



LOTEAMENTO URBANO

Conceito: a subdivisão de glebas em lotes, destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, tudo por conta do loteador. É um processo de urbanização que envolve aspectos urbanísticos, administrativos, civis e penais. O plano será previamente aprovado pela Prefeitura Municipal, assumindo o loteador o compromisso da execução das obras de infra-estrutura, dentro do prazo de 02 (dois) anos (art. 18, item V, Lei 6766/79), garantindo a sua execução por instrumento definido em Lei Municipal. Não executando as obras, o loteador sofrerá as consequências de ordem civil e penal previstas em lei.

Fundamentação Jurídica:

- Lei 6.766/79 - Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano.
- Lei 6.015/73 - Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.
- Consolidação das Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça – Foro Extrajudicial (Regras Específicas) – Artigos 1.145 ao 1.211.

DOCUMENTOS E CERTIDÕES EXIGIDOS PARA REGISTRO DE LOTEAMENTO URBANO EM CONFORMIDADE COM A LEGISLAÇÃO VIGENTE.

1. REQUERIMENTO.

- Requerimento solicitando o registro do loteamento e abertura das matrículas (a abertura de matrículas é opcional), nos termos da Lei 6.766/79, assinado pelo proprietário ou por quem o represente, acompanhado de cópia autenticada do documento que autoriza a representação.

- Se o loteador for pessoa jurídica, deverá constar no requerimento a data do Contrato Social ou outro Ato Constitutivo, seu número de registro na Junta Comercial ou no registro competente, o artigo/cláusula do Contrato ou do Estatuto que delega a representação legal, e o endereço eletrônico do proprietário e de seu representante, conforme determina o artigo 2º do Provimento n. 61/2017 do Conselho Nacional de Justiça e artigo 67 do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial - CNGCE/MT.



- Se o proprietário for pessoa física e casada, ambos os cônjuges deverão assinar o requerimento, e todos os outros documentos que compõem a pasta de Loteamento.

Anexar ao requerimento:

- Cartão do CNPJ;
- Cópia autenticada/materializada do Contrato Social e de todas as alterações contratuais devidamente registradas na Junta Comercial;
- Certidão Simplificada atualizada, expedida pela Junta Comercial;
- Cópia autenticada/materializada da procuração (conforme o caso);
- Cópia autenticada do RG e do CPF do(s) representante(s) ou procurador(a);

Em razão do disposto no Art. 373 do CNGCE/MT, se for apresentado qualquer documento digital, este deverá ser **materializado**.

Nota: Art. 373 do CNGCE: "Define-se como materialização a geração de documentos em papel, a partir de documentos eletrônicos, públicos ou particulares, que apresentem assinatura digital ou outra forma de confirmação de integridade e autenticidade".

2. DESCRIÇÃO SUCINTA.

- Descrição sucinta do loteamento, em conformidade com a planta e memorial descritivo aprovado pelo município, constando:
 - * a denominação do loteamento (devendo ser igual ao nome que consta no decreto);
 - * número da matrícula do imóvel;
 - * constar as áreas de Reservas Municipais (áreas verdes e áreas institucionais);
 - * áreas dos lotes e ruas, fechando em 100% da área loteada;
 - * no final da descrição datar com a mesma data da elaboração do memorial descritivo. Ou seja, fazer um resumo geral do loteamento. Devidamente assinado pelo responsável técnico e pelo proprietário do imóvel, com firma reconhecida das assinaturas, conforme exigência do artigo 221, inciso II, da Lei 6.015/73.

