**ROTEIRO DE PARCELAMENTO DE IMÓVEIS URBANOS**

**LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO LEI 6.766/79.**

**O processo de parcelamento de imóveis urbanos (loteamento/desmembramento) deverá obedecer ao disposto na Lei Federal nº. 6.766/79; na Lei Municipal nº. 3.720, de 09 de maio de 2007; na Lei Municipal nº. 3.754/2007 c/c Decreto Municipal nº. 2.568/2008; Lei Municipal nº. 4.887/2016; Decreto Estadual nº 44.646/2007; e no Provimento nº. 260/CGJ/2013, no que for pertinente ao loteamento/desmembramento.**

**Este roteiro visa nortear o empreendedor na confecção de seu projeto agilizando o procedimento dentro desta Serventia**.

Insta esclarecer que as Leis acima mencionadas trazem em seu conteúdo outros procedimentos que deverão ser adotados na Prefeitura.

**INFORMAÇÕES PRELIMINARES:**

**1)** É importante observar os ditames legais para o parcelamento do solo urbano, pois o loteamento/desmembramento traz modificações consideráveis na estrutura da cidade, assim, nos dizeres de GUERRA SERRA e de HIPÓLITO SERRA:

O loteamento (incluindo o desmembramento) traz implicações não somente urbanísticas, com o aumento horizontal da cidade, mas também ambientais, impactando no ambiente urbano, na cobertura vegetal da cidade, em questões de cursos naturais de água, água pluvial, esgoto, lixo, mobilidade urbana etc.

Por essa razão é que o projeto de loteamento (e de desmembramento), para ser aprovado, deve atender a uma série de requisitos urbanísticos e também ambientais. Tal aprovação constitui limitação ao poder de dispor do proprietário, limitação esta que se justifica diante do impacto social e ambiental do parcelamento. Até por isso também é que constitui crime qualificado (conforme art. 50, parágrafo único, I, da Lei 6.766/79) a venda de lotes antes do seu registro na serventia imobiliária competente. (GUERRA SERRA e de HIPÓLITO SERRA. p. 132-133).

Art. 3º da lei 6.766/79: “somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas no plano diretor ou aprovadas por lei municipal”.

**2)** A lei 6.766/79 conceitua loteamento e desmembramento. Assim, **loteamento** é “a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes”; **desmembramento** é “a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes”. No desmembramento não haverá obras para ampliar/modificar as vias de acesso aos lotes e as de infraestrutura existentes.

**3)** Os parcelamentos do solo urbano deverão possuir infraestrutura básica, definida no art. 2º, §5º, 6.766/79: “a infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação”.

Art. 4º da lei 6.766/79 estabelece os requisitos mínimos para os loteamentos:

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.

II - os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1o A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento.

§ 2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 3o Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

A Lei 3.720/2007 estabelece outros requisitos para os parcelamentos, destaca-se o art. 24 que institui áreas mínimas de parcelamento que compreendem entre 180,00 m² a 360,00 m², como p. ex., lotes não retangulares deverão ter área mínima de 200,00 m².

A partir do registro do loteamento, pertencerá ao Município, conforme art. 4º, §2º, da lei 6.766/79, por serem considerados comunitários e, portanto, bens públicos municipal “os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares”; o art. 22 da referida lei ainda estabelece que “desde a data do registro de 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”, sendo, então, bens municipais. GUERRA SERRA e de HIPÓLITO SERRA, p. 130 “são áreas públicas aquelas destinadas a: 1) sistema de circulação; 2) implantação de equipamentos urbanos (equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica etc.) e comunitários (equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares); 3) espaços livres de uso público”, o Código Civil, no art. 99, disciplina quais bens são considerados públicos.

Os referidos bens públicos do município somente poderão ser negociados (doação, permuta, alienação, modificação de via pública de acesso aos lotes para novo loteamento **etc.**)

após o competente procedimento de **desafetação** autorizado por lei aprovada pela Câmara Municipal, com a perfeita caracterização, na forma do art. 225 da lei 6.015/73, da área a ser negociada, arts. 100 e 101 do CC/02. Lembra-se que deverá ser observada a Lei Federal 8.666/93 c/c a Lei Municipal para alienação de bem público.

**4)** **Recomenda-se** ao empreendedor (proprietário do imóvel), antes de proceder à elaboração do Projeto/Planta e Memorial Descritivo, e até mesmo a elaboração do Termo de Compromisso junto ao Município, procure analisar a *situação jurídica* do terreno em que se pretende lotear/desmembrar. Tal recomendação pauta-se no fato de que, muitas vezes a *situação física* do imóvel diverge da *situação jurídica* perante o registro de imóveis.

Para melhor elucidar, exemplifica-se o que seria uma *situação física* do imóvel divergente da *situação jurídica* perante o registro de imóveis, assim, p.ex., *situação física:* fisicamente o imóvel possui uma área de 600,00 m², *situação jurídica*: na matrícula do imóvel consta que a área é de 568,00 m², ou seja, juridicamente a área é inferior ao que consta fisicamente, devendo ser procedida a retificação de área do art. 213, II, 6.015/73.

Para a elaboração do Projeto/Planta, Memorial Descritivo e Termo de compromisso tem-se por hábito utilizar a *situação física* do imóvel esquecendo-se da *situação jurídica* do imóvel junto ao Cartório, o que, por vezes, gera incongruência entre todos os documentos elaborados e o que consta na matrícula; assim, é primordial que se adeque a *realidade jurídica* do imóvel à *realidade física* antes de elaborar os documentos necessários para o parcelamento.

