

8

PARCELAMENTO DO SOLO

8.1 INTRODUÇÃO

Uma das operações de urbanificação mais relevantes é o **parcelamento do solo urbano**, que consiste na divisão de uma área para fins de assentamento. Assim, o procedimento consiste em se tomar uma gleba (área ainda não parcelada) e dividir ou redividi-la em “parcelas destinadas ao exercício das funções elementares urbanísticas” (SILVA, 2006, p. 315).

Tamanha a sua relevância que conta com tratamento jurídico na Lei federal nº 6.766/1979, também conhecida como **Lei Lehmann**, uma referência ao nome do senador que foi autor do respectivo projeto de lei. Referido diploma “confere ao proprietário liberdade para retalhar o solo de sua propriedade, mediante determinadas condições” (FIGUEIREDO, 2005, p. 96).

Ressalte-se que o regime jurídico do parcelamento do solo conta com dispositivos sobre direito civil, penal, administrativo, urbanístico e cartorário. Trata-se de um mosaico normativo cuja finalidade é disciplinar essa complexa operação que é o parcelamento.

Nesse sentido, a Lei federal nº 6.766/1979 decorre do exercício da União para legislar:

- privativamente sobre direito civil, penal e registros públicos;
- concorrentemente sobre direito urbanístico (normas gerais federais).

Antecederam a Lei Lehmann os Decretos-Lei nº 58/1937 e 271/1967.

Evidentemente, em relação ao regime do direito urbanístico, os Municípios podem exercer competência legislativa em assuntos de interesse local (art. 30, inciso I, da CF). Uma de suas atribuições relevantes é a definição dos requisitos específicos do parcelamento.

Atenção!

Os Municípios não podem legislar sobre as questões do parcelamento que tratem de direito civil, penal e de registro – matérias que são privativas da União.

8.2 LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Parcelamento constitui um gênero, contemplando espécies.

De acordo com a Lei nº 6.766/1979, são duas: o loteamento e o desmembramento.

Loteamento constitui a “subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes” (art. 2º, § 1º).

Desmembramento, por sua vez, representa a “subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes” (art. 2º, § 2º).

A doutrina também define tais institutos. Conforme Hely, o **loteamento** representa “a divisão voluntária do solo em unidades edificáveis (lotes) com abertura de vias e logradouros públicos, na forma da legislação pertinente”. Trata-se, assim, de mecanismo de urbanização. Já o **desmembramento**, “a simples divisão de área urbana ou urbanizável, com aproveitamento das vias públicas existentes” (MEIRELLES, 2005, p. 133). Constitui, logo, mera repartição de gleba, desvinculados de urbanização.

Verifica-se que a **diferença** entre essas duas operações urbanísticas é a preexistência ou não de **vias ou logradouros públicos** no âmbito do parcelamento. Enquanto o loteamento é caracterizado pela abertura de espaços públicos (ruas, praças etc.), o desmembramento, não. Outra diferença é que o loteamento é objeto de **registro** no cartório de imóveis, conforme o art. 167, inciso I, 19, da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos); e o desmembramento, de **averbação** (art. 167, inciso II, 4, do mesmo diploma).

Em comum, as duas noções resultam a figura do **lote**, entendido como o “terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe” (art. 2º, § 4º, Lei nº 6.766/1979).



Para além dessas duas categorias, alguns autores fazem referência a outras categorias de parcelamento. José Afonso da Silva adiciona o arruamento, o desdobro de lote e o reparcelamento (SILVA, 2006, p. 316). Hely Lopes Meirelles faz referência ao arruamento, “que é unicamente a abertura de vias de circulação na gleba, como início de urbanização, mas que, por si só, não caracteriza loteamento ou desmembramento” (MEIRELLES, 2005, p. 134).

8.2.1 Empreendedor

A Lei nº 14.118/2021 acrescentou o art. 2º-A à Lei nº 6.766/1979, introduzindo no diploma a figura do **empreendedor**, para fins de parcelamento do solo urbano. Trata-se do responsável pela implantação do parcelamento. Supera-se, com isso, a concepção tradicional de que apenas o proprietário do imóvel poderia promover o parcelamento.

