



Cartório
Márcio Gonzalez
SIRINHAÉM — PE

LOTEAMENTOS E DESMEMBRAMENTOS

Márcio Gonzalez Leite

Tabelião e Registrador de Imóveis

Sirinhaém — Pernambuco

IVIG

SUMÁRIO

1	Parcelamento do Solo Urbano — Fundamentos	3
2	Conceitos Fundamentais: Gleba, Lote, Loteamento e Desmembramento	4
3	Quem Pode ser Empreendedor (Loteador)?	5
4	Áreas Permitidas e Vedadas para Parcelamento	6
5	Requisitos Urbanísticos — Art. 4º da Lei 6.766/79	7
6	Áreas Públicas: Composição, Localização e Destinação	9
7	Faixas Não Edificáveis: Rodovias, Ferrovias, Cursos d'Água e Dutovias	11
8	Projeto de Loteamento: Diretrizes e Elaboração	13
9	Projeto de Desmembramento	15
10	Aprovação Municipal e Estadual	16
11	Atos Registrais Preparatórios: Regularizando a Matrícula	18
12	Patrimônio de Afetação em Loteamentos	19
13	Registro no Cartório de Imóveis — Checklist Completo	21
14	Qualificação Registral e Processamento	27
15	Contratos: Compromisso de Compra e Venda — Conteúdo Obrigatório	28
16	Rescisão Contratual, Intimação e Devolução de Valores	30
17	Alteração e Cancelamento do Registro de Loteamento	32
18	Regularização de Parcelamentos Irregulares/Clandestinos	33
19	Parcelamentos Anteriores à Lei 6.766/1979	35
20	Normas Específicas de Pernambuco (CN-PE)	36
21	Responsabilidade Civil e Infrações Penais	38
22	Roteiro Cronológico do Empreendimento	39
23	Quadro Comparativo Final e Glossário	40
24	LICENÇA AMBIENTAL — CPRH: Lei PE Nº 14.249/2010	43
25	TERRENOS DE MARINHA — Situação em Sirinhaém-PE	48

1

1. PARCELAMENTO DO SOLO URBANO — FUNDAMENTOS

O parcelamento do solo urbano é o processo formal pelo qual uma gleba de terra é subdividida em unidades menores (lotes) destinadas à edificação, integrando-se ao tecido urbano existente. É a base sobre a qual se constroem novos bairros, cidades e núcleos habitacionais.

Fundamento Constitucional e Legislativo

O parcelamento é matéria de competência concorrente entre União, Estados e Municípios (art. 24, I, da CF/88). A União fixa as normas gerais pela **Lei Federal nº 6.766/1979** (Lei Lehmann), os Estados editam normas complementares regionais e os Municípios suplementam a legislação para adequar às realidades locais (art. 30, I e VIII, CF/88). Em Pernambuco, o Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro (CN-PE) complementa as regras com normas específicas para cartórios pernambucanos.

■ **Base Legal:** Art. 1º, Lei 6.766/79: "O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei." Art. 3º: O parcelamento somente é admitido em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, definidas pelo Plano Diretor ou lei municipal.

Hierarquia das Normas

Nível	Norma	Função
Federal	Lei nº 6.766/79 (com alterações: 9.785/99, 13.465/17, 13.786/18, 14.118/21, 14.285/21, 14.382/22, 14.620/23)	Normas gerais mínimas
Estadual (PE)	Código de Normas PE (CN-PE) — Arts. 1550 a 1594	Normas complementares para cartórios pernambucanos
Municipal	Plano Diretor, Lei de Zoneamento, Código de Obras	Requisitos locais; pode ampliar, nunca restringir direitos mínimos federais

■ **Exemplo Prático:** Em Sirinhaém-PE, o Plano Diretor Municipal pode exigir lotes mínimos maiores que os 125m² da lei federal, pode fixar percentuais de áreas públicas superiores ao mínimo legal, pode exigir licença ambiental da CPRH para loteamentos. Mas nunca poderá dispensar o registro no Cartório de Imóveis ou a aprovação prévia do projeto urbanístico.

2. CONCEITOS FUNDAMENTAIS

Conceito	Definição Legal	Base Legal
Gleba	Área de terra que ainda não foi objeto de parcelamento urbano regularmente aprovado e registrado	—
Lote	Terreno servido de infraestrutura básica, com dimensões conforme o Plano Diretor; pode ser imóvel autônomo ou unidade de condomínio de lotes	Art. 2º, §§4º e 7º
LOTEAMENTO	Subdivisão de gleba em lotes com abertura de NOVAS vias de circulação, logradouros ou prolongamento/modificação/ampliação das existentes	Art. 2º, §1º
DESMEMBRAMENTO	Subdivisão de gleba em lotes SEM abertura de novas vias , aproveitando o sistema viário existente	Art. 2º, §2º
Loteamento Acesso Controlado	Modalidade de loteamento com controle de acesso regulamentado pelo Município; VEDADO impedir acesso a pedestres ou condutores não residentes devidamente identificados	Art. 2º, §8º
Condomínio de Lotes	Lote constituído como unidade de condomínio (arts. 1.358-A e ss. do CC), com partes exclusivas e partes comuns dos condôminos	Art. 2º, §7º; CC art. 1.358-A
Chacreamento	Parcelamento de gleba originalmente rural em chácaras de recreio. Se com finalidade urbana (não agropecuária), submete-se à Lei 6.766/79, exigindo descaracterização prévia do imóvel rural	Art. 53, Lei 6.766/79
Infraestrutura Básica	Equipamentos de: escoamento de águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, água potável, energia elétrica pública e domiciliar, e vias de circulação	Art. 2º, §5º
Equipamentos Comunitários	Equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares (escola, UBS, praça esportiva, biblioteca, etc.)	Art. 4º, §2º
Equipamentos Urbanos	Áreas destinadas a: abastecimento de água, esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado	Art. 5º, p.ú.

■ **Exemplo Prático:** LOTEAMENTO: Fazenda de 120.000 m² em Sirinhaém. O empreendedor abre a Rua das Palmeiras (nova via), cria 150 lotes, praça, área verde e área institucional. → LOTEAMENTO.
 DESMEMBRAMENTO: Terreno de 2.400 m² com frente para a Rua Caju (existente). O proprietário divide em 4 lotes de 600 m², sem criar nova rua. → DESMEMBRAMENTO.

■ ■ **Atenção:** ATENÇÃO: A abertura de qualquer via nova — ainda que de pequenas dimensões ou de uso interno — transforma o procedimento de desmembramento em LOTEAMENTO, com toda a complexidade e documentação exigida para este. O Oficial do Registro deve verificar atentamente o projeto antes de qualificar o título.

3

3. QUEM PODE SER EMPREENDEDOR (LOTEADOR)?

A Lei nº 14.118/2021 ampliou significativamente o rol de quem pode ser empreendedor para fins de parcelamento do solo urbano, inserindo o art. 2º-A na Lei 6.766/79:

Tipo de Empreendedor	Condição
I — Proprietário do imóvel	Sem condições especiais
II — Compromissário comprador, cessionário, promitente cessionário ou foreiro	O proprietário deve expressar anuência e sub-rogar-se nas obrigações em caso de extinção do contrato
III — Ente da administração pública direta ou indireta	Deve estar habilitado a promover desapropriação para fins habitacionais e deve ter ocorrido imissão regular na posse
IV — Pessoa física ou jurídica contratada em parceria	Regime de obrigação solidária com o proprietário; o contrato deve ser averbado na matrícula do imóvel no Registro de Imóveis competente
V — Cooperativa habitacional, associação de moradores ou associação de proprietários/compradores	Quando autorizada pelo titular do domínio e que assuma a responsabilidade pela implantação

■ **Atenção:** No caso do empreendedor tipo IV (parceria), o contrato de parceria DEVE ser averbado na matrícula do imóvel antes do pedido de aprovação do loteamento junto à Prefeitura. Sem essa averbação, o Oficial do Registro de Imóveis não poderá aceitar o requerimento de registro do loteamento em nome do parceiro que não é o proprietário tabular.

Proprietário Falecido

Quando o proprietário tabular for falecido, devem assinar como interessados todos os sucessores **ou** o inventariante (se o inventário já estiver aberto), apresentando certidão de óbito e termo de inventariante ou escritura pública de nomeação de inventariante. Todos os herdeiros devem consentir no loteamento.

4 4. ÁREAS PERMITIDAS E VEDADAS PARA PARCELAMENTO

O parcelamento do solo para fins urbanos é admitido apenas em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica (art. 3º). Quando o imóvel for rural, exige-se prévia descaracterização com averbação no Registro de Imóveis, mediante certidão da Prefeitura comprovando a inclusão do imóvel em zona urbana.

Vedações Expressas (Art. 3º, p.ú. + Art. 12, §3º)

Situação	Exceção / Observação
Terrenos alagadiços e sujeitos a inundações	Possível se tomadas providências de escoamento antes do parcelamento
Terrenos aterrados com material nocivo à saúde pública	Possível após saneamento prévio comprovado
Terrenos com declividade igual ou superior a 30%	Possível se atendidas exigências específicas das autoridades competentes
Terrenos onde as condições geológicas não aconselham edificação	Necessário laudo geotécnico desfavorável para vedação
Áreas de preservação ecológica ou com poluição impeditiva	Vedação cessa após a correção da poluição
Áreas de risco definidas como não edificáveis no Plano Diretor	Vedação absoluta — não admite exceção (art. 12, §3º)

Municípios em Áreas de Risco — Carta Geotécnica (Art. 12, §2º)

Nos municípios inseridos no cadastro nacional com áreas suscetíveis a deslizamentos, inundações bruscas ou processos geológicos, a aprovação do parcelamento fica vinculada ao atendimento dos requisitos da **carta geotécnica de aptidão à urbanização**. O Oficial do Registro deve verificar se o Município exige tal carta como condição da aprovação municipal.