3. TÍTULO DE PROPRIEDADE.

- Título de Propriedade do imóvel (Escritura Pública, Formal de Partilha, Carta de Sentença, Usucapião, etc - cópia autenticada), em via original ou cópia autenticada, ou certidão da matrícula. Conforme determina o artigo 18, inciso I, da Lei 6.766/1979;



4. CERTIDÕES.

Apresentar as seguintes certidões atualizadas:

- DO IMÓVEL (artigo 18 da Lei 6.766/79)

- a) Certidão atualizada da matrícula, expedida pelo Registro de imóveis. Conforme exigência do artigo 18, inciso I da Lei 6.766/79.
- b) Certidão de filiação do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, expedida pelo Registro de imóveis. Conforme exigência do artigo 18, inciso II, da Lei 6.766/79.
- c) Certidão Negativa de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel. Conforme exigência do artigo 18, inciso III, alínea "a", da Lei 6.766/79.
- d) Certidão da situação jurídica atualizada do imóvel, expedida pelo Registro de Imóveis. Conforme exigência do artigo 18, inciso IV, alínea "c", da Lei 6.766/79.
- e) Certidão Negativa de ações reais, referente ao imóvel, no período de 10 anos, abrangendo todos os titulares de direitos reais sobre o imóvel, expedida pelo Registro de imóveis, conforme exigência do artigo 18, inciso III, alínea "b", da Lei 6.766/79.

Obs. Sendo positiva a certidão descrita no item "e", **impede** o registro do loteamento, pois evidencia situação de risco efetivo pendente sobre a área, conforme determinação do artigo 18, §2º da Lei 6.766/79.

- DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL / LOTEADOR (artigo 18 da Lei 6.766/79)

- a) Certidão do Cartório de Protestos e Títulos, em nome do loteador, no período de **5 (cinco) anos**, abrangendo todos os titulares de direito real nesse período. Conforme exigência do artigo 18, inciso IV, alínea "a", da Lei 6.766/79.
- b) Certidões de ações cíveis relativas ao loteador, pelo período de **10 (dez) anos**, no âmbito da Justiça Federal, Justiça Estadual e Justiça do Trabalho, abrangendo todos os titulares de direito real nesse período. Conforme exigência do artigo 18, inciso IV, alínea "b", da Lei 6.766/79.



c) Certidão de ações penais contra o loteador, pelo período de **10 (dez) anos**, expedida pelo Cartório Distribuidor, abrangendo todos os titulares de direito real nesse período. Conforme exigência do artigo 18, inciso IV, alínea "d", da Lei 6.766/79.

d) Certidão Negativa de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, expedidas nos cartórios distribuidores da Justiça Estadual e Federal. Conforme exigência do artigo 18, inciso III, alínea "c", da Lei 6.766/79.

Obs 1.: Sendo positiva a certidão descrita no item "d", **impede** o registro do loteamento, pois evidencia situação de risco efetivo pendente sobre a área, conforme determinação do artigo 18, §2º da Lei 6.766/79.

Obs. 2: Tratando-se de pessoa jurídica, as certidões dos distribuidores criminais, deverão referir-se aos representantes legais da loteadora. Conforme determinação do artigo 1.186, §1º do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial - CNGCE/MT.

5. PLANTA/MAPA.

- Planta/Mapa do loteamento, devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal, atendendo os requisitos descritos no artigo 9º, §1º da Lei 6.766/79, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário do imóvel, com firma reconhecida das assinaturas, conforme exigência do artigo 221, inciso II, da Lei 6.015/73;

5.1 Em conformidade com a Lei 6.766/79, no seu artigo 4º, item III, "ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos será obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificandi" de 15 (quinze) metros cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica. Desta forma, não estando enquadrado na exigência acima, deverá constar no memorial de desmembramento, declaração expressa do engenheiro neste sentido, caso contrário, cumprir-se-á o disposto na Lei.

6. MEMORIAL DESCRITIVO.

- Memorial descritivo, deverá atender as exigências constantes no artigo 9º, §2º da Lei 6.766/79.