Nos termos do art. 2º-A, o empreendedor, além do proprietário, pode ser:

- o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações em caso de extinção do contrato;
- o ente da administração pública direta ou indireta habilitado a promover a desapropriação com finalidade de implantação de parcelamento habitacional ou de regularização fundiária de interesse social, desde que ocorrida a regular imissão na posse;
- a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário para executar o parcelamento ou a regularização fundiária em forma de parceria, sob **regime de obrigação solidária**, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel;
- a cooperativa habitacional ou associação de moradores, quando autorizada pelo titular do domínio.

A ampliação do rol de legitimados é especialmente relevante para programas habitacionais populares e para a regularização fundiária, viabilizando que entes públicos e parceiros privados atuem como empreendedores sem exigir a transferência prévia da propriedade.

8.3 INFRAESTRUTURA BÁSICA

Considerando que o parcelamento representa uma operação de urbanificação, necessário que a área sobre a qual for implantada conte com **infraestrutura básica**, condição imprescindível para o bem-estar de seus habitantes.

Ocorre que a Lei Lehmann elenca quais são os equipamentos urbanos que devem constituí-la. Nos termos do art. 2º, § 5º, a infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.



Além disso, a **infraestrutura básica** dos parcelamentos situados nas **zonas habitacionais** declaradas por lei como de **interesse social** (sigla: ZHIS) consistirá, no mínimo, de (art. 2º, § 6º):

- vias de circulação;
- escoamento das águas pluviais;
- rede para o abastecimento de água potável;
- soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

Atenção!

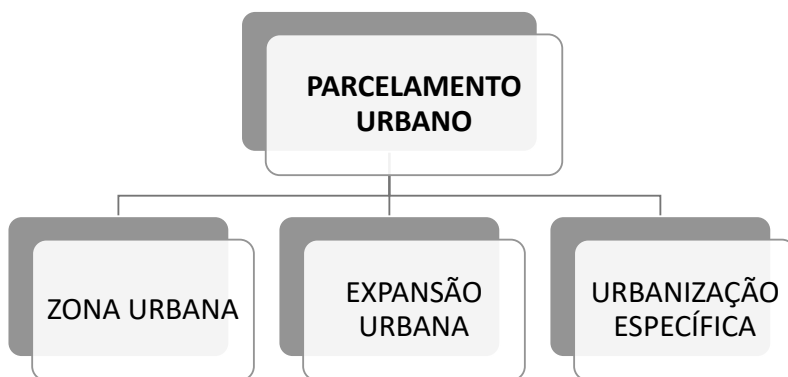
A relação de infraestrutura básica para os parcelamentos em ZHIS (§ 6º do art. 2º) não equivale totalmente a dos parcelamentos em geral (§ 5º do mesmo art. 2º).

Verifica-se que o parcelamento em ZHIS **não** exige a **iluminação pública** como equipamento obrigatório mínimo.

8.4 ADMISSIBILIDADE DE PARCELAMENTO

O parcelamento do solo urbano sofre regramento em relação ao local que pode ser implantado no Município. Assim, somente será admitido em **zonas urbanas**, de **expansão urbana** ou de **urbanização específica** (art. 3º da Lei Lehmann). A disciplina dessas categorias de zoneamento é definida pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal.

Conclui-se, portanto, que o parcelamento objeto de regramento pela Lei nº 6.766/1979 **não** pode ser realizado em **zona rural**.