Descaracterização do Imóvel Rural — Procedimento

Quando o imóvel for rural e se pretende loteá-lo para fins urbanos, o empreendedor deve:

- Verificar se o imóvel já foi incluído em zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica por lei municipal;
- Obter certidão da Prefeitura Municipal atestando essa inclusão;
- Averbar a descaracterização do imóvel rural na matrícula do Registro de Imóveis, com base nessa certidão;
- O Oficial comunicará o INCRA após a averbação (dispensada anuência prévia do proprietário);
- Somente após essa averbação, o imóvel estará apto a receber o registro de loteamento urbano.

■ ■ **Atenção:** A ausência de descaracterização formal do imóvel rural impede o registro do loteamento. O Oficial do Registro de Imóveis deve verificar na matrícula se consta a averbação de alteração de destinação (de rural para urbana). Sem ela, qualquer requerimento de registro de loteamento deve receber nota devolutiva com esta

exigência.

5. REQUISITOS URBANÍSTICOS — ART. 4º DA LEI 6.766/79

O art. 4º da Lei 6.766/79 fixa os requisitos mínimos para aprovação de loteamentos. Trata-se de padrão mínimo — o Município pode ampliar, nunca reduzir. O Oficial do Registro deve verificar o atendimento desses requisitos no projeto aprovado.

Requisito (Art. 4º)	Especificação	Exceção
Inciso I — Áreas Públicas	Proporcionais à densidade de ocupação do Plano Diretor ou lei municipal; sistema viário, equipamentos urbanos, comunitários e espaços livres	Município define o percentual mínimo (antes era 35%; revogado em 1999)
Inciso II — Lote mínimo	Área mínima: 125 m² / Frente mínima: 5 metros	HIS: dispensados mediante aprovação prévia dos órgãos competentes
Inciso III — Rodovias (faixa non aedificandi)	Mínimo de 15 metros de cada lado da faixa de domínio público das rodovias	Pode ser reduzida por lei municipal até 5 metros cada lado. Edificações até 25/11/2019 dispensadas (§5º)
Inciso III-A — Ferrovias (faixa non aedificandi)	Mínimo de 15 metros de cada lado da faixa de domínio das ferrovias — OBRIGATÓRIO	Sem exceção; não pode ser reduzida por lei municipal
Inciso III-B — Cursos d'água	Faixa não edificável conforme lei municipal e diagnóstico socioambiental elaborado pelo Município, respeitando a Lei nº 12.651/12	Na omissão municipal: aplica-se a faixa de APP da Lei Florestal (mín. 30 m para cursos < 10 m)
Inciso IV — Sistema viário	Vias do loteamento devem articular-se com as vias adjacentes oficiais (existentes ou projetadas) e harmonizar-se com a topografia local	—
§3º — Dutovias	Faixa non aedificandi exigida no licenciamento ambiental da dutovia (oleoduto, gasoduto, mineroduto)	—
§4º — Condomínio de lotes	Podem ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público (servidões, usufrutos, restrições a muros)	Formalizar por escritura pública; registrar no CRI

■ **Exemplo Prático:** Num loteamento em Sirinhaém próximo à BR-101: (a) faixa non aedificandi de 15m de cada lado a partir do limite da faixa de domínio da rodovia; (b) se há um riacho no terreno de 8m de largura, faixa non aedificandi mínima de 30m de cada lado (na omissão de lei municipal); (c) todos os lotes devem ter mínimo 125m² e frente de 5m; (d) as novas ruas devem se conectar às vias públicas existentes. Sem o cumprimento de

todos esses requisitos, o Oficial não pode registrar o loteamento.

6 6. ÁREAS PÚBLICAS: COMPOSIÇÃO, LOCALIZAÇÃO E DESTINAÇÃO

As áreas públicas são componente indispensável do projeto de loteamento e devem constar expressamente do memorial descritivo. Sem elas, o Oficial do Registro não pode aceitar o título para registro (art. 9º, §2º, III).

Composição das Áreas Públicas (Art. 4º, I)

Tipo	Exemplos	Observação
Sistema Viário	Ruas, avenidas, calçadas, passeios, rotatórias	Não é "área institucional" segundo doutrina majoritária
Espaços Livres	Praças, áreas verdes, parques, jardins, áreas de lazer	Praça = logradouro público; não é sistema viário
Equipamentos Urbanos	Áreas para: água, esgoto, energia, drenagem, telefonia, gás	Loteador instala a infraestrutura; destina o terreno ao público
Equipamentos Comunitários	Escola, posto de saúde, museu, biblioteca, praça esportiva, hospital	Lista exemplificativa; Município define o que exigir conforme densidade

Regras Essenciais sobre Áreas Públicas

- **Localização dentro da gleba:** as áreas públicas devem estar inseridas na própria gleba loteada. É ilegal lei municipal que autorize áreas públicas em terrenos fora da gleba, pois contraria o art. 4º, I da Lei 6.766/79.
- **Princípio da unicidade da matrícula:** não é admitido que o projeto de parcelamento seja levado ao registro com os lotes em uma matrícula e as áreas públicas em outra. Tudo deve constar de uma única matrícula-mãe.
- **Proibição de substituição por obras:** as áreas públicas NÃO podem ser substituídas pela realização de obras em outros locais da cidade. Isso é ilegal pois viola o art. 4º, I e extrapola a competência municipal.
- **Transferência automática ao Município:** desde a data do registro, as áreas públicas passam ao domínio do Município independentemente de escritura. O Registro de Imóveis abre matrícula em nome do Município.
- **Imutabilidade após aprovação:** nenhuma área pública pode ter sua destinação alterada pelo loteador após a aprovação do projeto (art. 17). Qualquer alteração exige o procedimento do art. 28.
- **Indicação obrigatória no memorial:** o art. 9º, §2º, III exige que o memorial descritivo indique as áreas públicas que passarão ao Município no ato do registro.

■ **Base Legal:** Art. 22, Lei 6.766/79: "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." Art. 22, §2º (Lei 14.620/2023): O Município providenciará a atualização do cadastro imobiliário da gleba e das áreas que passaram a integrar o seu domínio.

■ **Atenção:** TVEO — Termo de Verificação e Execução de Obras: somente após a emissão deste documento pelo Município é que os lotes podem ser individualizados no cadastro imobiliário em nome dos adquirentes (art. 22, §3º). Isso evita a cobrança prematura de IPTU antes da conclusão das obras de infraestrutura.

7. FAIXAS NÃO EDIFICÁVEIS

A faixa não edificável (*non aedificandi*) é uma qualificação urbanística — não é propriamente um espaço, mas uma restrição ao direito de construir — que incide sobre determinada área do terreno. Nessa faixa, nada pode ser edificado além das obras necessárias ao serviço público.

Tipo	Largura Mínima	Referência	Redução por Lei Municipal
Rodovias	15 metros de cada lado da faixa de domínio	Art. 4º, III	SIM — até mínimo de 5 metros (por lei ou instrumento de planejamento territorial)
Ferrovias	15 metros de cada lado da faixa de domínio	Art. 4º, III-A	NÃO — obrigatória e irredutível, inclusive em área urbana consolidada
Cursos d'água (correntes e dormentes)	Conforme diagnóstico socioambiental do Município e Lei 12.651/12 (APP)	Art. 4º, III-B	SIM — com diagnóstico e lei municipal, respeitando o §10 do art. 4º da Lei Florestal
Dutovias (oleodutos, gasodutos)	Definida no licenciamento ambiental da dutovia	Art. 4º, §3º	Depende das normas técnicas aplicáveis
Equipamentos urbanos	Complementarmente exigida pelo Município por lei	Art. 5º	A critério do Município

Distinção: Faixa de Domínio x Faixa Não Edificável

Faixa de domínio é o terreno de propriedade da União ou Estado destinado ao trânsito e funcionamento da rodovia/ferrovia. É propriedade pública. **Faixa não edificável** é a área medida a partir do LIMITE EXTERNO da faixa de domínio. Pode ser pública ou privada. Assim: se a faixa de domínio da BR-101 tem 40 metros, a faixa não edificável de 15 metros começa a ser contada do limite dessa faixa de domínio.

Cursos d'Água — Regra na Omissão Municipal (Lei 12.651/12)

Largura do curso d'água	Faixa mínima APP (cada lado)
Até 10 metros	30 metros
De 10 a 50 metros	50 metros
De 50 a 200 metros	100 metros
De 200 a 600 metros	200 metros
Superior a 600 metros	500 metros

Nascentes e olhos d'água	50 metros (raio)
--------------------------	------------------

■ ■ **Atenção:** As faixas não edificáveis NÃO entram no cálculo do percentual de áreas públicas (art. 4º, I). Apenas as áreas do inciso I (sistema viário, espaços livres, equipamentos urbanos e comunitários) integram esse cálculo. As APPs ao longo de cursos d'água podem ser qualificadas como áreas verdes (espaços livres) e, nesse caso, entrar no percentual de áreas públicas.

8. PROJETO DE LOTEAMENTO: DIRETRIZES E ELABORAÇÃO

O processo de aprovação do loteamento percorre etapas sucessivas, cada uma com documentos e requisitos específicos. O empreendedor deve conhecê-las para evitar retrabalho e caducidade.

ETAPA 1 — Consulta de Diretrizes (Arts. 6º e 7º)

Antes de elaborar o projeto, o interessado solicita à Prefeitura as diretrizes para uso do solo, traçado dos lotes, sistema viário, espaços livres e áreas para equipamentos. O requerimento deve ser acompanhado de planta do imóvel com:

- Divisas da gleba a ser loteada;
- Curvas de nível (quando exigidas por lei estadual ou municipal);
- Localização de cursos d'água, bosques e construções existentes;
- Indicação de arruamentos contíguos, vias de comunicação e distâncias das adjacências;
- Tipo de uso predominante pretendido;
- Características e dimensões das zonas de uso contíguas.

A Prefeitura indicará, nas plantas: as ruas existentes/projetadas, o traçado básico do sistema viário, localização dos equipamentos e áreas livres, faixas sanitárias e zonas de uso. As diretrizes têm **validade de 4 anos**.

