



Cartório Márcio Gonzalez

Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis — Sirinhaém/PE

CHECKLIST

REGISTRO DE LOTEAMENTOS E DESMEMBRAMENTOS

*Lei Federal nº 6.766/1979 • Código de Normas de PE
Arts. 1527 a 1563 • Licença Ambiental (CPRH) • Anuência SPU*

MÁRCIO GONZALEZ LEITE

Tabelião e Registrador de Imóveis

Sirinhaém — Pernambuco

MATERIAL INFORMATIVO E EDUCATIVO

Uso interno e orientativo

Sumário

APRESENTAÇÃO

Sobre este checklist e como utilizá-lo	4
--	---

PARTE I — FUNDAMENTOS REGISTRAIS

1. Distinção: Loteamento × Desmembramento × Desdobro Simples	5
2. Verificações Preliminares — Antes do Protocolo	7

PARTE II — CHECKLIST GERAL (LOTEAMENTOS)

3. Documentos da Pessoa do Loteador	9
4. Documentos do Imóvel — Título e Histórico Vintenário	11
5. Certidões Negativas e Positivas — Art. 1530 CN-PE	12
6. Projeto, Memorial e Aprovação Municipal	15
7. Contrato-Padrão — Art. 1556 CN-PE	17
8. Declaração do Cônjuge — Art. 1530, VII	18
9. Garantia Real para Execução das Obras	19

PARTE III — EXIGÊNCIAS CRÍTICAS DO CN-PE

10. ■ LICENÇA AMBIENTAL — Art. 1553 CN-PE	20
11. ■ ANUÊNCIA DA SPU — Terrenos de Marinha	23
12. Anuência da CONDEPE-FIDEM — Art. 1552	27

PARTE IV — CHECKLIST DO DESMEMBRAMENTO

13. Desmembramento (art. 18 da Lei 6.766/79)	28
14. Desdobro Simples — Art. 1528 CN-PE	29

PARTE V — QUALIFICAÇÃO E PROCESSAMENTO

15. Qualificação Registral — Roteiro Operacional	30
16. Edital e Publicações — Arts. 1557 a 1558	32
17. Atos Posteriores ao Registro	33

PARTE VI — CHECKLISTS RÁPIDOS

18. Checklist-Resumo Loteamento Urbano	34
19. Checklist-Resumo Loteamento em Terreno de Marinha	35
20. Checklist-Resumo Desmembramento	36



21. Roteiro de Nota Devolutiva — Modelos	37
--	----

ANEXOS

Glossário Operacional	38
Fontes e Créditos	39

Apresentação

Este material foi elaborado a partir do **Guia de Loteamentos e Desmembramentos** do Cartório Márcio Gonzalez e dos **artigos 1527 a 1563 do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Pernambuco (CN-PE)**, com o objetivo de consolidar, em forma de **checklist operacional**, todos os documentos e providências exigidos para o registro de loteamentos e desmembramentos urbanos no Cartório de Registro de Imóveis de Sirinhaém/PE.

Especial destaque foi dado a duas exigências consideradas críticas pelo Código de Normas e cuja ausência impede o registro:

LICENÇA AMBIENTAL — art. 1553 do CN-PE

“Para o registro dos loteamentos e desmembramentos, o oficial exigirá prova de licença de instalação por parte do órgão competente.” Em Pernambuco, o órgão competente é a **CPRH** (Agência Estadual de Meio Ambiente).

ANUÊNCIA DA SPU — art. 1530, IV, “e” e VIII do CN-PE

Quando o imóvel a ser loteado for **terreno de Marinha**, exigem-se DOIS documentos da União: (a) **certidão** da Secretaria do Patrimônio da União [inc. IV, “e”]; e (b) **aprovação** da Gerência do Patrimônio da União [inc. VIII].

Como utilizar este checklist

Cada documento ou providência exigido aparece em **caixa numerada**, acompanhada da **base legal** e de **observações operacionais** do Oficial Registrador. Use as caixas de verificação (■) ao lado para marcar o que já foi apresentado e o que falta. Ao final, há **checklists-resumo** em uma única página para os três cenários mais comuns: loteamento urbano, loteamento em terreno de Marinha e desmembramento.

Convenções gráficas utilizadas:

- Item a verificar / documento exigido
- **BASE LEGAL** — citação direta da lei ou do Código de Normas
- **ATENÇÃO** — alertas práticos e armadilhas comuns
- **EXEMPLO PRÁTICO** — situação contextualizada em Sirinhaém-PE
- **EXIGÊNCIA CRÍTICA** — cuja ausência impede o registro

1. Distinção: Loteamento × Desmembramento × Desdobro Simples

Antes de aplicar qualquer checklist, é fundamental identificar corretamente **qual modalidade de parcelamento** está sendo apresentada. A confusão entre essas três figuras é a principal causa de fraude à Lei 6.766/79 e de notas devolutivas equivocadas.

Modalidade	Caracterização	Procedimento	Base Legal
LOTEAMENTO	Subdivisão de gleba em lotes com abertura de novas vias de circulação, logradouros, prolongamento, modificação ou ampliação das existentes.	Registro especial completo no Livro 2 (art. 18 da Lei 6.766/79). Edital, prazo de impugnação, todas as certidões.	Art. 2º, §1º, Lei 6.766/79 Arts. 1527 e 1530 CN-PE
DESMEMBRAMENTO	Subdivisão de gleba em lotes sem abertura de novas vias , aproveitando o sistema viário existente. Caráter de empreendimento.	Registro especial pelo art. 18 da Lei 6.766/79, com a mesma documentação (no que couber).	Art. 2º, §2º, Lei 6.766/79 Art. 1527 CN-PE
DESDOBRO SIMPLES	Divisão de lote ou fração em unidades menores, sem caráter de empreendimento . Não está sujeito ao registro especial.	Averbação mediante requerimento + planta aprovada pela Prefeitura + cópia autenticada da ART.	Art. 167, II, item 4, LRP Art. 1528, §1º CN-PE

■ BASE LEGAL

CN-PE, Art. 1528, §2º: “Nos desmembramentos, o Oficial, sempre com o propósito de obstar expedientes ou artifícios que visem a afastar a aplicação da Lei nº 6.766/1979, deverá examinar, com seu prudente critério e baseado em elementos de ordem objetiva, **especialmente na quantidade de lotes parcelados**, se trata ou não de hipótese de incidência do registro especial. **Na dúvida, submeterá o caso à apreciação do Juiz da Vara de Sucessões e Registros Públicos.**”

■ ATENÇÃO

NORMA ANTIFRAUDE: O §2º do art. 1528 do CN-PE atribui ao Oficial o **poder-dever** de identificar quando um “desdobro simples” esconde, na verdade, um loteamento ou desmembramento disfarçado. **Sinais de alerta:** (a) elevada quantidade de lotes; (b) parcelamentos sucessivos do mesmo proprietário; (c) finalidade comercial evidente (publicidade, planta de vendas); (d) ausência de infraestrutura; (e) histórico do empreendedor com outros loteamentos. **Na dúvida, suscite-se ao Juiz Corregedor — nunca se registre na incerteza.**

■ EXEMPLO PRÁTICO

Caso 1 — Desdobro legítimo: O Sr. Carlos possui lote de 600 m² em Sirinhaém e divide em 2 lotes de 300 m² para dar um ao filho. Sem caráter empresarial nem venda ao público. → **Averbação simples** (art. 1528, §1º CN-PE).

Caso 2 — Fraude ao art. 18: A “XYZ Empreendimentos” adquire gleba de 10.000 m² em Sirinhaém e protocoliza requerimento de “desdobro” em 20 lotes de 500 m². Planta indica “Loteamento Jardim do Sol”, há estande de vendas e promessas já assinadas. O Oficial identifica os sinais de alerta e **exige o registro especial do art. 18** ou suscita dúvida ao Juiz Corregedor.

2. Verificações Preliminares — Antes do Protocolo

Antes mesmo de receber o requerimento de registro, o Oficial deve verificar três condições **estruturais**. Se qualquer uma delas falhar, o registro será inviável e a documentação retornará com nota devolutiva apontando a necessidade de saneamento prévio.

2.1 Unificação prévia de matrículas — Art. 1542 CN-PE

- Verificar se o loteamento abrange **vários imóveis do mesmo proprietário**, com matrículas ou transcrições distintas.
- Em caso positivo, exigir **unificação prévia** (remembramento), observadas as regras do CN-PE para o ato.

■ BASE LEGAL

Art. 1542 CN-PE: “Quando, eventualmente, o loteamento abranger vários imóveis do mesmo proprietário, com transcrições e matrículas diversas, é **imprescindível que se proceda, previamente, à sua unificação**, observadas as regras previstas neste Código para o remembramento.”