- a) Descrição da propriedade parcelada por inteiro.
 - b) Descrição de cada lote, mencionando as metragens de frente, fundos, laterais, sua designação e confrontantes, conforme consta da planta/mapa.
- * Devidamente assinado pelo responsável técnico e pelo proprietário do imóvel, com firma reconhecida das assinaturas, conforme exigência do artigo 221, inciso II, da Lei 6.015/73;

6.1 Aprovado o parcelamento, o proprietário deve submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, de conformidade com o artigo 18 da Lei Federal n. 6.766/79.

Obs. 1. O projeto de loteamento deverá atender-se aos requisitos descritos no artigo 4º da Lei 6.766/79.

Obs. 2. A planta/mapa e o memorial não podem conter rasuras ou emendas, caso contrário, deverão passar novamente pela aprovação da municipalidade.

7. APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO.

- Ato e Decreto de aprovação do loteamento E Termo de verificação das obras de infraestrutura exigidas por legislação municipal, ou da aprovação de um cronograma acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras. Conforme exigência do artigo 18, inciso V, da Lei 6.766/1979.

8. DA CAUÇÃO.

- Se a caução for de imóvel, apresentar Escritura Pública de Caução com Garantia Hipotecária. Conforme exigência do artigo 9º e artigo 18, inciso V da Lei 6.766/79.

* Escritura deverá ser lavrada antes da publicação do edital.

9. TERMO PARA REGISTRO.

- Termo de encaminhamento para registro do loteamento, do Município para o Registro de Imóveis.



10. DECLARAÇÃO.

- Declaração do cônjuge (outorga uxória) consentindo no registro do loteamento, tratando-se de pessoa física (artigo 18, inciso VII, da Lei Federal nº 6.766/79);

11. EDITAL.

- Apresentar para fins de publicação do edital, o croqui do loteamento (em resumo e com pequeno desenho), **em duas vias e também em arquivo digital**, no qual conste a identificação, localização e confrontantes do imóvel objeto do loteamento. Conforme exigência do artigo 19 da Lei 6.766/1979.

Obs. A publicação do edital será feita após a apresentação de todos os documentos exigidos para o processo do loteamento.

12. LICENÇA AMBIENTAL.

- Licença de Instalação e Parecer Técnico emitidos pela Secretaria de Estado do Meio Ambiente – SEMA, em via original ou cópia autenticada. Conforme exigência do artigo 1.190 do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial - CNGCE/MT.

13. ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA.

- Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, em via original, datada, quitada assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário/loteador. Conforme exigência do artigo 176, §3º da Lei 6.015/73.

14. EXEMPLAR DO CONTRATO PADRÃO.

- Exemplar do contrato padrão de promessa de venda, de cessão ou de promessa de cessão, deverão constar obrigatoriamente, os requisitos previstos nos art. 26 e 26A da Lei 6.766/79, quais sejam:



- a) Pessoa Física: nome (não pode ser abreviado), estado civil, profissão, nacionalidade, filiação, RG, CPF, endereço e endereço eletrônico;
- b) Pessoa Jurídica: mencionar a sede social, o número de inscrição do CNPJ, o registro na Junta Comercial ou perante o Registro Civil das Pessoas Jurídicas, e os dados do representante (estado civil, profissão, nacionalidade, filiação, RG, CPF, endereço e endereço eletrônico);
- c) Deverá estar assinado pelo proprietário e ter todas as suas folhas rubricadas;
- d) Denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição;
- e) Descrições dos lotes que forem objeto de compromisso, confrontações, áreas e outras características;
- f) Os contratos de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de loteamento devem ser iniciados por quadro-resumo, que deverá conter, além das indicações constantes do art. 26 da Lei 6766/79:

Art. 26-A da Lei 6.766/79

"(...)