■ **Base Legal:** Art. 8º: *Municípios com menos de 50.000 habitantes e aqueles cujo Plano Diretor contenha diretrizes urbanísticas para a zona do parcelamento podem dispensar, por lei, a fase de diretrizes. Na ausência de legislação municipal específica, as diretrizes servem como substituto para definir os parâmetros do projeto.*

ETAPA 2 — Elaboração do Projeto Urbanístico (Art. 9º)

O projeto deve ser elaborado por profissional habilitado (CREA/CAU/CFEA), com emissão de ART (CREA), RRT (CAU) ou TRT (CFEA). O projeto urbanístico compõe-se de **plantas (desenhos)**, **memorial descritivo** e **cronograma de execução das obras**.

Plantas devem conter:

- Descrição perimetral completa georreferenciada da área (preferencialmente com coordenadas SIRGAS 2000);
- Subdivisão das quadras em lotes, com dimensões e numeração;
- Sistema de vias com hierarquia;
- Dimensões lineares e angulares (raios, cordas, arcos, pontos de tangência, ângulos centrais das vias);
- Perfis longitudinais e transversais de todas as vias e praças;
- Marcos de alinhamento e nivelamento nos ângulos de curvas e vias;
- Indicação das linhas de escoamento das águas pluviais;
- Indicação das faixas não edificáveis, restrições urbanísticas e áreas de APP.

Memorial Descritivo deve conter (obrigatório — art. 9º, §2º):

- Denominação do loteamento, matrícula de origem e empreendedor;
- Área total do terreno, área total dos lotes, quantidade de lotes (residenciais e comerciais), número de quadras, distribuição dos lotes;
- Descrição sucinta com zona de uso predominante;

- Condições urbanísticas e limitações sobre os lotes e construções (restrições convencionais e legais);
- **Indicação das áreas públicas** que passarão ao domínio do Município no ato do registro (sistema viário, espaços livres, equipamentos urbanos e comunitários — com área em m² e %);
- Enumeração dos equipamentos urbanos/comunitários existentes nas adjacências;
- Descrição perimetral individualizada de cada lote, quadra e área pública;
- Aprovação do Município aposta no próprio documento.

■ ■ **Atenção:** PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA: o profissional técnico deve descrever o imóvel como é na realidade (conforme levantamento topográfico atual), nunca tentando adequar a descrição à matrícula existente. A matrícula é que deve ser atualizada para refletir a realidade física — se necessário, por retificação administrativa (art. 213, LRP) antes do loteamento.

9. PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

O desmembramento tem procedimento mais simplificado que o loteamento, pois não implica abertura de novas vias. O requerimento à Prefeitura deve ser acompanhado de (art. 10):

Documento	Observação
Certidão atualizada da matrícula (30 dias)	Emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente
Planta do imóvel com aprovação municipal	Deve conter: indicação das vias existentes, loteamentos próximos, tipo de uso predominante e divisão de lotes pretendida
Memorial Descritivo	Identif. do proprietário, descrição da área, descrição individualizada dos lotes (com todas as confrontações, área, medidas), área institucional se exigida, restrições urbanísticas, aprovação municipal
ART/RRT/TRT do profissional habilitado	Relativo à planta e ao memorial
Documentos pessoais (pessoa física) ou societários (PJ)	Qualificação completa conforme Provimento CNJ 61/2017
Demais certidões do art. 18	As mesmas exigidas para o loteamento (ver Seção 13)

■ **Base Legal:** Art. 11: Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência, as disposições urbanísticas para os loteamentos. CN-PE, Art. 1563: Aplicam-se aos loteamentos de imóveis rurais, no que couberem, as normas desta seção.

Desdobro Simples x Desmembramento Sujeito ao Art. 18 — CN-PE Arts. 1527 e 1528

O Código de Normas de Pernambuco traz distinção fundamental entre duas situações que, na prática, frequentemente geram dúvida no Cartório de Registro de Imóveis:

Modalidade	Regra	Procedimento
DESDOBRO SIMPLES (art. 167, II, item 4, Lei 6.015/73)	Divisão de lote ou fração de terreno em unidades menores sem caráter de empreendimento. NÃO está sujeito ao registro especial do art. 18 da Lei 6.766/79 (CN-PE, art. 1528, caput)	AVERBAÇÃO: requerimento com firma reconhecida + descrição do imóvel primitivo e dos resultantes + planta aprovada pela Prefeitura + cópia autenticada da ART (art. 1528, §1º CN-PE)

DESMEMBRAMENT O-LOTEAMENTO (art. 18, Lei 6.766/79)	Quando o parcelamento tem caráter de empreendimento (múltiplos lotes para venda). SUJEITO ao registro especial do art. 18 com toda a documentação exigida	REGISTRO: procedimento completo do art. 18 da Lei 6.766/79 + CN-PE (ver Seção 15)
--	---	---

■ ATENÇÃO ESPECIAL DO OFICIAL — 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**."

— CN-PE, Art. 1528, §2º

O Que Significa Este Parágrafo na Prática?

O §2º do art. 1528 do CN-PE é uma norma **antifraude**. Ele reconhece que existe uma prática reiterada de empreendedores que, querendo evitar o procedimento mais complexo e oneroso do registro especial do art. 18 (com todas as certidões, contrato-padrão, licenças, edital, etc.), promovem sucessivos "desdobros simples" de um mesmo imóvel para criar múltiplos lotes — simulando simples divisões quando na verdade estão realizando um verdadeiro loteamento ou desmembramento.

O Código de Normas atribui ao Oficial o poder-dever de, com base em **elementos objetivos**, identificar essa fraude e submeter o caso ao procedimento correto — ou ao Juiz Corregedor quando houver dúvida.

Sinais de Alerta que o Oficial Deve Observar

- **Quantidade elevada de lotes:** um único imóvel sendo dividido em muitos lotes de pequena dimensão, em especial se todos com metragem mínima legal, é indício forte de loteamento disfarçado;
- **Parcelamentos sucessivos:** o mesmo proprietário ou empresa que dividiu um imóvel em 2 lotes, depois divide cada um deles em outros 2 ou mais — atingindo ao final dezenas de lotes de forma fracionada e programada;
- **Finalidade comercial evidente:** quando os lotes resultantes são de área mínima e claramente destinados à venda ao público, especialmente se houver publicidade, planta de vendas ou comprometimento prévio;
- **Ausência de infraestrutura:** o parcelamento cria lotes sem que haja qualquer indicação de como serão servidos de água, esgoto, energia e vias — típico de quem quer fugir da obrigação de instalar infraestrutura básica exigida pelo art. 2º, §5º, da Lei 6.766/79;
- **Imóvel em zona urbana de expansão:** gleba em área de expansão urbana sendo "desdobrada" em muitos lotes residenciais é situação que, pela própria natureza, se aproxima do conceito de loteamento;
- **Histórico do proprietário:** empreendedor com outros registros de loteamento ou com notória atividade imobiliária de parcelamento na região.

Não existe número mágico de lotes que automaticamente transforme um desdobro em loteamento. A análise é sempre casuística, feita pelo Oficial com prudente critério e baseada no conjunto dos elementos objetivos. O que a norma exige é que o Oficial **não feche os olhos** para a realidade do que está sendo apresentado.

■ **Atenção:** Na dúvida: o próprio art. 1528, §2º do CN-PE determina que o Oficial **submeta o caso ao Juiz da Vara de Sucessões e Registros Públicos**. É a suscitação de dúvida, instrumento previsto no art. 198 da Lei 6.015/73. Nunca registre na dúvida — o ônus de demonstrar que não se trata de loteamento é do apresentante, não do Cartório.

■ **Exemplo Prático:** CASO 1 — Desdobro legítimo: O Sr. Carlos possui lote de 600 m² e deseja dividir em 2 lotes de 300 m² para dar um ao filho. Não há 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. Protocoliza requerimento de "desdobro" em 20 lotes de 500 m² cada, com planta que já indica "Loteamento Jardim do Sol", estandes de venda já montados e promessas já assinadas com compradores. O Oficial identifica os sinais de alerta e, ao invés de proceder à averbação, exige o registro especial do art. 18 ou suscita dúvida ao Juiz Corregedor.

10. APROVAÇÃO MUNICIPAL E ESTADUAL

A aprovação compete à Prefeitura Municipal (ou DF). Em casos especiais, exige-se anuência estadual prévia à aprovação municipal (art. 13).

Quando é Necessária Anuência Estadual? (Art. 13)

- **Áreas de interesse especial:** proteção de mananciais, patrimônio cultural, histórico, paisagístico ou arqueológico (definidas em lei estadual ou federal);
- **Área limítrofe de município** ou que pertença a mais de um município, nas regiões metropolitanas ou aglomerações urbanas definidas em lei;
- **Loteamento com área superior a 1.000.000 m²** (um milhão de metros quadrados).

■ **Base Legal:** CN-PE, Art. 1552: *É indispensável, para o registro de loteamento ou desmembramento em municípios da Região Metropolitana, a anuência do órgão estadual. No caso da RMR, o órgão competente é a CONDEPE-FIDEM.* Art. 1553: *Para o registro, o Oficial exigirá prova de licença de instalação pelo órgão ambiental competente (CPRH).*

Prazos para Aprovação

Ato	Prazo	Consequência do Silêncio
Aprovação ou rejeição do projeto	Conforme lei municipal; omissão: 90 dias	Projeto considerado rejeitado; indenização por danos
Aceitação ou recusa das obras	Conforme lei municipal; omissão: 60 dias	Obras consideradas recusadas; indenização por danos
Validade das diretrizes expedidas	4 anos	Diretrizes caducam; necessidade de novo pedido
Validade da aprovação municipal	180 dias	Caducidade; necessidade de nova aprovação
Prazo do cronograma de obras	Até 4 anos (prorrogáveis por mais 4)	Caducidade da aprovação

Garantia Real para Execução das Obras

Quando as obras ainda não estiverem concluídas no momento do registro, o empreendedor deve oferecer garantia real ao Município. As modalidades são:

- **Escritura Pública de Hipoteca:** parte dos lotes dados em garantia ao Município. Recomenda-se cláusula expressa de execução extrajudicial (arts. 9º, §§1º a 10 da Lei 14.711/23 e art. 26 da Lei 9.514/97);
- **Escritura Pública de Alienação Fiduciária em Garantia:** lotes alienados fiduciariamente ao Município. Deve ter cláusula de vencimento cruzado (art. 22, §6º da Lei 9.514/97, incluído pela Lei 14.711/23);
- **Seguro-caução ou seguro-garantia:** o Município deve avaliar as cláusulas para verificar a suficiência da cobertura.