2.2 Correspondência entre matrícula e realidade física — Art. 1543 CN-PE

- Conferir se a **descrição e a área** do imóvel constantes do memorial descritivo correspondem **exatamente** à transcrição/matricula.
- Verificar confrontações, medidas perimetrais, área total e georreferenciamento (quando exigido).
- Havendo divergência, exigir **retificação prévia** da matrícula (art. 213 da LRP) antes de admitir o pedido de registro do loteamento.

■ BASE LEGAL

Art. 1543 CN-PE: “Será sempre indispensável a correspondência da descrição e da área do imóvel a ser loteado com as que constarem da transcrição ou da matrícula respectiva, exigindo-se, caso contrário, **prévia retificação**.”

■■ ATENÇÃO

Princípio da especialidade objetiva: o profissional técnico deve descrever o imóvel como ele é na realidade — nunca tentando adequar a descrição à matrícula desatualizada. **A matrícula é que se ajusta à realidade, e não o contrário.** Tentar “forçar” uma descrição que não bate com o terreno é vício que fulmina o registro do loteamento.

2.3 Descaracterização de imóvel rural — Art. 1529 CN-PE

- Verificar se o imóvel é classificado como **rural** (registro no INCRA, CCIR).
- Em caso afirmativo, exigir comprovação de **lei municipal** que tenha incluído a área em zona urbana ou de expansão urbana.
- Exigir a **averbação de alteração de destinação** (de rural para urbano) na matrícula, **ANTES** do registro do loteamento.
- Após a averbação, o Oficial comunica o INCRA.

■ BASE LEGAL

Art. 1529 CN-PE: “O parcelamento de imóvel rural para fins urbanos deve ser precedido de: I – lei municipal que o inclua na zona urbana ou de expansão urbana do Município; II – averbação de alteração de destinação do imóvel, de rural para urbano.”

2.4 Capacidade e representação do loteador — Art. 1544 CN-PE

- Sendo o loteador **pessoa jurídica**, verificar — com base no estatuto ou contrato social atualizado — a regularidade da representação societária e **se quem requer o registro tem poderes para tanto**.
- Exigir certidão atualizada da Junta Comercial (ou da Receita Federal, no caso de associação/cooperativa) com data não superior a 30 dias.
- Verificar substabelecimentos, procurações públicas e a cadeia de representação até o signatário do requerimento.

■ BASE LEGAL

Art. 1544 CN-PE: “Quando o loteador for pessoa jurídica, incumbirá ao oficial verificar, com base no estatuto ou contrato social, a regularidade da representação societária, especialmente se **quem requer o registro tem poderes para tanto**.”

2.5 Forma de apresentação dos documentos — Arts. 1545 e 1546 CN-PE

- Documentos preferencialmente em **via original**; admitidas cópias reprográficas **autenticadas**.
- Diante de qualquer suspeita quanto à autenticidade, exigir a exibição do original (poder-dever do Oficial).

PARTE II — CHECKLIST GERAL (LOTEAMENTOS)

Esta parte reúne, em forma de itens verificáveis (■), todos os documentos exigidos pelo **art. 1530 do CN-PE** e pelo **art. 18 da Lei 6.766/79** para o registro do loteamento, organizados por blocos temáticos para facilitar a conferência durante a qualificação registral.

3. Documentos da Pessoa do Loteador

Identificação e qualificação completa do(s) loteador(es), conforme Provimento CNJ 61/2017 e os arts. 1544, 1548 e 1549 do CN-PE.

3.1 Loteador Pessoa Física

- Requerimento de registro com firma reconhecida (presencial ou eletrônica via e-Notariado, Gov.br ou Assinador ONR);
- Qualificação completa: nome sem abreviaturas, nacionalidade, estado civil, profissão, CPF, RG (com órgão expedidor), filiação, e-mail e endereço residencial;
- Se casado(a): nome do cônjuge, regime de bens, data e local do casamento, e **declaração de consentimento do cônjuge no registro** (art. 1530, VII CN-PE);
- Se em união estável: declaração ou escritura pública declaratória, com qualificação do(a) companheiro(a);
- Cópia autenticada (ou via digital) do RG e CPF;
- Se representado por procurador: traslado ou certidão da procuração pública atualizada (30 dias), com subestabelecimentos;
- Se o proprietário tabular for falecido: certidão de óbito + termo de inventariante (ou escritura pública de nomeação) + assinatura de todos os herdeiros ou do inventariante.

3.2 Loteador Pessoa Jurídica — Art. 1544 CN-PE

- Certidão simplificada atualizada da Junta Comercial (até 30 dias) — para sociedades empresárias;
- Contrato social ou estatuto consolidado, com todas as alterações;
- Ata de eleição da diretoria em vigor (S/A) ou ato de designação dos administradores;
- Verificação dos poderes de quem assina o requerimento (cláusula de gestão e representação);
- Cartão CNPJ;
- Qualificação completa dos representantes legais e cópia dos documentos pessoais;
- Se o loteador for **empresa constituída por outras pessoas jurídicas** (art. 1549 CN-PE), exigir documentos de identificação e representação **de todas as PJ constituidoras**;
- CN-PE, Art. 1548: certidões dos distribuidores criminais devem referir-se também **aos representantes legais da loteadora**.

■ BASE LEGAL

Art. 1548 CN-PE: “Tratando-se de pessoa jurídica, as certidões dos distribuidores criminais deverão referir-se, também, aos representantes legais da loteadora.”

Art. 1549 CN-PE: “Tratando-se de empresa constituída por outras pessoas jurídicas, tais certidões deverão referir-se, também, aos representantes legais destas últimas.”

3.3 Empreendedor Não-Proprietário — Art. 2º-A da Lei 6.766/79

Quando o empreendedor não for o proprietário tabular (compromissário comprador, cessionário, parceiro, ente público desapropriante, cooperativa habitacional), exigir documentação que comprove a legitimidade da posição:

- **Compromissário comprador, cessionário ou foreiro:** contrato e anuência expressa do proprietário tabular, com sub-rogação nas obrigações em caso de extinção;
- **Ente da Administração Pública** habilitado à desapropriação habitacional: comprovação da imissão regular na posse;
- **Parceiro contratado (PF ou PJ):** contrato de parceria **averbado na matrícula** antes do pedido de aprovação municipal (regime de solidariedade);
- **Cooperativa habitacional, associação de moradores ou de proprietários:** autorização do titular do domínio e assunção da responsabilidade pela implantação.

■ ■ ATENÇÃO

Parceiro não-averbado: sem a averbação prévia do contrato de parceria na matrícula, o Oficial NÃO pode aceitar o requerimento de registro do loteamento em nome do parceiro que não é o proprietário tabular. Trata-se de pré-requisito da legitimidade ativa.

4. Documentos do Imóvel — Título e Histórico Vintenário

Art. 1530, I e II do CN-PE: exige-se a comprovação do título dominial e o histórico de todos os titulares de direitos reais do imóvel pelos últimos **20 anos**.

4.1 Título de Propriedade — Art. 1530, I

- Título de propriedade do imóvel: escritura pública, título judicial ou instrumento particular admitido em lei — original ou cópia autenticada, com eventuais retificações e aditamentos;
- OU certidão de inteiro teor da matrícula (validade 30 dias) emitida pelo Cartório onde se fará o registro;
- Verificação da continuidade registral (princípio da continuidade — art. 195 LRP);
- Verificação da disponibilidade: inexistência de ônus impeditivos (hipoteca, alienação fiduciária, penhora, indisponibilidade, cláusula de inalienabilidade) — ou, se houver, comprovação do consentimento do titular do ônus.

4.2 Dispensa do Título — Parcelamento Popular — Art. 1530, §§4º e 5º

Hipótese excepcional em que **se dispensa o título de propriedade**:

- Parcelamento popular destinado às classes de menor renda;
- Imóvel declarado de utilidade pública;
- Processo de desapropriação judicial em curso;
- Imissão provisória na posse já deferida;
- Promovido pela União, Estados, Municípios ou suas entidades delegadas autorizadas por lei a implantar projetos de habitação;
- Apresentação obrigatória, em substituição: cópias autênticas da decisão de imissão provisória, do decreto de desapropriação, do comprovante de publicação na imprensa oficial e — quando entidade delegada — da lei de criação e dos atos constitutivos.

4.3 Histórico Vintenário — Art. 1530, II

- Histórico dos títulos de propriedade dos **últimos 20 anos**, assinado pelo loteador;
- Certidões das matrículas/transcrições anteriores que compõem a cadeia dominial (validade 30 dias);
- O histórico deve cobrir **todos os titulares** que tenham sido proprietários ou titulares de direitos reais sobre o imóvel no período, não apenas o atual.

■ ATENÇÃO

Cadeia dominial vintenária ininterrupta: qualquer “salto” no histórico (ausência de registro de transmissão entre dois proprietários) deve ser esclarecido. Lacunas podem indicar usucapião não declarada ou irregularidades anteriores que precisam ser sanadas **antes** do registro do loteamento.