8.5 VEDAÇÕES AO PARCELAMENTO

Há hipóteses em que é **vedada** a implantação de parcelamento do solo urbano. Todas elas têm em comum o fato de envolverem condições impróprias à ocupação, podendo gerar riscos às pessoas. São elas (art. 3º, parágrafo único):

- em **terrenos alagadiços** e sujeitos a **inundações**, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- em terrenos que tenham sido aterrados com **material nocivo à saúde pública**, sem que sejam previamente saneados;
- em terrenos com **declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento)**, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- em terrenos onde as **condições geológicas** não aconselham a edificação;
- em **áreas de preservação ecológica** ou naquelas em que a **poluição** impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Relevante observar que, de acordo com a literalidade da lei, a maioria das situações impeditivas ao parcelamento podem ser revertidas por meio de intervenções que afastem a causa da proibição. Tais vedações são, portanto, **relativas**. Existe uma hipótese em que inexistente ressalva: a das condições geológicas que não aconselham a edificação. Nesse caso, a proibição é **absoluta**.

HIPÓTESE	RESSALVA	VEDAÇÃO ABSOLUTA OU RELATIVA?
Terrenos alagadiços e sujeitos a inundações	Providências para assegurar o escoamento das águas	Relativa
Terrenos aterrados com material nocivo à saúde	Saneamento	Relativa
Terrenos com declividade igual ou superior a 30%	Salvo se atendidas exigências específicas das autoridades	Relativa
Terrenos em que as condições geológicas não aconselhem a edificação	_____	Absoluta
Áreas de preservação ecológica ou naquelas em que a poluição impeça condições sanitárias suportáveis	Correção	Relativa

8.6 REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA O LOTEAMENTO

Os requisitos para o loteamento podem ser divididos em duas categorias. Os **requisitos gerais**, decorrentes da própria Lei nº 6.766/1979, que elenca as condições que devem ser observadas em loteamentos urbanos realizados no território nacional. Já os **requisitos específicos** são definidos por lei municipal, no exercício de sua atribuição para disciplinar assuntos de interesse local, notadamente o parcelamento do solo urbano (art. 30, incisos I e VIII, CF).

8.6.1 Requisitos gerais

A implantação de um loteamento está sujeita a uma série de requisitos de caráter urbanístico, conforme relação estampada no art. 4º da Lei nº 6.766/1979.

A primeira delas envolve a **proporcionalidade** entre os espaços públicos a serem instituídos (sistemas de circulação, equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público) e a densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou outra lei municipal. Quanto maior essa densidade, mais espaços públicos devem ser implementados. Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

A segunda condição assume relação com a dimensão dos lotes gerados, os quais devem ter **área mínima de 125 m²** (cento e vinte e cinco metros quadrados) e **frente mínima de 5 (cinco) metros**. A norma estabelece uma ressalva: não se aplicam tais dimensões quando o loteamento se destinar a **urbanização específica** ou **edificação de conjuntos habitacionais de interesse social**, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.

Outro requisito é a chamada **faixa non aedificandi**, que representa a área sobre a qual é vedado erigir construções. Assim, ao longo das faixas de domínio público das **rodovias**, a reserva de faixa não edificável equivale a, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado. Convém observar que essa metragem poderá ser reduzida por lei municipal que aprovar o instrumento do planejamento territorial, até o limite mínimo de 5 (cinco) metros de cada lado.

Ao longo da faixa de domínio das **ferrovias**, é obrigatória a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado.

Já ao longo das águas correntes e dormentes, a Lei nº 14.285/2021 promoveu uma alteração substancial no regime das faixas não edificáveis ao longo de cursos d'água, desvinculando-o da regra uniforme de 15 (quinze) metros que anteriormente se aplicava, de forma indistinta, a ferrovias e águas correntes e dormentes. Com a nova redação (art. 4º, inciso III-B), as faixas marginais em área urbana consolidada passam a ser definidas por **lei municipal ou distrital** que aprovar instrumento de planejamento territorial, observados os parâmetros da Lei nº 12.651/2012 (Código Florestal). A largura da faixa não edificável para cada trecho de margem deverá ser indicada em **diagnóstico socioambiental elaborado pelo próprio Município**, o que confere ao regime uma feição marcadamente técnica e localizada.