■ **Base Legal:** Art. 18, §8º (Lei 14.711/2023): O mesmo imóvel pode servir como garantia ao Município para execução das obras e a créditos em favor de credor em operações de financiamento à produção do lote urbanizado — permitindo dupla garantia simultânea. Art. 237-A, LRP: Registros e averbações após o parcelamento são lançados na matrícula-mãe e replicados nas matrículas dos lotes sem custo adicional (ato único).

11 11. ATOS REGISTRAIS PREPARATÓRIOS: REGULARIZANDO A MATRÍCULA

Para que a matrícula esteja apta a receber o registro de loteamento ou desmembramento, o Oficial deve verificar o atendimento dos princípios registrais. Eventual deficiência deve ser sanada antes do registro do parcelamento.

Princípios Registrais que Podem Exigir Atos Preparatórios

- **Continuidade:** nenhum ato de registro sem registro anterior que lhe dê suporte. Se o título de aquisição não está registrado, deve-se registrá-lo antes.
- **Especialidade objetiva:** o imóvel deve estar plena e perfeitamente identificado na matrícula. Medidas desatualizadas, confrontações erradas ou área divergente exigem retificação (art. 213, LRP).
- **Especialidade subjetiva:** as partes devem estar completa e corretamente qualificadas. Nomes abreviados, CPF faltante, estado civil incorreto — todos exigem averbação de retificação.
- **Disponibilidade:** verificar que não existem ônus, gravames ou restrições que impeçam o parcelamento (hipotecas, penhoras, cláusulas de inalienabilidade, indisponibilidades).

Cancelamento de Ônus Impeditivos

Quando houver ônus reais (hipoteca, alienação fiduciária, penhora, arresto, indisponibilidade, etc.) que impeçam o registro do parcelamento, o cancelamento deve ser promovido antes. O cancelamento é feito mediante apresentação do título hábil (arts. 248 a 251-A da Lei 6.015/73): escritura pública de quitação, mandado judicial de cancelamento, autorização do credor, etc.

■ **Atenção:** ATENÇÃO: A existência de hipoteca ou alienação fiduciária em garantia sobre o imóvel não impede necessariamente o registro do loteamento se a garantia for do próprio financiamento da implantação do empreendimento. O §8º do art. 18 (Lei 14.711/23) inclusive permite que o mesmo imóvel sirva de garantia simultânea ao Município e ao financiador da produção do lote urbanizado.

12. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO EM LOTEAMENTOS

A Lei nº 14.620/2023 introduziu os arts. 18-A a 18-F na Lei 6.766/79, criando o regime de patrimônio de afetação para loteamentos — mecanismo de proteção dos adquirentes já consagrado nas incorporações imobiliárias.

Aspecto	Regra	Art.
Constituição	Facultativa — a qualquer tempo, por averbação de termo na matrícula. Não é obstada por ônus reais existentes	18-B
Separação patrimonial	Terreno + infraestrutura + bens/direitos vinculados ficam apartados do patrimônio geral do loteador	18-A
Não comunica com outros patrimônios	Cada patrimônio de afetação é independente; só responde por dívidas do loteamento correspondente	18-A, §1º
Garantias reais permitidas	Somente para operações de crédito cujo produto seja integralmente destinado à implementação da infraestrutura e entrega dos lotes urbanizados	18-A, §3º
Proteção na falência	Falência/insolvência do loteador NÃO atinge o patrimônio de afetação. Não integra a massa concursal	18-F
Obrigações do loteador	Contabilidade separada, conta bancária exclusiva, balancetes trimestrais, livre acesso de fiscais, relatório de obras a cada 3 meses	18-D
Comissão de Representantes	Podem nomear fiscais às suas expensas. Relatório deve ser disponibilizado aos adquirentes	18-C
Extinção	Por: averbação do TVEO; registro dos títulos de domínio em nome dos adquirentes; extinção das obrigações perante o financiador	18-E

■ **Exemplo Prático:** A construtora "Litoral Norte Empreend. Ltda." lança o Loteamento "Jardim Atlântico" em Sirinhaém com 200 lotes. Para garantir segurança aos compradores, averba o patrimônio de afetação na matrícula. Os R\$ 5 milhões recebidos dos compradores não podem ser usados para outras obras da construtora — ficam vinculados ao "Jardim Atlântico". Se a empresa falir, os 200 compradores mantêm proteção: o patrimônio de afetação não vai para a massa falida. A obra continua com os recursos afetados.

13. REGISTRO NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS — CHECKLIST COMPLETO

Para o registro do loteamento ou desmembramento, o loteador deve apresentar os seguintes documentos ao Cartório de Registro de Imóveis (art. 18, Lei 6.766/79 + CN-PE + ebook do 1RIMC). Preferencialmente em via original; cópias autenticadas são admitidas:

A) REQUERIMENTO DE REGISTRO

- Firmado pelo(s) proprietário(s)/interessado(s), com indicação do número da matrícula/transcrição;
- Qualificação completa das partes: nome sem abreviaturas, CPF/CNPJ, nacionalidade, estado civil, existência de união estável, profissão, filiação, domicílio/residência e e-mail (Provimento CNJ 61/2017);
- Assinatura com firma reconhecida (presencial — por autenticidade ou semelhança — ou eletrônica via e-Notariado, Gov.br ou Assinador ONR);
- Se proprietário falecido: certidão de óbito + termo de inventariante ou escritura de nomeação; todos os herdeiros ou inventariante devem assinar;
- Se pessoa jurídica: certidão atualizada da Junta Comercial (30 dias) + documentos pessoais do representante legal;
- Se representado por procurador: traslado ou certidão da procuração pública (30 dias), com subestabelecimentos.

B) MEMORIAL DESCRITIVO E PLANTA

- Memorial descritivo assinado pelo(s) proprietário(s) e pelo profissional técnico habilitado;
- Planta do imóvel assinada pelo(s) proprietário(s) e pelo profissional habilitado, com aprovação municipal aposta;
- ART (CREA), RRT (CAU) ou TRT (CFEA) relativa à planta e ao memorial, devidamente quitada;
- CN-PE, Art. 1556: O Oficial deve examinar cuidadosamente o teor de todas as cláusulas do contrato-padrão;
- CN-PE, Art. 1557/1558: Verificar a modalidade de publicação do edital (capital: D.O. + jornal diário; outros municípios: jornal local ou regional; rural: D.O. obrigatório).

C) TÍTULO DE PROPRIEDADE E HISTÓRICO VINTENÁRIO

- Título de propriedade do imóvel: escritura pública, título judicial ou instrumento particular — original ou cópia autenticada, com retificações/aditamentos;
- OU certidão de inteiro teor da matrícula (30 dias);
- **Dispensa do título** somente em parcelamento popular com desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, promovido por entes públicos (art. 18, §4º);
- Histórico dos títulos de propriedade dos **últimos 20 anos**, assinado pelo loteador, com certidões das matrículas/transcrições (cadeia dominial vintenária) — todas emitidas em até 30 dias;
- O histórico deve cobrir todos os titulares dos últimos 20 anos (não só o atual).

D) CERTIDÕES NEGATIVAS — REFERÊNCIA: DATA DO PEDIDO DE REGISTRO

Certidão	Período / Validade	Observação
----------	--------------------	------------

Tributos federais (RFB + PGFN — conjunta)	Prazo de validade da certidão	Em nome do(s) loteador(es); PF: também do cônjuge
Tributos estaduais (Sefaz estadual)	Prazo de validade da certidão	Em nome do(s) loteador(es)
Tributos municipais (Prefeitura)	Prazo de validade da certidão	Relativo ao imóvel e aos loteadores
Ações reais referentes ao imóvel	10 anos	Extraídas em nome de todos os titulares de direitos reais no período
Ações penais — crimes contra patrimônio e Administração Pública	—	PJ: certidões dos representantes legais e das demais PJs constituidoras

E) CERTIDÕES POSITIVAS (DO LOTEADOR + TITULARES DOS ÚLTIMOS 10 ANOS)

Certidão	Período	Substituição Possível
Cartórios de protestos de títulos	5 anos	Companhia aberta: demonstrações CVM
Ações cíveis (Justiça Estadual e Federal — 1ª e 2ª instâncias)	10 anos	Processo digital: impressão do andamento; Cia. aberta: CVM
Situação jurídica atualizada do imóvel	30 dias	Emitida pelo próprio CRI onde será feito o registro
Ações penais contra o loteador	10 anos	PJ: representantes legais + PJs constituidoras

■ **Base Legal:** CN-PE, Arts. 1550/1551: Quando das certidões positivas constar distribuição de ações cíveis, é OBRIGATÓRIA certidão complementar do juízo informando: objeto da demanda, valor da causa e posição do processo + declaração do contador do loteador, com firma reconhecida, informando os valores e afirmando suficiência do patrimônio líquido para suportar eventual condenação (excluído o imóvel objeto do loteamento).

F) ATO DE APROVAÇÃO MUNICIPAL + GARANTIA DAS OBRAS

- **Loteamento já executado (obras concluídas):** Termo de Verificação e Execução das Obras (TVEO) expedido pelo Município, comprovando: execução das vias de circulação, demarcação dos lotes e quadras, obras de escoamento das águas pluviais;
- **Loteamento em implantação (obras não concluídas):** ato de aprovação do cronograma (máximo 4+4 anos) + instrumento de garantia para execução das obras (hipoteca, alienação fiduciária em garantia ou seguro-caução), formalizado por escritura pública quando se tratar de hipoteca ou alienação fiduciária;
- CN-PE, Art. 1554: O Cartório providenciará também o registro/averbação da garantia real nas matrículas dos lotes correspondentes.