I - o preço total a ser pago pelo imóvel;

II - o valor referente à corretagem, suas condições de pagamento e a identificação precisa de seu beneficiário;

III - a forma de pagamento do preço, com indicação clara dos valores e vencimentos das parcelas;

IV - os índices de correções monetárias aplicáveis ao contrato e, quando houver pluralidade de índices, o período de aplicação de cada um;

V - as consequências do desfazimento do contrato, seja mediante distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do loteador, Com destaque negrito para as penalidades aplicáveis e para os prazos para devolução de valores ao adquirente;

VI - as taxas de juros eventualmente aplicadas, se mensais ou anuais, se nominais ou efetivas, o seu período de incidência e o sistema de amortização;

VII - as informações acerca da possibilidade do exercício, por parte do adquirente do imóvel, do direito de arrependimento previsto no art. 49 da Lei n. 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), em todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do loteador ou do estabelecimento comercial;



- VIII - o prazo para quitação das obrigações pelo adquirente após a obtenção do termo de vistoria de obras;
- IX - informações acerca dos ônus que recaiam sobre o imóvel;
- X- declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas na legislação pertinente;
- XI - o termo final para a execução do projeto referido no § 1º do art. 12 desta Lei e a data do protocolo do pedido de emissão do termo de vistoria de obras.*

15- DO FECHAMENTO DO LOTEAMENTO (se houver).

- Caso loteador opte pelo fechamento do loteamento, este deverá atender aos requisitos exigidos pela Lei Municipal n. 4.676/2005.
- Apresentar Declaração de aprovação de fechamento do loteamento, emitida pela Prefeitura Municipal.
- Apresentar Instrumento de Concessão de direito real de uso de bens públicos das áreas destinadas a espaços comunitários, que serão outorgadas ao loteador e registrado junto a matrícula do imóvel. Conforme exigência do artigo 3º, §1, artigo 5º, § 1º e artigo 6º da Lei Municipal n. 4.676/2005.
- Instrumento que comprove o cumprimento da cláusula de compensação de área exigida para áreas superiores a 50.000m². Conforme exigência do artigo 12 da Lei Municipal n. 4.676/2005.

Obs. O fechamento do loteamento somente será averbado na matrícula após o registro do loteamento.

Notas:

- Apresentar em 02 (duas) vias o processo do Loteamento.
- Aprovado o projeto de LOTEAMENTO, o proprietário devera submetê-lo ao registro imobiliário da comarca, dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.



- As plantas/mapas deverão ter CORES LEGÍVEIS (de fácil visualização), Assinados pelo profissional responsável pela execução e pelo proprietário do imóvel, com reconhecimento de firma de todas as assinaturas.
- Se alguma das certidões citadas for POSITIVA, deverá apresentar: certidão narrativa e petição inicial da ação; e declaração do loteador de que tal protesto ou ação não poderá prejudicar os adquirentes dos lotes. Juntar provas/ garantias, demonstrando que serão suficientes para assegurar o pagamento das dívidas pendentes relativas às ações identificadas. Artigo 18, §2º da Lei 6.766/79
- O prazo de registro contará do dia em que todos os itens forem atendidos.
- A documentação apresentada ao Registro de Imóveis será examinada, após verificação de regularidade, emitirá edital para publicação, acompanhado de pequeno desenho com a localização da área, durante 03 (três) dias consecutivos no jornal a Tribuna (jornal de maior circulação) ou por meio eletrônico (editaisonline.org.br), podendo esse pedido ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias, contado da última publicação. Decorrido o prazo legal de 15 (quinze) dias, sem que haja impugnação de terceiros, o Registro de Imóveis fará o registro do loteamento.
- Os requisitos listados são meramente informativos, sendo que o título apresentado para registro estará sujeito à análise, nos termos do art.198 da Lei 6.015/73.

Observações:

1) Fazer um Checklist de todos os documentos e certidões exigidos antes da apresentação dos mesmos nesta Serventia. O processo deverá ser conferido minuciosamente pelo responsável técnico do projeto, assim teremos maior agilidade nos devidos procedimentos.

2) e-mail para contato: condominio@primeirooficioroo.com.br

Lista de exigências atualizada em 17/03/2023, com base no Art. 18 da Lei 6.766/79, e Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE/MT.