A mudança é relevante sob duplo aspecto. Do ponto de vista normativo, o inciso III-B rompe com a lógica de padrão mínimo fixo federal: não há mais um piso de 15 (quinze) metros aplicável automaticamente às margens de cursos d'água urbanos. A intenção do legislador foi solucionar o impasse histórico sobre as áreas de preservação permanentes (APPs) em áreas urbanas, embora o regime trazido pela Lei nº 14.285/2021 seja objeto de crítica por parte da doutrina, que o considera inconstitucional. Do ponto de vista prático, a definição da largura torna-se dependente da existência de instrumento municipal de planejamento territorial e de diagnóstico socioambiental — condições que, na ausência de regulamentação local, podem gerar insegurança jurídica quanto à extensão exata da restrição.

Em relação à reserva de faixa *non aedificandi* vinculada a **durovias**, ela somente será exigida, se necessária, no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

Outrossim, o Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa *non aedificandi* destinada a equipamentos urbanos, considerados os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Verifica-se que o **regramento das faixas não edificáveis** varia conforme a hipótese específica. Esquemáticamente:

	SITUAÇÃO	LARGURA / REGRA	FUNDAMENTO E OBSERVAÇÕES
FAIXA NON AEDIFICANDI	RODOVIAS	Mínimo de 15 metros de cada lado	Art. 4º, IV. A metragem pode ser reduzida por lei municipal que aprovar instrumento de planejamento territorial, até o limite mínimo de 5 metros de cada lado.
	FERROVIAS	Mínimo de 15 metros de cada lado	Art. 4º, III-A (redação dada pela Lei nº 14.285/2021). Não há previsão de redução por lei municipal.
	ÁGUAS CORRENTES E DORMENTES	Definida por lei municipal ou distrital Não há mínimo fixo federal para áreas urbanas consolidadas.	Art. 4º, III-B (incluído pela Lei nº 14.285/2021). A largura da faixa é indicada em diagnóstico socioambiental elaborado pelo Município, observados os parâmetros da Lei nº 12.651/2012 (Código Florestal). Alteração substancial em relação ao regime anterior, que previa mínimo fixo de 15 metros.
	DUTOVIAS	Definida no licenciamento ambiental (se necessária)	Art. 4º, V. Exigida somente se necessária, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme normas técnicas pertinentes.
	EQUIPAMENTOS URBANOS	A critério do Poder Público competente	Art. 4º, VI. Abrange equipamentos públicos de abastecimento de água, esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Considerando que o loteamento pressupõe a criação de novos espaços públicos, essas vias devem articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas. Ademais, devem harmonizar-se com a topografia local.

8.6.2 Requisitos específicos

Os requisitos específicos do loteamento (percentagem dos espaços públicos, áreas máximas dos lotes, coeficientes máximos de aproveitamento etc.) são definidos pela legislação municipal, nos termos da competência conferida constitucionalmente. É o que dispõe o art. 4º, § 1º (cf. redação dada em 1999 pela Lei nº 9.785).

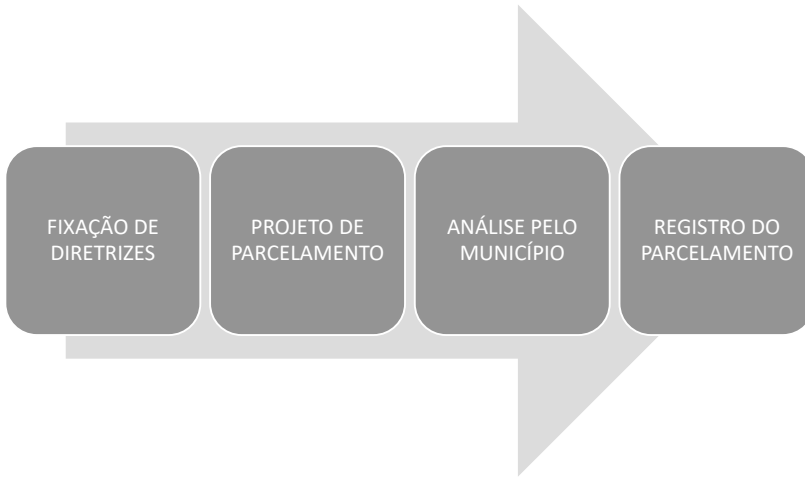
Relevante observar que a redação original deste dispositivo prescrevia uma percentagem mínima de 35% (trinta e cinco por cento) da gleba destinada à área pública. Esse preceito, contudo, foi revogado, de modo a reforçar a atribuição municipal para defini-la.