G) CONTRATO-PADRÃO DE PROMESSA DE VENDA

- Exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão conforme art. 26;
- Deve conter quadro-resumo obrigatório (Lei 13.786/2018 — art. 26-A);
- CN-PE, Art. 1556: O Oficial deve examinar minuciosamente todas as cláusulas — vedadas estipulações contrárias aos arts. 26, 31, §§1º e 2º, 34 e 35 da Lei 6.766/79.

H) DECLARAÇÃO DO CÔNJUGE DO LOTEADOR

Declaração de que consente no registro do loteamento, independente do regime de bens (art. 18, VII). Atenção: essa declaração não dispensa o posterior consentimento do cônjuge para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes (art. 18, §3º).

I) DOCUMENTOS ESPECÍFICOS DE PERNAMBUCO (CN-PE)

- Prova de licença de instalação pelo órgão ambiental competente: **CPRH** (Agência Estadual de Meio Ambiente) — Art. 1553 CN-PE;
- Para Região Metropolitana do Recife ou áreas do art. 13 da Lei 6.766/79: anuência da **CONDEPE-FIDEM** — Art. 1552 CN-PE;
- Para terrenos de Marinha: anuência da **SPU** (Secretaria do Patrimônio da União);
- CN-PE, Art. 1561: Após o registro, recomenda-se elaboração de ficha auxiliar de controle de disponibilidade das quadras e lotes.

14 14. QUALIFICAÇÃO REGISTRAL E PROCESSAMENTO

O processamento do registro de loteamento envolve etapas específicas, todas certificadas pelo Oficial e autuadas no processo gerado a partir da prenotação.

Etapa	Descrição	Prazo
1. Prenotação	Entrada dos documentos no Livro 1 – Protocolo do Cartório	—
2. Qualificação Registral	Exame minucioso da documentação: verificação dos princípios registrais, adequação à Lei 6.766/79 e ao CN-PE	10 dias úteis
3. Exigência (se negativa)	Nota devolutiva fundamentada com as exigências; interessado tem prazo para atendê-las	20 dias úteis (validade da prenotação)
4. Comunicação à Prefeitura	Após qualificação positiva, o Oficial comunica à Prefeitura	—
5. Publicação do Edital	Edital em resumo com pequeno desenho de localização da área	3 dias consecutivos (art. 19)
6. Prazo de Impugnação	Qualquer pessoa pode impugnar o registro	15 dias corridos da última publicação (art. 19)
7a. Sem impugnação	Registro imediato do loteamento	5 dias úteis
7b. Com impugnação	Intimação do requerente e Prefeitura (5 dias); envio ao Juiz; oitiva do MP (5 dias); decisão	Judicial
8. Registro e Comunicação	Registro na matrícula-mãe (extrato); abertura de matrículas para cada lote e área pública em nome do Município; comunicação do registro à Prefeitura por certidão	—

■ **Base Legal:** CN-PE, Art. 1559: *Todas as restrições do loteamento (impostas pelo loteador ou Poder Público) devem ser obrigatoriamente mencionadas no registro.* CN-PE, Art. 1560: *No registro, não é necessário descrever todos os lotes — basta quadro resumido com número de quadras e quantidade de lotes em cada uma.* Art. 24, Lei 6.766/79: *O processo de loteamento e os contratos depositados em Cartório podem ser examinados por qualquer pessoa, a qualquer tempo, sem pagamento de custas.*

15. CONTRATOS: COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA — CONTEÚDO OBRIGATÓRIO

Os contratos podem ser por escritura pública ou instrumento particular, conforme o modelo depositado no Cartório de Imóveis (art. 26). A Lei 13.786/2018 exige que sejam iniciados por **quadro-resumo** contendo:

Item Obrigatório	Base Legal
Nome, CPF/CNPJ, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes	Art. 26, I
Denominação, situação do loteamento, número e data da inscrição	Art. 26, II
Descrição do lote: confrontações, área e características	Art. 26, III
Preço TOTAL a ser pago pelo imóvel	Art. 26-A, I
Valor da corretagem, condições de pagamento e identificação do beneficiário	Art. 26-A, II
Forma de pagamento com valores e vencimentos das parcelas	Art. 26-A, III
Índices de correção monetária e período de aplicação	Art. 26-A, IV
Consequências do desfazimento (distrato ou inadimplemento) — em NEGRITO com destaque para penalidades e prazos de devolução	Art. 26-A, V
Taxas de juros: mensais/anuais, nominais/efetivas, período de incidência, sistema de amortização	Art. 26-A, VI
Direito de arrependimento (CDC, art. 49) para contratos fora da sede	Art. 26-A, VII
Prazo para quitação após obtenção do TVEO	Art. 26-A, VIII
Informações sobre ônus que recaiam sobre o imóvel	Art. 26-A, IX
Número do registro do loteamento, matrícula e identificação do CRI	Art. 26-A, X
Prazo final para execução do projeto e data do protocolo do TVEO	Art. 26-A, XI

Irretratabilidade e Cessão do Contrato

- **Irretratabilidade (art. 25):** os compromissos são irretratáveis. Estando registrados, conferem direito real oponível a terceiros e admitem adjudicação compulsória.
- **Cessão (art. 31):** pode ser feita por trespasse (no verso do contrato) ou instrumento separado, sem anuência do loteador. Só produz efeitos em relação ao loteador após ciência por escrito ou registro da cessão. CN-PE, Art. 1562: Confirma essas regras.
- **Ausência de item do quadro-resumo (art. 26-A, §1º):** concede prazo de 30 dias para aditamento. Se não sanada, caracteriza justa causa para rescisão pelo adquirente.

- **Cláusulas de desfazimento (art. 26-A, §2º):** dependem de assinatura específica do adquirente junto a essas cláusulas — que devem ser redigidas conforme art. 54, §4º do CDC.

16. RESCISÃO CONTRATUAL, INTIMAÇÃO E DEVOLUÇÃO DE VALORES

Constituição em Mora e Rescisão (Art. 32)

Vencida e não paga a prestação, o contrato é considerado rescindido **30 dias** após a constituição em mora do devedor. A intimação é feita pelo Oficial do CRI, a requerimento do credor, para o devedor satisfazer as prestações vencidas + juros + custas. Purgada a mora: o contrato **convalescerá**.

Regras das Intimações — CN-PE (Arts. 1564–1579)

Regra	Detalhe
Pré-requisito (art. 1564 CN-PE)	Cartório só aceita intimações se o loteamento estiver regularmente registrado e os contratos averbados ou registrados
Conteúdo do requerimento (art. 1565)	Valor da dívida discriminado (juros + despesas), prazo para pagamento, endereço completo do Cartório para pagamento
Conteúdo adicional (art. 1566)	Valor do contrato, número de parcelas pagas e montante total pago (para aplicação do art. 35 se houver cancelamento)
Forma de intimação (art. 1567)	Pessoalmente pelo Oficial, substituto, escrevente autorizado, Cartório de RTD ou carta com AR
Pluralidade de compradores (art. 1568)	Intimação individual de todos, inclusive cônjuge
Pessoa Jurídica (art. 1569)	Intimação ao representante legal, exigindo certidão atualizada do contrato/estatuto social
Não localizado (art. 1570)	Procurar no endereço do domicílio do contrato e no endereço do lote
Edital (art. 1571)	Recusa ou não localizado: publicação por 3 dias consecutivos. Capital: D.O. + jornal; demais: jornal local/regional. Condômino edilício: entrega na portaria é válida (§4º)
Prazo para pagar (art. 1575)	30 dias após o aperfeiçoamento da intimação (10 dias após última publicação do edital)
Despesas (art. 1578)	A cargo do interessado, conforme Lei de Custas e Emolumentos

Devolução de Valores ao Adquirente (Art. 32-A)

Em caso de resolução por fato imputado ao adquirente, os valores pagos (corrigidos) devem ser restituídos, podendo ser descontados:

- **Fruição:** até 0,75% ao mês sobre o valor atualizado do contrato (da posse à devolução);
- **Cláusula penal + despesas administrativas:** máx. 10% do valor atualizado;
- **Encargos moratórios** das parcelas pagas em atraso;

- **IPTU + contribuições condominiais** e tarifas vinculadas ao lote;
- **Comissão de corretagem** se integrada ao preço.

Situação do Loteamento	Prazo de Carência	Pagamento
Obras em andamento	Até 180 dias após o prazo previsto p/ conclusão das obras	Até 12 parcelas mensais
Obras concluídas	Até 12 meses após a formalização da rescisão	Até 12 parcelas mensais

■ **Atenção:** Art. 32-A, §3º: Este procedimento de devolução NÃO se aplica a contratos com alienação fiduciária (Lei 9.514/97), que possuem rito próprio de consolidação da propriedade. Art. 39: É nula de pleno direito a cláusula de rescisão por inadimplemento do adquirente quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.

■ **Base Legal:** CN-PE, Arts. 1580/1581: A restituição ou depósito do art. 35 é feito sem qualquer acréscimo, independente do tempo transcorrido. Juros e correção monetária só incidem na hipótese do depósito em conta bancária oficial (art. 35, §2º).

17 17. ALTERAÇÃO E CANCELAMENTO DO REGISTRO DE LOTEAMENTO

Alteração (Art. 28)

Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado depende de: (a) acordo entre loteador e adquirentes atingidos; (b) aprovação da Prefeitura; (c) depósito no CRI em complemento ao projeto original, com averbação.

Antes da emissão do TVEO (obras não concluídas): basta o acordo entre loteador e adquirentes atingidos + nova aprovação municipal. As áreas públicas, embora já do Município, ainda são reversíveis. **Após o TVEO** (loteamento exaurido): exige também a desafetação das áreas públicas pelo Município, pois já estão integradas à cidade.

Cancelamento do Registro (Art. 23)

Hipótese	Requisitos	Procedimento
I — Decisão judicial	Sentença transitada em julgado	Mandado judicial ao Cartório
II — Requerimento do loteador	Com anuência da Prefeitura; DESDE QUE nenhum lote tenha sido objeto de contrato	Publicação de edital (30 dias de impugnação); homologação judicial; vistoria para inexistência de adquirentes instalados
III — Requerimento conjunto do loteador + todos os adquirentes	Com anuência da Prefeitura e do Estado	Mesmo procedimento do item II

■ ■ **Atenção:** A Prefeitura e o Estado SÓ podem se opor ao cancelamento se: (a) resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano; (b) já se tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências. O cancelamento por requerimento exige vistoria judicial comprovando inexistência de adquirentes instalados na área.