5. Certidões Negativas e Positivas — Art. 1530, III e IV

Núcleo central do checklist. O CN-PE detalha minuciosamente as certidões exigidas, com particularidades sobre o período de referência, data-base e necessidade de complementação quando positivas. Importante: o **art. 1547 do CN-PE** determina que essas certidões refiram-se ao loteador e a **todos aqueles que, no período de 10 anos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.**

5.1 Certidões NEGATIVAS — Art. 1530, III

Certidão	Em nome de	Período	Validade
Tributos federais (RFB + PGFN — certidão conjunta)	Loteador(es) e imóvel	—	conforme a certidão
Tributos estaduais (Sefaz)	Loteador(es)	—	conforme a certidão
Tributos municipais (Prefeitura)	Imóvel e loteador(es)	—	conforme a certidão
Ações reais referentes ao imóvel	Todos os titulares de direitos reais nos últimos 10 anos	10 anos	até 3 meses (art. 1547)
Ações penais por crimes contra o patrimônio e contra a Administração Pública	Loteador (e, se PJ, seus representantes legais — art. 1548)	—	até 3 meses (art. 1547)

5.2 Certidões do Art. 1530, IV — Inclusive a Crítica da SPU

O inciso IV traz cinco alíneas, das quais a **alínea “e”** é uma das **exigências críticas** deste material — a certidão da SPU para terrenos de Marinha (detalhada na Seção 11).

Alínea	Certidão exigida	Período / Observação
a)	Cartórios de protestos de títulos	5 anos, em nome do loteador (art. 1530, IV, “a”)
b)	Ações cíveis relativas ao loteador (Justiça Estadual e Federal — 1ª e 2ª instâncias)	10 anos (art. 1530, IV, “b”); a positividade exige complementação (arts. 1550 e 1551)
c)	Ônus reais sobre o imóvel — certidão do CRI	Atual, emitida pelo próprio cartório (30 dias)
d)	Ações penais contra o loteador	10 anos (art. 1530, IV, “d”); para PJ, abrange representantes legais (art. 1548) e PJ constituidoras (art. 1549)
e) ■	Certidão da Secretaria do Patrimônio da União (SPU), se se tratar de terreno de Marinha	Sem prazo definido — exigida sempre que houver suspeita de terreno de Marinha. Ver Seção 11.

■ BASE LEGAL

Art. 1530, §1º CN-PE: “Os períodos referidos nos incisos III, b e IV, a, b e d tomarão por base a **data do pedido de registro do loteamento**, devendo todas elas ser extraídas em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.”

Art. 1547 CN-PE: “As certidões de ações pessoais e penais, inclusive da Justiça Federal, e as de protestos devem referir-se ao loteador e a todos aqueles que, no período de 10 (dez) anos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel; serão extraídas, outrossim, na comarca da situação do imóvel e, se distintas, naquelas onde domiciliados o loteador e os antecessores abrangidos pelo decênio, **exigindo-se que as certidões não tenham sido expedidas há mais de 3 (três) meses.**”

5.3 Certidões POSITIVAS — Complementação Obrigatória — Arts. 1550 e 1551 CN-PE

Aparecendo distribuição de ações cíveis nas certidões pessoais e reais, o **Oficial deve EXIGIR documentos complementares**. É um dos pontos mais negligenciados pelos empreendedores — e cuja ausência justifica nota devolutiva fundamentada.

- **Certidão complementar do Juízo respectivo**, esclarecedora do desfecho ou estado atual de cada ação (art. 1550 CN-PE);
- A certidão complementar deve indicar: **o objeto da demanda, o valor da causa e a posição (fase) do processo** (art. 1551);
- **Declaração subscrita pelo contador do loteador, com firma reconhecida**, informando: (a) as ações existentes com os respectivos valores; e (b) afirmando expressamente que **o patrimônio líquido do loteador, EXCLUÍDO o imóvel a que se refere o loteamento, é suficiente para suportar eventual condenação** (art. 1551 CN-PE).

■ BASE LEGAL

Art. 1550 CN-PE: “Para as finalidades previstas no Art. 18, §2º, da Lei nº 6.766/1979, sempre que das certidões pessoais e reais constar a distribuição de ações cíveis, deve ser exigida certidão complementar, esclarecedora de seu desfecho ou estado atual.”

Art. 1551 CN-PE: “A fim de possibilitar conhecer a relevância econômica das lides relacionadas ou pertinência com o imóvel objeto da incorporação, as certidões positivas do Distribuidor Forense serão complementadas com a do juízo respectivo na qual conste o objeto da demanda, o valor da causa e a posição do processo, acompanhada de declaração subscrita pelo contador do loteador, com firma reconhecida, informando as ações existentes com os respectivos valores e afirmando que o patrimônio líquido do loteador, excluído o imóvel a que se refere o loteamento, é suficiente para suportar eventual condenação.”

■■ ATENÇÃO

Art. 1530, §2º CN-PE: a existência de protestos, ações pessoais ou ações penais (**exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública**) **não impedirá o registro** do loteamento, desde que o requerente comprove — pela via da certidão complementar e da declaração contábil — que esses protestos ou ações **não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes**. A análise é individualizada e caso a caso.

■ EXEMPLO PRÁTICO

Caso concreto: a “Litoral Empreendimentos Ltda.” apresenta para registro um loteamento de 80 lotes em Sirinhaém. A certidão de ações cíveis da Justiça Estadual aponta **2 ações em curso contra a empresa** (ambas trabalhistas). O Oficial exige: (i) certidão dos respectivos juízos informando objeto, valor da causa (R\$ 120 mil e R\$ 85 mil) e fase atual; (ii) declaração do contador, com firma reconhecida, listando as ações e afirmando que o patrimônio líquido da empresa (R\$ 4,2 milhões, excluído o imóvel do loteamento) é suficiente para a eventual condenação. **Atendidos esses dois requisitos, o registro é viável** nos termos do art. 1530, §2º do CN-PE.

6. Projeto, Memorial Descritivo e Aprovação Municipal

Art. 1530, V CN-PE: cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do TVEO (Termo de Verificação e Execução das Obras) ou, alternativamente, aprovação de cronograma com garantia real.

6.1 Projeto Urbanístico e Memorial Descritivo

- Plantas do loteamento assinadas pelo(s) proprietário(s) e pelo profissional habilitado;
- Aprovação municipal aposta nas plantas;
- Memorial descritivo assinado, contendo todas as indicações do art. 9º, §2º da Lei 6.766/79: denominação, área total, número de lotes residenciais/comerciais, quadras, descrição perimetral, áreas públicas com m² e %, restrições urbanísticas, equipamentos adjacentes, descrição individualizada de quadras e áreas públicas;
- ART (CREA), RRT (CAU) ou TRT (CFEA) do profissional responsável, devidamente quitada e referente à planta e ao memorial;
- Indicação clara das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro (sistema viário, espaços livres, equipamentos urbanos e comunitários);
- Indicação das **faixas não edificáveis** (rodovias, ferrovias, cursos d'água, dutovias) com as larguras corretas;
- Atendimento dos requisitos urbanísticos do art. 4º da Lei 6.766/79: lote mínimo 125 m² / frente 5 m; faixas non aedificandi; articulação viária.

6.2 Ato de Aprovação Municipal — Art. 1530, V

- Cópia do ato de aprovação municipal (decreto, portaria ou alvará) com data e referência;
- Verificação do prazo de validade da aprovação: **180 dias** para protocolo do registro (art. 18 caput da Lei 6.766/79). Decorrido o prazo, há caducidade e necessidade de nova aprovação;
- Se loteamento já executado: **Termo de Verificação e Execução das Obras (TVEO)** expedido pela Prefeitura, comprovando, no mínimo: execução das vias de circulação; demarcação dos lotes, quadras e logradouros; obras de escoamento das águas pluviais;
- Se loteamento em implantação: aprovação do **cronograma de obras**, com duração máxima de **4 anos** (prorrogável por mais 4), acompanhado do **instrumento de garantia real** para execução das obras (ver Seção 9).

■ BASE LEGAL

Art. 1530, V CN-PE: “cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, 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** ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras.”

7. Contrato-Padrão — Art. 1530, VI e Art. 1556 CN-PE

Exigência específica e **de exame minucioso pelo Oficial**. O contrato depositado servirá de modelo para todos os negócios que o loteador celebrar com os adquirentes — daí a importância do controle prévio sobre suas cláusulas.