8.6.3 Esquema geral dos requisitos do loteamento

REQUISITOS GERAIS	PROPORCIONALIDADE	Entre os espaços públicos e a densidade de ocupação
	METRAGEM DOS LOTES	<ul style="list-style-type: none"> ■ Área mínima: 125 m² ■ Frente mínima: cinco metros Exceção! Loteamento destinado a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social.
	ÁREAS NÃO EDIFICÁVEIS	Metragem depende da hipótese (ver esquema anterior).
	ARTICULAÇÃO	Entre os espaços públicos e serem instituídos e as vias já existentes.
REQUISITOS ESPECÍFICOS	DEMAIS ÍNDICES URBANÍSTICOS	Definição em lei municipal.

8.7 PROCESSO DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

O parcelamento representa um **processo** cujo propósito último envolve a urbanificação de uma área urbana. Nesse sentido, é constituído por fases, cada qual associada a um aspecto específico. De modo geral, as etapas podem ser assim esquematizadas.



A seguir serão analisadas todas elas.

8.7.1 Fixação de diretrizes

Trata-se de uma **etapa preliminar** em que são fixadas as **diretrizes** do loteamento.

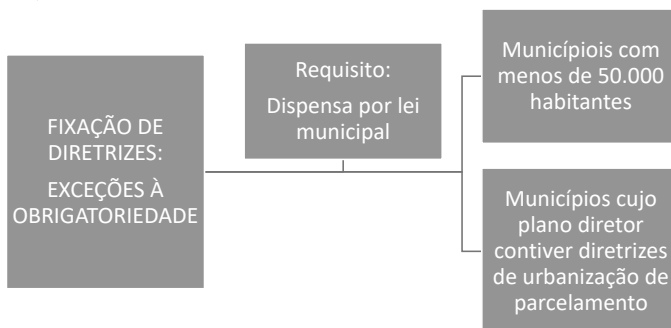
A **competência** para essa definição é do **Município**, com base nos parâmetros contidos na Lei nº 6.766/1979 e na respectiva lei local. Isso é feito no âmbito de um processo administrativo e decorre de um pedido formulado pelo particular-loteador, que deve apresentar em seu requerimento a planta do imóvel contendo várias informações, como as divisas da gleba, a localização dos cursos d'água e construções nela existentes etc. (art. 6º).

O que são essas diretrizes? São as medidas que devem ser observadas pelo loteador na implantação do parcelamento. Elas referem-se às próprias **características** que o loteamento deve assumir, estando associadas ao uso do solo, ao traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário. Conforme preconiza o art. 7º da Lei nº 6.766/1979, o Município deverá, no âmbito da fixação das diretrizes, indicar o traçado básico do sistema viário principal, a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público, entre outros aspectos.

A Lei nº 6.766/1979 não define o prazo para a expedição das diretrizes pelo Município. De modo geral, trata-se de matéria prevista em lei municipal.

As diretrizes expedidas vigorarão pelo **prazo máximo de quatro anos** (art. 7º, parágrafo único).

O procedimento de fixação de diretrizes é **obrigatório? Como regra, sim**. No entanto, a lei de parcelamento estabelece duas **exceções**: os Municípios com menos de 50.000 (cinquenta mil) habitantes e aqueles cujo plano diretor contiver diretrizes de urbanização para a zona em que se situe o parcelamento. Nessas hipóteses, lei municipal poderá dispensar a fase de fixação de diretrizes.