18. 18. REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS IRREGULARES/CLANDESTINOS

O CN-PE (arts. 1584 a 1594) disciplina a regularização de parcelamentos ilegais, clandestinos ou irregulares de imóveis urbanos com situação consolidada.

Tipo	Definição (CN-PE)	Regulado por
Clandestino	Executado sem aprovação da Prefeitura E sem registro no CRI	Art. 1584, §2º
Irregular	Em desacordo com o projeto aprovado, com a legislação de regência, ou sem registro no CRI apesar de aprovado	Art. 1584, §3º
Situação Consolidada	Ocupação irreversível com natureza das edificações, vias e equipamentos que indiquem posse titulada indutora ao domínio — CERTIFICADA PELA PREFEITURA	Art. 1584, §§1º e 4º

Regularização Posterior à Lei 6.766/79 (Arts. 1586–1591 CN-PE)

- O adquirente, a Prefeitura ou o MP notificam o loteador para regularizar (art. 1586) — via CRI, RTD ou via judicial;
- Atendida a notificação, a Prefeitura pode ingressar com pedido de registro com suporte no art. 40 da Lei 6.766/79;
- O pedido deve ser instruído com: planta e memorial, título/certidão de propriedade, certidão negativa de ônus, laudo técnico da Prefeitura, anuência da CONDEPE-FIDEM/CPRH (quando cabível), anuência da SPU (terrenos de Marinha) e prova de notificação do loteador (art. 1588 CN-PE);
- Regularizado, o adquirente apresenta seu contrato para registro; com quitação total, pode obter escritura definitiva com base no compromisso de venda — sem lavratura de nova escritura (art. 1589 CN-PE).

Suspensão de Pagamentos pelo Adquirente (Art. 38)

Se o loteamento não estiver registrado ou regularmente executado, o adquirente PODE suspender o pagamento das prestações e notificar o loteador para suprir a falta. As prestações ficam depositadas no CRI (que as recolhe para conta bancária judicial). O loteador que não regularizar não pode exigir essas prestações (art. 38, §5º). É nula a cláusula de rescisão por inadimplemento quando o loteamento não estiver inscrito (art. 39).

■ **Atenção:** RESPONSABILIDADE DO MUNICÍPIO: Se, após notificação, o loteador não regularizar, o Município deve regularizar (art. 40). A omissão municipal em fiscalizar pode gerar responsabilidade solidária pelos danos causados ao adquirente. O Município que regularizar faz jus ao levantamento das prestações depositadas.

19 19. PARCELAMENTOS ANTERIORES À LEI 6.766/79

O Decreto-Lei nº 58/1937 regia o parcelamento do solo antes da Lei 6.766/79. Os parcelamentos então aprovados podem ser registrados no Cartório de Imóveis mediante procedimento simplificado.

■ **Base Legal:** CN-PE, Art. 1592: *Loteamentos aprovados e executados sob o DL 58/1937 podem ser registrados ou averbados a requerimento do loteador, adquirentes ou Prefeitura, com confirmação da aprovação pelo poder público municipal, apresentando: (I) título de domínio ou certidão de propriedade; (II) planta da área fracionada; (III) memorial descritivo.*

■ **Base Legal:** CN-PE, Art. 1593: *Todo título de promessa de C&V; de lote de parcelamento irregular executado antes da Lei 6.766/79, que já tenha sido objeto de registro anterior, goza de registrabilidade imediata (sem formalidades adicionais relativas ao parcelamento), para assegurar o princípio da continuidade (art. 195, LRP).*
Art. 1594: *Contratos de parcelamentos aprovados sob DL 58/1937 com infraestrutura básica e inscrição cadastral no Município podem ter acesso ao fôlio real com certidão narrativa da Prefeitura.*

20 20. NORMAS ESPECÍFICAS DE PERNAMBUCO (CN-PE) — RESUMO

O Código de Normas PE (arts. 1550–1594) estabelece regras complementares importantes para os Cartórios pernambucanos:

Art. CN-PE	Regra
1550	Certidões positivas de ações cíveis exigem certidão complementar sobre desfecho/estado atual
1551	Certidões positivas devem ser acompanhadas de certidão do juízo + declaração do contador do loteador sobre o valor das ações e suficiência do patrimônio líquido
1552	Anuência da CONDEPE-FIDEM é indispensável para municípios da Região Metropolitana do Recife e casos do art. 13 da Lei 6.766/79
1553	Para o registro, o Oficial exigirá prova de licença de instalação pelo órgão competente (CPRH)
1554	Se registrado com cronograma, o Cartório também registra/averba a garantia real oferecida nas matrículas correspondentes
1555	A garantia real também é averbada de forma resumida na matrícula-mãe
1556	O Oficial deve examinar cuidadosamente o contrato-padrão, vedando cláusulas contrárias aos arts. 26, 31 §§1º/2º, 34 e 35 da Lei 6.766/79
1557	Capital: edital no D.O. Estadual + jornal de circulação diária; outros municípios: jornal local; se não houver: jornal da região
1558	Loteamentos RURAIS: publicação no Diário Oficial é obrigatória mesmo fora da capital
1559	Todas as restrições do loteamento devem ser mencionadas no registro; Oficial não fiscaliza cumprimento
1560	Não é necessário descrever todos os lotes — basta quadro resumido com quadras e quantidades
1561	Recomenda-se ficha auxiliar de controle de disponibilidade das quadras e lotes
1562	Cessão do contrato por trespasse (verso) ou instrumento separado; independe de anuência do loteador
1563	Normas desta seção aplicam-se, no que couberem, aos loteamentos rurais
1564–1583	Regras detalhadas para intimações, cancelamentos, depósitos e arquivamento — ver Seção 16 deste material

1584–1594	Regularização de parcelamentos irregulares/clandestinos — ver Seção 18 deste material
-----------	---

21. RESPONSABILIDADE CIVIL E INFRAÇÕES PENAIS

A Lei 6.766/79 tipifica crimes específicos e impõe responsabilidade civil rigorosa ao loteador e ao Oficial do Registro que descumprir a lei.

Conduta	Art.	Pena
Dar início ou efetuar loteamento sem autorização ou em desacordo com a lei	50, I	Reclusão 1–4 anos + multa 5–50x salário mínimo
Dar início sem observar o ato administrativo de licença	50, II	Reclusão 1–4 anos + multa 5–50x SM
Afirmação falsa sobre legalidade do loteamento em proposta, contrato ou publicidade	50, III	Reclusão 1–4 anos + multa 5–50x SM
QUALIFICADO: venda ou promessa de venda em loteamento não registrado	50, p.ú., I	Reclusão 1–5 anos + multa 10–100x SM
QUALIFICADO: sem título legítimo de propriedade ou com omissão fraudulenta	50, p.ú., II	Reclusão 1–5 anos + multa 10–100x SM
Concorrer para os crimes (mandatário, diretor, gerente)	51	Mesmas penas do art. 50
OFICIAL: registrar loteamento não aprovado ou registrar C&V; de loteamento não registrado	52	Detenção 1–2 anos + multa 5–50x SM + sanções administrativas
OFICIAL (administrativa): registrar em desacordo com a Lei 6.766/79	Art. 19, §4º	Multa de 10x os emolumentos devidos (aplicada pelo Juiz Corregedor)

■ **Atenção:** Art. 47: Se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa do grupo beneficiária do loteamento irregular responde solidariamente pelos prejuízos. Art. 37: É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento NÃO REGISTRADO — todo material publicitário deve referenciar o número de registro no CRI.

22. ROTEIRO CRONOLÓGICO DO EMPREENDIMENTO

Síntese das etapas em ordem cronológica para o empreendedor ou para análise de um processo concreto de loteamento:

Fase	Etapas	Responsável
1. Planejamento	Due diligence jurídica da matrícula; análise de viabilidade econômica, física e ambiental; seleção do responsável técnico e advogado	Empreendedor + Advogado
2. Regularização da Matrícula	Retificação de dados (objetiva e subjetiva); cancelamento de ônus impeditivos; descaracterização de imóvel rural (se cabível); regularização da qualificação dos proprietários	CRI + Tabelião
3. Diretrizes	Requerimento + planta à Prefeitura; aguardar emissão das diretrizes (até 90 dias)	Empreendedor + Prefeitura
4. Projeto Urbanístico	Elaboração da planta, memorial descritivo e cronograma de obras com base nas diretrizes; emissão de ART/RRT	Responsável Técnico
5. Aprovação Municipal	Protocolo do pedido de aprovação; atendimento de exigências; anuência estadual (se cabível); formalização do instrumento de garantia para obras; ato de aprovação municipal	Empreendedor + Prefeitura
6. Reunião de Documentos	Obtenção de todas as certidões (art. 18); histórico vintenário; contrato-padrão; declaração do cônjuge; licença ambiental	Empreendedor
7. Registro no CRI	Prenotação; qualificação registral (10 dias úteis); atendimento de exigências; publicação do edital (3 dias + 15 dias de impugnação); registro; abertura de matrículas; comunicação à Prefeitura	CRI
8. Execução das Obras	Execução conforme cronograma aprovado; acompanhamento municipal; emissão do TVEO	Empreendedor + Prefeitura
9. Comercialização	Venda/promessa de venda com referência ao número de registro; contratos com quadro-resumo; depósito de contrato-padrão no CRI	Empreendedor

23. QUADRO COMPARATIVO FINAL E GLOSSÁRIO

Loteamento x Desmembramento — Comparativo Final

Critério	LOTEAMENTO	DESMEMBRAMENTO
Vias públicas	ABRE novas vias ou altera as existentes	USA vias existentes; não cria novas
Complexidade	Maior — sistema viário completo exigido	Menor — sem sistema viário novo
Áreas públicas	Sistema viário, espaços livres, equipamentos urbanos e comunitários — passam ao Município no ato do registro	Em geral apenas as exigidas pelo Município; menor transferência ao domínio público
Lote mínimo	125 m ² / frente min. 5m (regra geral federal)	125 m ² / frente min. 5m (regra geral federal)
Contrato-padrão	Obrigatório (art. 18, VI)	Exigido se houver venda de lotes antes da escritura definitiva
Prazo para registro	180 dias após aprovação (caducidade)	180 dias após aprovação (caducidade)
Edital de registro	Obrigatório — 3 dias / 15 dias de impugnação	Obrigatório — 3 dias / 15 dias de impugnação
Patrimônio de afetação	Possível (Lei 14.620/2023)	Possível (Lei 14.620/2023)
Base legal	Art. 2º, §1º, Lei 6.766/79	Art. 2º, §2º, Lei 6.766/79

Glossário Rápido

Gleba	Área de terra não objeto de parcelamento urbano regularmente registrado.
Lote	Terreno com infraestrutura básica, dimensões conforme o Plano Diretor; pode ser autônomo ou unidade de condomínio de lotes.
Loteamento	Parcelamento com abertura de NOVAS vias (art. 2º, §1º).
Desmembramento	Parcelamento SEM novas vias (art. 2º, §2º).
Faixa non aedificandi	Área onde é proibida qualquer edificação (ao longo de rodovias, ferrovias, cursos d'água ou dutovias).