- **Exemplar do contrato-padrão** de promessa de venda, ou de cessão, ou de promessa de cessão (art. 1530, VI);
- Iniciado por **quadro-resumo** nos moldes da Lei 13.786/2018 (art. 26-A da Lei 6.766/79), contendo: preço total, corretagem, forma de pagamento, índices de correção, consequências do desfazimento (em **negrito**), taxas de juros, direito de arrependimento (CDC), prazo de quitação, ônus, número do registro, prazo final do projeto, data do TVEO;
- Identificação completa dos contratantes (nome, CPF/CNPJ, nacionalidade, estado civil, residência) — art. 26, I;
- Denominação, situação do loteamento, número e data da inscrição — art. 26, II;
- Descrição individualizada do lote (confrontações, área, características) — art. 26, III;
- Cláusulas de irretratabilidade (art. 25) e regras de cessão (art. 31);
- Cláusulas de desfazimento redigidas conforme o art. 54, §4º do CDC, com previsão de assinatura específica do adquirente nesses pontos.

■ BASE LEGAL

Art. 1556 CN-PE: “É dever do oficial proceder a **exame cuidadoso do teor de todas as cláusulas do contrato-padrão**, a fim de se evitar contenham estipulações frontalmente contrárias aos dispositivos, a esse respeito, em especial aos **artigos 26, 31, §§1º e 2º, 34 e 35 da Lei nº 6.766/1979.**”

■■ ATENÇÃO

O exame do contrato-padrão é **responsabilidade do Oficial** — não basta receber o documento; é preciso ler cada cláusula e verificar se há estipulação contrária à lei. Cláusulas vedadas (rescisão por inadimplemento antes da regularização, perda integral das parcelas, foros abusivos, renúncia ao foro do consumidor, etc.) **devem ser apontadas em nota devolutiva** e exigida sua adequação antes do registro.

8. Declaração do Cônjuge — Art. 1530, VII e §3º

- Declaração do cônjuge do loteador (com firma reconhecida) consentindo no registro do loteamento;
- A declaração é exigida **independentemente do regime de bens**;
- Se o loteador for solteiro: declaração de estado civil ou certidão atualizada (até 90 dias);
- Se em união estável: declaração do(a) companheiro(a), com firma reconhecida.

■ BASE LEGAL

Art. 1530, VII CN-PE: “declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.”

Art. 1530, §3º CN-PE: “A declaração a que se refere o inciso VII deste artigo **não dispensará** o consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados pelo seu cônjuge.”

■ ■ ATENÇÃO

A declaração do cônjuge é **genérica** e refere-se apenas ao ato de registro do loteamento. Para CADA venda ou promessa de venda de lote, será necessária **nova outorga uxória/marital** nos contratos individuais, salvo se o regime for o da separação absoluta (art. 1.647 do CC). O Oficial deve orientar o loteador sobre essa providência futura.

9. Garantia Real para Execução das Obras — Arts. 1554 e 1555

Quando o loteamento é registrado **com cronograma de obras** (e não com TVEO já emitido), o loteador deve oferecer **garantia real** ao Município. O CN-PE detalha o tratamento registral dessa garantia.

- Cronograma físico-financeiro das obras, aprovado pelo Município, com prazo máximo de **4 anos**;
- Instrumento de garantia formalizado: escritura pública de **hipoteca**, escritura pública de **alienação fiduciária em garantia** ou **seguro-caução / seguro-garantia**;
- Identificação clara dos lotes oferecidos em garantia (quando se tratar de hipoteca ou AF);
- **Registro ou averbação** da garantia real nas matrículas dos imóveis ou lotes correspondentes (art. 1554);
- **Averbação resumida** também na matrícula em que registrado o loteamento (matrícula-mãe), por força do art. 1555;
- Recomenda-se cláusula expressa de execução extrajudicial (Lei 14.711/2023 e art. 26 da Lei 9.514/97);
- Para alienação fiduciária ao Município: cláusula de vencimento cruzado (art. 22, §6º da Lei 9.514/97).

■ BASE LEGAL

Art. 1554 CN-PE: “Desde que o registro do loteamento ou desmembramento seja requerido apenas como cronograma de execução das obras, o cartório também providenciará, conforme o caso, o **registro ou a averbação da garantia real** oferecida, nas matrículas dos imóveis ou lotes correspondentes.”

Art. 1555 CN-PE: “A circunstância também será, de forma resumida, averbada na matrícula em que registrado o loteamento ou desmembramento.”

■ EXEMPLO PRÁTICO

Sirinhaém — exemplo: a “Praia Bela Empreendimentos Ltda.” pretende registrar loteamento de 60 lotes na zona de expansão urbana, sem ter ainda executado as obras. Apresenta cronograma aprovado pela Prefeitura (prazo de 3 anos) e **escritura pública de hipoteca** oferecendo 12 dos 60 lotes em garantia ao Município. **Trâmite registral:** (i) registro do loteamento na matrícula-mãe (extrato); (ii) abertura de matrículas para cada lote em nome do loteador; (iii) registro da hipoteca nas 12 matrículas dos lotes-garantia; (iv) **averbação resumida da garantia na matrícula-mãe** (art. 1555). Após emissão do TVEO, o loteador pode pleitear a baixa parcial ou total da hipoteca.

PARTE III — EXIGÊNCIAS CRÍTICAS DO CN-PE

■ 10. LICENÇA AMBIENTAL — ART. 1553 DO CN-PE

“Para o registro dos loteamentos e desmembramentos, o oficial exigirá prova de licença de instalação por parte do órgão competente.”

Em Pernambuco, o órgão competente é a **CPRH — Agência Estadual de Meio Ambiente**, criada pela Lei Complementar Estadual nº 49/2003 e regida pela **Lei Estadual nº 14.249/2010** (Política Estadual de Meio Ambiente — licenciamento). **Sem a Licença de Instalação (LI) em vigor, NÃO se registra o loteamento.**

10.1 Por que esta é uma exigência crítica

O art. 1553 do CN-PE é literal e não admite mitigação. A licença ambiental é, ao lado do título dominial e da aprovação municipal, um dos três pilares documentais sem os quais o registro do loteamento sequer pode ser admitido a exame. Em Sirinhaém — município litorâneo, com APA de Guadalupe, vegetação de restinga, manguezais e rio navegável — a CPRH atua com particular rigor.

10.2 Tipos de Licença Ambiental Aplicáveis

Licença	Sigla	Função	Validade
Licença Prévia	LP	Atesta a viabilidade ambiental e fixa condicionantes para as fases seguintes. Não autoriza obras.	Até 5 anos
Licença de Instalação	LI	Autoriza a implantação do empreendimento. É a licença exigida pelo art. 1553 CN-PE.	Até 4 anos
Licença de Operação	LO	Autoriza o início da atividade após a implantação.	1–10 anos
Licença Simplificada	LS	Unifica LP, LI e LO num único ato — para empreendimentos de pequeno porte/baixo impacto.	2–6 anos

10.3 Checklist da Verificação da Licença Ambiental

- Foi apresentada cópia autenticada (ou via digital com QR code/assinatura eletrônica) da **Licença de Instalação (LI)**, ou da Licença Simplificada (LS) quando esta unificar as três fases?
- A licença foi expedida pela **CPRH** e identifica corretamente o empreendimento (denominação do loteamento, área em hectares, localização, CPF/CNPJ do empreendedor)?
- **Está dentro do prazo de validade?** LI vencida não serve para registro;
- Havendo pedido tempestivo de renovação (antes do vencimento), há comprovante de protocolo na CPRH (caso em que a licença é prorrogada automaticamente até manifestação da agência)?
- As **condicionantes** da licença foram observadas? Há, no projeto aprovado, compatibilidade com as exigências ambientais (faixas de APP preservadas, supressão autorizada, etc.)?
- Em casos de supressão de vegetação nativa: foi apresentada a respectiva **Autorização de Supressão de Vegetação** (Tabela 1.14 do Anexo II da Lei 14.249/2010)?
- Havendo intervenção em APP: foi apresentada a **Autorização de Intervenção em APP** (Tabela 1.15 do Anexo II)?
- Para empreendimentos grandes (faixa N, O ou P — acima de 30 ha): foi apresentado o EIA/RIMA quando exigido pela CPRH?