8.7.2 Projeto de parcelamento

A fase seguinte à fixação das diretrizes envolve o **projeto do parcelamento**. Esse projeto deve ser apresentado ao Município pelo loteador, devendo estar acompanhado do seguinte (art. 9º):

- Desenhos (da subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração; dos sistemas de vias públicas; da indicação das linhas de escoamento das águas pluviais etc.);
- Memorial descritivo (o qual deverá conter a descrição sucinta do loteamento, a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio municipal etc.);
- Cronograma de execução das obras (com duração máxima de quatro anos);
- Certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo cartório de registro de imóveis;
- Certidão negativa de tributos municipais;
- Instrumento de garantia.

Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações daí decorrentes (art. 9º, § 3º).

Os arts. 10 e 11 da Lei nº 6.766/1979 dispõem sobre o **projeto de desmembramento**, que igualmente é analisado pela Prefeitura em razão de requerimento do particular interessado. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos.

8.7.3 Aprovação do projeto

Apresentado o projeto do parcelamento pelo particular interessado, cabe a sua **análise pelo Município**, que detém **competência privativa** a sua aprovação.

Relevante observar que os **Estados** têm competência para **disciplinar**, mediante decreto, a aprovação pelos Municípios de parcelamentos inseridos nas seguintes hipóteses (art. 13):

- Loteamento com área superior a 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados);
- Parcelamento localizado em área de interesse especial (tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico);
- Parcelamento localizado em área limítrofe do município, ou que pertença a mais de um município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas.

No caso de loteamento ou desmembramento localizado em área de município integrante de região metropolitana, o exame e a anuência prévia à aprovação do projeto caberão à autoridade metropolitana.

Atenção!

Nas situações descritas acima, o **Estado** tem atribuição somente para **disciplinar** a aprovação do parcelamento. Desse modo, a **aprovação** propriamente dita permanece na **esfera municipal**.

Imagine a situação hipotética em que foi protocolado um projeto de loteamento envolvendo uma área superior a 1.000.000 m², localizada em mais de um município.

Qual entidade federativa deve realizar a aprovação do loteamento?

A resposta correta é a seguinte: a aprovação deverá ocorrer em cada um dos municípios, na forma da disciplina feita pelo Estado.

Convém observar que a natureza jurídica do ato de aprovação é a de **ato administrativo vinculado**, na medida em que, presentes os requisitos legais, a Administração municipal deve expedir a aprovação. Trata-se, logo, de verdadeira **licença**. Há um direito subjetivo à aprovação do loteador.

É vedada a aprovação de projeto de loteamento e desmembramento em áreas de risco definidas como não edificáveis, no plano diretor ou em legislação dele derivada.

Qual o prazo para aprovação do projeto de parcelamento?

A Lei nº 6.766/1979 remete à **lei municipal** a disciplina do prazo para a aprovação do projeto de parcelamento, bem como o prazo para que as obras executadas sejam aceitas ou recusadas. Caso a legislação municipal seja **omissa**, os prazos aplicáveis são os seguintes (art. 16, § 2º):

(i) **90 (noventa) dias** para a aprovação ou rejeição do **projeto**;

(ii) **60 (sessenta) dias** para a aceitação ou recusa fundamentada das **obras de urbanização**.

Em qualquer caso, transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público (silêncio administrativo), o projeto será considerado **rejeitado** (indeferimento tácito) ou as obras **recusadas**. Assegura-se indenização por eventuais danos derivados da omissão.

O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de **caducidade** da aprovação.

Importante destacar um relevante **efeito** da aprovação, que **impede a alteração** pelo loteador da destinação dos espaços públicos (espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos) constantes do projeto e do memorial descritivo (art. 17). Exceção seja feita nas hipóteses de caducidade da aprovação ou da desistência do loteador. Este último caso somente é admitido se nenhum lote houver sido negociado ou, caso tenha sido, se houve anuência dos adquirentes.

Atenção!

Imagine a seguinte situação hipotética: uma empresa que atua na atividade de parcelamento protocolou no Município um projeto de loteamento, posteriormente aprovado. Contudo, previamente ao seu registro, a empresa apresentou um pedido para retirar uma das vias públicas constantes no projeto aprovado, sob o argumento de que a respectiva área seria utilizada para novos lotes.