APP	Área de Preservação Permanente (Lei 12.651/12) — ao longo de cursos d'água, nascentes, topos de morros, etc.
TVEO	Termo de Verificação e Execução de Obras — emitido pelo Município confirmando conclusão da infraestrutura.
ZHIS	Zona Habitacional de Interesse Social — infraestrutura básica mínima reduzida.
Patrimônio de Afetação	Separação patrimonial do empreendimento em relação ao patrimônio geral do loteador (Lei 14.620/2023).
Compromisso de C&V;	Contrato preliminar irretratável para transferência do lote.
Adjudicação Compulsória	Substituto judicial da escritura definitiva quando o vendedor se recusa a outorgá-la após a quitação.
Trespasse	Transferência do contrato particular no verso das vias, sem instrumento separado.
Condomínio de Lotes	Modalidade com partes exclusivas (lotes) e partes comuns, regido pelo Código Civil (art. 1.358-A e ss.).
CONDEPE-FIDEM	Agência Estadual de Planejamento de PE — anuência obrigatória para loteamentos na RMR.
CPRH	Agência Estadual de Meio Ambiente de PE — licença ambiental para loteamentos em PE.
SPU	Secretaria do Patrimônio da União — anuência para loteamentos em terrenos de Marinha.
Cadeia dominial vintenária	Histórico dos proprietários do imóvel nos últimos 20 anos, comprovado por certidões do CRI.

24. LICENÇA AMBIENTAL — CPRH: LEI PE Nº 14.249/2010

A **Agência Estadual de Meio Ambiente (CPRH)**, criada pela Lei Complementar nº 49/2003, é responsável pelo licenciamento ambiental em Pernambuco. Para loteamentos e desmembramentos, o Oficial do Registro de Imóveis **deve exigir a prova de licença de instalação expedida pela CPRH** como condição para o registro (art. 1553 do CN-PE + art. 4º da Lei PE 14.249/2010).

■ **Base Legal:** CN-PE, Art. 1553: Para o registro dos loteamentos e desmembramentos, o oficial exigirá prova de licença de instalação por parte do órgão competente. Lei PE 14.249/2010, Art. 4º: A localização, construção, instalação, ampliação, recuperação, modificação e operação de empreendimentos utilizadores de recursos ambientais dependerão de prévio licenciamento da CPRH, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis.

As Modalidades de Licença Ambiental (Art. 8º, Lei 14.249/2010)

Licença	Sigla	Quando é concedida	Prazo máximo
Licença Prévia	LP	Fase preliminar — aprova concepção e localização; atesta viabilidade ambiental; define condicionantes para as próximas fases	5 anos
Licença de Instalação	LI	Autoriza início da implantação do empreendimento (obras e infraestrutura), conforme planos e programas aprovados na LP	4 anos
Licença de Operação	LO	Autoriza início da atividade. Para empreendimentos imobiliários com tanque séptico ou rede pública de esgoto: prazo INDETERMINADO (art. 15, §5º)	1–10 anos
Licença Simplificada	LS	Para empreendimentos de pequeno potencial poluidor. Unifica LP, LI e LO num único ato. Prazo: 2 a 6 anos	2–6 anos
Autorização Ambiental	AA	Atividades de curto prazo sem impactos significativos; caráter precário e discricionário	Máx. 1 ano
Consulta Prévia	CP	Orientações iniciais para o empreendedor que pretende pedir licença ambiental. NÃO é uma licença	—
Dispensa de Licenciamento	DDL A	Para atividades dispensadas por lei (pequenas propriedades rurais com até 4 módulos fiscais, atividades do art. 4º, §4º)	—

Enquadramento de Loteamentos, Desmembramentos e Remembramentos — Tabela 5.3 (Anexo I)

Loteamentos, desmembramentos e remembramentos são enquadrados como **empreendimentos imobiliários** na Tabela 5.3 do Anexo I da Lei PE 14.249/2010. O enquadramento é feito pela **área do empreendimento em hectares**:

Área do Empreendimento	Enquadramento	Tipo de Licença Usual	Custo aprox. LI (Tabela Anexo III)
Até 2 hectares	H	Licença Simplificada ou LP+LI+LO	R\$ 1.216,77
De 2,1 a 5 hectares	I	Licença Simplificada ou LP+LI+LO	R\$ 1.825,77
De 5,1 a 10 hectares	J	Geralmente LP+LI+LO	R\$ 2.433,56
De 10,1 a 30 hectares	L	LP+LI+LO	R\$ 3.650,32
De 30,1 a 50 hectares	N	LP+LI+LO; pode exigir EIA/RIMA	R\$ 7.300,63
De 50,1 a 100 hectares	O	LP+LI+LO; muito provavelmente exige EIA/RIMA	R\$ 9.734,16
Acima de 100 hectares	P	LP+LI+LO; EIA/RIMA quase certo	R\$ 12.167,72

Os valores de referência são da Tabela do Anexo III da Lei PE 14.249/2010 e estão sujeitos a correção anual pelo IGP-M (art. 75). Para prorrogação ou renovação: 50% do valor da licença original (art. 24, §4º).

O Que o Oficial do Registro DEVE Verificar (CN-PE + Lei 14.249/2010)

Documento	Quando Exigir	Base Legal
Licença de Instalação (LI) em vigor	SEMPRE — é o documento exigido pelo art. 1553 CN-PE. Prova que a CPRH aprovou a implantação do loteamento. Verificar se ainda está dentro do prazo de validade	Art. 1553 CN-PE + Art. 4º Lei 14.249/2010
Licença Prévia (LP)	Quando a CPRH exigiu LP como fase prévia à LI (loteamentos maiores ou em áreas sensíveis)	Art. 8º, I
Autorização de Supressão de Vegetação Nativa (Tabela 1.14 Anexo II)	Quando houver supressão de vegetação nativa no perímetro do loteamento	Lei 14.249/2010 + Lei 12.651/2012
Autorização de Intervenção/Supressão em APP (Tabela 1.15 Anexo II)	Quando houver intervenção ou supressão de vegetação em APP (restinga, beira de rio, nascente, etc.)	Lei 14.249/2010 + Lei 12.651/2012
EIA/RIMA (quando exigido pela CPRH)	Grandes empreendimentos ou em áreas de significativo impacto ambiental. A CPRH define a necessidade	Art. 7º Lei 14.249/2010
Anuência da CONDEPE-FIDEM	Municípios da RMR ou casos do art. 13 da Lei 6.766/79 (área >1.000.000 m², área limítrofe)	Art. 1552 CN-PE

Consequências da Falta de Licença Ambiental (Art. 42, Lei 14.249/2010)

- **Embargo da obra ou atividade** (art. 42, VII) — o empreendedor é obrigado a paralisar imediatamente;
- **Multa simples** de R\$ 50,00 a R\$ 50.000.000,00 (art. 42, II); para falta de licença sem dano ambiental: o valor corresponde ao da licença faltante (§4º);
- **Redução de 70% da multa** se o infrator pedir regularização no prazo da defesa administrativa (§5º);
- **Regularização voluntária antes da autuação**: isenta da multa do §4º — incentivo à conformidade (§6º);
- **Suspensão parcial ou total das atividades** (art. 42, IX) e demolição da obra (art. 42, VIII);
- **Vedação de novas licenças**: enquanto houver débito comprovado junto à CPRH, é vedada a concessão de qualquer licença, autorização ou serviço (art. 51).

■ **Atenção:** PRAZO DE VALIDADE DA LICENÇA: Uma LI vencida NÃO serve para o registro. O empreendedor deve apresentar renovação (pedido feito antes do vencimento: prorrogação automática até a manifestação da CPRH, art. 14, §2º) ou nova licença. Empreendimentos com licença vencida sem pedido de renovação têm 30 dias para regularizar (art. 76). Prorrogação e renovação custam 50% do valor da licença original.

Prazos no Processo de Licenciamento Ambiental (Arts. 17–19, Lei 14.249/2010)

Ato	Prazo
CPRH deferir/indeferir pedido (regra geral)	90 dias da data do protocolo; suspenso durante complementações, estudos ou audiências
Quando exigido EIA/RIMA ou audiência pública	Até 12 meses
Empreendedor atender complementações da CPRH	Até 4 meses do recebimento da notificação (prorrogável com justificativa); descumprimento = arquivamento
Validade do Termo de Referência para estudos ambientais	1 ano, prorrogável por igual período se requerido antes do vencimento
Licença vencida sem renovação solicitada	30 dias para regularização voluntária (art. 76)
Prazo de defesa contra auto de infração	20 dias da ciência/publicação (art. 54, I)
Recurso ao CONSEMA	20 dias da decisão denegatória (art. 54, III); CONSEMA tem 90 dias para apreciar

■ **Exemplo Prático:** O empreendedor "Dunas Litoral Ltda." pretende implantar loteamento de 18 hectares em Sirinhaém, com área de restinga a suprimir. Enquadramento: Tabela 5.3 — faixa "L" (10,1 a 30 ha). Etapas obrigatórias: (1) LP da CPRH para o loteamento; (2) Autorização Ambiental para supressão de vegetação em APP/restinga (Tabela 1.15 Anexo II); (3) LI antes de iniciar as obras. O Cartório de Sirinhaém exige a LI em vigor (dentro do prazo de validade de 4 anos) no momento do protocolo para registro.