10.4 Enquadramento dos Loteamentos pela Área — Lei 14.249/2010 (Anexo I, Tab. 5.3)

Área do empreendimento	Faixa	Tipo de licença usualmente aplicável
Até 2 hectares	H	Licença Simplificada (LS) ou LP+LI+LO
De 2,1 a 5 hectares	I	Licença Simplificada (LS) ou LP+LI+LO
De 5,1 a 10 hectares	J	LP + LI + LO (rito tripartido)
De 10,1 a 30 hectares	L	LP + LI + LO
De 30,1 a 50 hectares	N	LP + LI + LO; pode exigir EIA/RIMA
De 50,1 a 100 hectares	O	LP + LI + LO; muito provavelmente exige EIA/RIMA
Acima de 100 hectares	P	LP + LI + LO; EIA/RIMA quase certo

■ ATENÇÃO

LICENÇA VENCIDA — REGISTRO IMPOSSÍVEL: uma LI fora do prazo de validade é o mesmo que ausência de licença. O Oficial deve verificar a data de emissão e a vigência, mesmo que o documento apresentado tenha aparência regular. Pedido tempestivo de renovação (protocolado antes do vencimento) prorroga automaticamente a validade até a manifestação da CPRH (art. 14, §2º da Lei 14.249/2010). **Sem pedido tempestivo, exige-se a expedição de nova licença.**

■ EXEMPLO PRÁTICO

Caso prático em Sirinhaém: a “Dunas Litoral Ltda.” pretende implantar loteamento de 18 hectares próximo à orla, com área de restinga a ser suprimida e proximidade da APA de Guadalupe. **Documentos ambientais exigíveis no protocolo do registro:** (1) **Licença de Instalação (LI)** da CPRH — faixa L — em vigor; (2) **Autorização de Supressão de Vegetação** (restinga é vegetação nativa); (3) **Autorização de Intervenção em APP** se houver intervenção em faixa de proteção. **O Oficial somente protocoliza o registro mediante apresentação cumulativa de todos esses documentos ambientais.**

■ 11. ANUÊNCIA DA SPU — TERRENOS DE MARINHA

O CN-PE traz **DUAS** exigências distintas relativas à SPU para loteamentos em terrenos de Marinha:

(a) Art. 1530, IV, alínea “e” CN-PE — *certidão* da Secretaria do Patrimônio da União, se se tratar de terreno de Marinha;

(b) Art. 1530, VIII CN-PE — *aprovação* da Gerência do Patrimônio da União, quando se tratar de terreno de Marinha.

São documentos diferentes, com funções distintas e ambos obrigatórios. A ausência de qualquer deles inviabiliza o registro.

11.1 Sirinhaém — Alerta Geográfico Máximo

Sirinhaém é município litorâneo, com extensa orla marítima, presença de manguezais, parte da **APA de Guadalupe** e o **Rio Sirinhaém** (navegável e sujeito à influência das marés em sua porção inferior). Portanto, tem **significativa presença de terrenos de Marinha e seus acrescidos**. Qualquer loteamento ou desmembramento com testada para o mar, para o rio em sua porção navegável, para dunas ou na orla da APA tem altíssima probabilidade de envolver bens da União.

11.2 O que são Terrenos de Marinha — DL 9.760/1946

Categoria	Definição
Terreno de Marinha	Faixa de 33 metros medida horizontalmente, para o interior do continente, a partir da Linha do Preamar-Médio de 1831 (LPM-1831) . Inclui orla marítima e margens de rios navegáveis sujeitos à influência das marés. Art. 2º do DL 9.760/1946.
Acrescidos de Marinha	Terrenos formados natural ou artificialmente para o lado do mar ou dos rios, além da LPM-1831 (aterros, assoreamentos). Pertencem à União. Art. 3º do DL 9.760/1946.
Faixa de Segurança	150 metros ao longo das orlas marítimas e margens de rios/lagoas que sirvam de limites internacionais — vedada alienação pelo particular (art. 14 do DL 9.760/1946).

11.3 Regime Jurídico — Aforamento, Foro, Laudêmio, Taxa de Ocupação

Instituto	Função	Alíquota
Aforamento (enfiteuse)	Relação pela qual a União (senhorio direto) concede ao particular (foreiro) o domínio útil do terreno. Formalizado por contrato com a SPU e registrado/transcrito no CRI.	—
Foro anual	Renda anual paga pelo foreiro à União.	0,6% sobre o valor do domínio pleno
Laudêmio	Devido em toda transmissão onerosa do domínio útil. Pago pelo alienante antes da lavratura da escritura. Tabelião não lavra sem comprovação.	5% sobre o valor atualizado do domínio pleno
Taxa de Ocupação	Cobrada de quem ocupa sem aforamento formalizado (ocupação precária).	2% ao ano sobre o valor do domínio pleno

11.4 Checklist Completo — Loteamento em Terreno de Marinha

ETAPA A — Verificação preliminar (antes do protocolo)

- Localização do imóvel: tem testada para o mar, para dunas, para a orla da APA de Guadalupe, para o Rio Sirinhaém em trecho navegável e influenciado pela maré?
- A matrícula menciona aforamento, foro, laudêmio, “domínio útil”, SPU, ou União como senhorio direto?
- Há referência histórica a aterros, assoreamentos ou alteração da linha costeira?
- Em caso afirmativo a qualquer desses pontos, exigir **Certidão de Situação do Imóvel** emitida pela SPU/PE (consulta SIAPA), atestando se o imóvel está ou não em terreno de Marinha.

ETAPA B — Documentos da SPU exigidos pelo CN-PE

- (art. 1530, IV, “e”) Certidão da SPU, em nome do loteador e referente ao imóvel — documento que comprova a regularidade da situação dominial perante a União;
- (art. 1530, VIII) Aprovação da Gerência do Patrimônio da União em Pernambuco — documento que autoriza expressamente o loteamento ou desmembramento na área de Marinha;
- Contrato de aforamento (enfitese) original ou certidão atualizada da SPU comprovando o aforamento;
- Comprovante de quitação do **foro anual** (0,6%) referente ao último exercício e aos anteriores não prescritos;
- Inexistência de débitos junto à SPU (a SPU pode negar a aprovação se houver pendências).

ETAPA C — Documentos adicionais quando se tratar de venda futura de lotes

- Orientar o loteador de que cada venda futura de lote demanda o pagamento de **laudêmio** (5%) à SPU antes da escritura de transferência do domínio útil;
- Verificar com a SPU a necessidade de **desdobro do aforamento** (um contrato por lote) — alguns desmembramentos exigem que a União individualize o aforamento por unidade;
- Tabelião de Notas: não lavrar escritura de alienação do domínio útil sem prova de quitação do laudêmio (DL 2.398/87, art. 3º).

■ BASE LEGAL

Art. 1530, IV, “e” CN-PE: dentre as certidões a serem apresentadas com o pedido de registro, inclui-se aquela “da Secretaria do Patrimônio da União, se tratar de terreno de Marinha.”

Art. 1530, VIII CN-PE: entre os documentos do pedido, exige-se a “aprovação da Gerência do Patrimônio da União, quando se tratar de terreno de Marinha.”

■■ ATENÇÃO

DOIS DOCUMENTOS DIFERENTES: não basta apresentar a certidão (alínea “e”). O CN-PE é claro ao distinguir os documentos: (i) **certidão** da SPU (informa a situação) e (ii) **aprovação** da Gerência do Patrimônio da União em Pernambuco (autoriza o ato). Os dois são imprescindíveis — e devem ser exigidos cumulativamente sempre que o imóvel for terreno de Marinha. **Registrar imóvel da União como propriedade plena particular pode ensejar nulidade do registro e responsabilização civil e administrativa do Oficial.**

11.5 Fluxo de Verificação pelo Oficial — Sirinhaém Litorâneo

Passo	Ação do Oficial	Documento
1	Examinar a matrícula em busca de menções a aforamento, SPU, foro, laudêmio, União como senhorio.	Certidão de inteiro teor da matrícula
2	Verificar a localização: testada para o mar, dunas, faixa litorânea, margem do Rio Sirinhaém navegável.	Planta do loteamento com indicação da linha de costa
3	Exigir Certidão de Situação de Marinha da SPU.	Certidão SPU/PE (Recife)
4a	Se NÃO for terreno de Marinha: prosseguir com as exigências normais do CN-PE.	Certidão SPU negativa arquivada nos autos
4b	Se for terreno de Marinha: exigir, além do checklist comum: (i) certidão SPU (art. 1530, IV, “e”); (ii) aprovação da SPU (art. 1530, VIII); (iii) contrato de aforamento; (iv) foro em dia.	Pacote completo de documentos da SPU
5	Verificar restrições adicionais: faixa de segurança nacional (150m), APP, APA de Guadalupe, LPM não demarcada.	Documentos complementares SPU + ICMBio (se APA)

■ EXEMPLO PRÁTICO

Sirinhaém — exemplo prático: O Sr. Antônio possui terreno de 5.000 m² na orla, aforado à União (contrato de aforamento com a SPU). Pretende desmembrar em 5 lotes de 1.000 m² para venda. **Documentos que o Cartório deve exigir:**

- (1) **Certidão SPU** confirmando a situação de terreno de Marinha e o aforamento regular (art. 1530, IV, “e”);
- (2) **Aprovação formal da SPU** para o desmembramento (art. 1530, VIII);
- (3) Contrato de aforamento original com a SPU;
- (4) Comprovante de **foro em dia** (0,6% ao ano);
- (5) Eventual orientação sobre **desdobro do aforamento** (um contrato por lote) junto à SPU;
- (6) Demais documentos do art. 1530 do CN-PE (certidões, contrato-padrão, etc.);
- (7) **Licença ambiental da CPRH** (art. 1553) — pois é loteamento/desmembramento e a exigência ambiental não se dispensa pelo regime de Marinha;
- (8) Aprovação municipal (Prefeitura de Sirinhaém).