Tal pedido pode ser deferido? A resposta é negativa, tendo em vista que as vias e praças constantes do projeto e do memorial descritivo não podem ter sua destinação alterada pelo loteador (art. 17 da Lei nº 6.766/1979).

8.7.4 Registro do parcelamento

A próxima fase do processo de parcelamento está associada ao seu registro no cartório de registro de imóveis.

Assim, aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário. O prazo para tanto é de **180 (cento e oitenta) dias**, sob pena de **caducidade** da aprovação. Prevalence o entendimento de que tal prazo não se suspende nem se interrompe.

O requerimento perante o cartório imobiliário deve estar acompanhado de diversos documentos. São eles:

- Título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula. Essa exigência decorre do fato de que somente o proprietário pode lotear. No entanto, a própria Lei nº 6.766/1979 dispensa a comprovação da propriedade na hipótese de parcelamento popular destinado às classes de menor renda, em imóvel com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse.
- Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos.
- Certidões negativas, entre as quais as fiscais (de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel), as de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos. Além disso, certidões dos cartórios de protestos de títulos em nome do loteador, pelo período de **5 (cinco) anos** (art. 18, IV, *a* — prazo reduzido de 10 para 5 anos pela Lei nº 14.382/2022); de ações cíveis relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos (art. 18, IV, *b*); e da **situação jurídica atualizada do imóvel** (art. 18, IV, *c* — nova exigência introduzida pela Lei nº 14.382/2022, substituindo a referência anterior a “certidões de ônus reais relativos ao imóvel”).
- Cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura da execução das obras exigidas legalmente (que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais). Alternativamente, pode ser apresentada cópia da aprovação de um cronograma (com a duração máxima de quatro anos, prorrogáveis por mais quatro anos, nos termos da Lei nº 14.118/2021), acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras.
- Exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão.
- Declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.

Atenção!**Pegadinha!**

Para a **aprovação do projeto** de parcelamento, deve ser apresentada certidão negativa de tributos **municipais** (art. 9º, *caput*).

Já para o **registro do parcelamento** aprovado, a exigência é mais ampla, referente às certidões negativas de tributos **federais, estaduais e municipais** (art. 18, inciso III, *a*).

Examinada a documentação e estando em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e publicará o edital do pedido de registro. Essa publicidade deve ser feita em três dias consecutivos, podendo ser impugnada no prazo de 15 dias contados da data da última publicação.

Findo esse prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro. No entanto, se houver impugnação de terceiros, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal, para que se manifestem no prazo de cinco dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao juiz competente, que, previamente à decisão, ouvirá o Ministério Público.

Quando a área loteada estiver situada em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro será requerido primeiramente perante aquela em que estiver localizada a maior parte da área loteada. Procedido o registro nessa circunscrição, o interessado requererá, sucessivamente, o registro do loteamento em cada uma das demais, comprovando perante cada qual o registro efetuado na anterior, até que o loteamento seja registrado em todas. É vedado ao interessado processar simultaneamente, perante diferentes circunscrições, pedidos de registro do mesmo loteamento, sendo nulos os atos praticados com infração a esta norma. Enquanto não procedidos todos os registros, considera-se o loteamento como não registrado para os efeitos da Lei nº 6.766/1979.

Um aspecto relevante do registro diz respeito aos seus **efeitos**.

O primeiro legitima a **venda (ou a promessa de venda) dos lotes** decorrentes do parcelamento. Nos termos do art. 37 da Lei nº 6.766/1979, “é vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado”.

O segundo efeito diz respeito aos bens públicos relacionados ao loteamento. Conforme o art. 22, “desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo”. Dessa forma, nos termos da lei, o registro representa o momento pelo qual se **transferem ao Município os espaços públicos** decorrentes do parcelamento, independentemente de qualquer outra operação de alienação. Trata-se de uma **transferência ex lege**, que não acarreta qualquer ônus ao Município.