25. TERRENOS DE MARINHA — SITUAÇÃO EM SIRINHAÉM-PE

Sirinhaém é município litorâneo com extensa faixa de praia, rios navegáveis (como o Rio Sirinhaém) e parte da **APA de Guadalupe**. Portanto, tem significativa presença de **terrenos de Marinha e seus acrescidos**. Este é um dos pontos mais críticos para o Cartório de Registro de Imóveis local — a ausência de anuência da SPU pode tornar o registro nulo.

O Que São Terrenos de Marinha? (DL 9.760/1946)

São bens **dominicais da União** (art. 20, VII da CF/88), definidos no art. 2º do Decreto-Lei nº 9.760/1946 como os terrenos banhados pelas águas do mar ou dos rios navegáveis, que vão até uma profundidade de **33 metros** medidos horizontalmente para a parte da terra, a partir da posição da **Linha do Preamar-Médio (LPM) do ano de 1831** — marco histórico fixado em lei.

Tipo	Definição	Base Legal
Terreno de Marinha	Faixa de 33 metros medida a partir da LPM de 1831 para o interior do continente. Inclui orla marítima e margens de rios navegáveis influenciados pela maré	DL 9.760/46, art. 2º
Acrescidos de Marinha	Terrenos formados natural ou artificialmente para o lado do mar ou dos rios, além da LPM de 1831 (aterros, assoreamentos). Pertencem à União	DL 9.760/46, art. 3º
Faixa de Segurança Nacional	150 metros ao longo das orlas marítimas e das margens de rios/lagoas que sirvam de limites internacionais — vedada alienação pelo particular	DL 9.760/46, art. 14
LPM 1831	Linha de Preamar Médio de 1831 — marco técnico-histórico determinado pela SPU via processo de demarcação. Pode ou não estar demarcada em toda extensão do litoral de Sirinhaém	DL 9.760/46 + IN SPU

Regime Jurídico: Aforamento, Foro, Laudêmio e Taxa de Ocupação

- **Aforamento (Enfiteuse):** relação jurídica pela qual a União (senhorio direto) concede ao particular (foreiro/enfiteuta) o domínio útil do terreno de Marinha. Formalizado por contrato com a SPU e transcrito/registrado no CRI;
- **Foro anual:** 0,6% do valor do domínio pleno do terreno por ano, pago pelo foreiro à SPU. Exigir comprovante de pagamento em dia;
- **Laudêmio:** 5% do valor atualizado do domínio pleno, pago pelo **alienante** em toda transmissão onerosa do domínio útil — antes da lavratura da escritura. O Tabelião NÃO pode lavrar sem laudêmio quitado (art. 3º, DL 2.398/87);
- **Taxa de Ocupação:** 2% ao ano sobre o valor do domínio pleno, cobrada de quem ocupa sem aforamento formalizado. Exigir regularização e comprovação antes do registro;
- **Transmissões isentas de laudêmio:** transmissões gratuitas (doação, herança) e transferências de nua propriedade.

A Anuência da SPU no Registro de Loteamentos

Para o **registro de loteamento ou desmembramento** que abranja terreno de Marinha ou acrescidos, o Oficial deve exigir a **anuência formal da SPU** (Secretaria do Patrimônio da União em PE).

■ **Base Legal:** CN-PE, Art. 1588, V: O pedido de registro de regularização de loteamento deve ser instruído com "comprovante de prévia anuência da CONDEPE-FIDEM e CPRH, quando se tratar de área definida como metropolitana [...] bem assim da **Secretaria do Patrimônio da União, nas hipóteses de terreno de Marinha e outros eventuais titulares de domínio direto.**"

Distinções Críticas para a Prática Registral em Sirinhaém

Situação	Regime Jurídico	O Cartório deve exigir
Imóvel fora da faixa de 33m da LPM de 1831	Propriedade plena particular — não é terreno de Marinha	Certidão SPU de que NÃO está em terreno de Marinha
Imóvel na faixa de 33m — aforamento regular (contrato com SPU)	Domínio útil (foreiro) + domínio direto da União	Anuência SPU + laudêmio quitado + contrato de aforamento + foro em dia
Imóvel na faixa de 33m — SEM aforamento formalizado	Ocupação precária — taxa de ocupação devida à SPU	Anuência SPU + regularização prévia do aforamento junto à SPU
Acrescidos de Marinha (aterros, assoreamentos)	Domínio pleno da União	Anuência SPU obrigatória; verificar concessão ou aforamento vigente
Margens do Rio Sirinhaém navegável (influência das marés)	Pode ser terreno de Marinha ribeirinho — verifica-se até onde chegam as marés	Certidão específica da SPU para terrenos ribeirinhos; trecho navegável e sob influência das marés = terreno de Marinha

Fluxo de Verificação pelo Oficial — Loteamento Litorâneo em Sirinhaém

Passo	Ação do Oficial	Documento
1	Verificar na matrícula se há menção a terreno de Marinha, aforamento, laudêmio ou SPU	Certidão de inteiro teor da matrícula
2	Confrontar a localização do imóvel: testada para praia, dunas, faixa litorânea ou margens de rios navegáveis = alta probabilidade de terreno de Marinha	Planta do loteamento com indicação da linha de costa e LPM 1831
3	Exigir Certidão de Situação de Marinha da SPU atestando se o imóvel está ou não em terreno de Marinha (consulta ao SIAPA — sistema da SPU)	Certidão SPU/PE — Superintendência em Recife

4a — NÃO é terreno de Marinha	Prosseguir com as exigências normais do art. 18 da Lei 6.766/79 e CN-PE	Certidão SPU negativa arquivada no processo
4b — É terreno de Marinha	Exigir: anuência formal da SPU para o loteamento; contrato de aforamento regular; laudêmio quitado se houver transmissão do domínio útil; foro em dia	Anuência SPU + contrato aforamento + guia laudêmio quitada + recibo foro
5	Verificar restrições adicionais: faixa de segurança nacional (150m), APP, APA Guadalupe, LPM não demarcada (solicitar declaração SPU)	Certidão SPU + IBAMA/ICMBio (APA Guadalupe) conforme o caso
6	Para desdobro do aforamento em múltiplos lotes: cada lote precisará de contrato separado com a SPU — orientar o empreendedor a contatar a SPU antes do registro	Consulta prévia à SPU/PE sobre viabilidade do desdobro

■ ■ **Atenção: SIRINHAÉM — ALERTA MÁXIMO:** Qualquer loteamento ou desmembramento com testada para o mar, para o Rio Sirinhaém navegável, para dunas ou na orla da APA Guadalupe tem altíssima probabilidade de envolver terreno de Marinha. O Oficial NUNCA deve registrar sem a certidão SPU confirmando a situação do imóvel em relação à LPM 1831. Registrar imóvel da União como propriedade privada plena pode resultar em nulidade do registro e responsabilização civil e administrativa do Oficial.

Laudêmio — Resumo Prático para o Tabelião

Aspecto	Regra
Alíquota	5% sobre o valor atualizado do domínio pleno do terreno (SPU define o valor pelo PLGPU)
Quem paga	O alienante (quem vende o domínio útil)
Quando pagar	Antes da lavratura da escritura pública — o Tabelião de Notas NÃO pode lavrar a escritura sem a Guia de Laudêmio quitada (art. 3º, DL 2.398/87)
O CRI deve verificar	Se a escritura apresentada para registro já traz a guia de laudêmio quitada no seu corpo ou como documento anexo
Transmissões isentas	Transmissões gratuitas (herança, doação) e transferência de nua propriedade — não incidem laudêmio
Como obter a guia	Pelo sistema SIAPA da SPU ou presencialmente na SPU/PE (Recife). O vendedor solicita informando o valor da transação
Base de cálculo	Valor do domínio pleno do terreno (terreno sem benfeitorias), conforme avaliação da SPU — não é o valor das benfeitorias nem o valor total do negócio

■ **Exemplo Prático:** O Sr. Antônio possui terreno de 5.000 m² na orla de Sirinhaém, aforado à União (contrato de aforamento com a SPU). Pretende desmembrá-lo em 5 lotes de 1.000 m² para venda. O Cartório de Sirinhaém deve exigir: (1) Certidão SPU confirmando terreno de Marinha e aforamento regular; (2) Anuência da SPU para o desmembramento; (3) Contrato de aforamento original com a SPU; (4) Comprovante de foro em dia (0,6% ao ano); (5) Verificar com a SPU a necessidade de desdobro do aforamento (um contrato por lote). Quando cada lote for vendido posteriormente, o comprador pagará laudêmio de 5% à SPU antes da escritura de transferência do domínio útil.

Cartório Márcio Gonzalez

Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis de Sirinhaém – PE

Produzido por Márcio Gonzalez Leite — Tabelião e Registrador de Imóveis

Fontes: Lei nº 6.766/1979 (com alterações das Leis 9.785/99, 13.465/17, 13.786/18, 14.118/21, 14.285/21, 14.382/22, 14.620/23, 14.711/23) • Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro de Pernambuco (CN-PE, arts. 1550–1594) • Lei PE nº 14.249/2010 (CPRH — Licenciamento Ambiental) com alterações até 2023 • Decreto-Lei nº 9.760/1946 (Terrenos de Marinha) • Decreto-Lei nº 2.398/1987 (Laudêmio) • Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal) • Ebook "Aprovação e Registro de Loteamento na Lei 6.766/79" (1RIMC-MG, 2024) • Lista de Documentos 2º RI Pelotas-RS • TEXTO_LIVRO (doutrina especializada)

Márcio Gonzalez Leite — Tabelião e Registrador de Imóveis — Sirinhaém-PE — Material Informativo e Educativo