Quando cada lote for vendido posteriormente, o adquirente pagará **laudêmio de 5% à SPU** antes da escritura.

12. Anuência da CONDEPE-FIDEM — Art. 1552 CN-PE

Embora **Sirinhaém não integre a Região Metropolitana do Recife**, é importante registrar a hipótese para fins didáticos e para os casos do art. 13 da Lei 6.766/79 (que se aplicam mesmo fora da RMR, dependendo da localização e tamanho do loteamento).

- O imóvel está em município integrante da **Região Metropolitana do Recife**? (Sirinhaém: NÃO)
- O loteamento se enquadra em alguma das hipóteses do **art. 13 da Lei 6.766/79**? — (a) áreas de interesse especial (proteção de mananciais, patrimônio cultural/histórico/paisagístico/arqueológico); (b) área limítrofe de município ou que pertença a mais de um município; (c) loteamento com área superior a **1.000.000 m²** (um milhão de metros quadrados).
- Em caso positivo a qualquer dessas hipóteses, exigir **anuência prévia** do órgão estadual competente — em Pernambuco, a **Agência CONDEPE-FIDEM**.

■ BASE LEGAL

Art. 1552 CN-PE: “É indispensável, para o registro de loteamento ou desmembramento de áreas localizadas em municípios integrantes da região metropolitana ou, nas hipóteses previstas no Art. 13, da Lei 6.766/1979, a anuência do órgão estadual de gerenciamento da respectiva região metropolitana.

Parágrafo único. No caso da Região Metropolitana do Recife, o órgão competente é a **Agência Estadual de Planejamento e Pesquisas de Pernambuco — CONDEPE-FIDEM**.”

■ EXEMPLO PRÁTICO

Hipótese em Sirinhaém: a “Verde Mata Empreendimentos” pretende lotear gleba de **1.250.000 m²** (125 hectares) em zona de expansão urbana, com parte da área em região de mananciais. Mesmo Sirinhaém não integrando a RMR, aplica-se o **art. 13 da Lei 6.766/79**: área superior a 1.000.000 m² + presença de manancial. **Conclusão:** o Oficial deve exigir, além de todos os documentos comuns, a **anuência prévia da CONDEPE-FIDEM**.

PARTE IV — CHECKLIST DO DESMEMBRAMENTO

13. Desmembramento Sujeito ao Art. 18 da Lei 6.766/79

Quando o parcelamento tem **caráter de empreendimento** (múltiplos lotes para venda, ainda que sem abertura de vias novas), submete-se ao registro especial do art. 18 da Lei 6.766/79 e ao art. 1530 do CN-PE.

- Aplicar TODA a Parte II deste checklist (Seções 3 a 9) **no que couber**;
- Licença ambiental da CPRH (art. 1553) — **SEMPRE EXIGIDA**;
- Documentos da SPU (art. 1530, IV, “e” e VIII) — se for terreno de Marinha;
- Anuência CONDEPE-FIDEM (art. 1552) — se cabível;
- Aprovação municipal específica para desmembramento (não exige sistema viário novo, mas exige aprovação prévia da Prefeitura);
- Memorial descritivo e planta com identificação individualizada de cada lote resultante.

14. Desdobro Simples — Art. 1528 CN-PE

Modalidade de averbação, NÃO de registro especial. Aplica-se quando a divisão é feita sem caráter de empreendimento (ex.: divisão familiar de lote para herdeiros).

- Requerimento do proprietário com **firma reconhecida**;
- Descrição completa do **imóvel primitivo** e dos **resultantes** do desmembramento;
- **Planta aprovada pela Prefeitura** local;
- **Cópia autenticada da ART** do responsável técnico que subscreveu a planta;
- Verificação **antifraude** (art. 1528, §2º): quantidade de lotes, finalidade, ausência de infraestrutura, histórico do proprietário (ver Seção 1);
- **Na dúvida quanto a tratar-se de hipótese do art. 18:** suscitação ao Juiz da Vara de Sucessões e Registros Públicos.

■ BASE LEGAL

Art. 1528 CN-PE: “O desmembramento, também denominado desdobro, a que se refere o art. 167, inciso II, item 4, da Lei nº 6.015/1973, **não está sujeito ao registro especial** previsto no art. 18 da Lei nº 6.766/1979.

§1º Para a averbação do desdobro de que trata este artigo, o proprietário apresentará, ao Cartório de Registro de Imóveis da situação do lote, requerimento com firma reconhecida contendo, a descrição completa do imóvel primitivo e a dos resultantes do desmembramento, juntamente com planta aprovada pela prefeitura local e cópia autenticada da Anotação de Responsabilidade técnica – ART, do responsável técnico que subscreveu a planta.”

PARTE V — QUALIFICAÇÃO E PROCESSAMENTO

15. Qualificação Registral — Roteiro Operacional

Etapa	Descrição	Prazo
1. Prenotação	Entrada dos documentos no Livro 1 — Protocolo (gera prazo de validade de 30 dias úteis).	Imediata
2. Qualificação	Exame minucioso da documentação: verificação dos princípios registrais e do atendimento à Lei 6.766/79 + CN-PE.	Até 10 dias úteis
3. Nota devolutiva (se negativa)	Apresentação ao interessado de nota devolutiva fundamentada e por escrito com as exigências.	Dentro do prazo da prenotação
4. Comunicação à Prefeitura	Após qualificação positiva, o Oficial comunica o registro à Prefeitura (art. 1531, §7º).	Imediata
5. Edital	Publicação do edital em resumo, com pequeno desenho de localização da área (arts. 1531 e 1557 a 1558).	3 dias consecutivos
6. Prazo de impugnação	Qualquer pessoa pode impugnar o registro.	15 dias da última publicação
7a. Sem impugnação	Registro imediato do loteamento.	Após o decurso do prazo
7b. Com impugnação	Intimação do requerente e da Prefeitura para manifestação em 5 dias; processo enviado ao Juiz; MP em 5 dias; decisão.	Conforme decisão judicial
8. Registro e comunicação	Registro na matrícula-mãe (extrato); abertura de matrículas para cada lote e para as áreas públicas em nome do Município; comunicação à Prefeitura por certidão.	Imediata

■ BASE LEGAL

Art. 1531, §6º CN-PE: “O Oficial do Registro de Imóveis que efetuar, **dolosamente**, o registro em desacordo com as exigências da Lei nº 6.766/1979 ficará sujeito à multa equivalente a **10 (dez) vezes os emolumentos regimentais** fixados para o registro, na época em que for aplicada a penalidade pelo juiz corregedor do cartório, **sem prejuízo das sanções penais e administrativas cabíveis.**”

Loteamento em mais de uma circunscrição — Art. 1532

- Se a área loteada estiver em mais de uma circunscrição: requerer o registro **primeiramente** naquela onde se localiza a **maior parte da área**;
- Procedido o registro nessa, requerer sucessivamente nas demais, comprovando o registro feito anteriormente;
- **Nenhum lote pode situar-se em mais de uma circunscrição** (art. 1532, §3º);
- Vedação de pedidos simultâneos em diferentes circunscrições (atos com infração são nulos — §4º);
- Enquanto não procedidos todos os registros, o loteamento é considerado como não registrado (§5º).

16. Edital e Publicações — Arts. 1557 e 1558 CN-PE

Localização do loteamento	Forma de publicação	Base legal
Capital (Recife)	Diário Oficial do Estado + um dos jornais de circulação diária	Art. 1557 CN-PE (caput)
Demais municípios — havendo jornal local	Em um dos jornais locais	Art. 1557, parágrafo único
Demais municípios — sem jornal local	Em jornal da região	Art. 1557, parágrafo único
Loteamentos rurais (em qualquer município)	Diário Oficial do Estado obrigatoriamente, mesmo fora da capital	Art. 1558 CN-PE

■ BASE LEGAL

Art. 1557 CN-PE: “Tratando-se de loteamento urbano na capital, a publicação do edital se fará no Diário Oficial do Estado e num dos jornais de circulação diária.

Parágrafo único. Nos demais Municípios, a publicação se fará apenas num dos jornais locais, se houver ou, não havendo, em jornal da região.”

Art. 1558 CN-PE: “Nos loteamentos rurais, a publicação do edital continua sendo obrigatória no Diário Oficial, mesmo para aqueles situados fora da Capital.”

17. Atos Posteriores ao Registro

17.1 Restrições no Registro — Art. 1559

- **Todas as restrições** presentes no loteamento (impostas pelo loteador OU pelo Poder Público) devem ser **obrigatoriamente mencionadas no registro**, para conhecimento público;
- Não cabe ao Oficial, contudo, fiscalizar sua observância no plano material.

17.2 Descrição dos Lotes — Art. 1560

- **Não é necessário descrever todos os lotes no registro do loteamento**, com suas características e confrontações individuais;
- Basta elaborar um **quadro resumido**, indicando o número de quadras e a quantidade de lotes que compõem cada uma delas;
- A descrição individual será feita no momento da abertura da matrícula de cada lote (quando vendido ou requerido pelo loteador).

17.3 Ficha Auxiliar de Controle — Art. 1561 (recomendação)

- **Recomenda-se** a elaboração de uma **ficha auxiliar de controle de disponibilidade**, na qual constarão, em ordem numérica e verticalmente, as quadras e os números dos lotes;
- A ficha permite ao Oficial controlar quais lotes já foram objeto de promessa, compra, hipoteca ou cessão, evitando erros.

17.4 Cessão do Contrato Particular — Art. 1562

- A cessão pode ser feita por **simples trespasse** (lançado no verso das vias do contrato) OU por instrumento separado;

- Devem constar: número do registro do loteamento, valor da cessão e qualificação do cessionário;
- **A cessão independe da anuência do loteador**, mas, em relação a este, seus efeitos só se produzem após cientificação por escrito ou registro da cessão.

■ BASE LEGAL

Art. 1562 CN-PE: “O contrato particular pode ser transferido por simples trespasse, lançado no verso das vias em poder das partes, ou por instrumento em separado, declarando-se o número do registro do loteamento, o valor da cessão e a qualificação do cessionário, para o devido registro.

Parágrafo único. A cessão independe da anuência do loteador, mas, em relação a este, seus efeitos só se produzem depois de cientificado, por escrito, pelas partes ou quando registrada a cessão.”

PARTE VI — CHECKLISTS-RESUMO

Páginas-resumo para uso operacional no balcão. Cada uma condensa, em uma única visada, os documentos exigidos para o respectivo cenário.

18. Checklist-Resumo — LOTEAMENTO URBANO

A — DO LOTEADOR ■ Requerimento de registro (firma reconhecida) — art. 1530, caput ■ Qualificação completa do(s) loteador(es) — Provimento CNJ 61/2017 ■ Se PJ: contrato/estatuto, certidão Junta Comercial (30 dias), poderes — art. 1544 ■ Se PJ constituída por outras PJ: documentos das constituidoras — art. 1549	E — COMPLEMENTOS DE CERTIDÕES POSITIVAS ■ Certidão complementar do juízo (objeto, valor, fase) — arts. 1550 e 1551 ■ Declaração contábil de suficiência do patrimônio líquido — art. 1551
B — DO IMÓVEL ■ Título de propriedade ou certidão da matrícula (30 dias) — art. 1530, I ■ Histórico vintenário (20 anos) com certidões — art. 1530, II ■ Unificação prévia, se vários imóveis do mesmo proprietário — art. 1542 ■ Correspondência matrícula × realidade física (retificar se necessário) — art. 1543 ■ Descaracterização rural→urbano, se cabível — art. 1529 ■ Certidão de ônus reais — art. 1530, IV, “c”	F — APROVAÇÕES E LICENÇAS ■ Aprovação municipal (decreto/portaria/alvará) — art. 1530, V ■ TVEO OU cronograma + garantia real — art. 1530, V ■ ■ LICENÇA AMBIENTAL (CPRH) — art. 1553 ■ ■ Aprovação da SPU, se Marinha — art. 1530, VIII ■ Anuência CONDEPE-FIDEM, se RMR ou art. 13 da Lei 6.766/79 — art. 1552
C — CERTIDÕES NEGATIVAS — art. 1530, III ■ Tributos federais (RFB + PGFN) ■ Tributos estaduais (Sefaz/PE) ■ Tributos municipais (Prefeitura) ■ Ações reais (10 anos) ■ Ações penais — patrimônio e Administração Pública	G — DEMAIS DOCUMENTOS ■ Memorial descritivo + planta com ART/RRT/TRT ■ Contrato-padrão (com quadro-resumo Lei 13.786/18) — art. 1530, VI e art. 1556 ■ Declaração do cônjuge — art. 1530, VII
D — CERTIDÕES — art. 1530, IV ■ Protestos (5 anos) — alínea “a” ■ Ações cíveis (10 anos) — alínea “b” ■ Ônus reais (CRI) — alínea “c” ■ Ações penais (10 anos) — alínea “d” ■ ■ Certidão SPU, se Marinha — alínea “e”	

19. Checklist-Resumo — LOTEAMENTO EM TERRENO DE MARINHA

Atenção redobrada para Sirinhaém-PE: município litorâneo com APA de Guadalupe, manguezais, dunas e rio navegável (Rio Sirinhaém). Aplicar TODOS os itens do Checklist Geral (Seção 18) **somados** aos itens específicos abaixo.

Etapa	Documento / Verificação	Base legal
Identificação	■ Localização: testada para mar, dunas, orla, Rio Sirinhaém navegável? ■ Matrícula menciona aforamento, foro, laudêmio, SPU? ■ Há aterros ou acrescidos?	DL 9.760/46 arts. 2º e 3º
Certidão SPU	■ Certidão da SPU/PE em nome do loteador e do imóvel ■ Confirma ou não tratar-se de terreno de Marinha ■ Consulta ao SIAPA (sistema SPU)	CN-PE, Art. 1530, IV, “e”
Aprovação SPU	■ Aprovação formal da Gerência do Patrimônio da União/PE para o loteamento ou desmembramento ■ Documento ESPECÍFICO, distinto da certidão	CN-PE, Art. 1530, VIII
Aforamento	■ Contrato de aforamento (original ou certidão SPU) ■ Comprovante de foro em dia (0,6% ao ano) ■ Inexistência de débitos junto à SPU ■ Eventual necessidade de desdobro do aforamento por lote	DL 9.760/46 DL 2.398/87
Restrições adicionais	■ Faixa de Segurança Nacional (150 m) — vedada alienação ■ APP de manguezais / restinga / orla ■ APA de Guadalupe — anuência ICMBio se cabível ■ LPM-1831 demarcada? Caso negativo, declaração SPU	DL 9.760/46 art. 14 Lei 12.651/12 Decretos APA
Orientação ao loteador (atos futuros)	■ Toda venda de lote demandará pagamento de laudêmio (5%) à SPU antes da escritura ■ Tabelião de Notas não lavra escritura sem prova de quitação do laudêmio	DL 2.398/87 art. 3º

■ ■ ATENÇÃO

Em Sirinhaém, qualquer loteamento ou desmembramento com testada para o mar, dunas, orla da APA de Guadalupe ou margens do Rio Sirinhaém navegável tem **altíssima probabilidade** de envolver terreno de Marinha. **Jamais registre sem certidão SPU e sem aprovação SPU.** Registrar imóvel da União como propriedade plena particular pode ensejar nulidade e responsabilização.

20. Checklist-Resumo — DESMEMBRAMENTO E DESDOBRO

Modalidade	Documentos exigidos	Procedimento
DESMEMBRAMENTO (art. 18 da Lei 6.766/79) com caráter de empreendimento	■ Aplicar TODO o checklist do loteamento (Seção 18) no que couber ■ Licença ambiental CPRH (art. 1553) — SEMPRE ■ Documentos SPU (art. 1530, IV, “e” e VIII) — se Marinha ■ Anuência CONDEPE-FIDEM (art. 1552) — se cabível ■ Aprovação municipal de desmembramento ■ Memorial descritivo + planta + ART/RRT/TRT	Registro especial (Livro 2) Edital obrigatório Impugnação 15 dias
DESDOBRO SIMPLES (art. 167, II, “4”, LRP) SEM caráter de empreendimento	■ Requerimento do proprietário (firma reconhecida) ■ Descrição completa do imóvel primitivo e dos resultantes ■ Planta aprovada pela Prefeitura ■ Cópia autenticada da ART do responsável técnico ■ Verificação antifraude (art. 1528, §2º): quantidade de lotes, finalidade, infraestrutura, histórico do proprietário ■ Na dúvida: suscitação ao Juiz Corregedor	Averbação simples (art. 167, II, “4”, LRP) Sem edital

■ BASE LEGAL

Art. 1528, §2º CN-PE (norma antifraude): “Nos desmembramentos, o Oficial, sempre com o propósito de obstar expedientes ou artifícios que visem a afastar a aplicação da Lei nº 6.766/1979, deverá examinar, com seu prudente critério e baseado em elementos de ordem objetiva, **especialmente na quantidade de lotes parcelados**, se trata ou não de hipótese de incidência do registro especial. Na dúvida, submeterá o caso à apreciação do Juiz da vara de Sucessões e Registros públicos.”

21. Roteiro de Nota Devolutiva — Exigências Mais Comuns

Modelos de redação para as exigências mais recorrentes na qualificação de loteamentos e desmembramentos. Adaptar à situação concreta e sempre **fundamentar com a base legal específica**.

Falta da licença ambiental (CPRH)

Apresente prova da Licença de Instalação expedida pela CPRH em vigor (cópia autenticada ou via digital com QR code/assinatura eletrônica), conforme exige o **art. 1553 do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Pernambuco** (“Para o registro dos loteamentos e desmembramentos, o oficial exigirá prova de licença de instalação por parte do órgão competente.”). Em Pernambuco, o órgão competente é a Agência Estadual de Meio Ambiente — CPRH, na forma da Lei Estadual nº 14.249/2010.

Imóvel possivelmente em terreno de Marinha — falta da SPU

Em face da localização do imóvel (testada para o mar / margem do Rio Sirinhaém / área de orla / outro indicativo) e da forte probabilidade de tratar-se de terreno de Marinha (Decreto-Lei nº 9.760/1946, art. 2º), apresente: **(i) certidão da Secretaria do Patrimônio da União**, nos termos do **art. 1530, IV, alínea “e” do CN-PE**; e, sendo confirmada a condição de terreno de Marinha, **(ii) a aprovação da Gerência do Patrimônio da União em Pernambuco**, na forma do **art. 1530, VIII do CN-PE**. Adicionalmente, contrato de aforamento regular e comprovante de quitação do foro anual.

Falta da declaração do cônjuge

Apresente declaração do cônjuge do requerente consentindo no registro do loteamento, com firma reconhecida, conforme exige o **art. 1530, VII do CN-PE** (a exigência é independente do regime de bens). Esclareça-se que essa declaração não dispensará o consentimento para os atos futuros de alienação de lotes (art. 1530, §3º do CN-PE).

Certidões positivas sem complementação

Constando das certidões pessoais e reais a distribuição de ações cíveis, apresente, nos termos dos **arts. 1550 e 1551 do CN-PE**: (i) certidão complementar do juízo respectivo, esclarecendo o objeto da demanda, valor da causa e fase atual do processo; e (ii) declaração subscrita pelo contador do loteador, com firma reconhecida, informando as ações existentes e seus valores e afirmando que o patrimônio líquido do loteador, excluído o imóvel do loteamento, é suficiente para suportar eventual condenação.

Divergência entre matrícula e memorial

Há divergência entre a descrição/área constantes do memorial descritivo e as que constam da matrícula. Em conformidade com o **art. 1543 do CN-PE**, é indispensável a correspondência da descrição e da área do imóvel a ser loteado com as que constarem da matrícula, exigindo-se, em caso contrário, **prévia retificação** da matrícula (art. 213 da LRP). Promova a retificação ou esclareça a divergência apontada.

Vários imóveis sem unificação prévia

O loteamento abrange dois (ou mais) imóveis com matrículas distintas. Em conformidade com o **art. 1542 do CN-PE**, é imprescindível a **unificação prévia** (remembramento) antes do registro do loteamento. Apresente requerimento de unificação com a documentação aplicável.

Cláusula do contrato-padrão contrária à lei

Cláusula nº ____ do contrato-padrão depositado contraria o disposto no art. ____ da Lei 6.766/79 (ou do CDC). Nos termos do **art. 1556 do CN-PE**, que impõe ao Oficial exame cuidadoso de todas as cláusulas do contrato-padrão, promova a adequação do referido modelo antes do registro do loteamento.

Glossário Operacional

Termo	Significado
Aforamento (Enfiteuse)	Relação jurídica pela qual a União concede a particular o domínio útil de terreno de Marinha, mediante contrato registrado e pagamento de foro anual.
Anuência CONDEPE-FIDEM	Aprovação prévia do órgão estadual de planejamento de Pernambuco, exigida para loteamentos em municípios da Região Metropolitana do Recife ou nas hipóteses do art. 13 da Lei 6.766/79 (art. 1552 CN-PE).
Aprovação SPU	Documento expedido pela Gerência do Patrimônio da União, exigido pelo art. 1530, VIII do CN-PE, que autoriza o loteamento ou desmembramento em terreno de Marinha. Distinto da certidão SPU.
APP — Área de Preservação Permanente	Área protegida pela Lei 12.651/2012 (Código Florestal), incluindo margens de cursos d'água, nascentes, topos de morros e restingas. Em loteamentos, deve ser delimitada como faixa não edificável.
ART / RRT / TRT	Anotação de Responsabilidade Técnica (CREA — engenheiros), Registro de Responsabilidade Técnica (CAU — arquitetos), Termo de Responsabilidade Técnica (CFEA — agrônomos). Documento obrigatório de imputação técnica.
Certidão SPU	Documento expedido pela Secretaria do Patrimônio da União que informa a situação do imóvel quanto à condição de terreno de Marinha. Exigida pelo art. 1530, IV, alínea “e” do CN-PE.
CPRH	Agência Estadual de Meio Ambiente de Pernambuco (Lei Complementar Estadual nº 49/2003), órgão competente para o licenciamento ambiental no Estado.
Desdobro Simples	Modalidade de divisão de lote ou fração sem caráter de empreendimento, processada por averbação (art. 1528 CN-PE), e não pelo registro especial do art. 18 da Lei 6.766/79.
Desmembramento	Subdivisão de gleba em lotes sem abertura de novas vias, sujeita ao registro especial do art. 18 da Lei 6.766/79 quando tem caráter de empreendimento.
Faixa de Segurança Nacional	Faixa de 150 metros ao longo de orlas marítimas e margens de rios/lagoas que sirvam de limite internacional. Vedada alienação pelo particular (art. 14 do DL 9.760/46).
Faixa Non Aedificandi	Área onde é proibida a edificação, em razão de proximidade de rodovias, ferrovias, cursos d'água ou dutovias. Não se confunde com APP.
Foro Anual	Renda anual paga pelo foreiro (titular do domínio útil) à União, no valor de 0,6% sobre o valor do domínio pleno do terreno.
Histórico Vintenário	Demonstração da cadeia dominial do imóvel pelos últimos 20 anos, com identificação de todos os titulares de direitos reais (art. 1530, II CN-PE).
Laudêmio	Tributo devido à União em toda transmissão onerosa do domínio útil de terreno de Marinha. Alíquota de 5% sobre o valor atualizado do domínio pleno. Pago pelo alienante antes da escritura.
Licença de Instalação (LI)	Espécie de licença ambiental que autoriza a implantação do empreendimento. É a licença exigida pelo art. 1553 do CN-PE para registro de loteamento. Vigência de até 4 anos.
LPM-1831	Linha do Preamar-Médio de 1831 — marco técnico-histórico determinado pela SPU via processo de demarcação. A partir dela se contam os 33 metros que definem o terreno de Marinha.
SIAPA	Sistema Integrado de Administração do Patrimônio da União — base de consulta da SPU para situação dominial e ocupação de imóveis.
Taxa de Ocupação	Tributo de 2% ao ano cobrado pela União de quem ocupa terreno de Marinha sem aforamento formalizado (ocupação precária).
Terreno de Marinha	Faixa de 33 metros medida horizontalmente a partir da LPM-1831 para o interior do continente. Bem dominial da União (art. 20, VII CF/88; art. 2º DL 9.760/46).
TVEO	Termo de Verificação e Execução das Obras — documento expedido pela Prefeitura atestando a conclusão da infraestrutura básica do loteamento.

Fontes e Créditos

Material informativo e educativo elaborado para uso interno e orientativo do Cartório Márcio Gonzalez — Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis de Sirinhaém/PE.

Fontes consultadas

- **Lei Federal nº 6.766/1979** (Lei Lehmann), com as alterações das Leis 9.785/1999, 13.465/2017, 13.786/2018, 14.118/2021, 14.285/2021, 14.382/2022, 14.620/2023 e 14.711/2023;
- **Lei Federal nº 6.015/1973** (Lei dos Registros Públicos), especialmente arts. 167, II, item 4, 195 e 213;
- **Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Pernambuco (CN-PE)** — artigos 1527 a 1563, disponíveis em <https://portal.tjpe.jus.br/web/corregedoria/cartorios/codigo-de-normas>;
- **Decreto-Lei nº 9.760/1946** — Bens imóveis da União (Terrenos de Marinha);
- **Decreto-Lei nº 2.398/1987** — Laudêmio;
- **Lei Estadual nº 14.249/2010** — Política Estadual de Meio Ambiente (CPRH);
- **Lei Federal nº 12.651/2012** — Código Florestal (APP);
- **Provimento CNJ nº 61/2017** — Qualificação das partes nos atos notariais e registrais;
- Material interno: **Guia de Loteamentos e Desmembramentos do Cartório Márcio Gonzalez** (Sirinhaém/PE).

MÁRCIO GONZALEZ LEITE

Tabelião e Registrador de Imóveis

Cartório Márcio Gonzalez — Sirinhaém / Pernambuco

Este material não substitui consulta direta à legislação, ao Código de Normas e à orientação da Corregedoria-Geral de Justiça de Pernambuco. Foi elaborado a partir do guia interno do cartório e dos artigos 1527 a 1563 do CN-PE, com o propósito exclusivo de orientar o exame da documentação apresentada para registro de loteamentos e desmembramentos.