Diante do exposto, mencionam-se abaixo as principais incongruências encontradas entre os documentos referentes ao empreendimento e o registro na Serventia.

A) Quando o imóvel objeto do parcelamento **não se encontrar matriculado no registro geral**, o proprietário **deverá providenciar abertura de matrícula em seu nome, devendo esta descrever o imóvel com todas as características e confrontações anteriores ao parcelamento** (art. 878 do Provimento nº. 260/CGJ/2013, c/c art. 225 da 6.015/73).

B) Observar os arts. 197 e 229 da lei 6.015/73 para transferir o imóvel que é de competência desta Serventia e encontra-se registrado no Ofício de Registro de Imóveis: certidão em inteiro teor, ônus e ações com validade de 30 dias.

C) Provimento nº. 260/CGJ/2013: “Art. 879. A área ou descrição do imóvel a ser parcelado deverá corresponder à área ou descrição constante da matrícula. Parágrafo único. Não ocorrendo a correspondência mencionada no caput deste artigo, deverá, para tanto, ser previamente promovida sua **fusão, desmembramento ou retificação**”.

Quando o empreendimento envolver várias matrículas, em respeito ao princípio da unitariedade da matrícula, as matrículas serão **unificadas/**fundidas em uma só matrícula.

Quando houver **desmembramento** “deverão ser descritas no título todas as circunstâncias do art. 176, §1º, II, item 3, e do art. 225 da Lei de Registros Públicos, tanto do imóvel desmembrado quanto do remanescente”.

D) quando o empreendimento envolver qualquer espécie de área pública já existente deverá ser observado o item 3 deste roteiro para a necessária **desafetação e licitação** (ou dispensa).

E) A **Alteração de destinação de uso do solo rural para fins urbanos** é necessária para modificar o registro do imóvel a ser parcelado para fins urbanos e quando este imóvel for rural, devendo ser apresentado os documentos mencionados no Provimento nº. 260/CGJ/2013, art. 880 e na 6.766/79, art. 53.

Art. 880. O parcelamento de imóvel rural para fins urbanos será precedido de averbação de alteração de sua destinação, que por sua vez depende de:

I – certidão municipal que ateste a inclusão do imóvel em zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica, conforme lei local;

II – certidão de não oposição expedida pelo INCRA.

Parágrafo único. Consideram-se imóveis com fins urbanos os destinados a habitação, recreação, indústria ou comércio.

Art. 53. Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, do Órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, segundo as exigências da legislação pertinente.

F) Provimento nº. 260/CGJ/2013, “Art. 888. **É vedado proceder ao registro de venda de frações ideais, com localização, numeração e metragem certa, ou de qualquer outra forma de instituição de condomínio geral que desatenda aos princípios da legislação civil, caracterizadores, de modo oblíquo e irregular, de loteamentos ou desmembramentos**”.

**5) Prévia aprovação do Município ou do Estado de Minas Gerais.** Provimento 260/CGJ/2013, art. 884.

Provimento nº. 260/CGJ/2013, art. 881 “o parcelamento de imóvel urbano dependerá, em qualquer hipótese, de **prévia anuência do município**”, c/c art. 12 da 6.766/79. A Lei 3.720/07 disciplina o parcelamento do solo em Extrema.

Mas se o projeto se enquadra no art. 13 da 6.766/79, a aprovação do Município seguirá o que determina a Lei Estadual.

Art. 13. Aos Estados caberá disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições:

I - quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

Il - quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do município, ou que pertença a mais de um município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal;

III - quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m².

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

Observa-se que a aprovação do município vem acompanhada do Termo de Compromisso.

**6) Licenciamento ambiental em Extrema**: é a necessária autorização do CODEMA – Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente, para empreendimentos de grande e médio porte, ou da SEMMA – Secretaria Municipal de Meio Ambiente para empreendimentos de pequeno porte.

**ESTRUTURA BÁSICA:**

**Após a verificação dos itens acima relacionados e superados todos os obstáculos ao registro, o empreendedor deverá relacionar os documentos exigidos pela Lei conforme orientação abaixo**.

A documentação ora relacionada, deverá vir em ordem, dentro de pasta que assegure a fácil verificação dos documentos apresentados e garanta a ordem mencionada.

Caso o empreendedor deseje ter uma cópia integral dos documentos apresentados a registro, poderá depositar junto com a pasta das vias originais, outra pasta contendo cópias autenticadas dos mesmos documentos relacionados na pasta que ficará arquivada.

**1) Requerimento;**

**2) Título de Propriedade do imóvel ou Certidão de Inteiro Teor da Matrícula;**

**3) Histórico dos títulos de propriedade do imóvel abrangendo os últimos vinte anos;**

**4) Projeto Arquitetônico/Planta;**

**5) Memorial Descritivo;**

**6) Termo de Compromisso;**

**7) Certidões:**

**7.1) Referentes ao Imóvel;**

**7.2) Referentes aos empreendedores e a todos aqueles que, no período de 10 (dez) anos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel nos prazos ali previstos;**

**8) Exemplar do Contrato Padrão de Promessa de Compra e Venda;**

**9) Licença Ambiental;**

**10) Desenho para publicação do edital.**

**11) Garantia de execução das obras.**

**12) Declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.**

**1) Requerimento** (art. 893, do Provimento nº. 260/CGJMG/2013).

O requerimento deverá ser firmado por todos os proprietários do terreno, inclusive por seu cônjuge, art. 18, VII e §3º, 6.766/79, que deverá consentir no registro do loteamento.

No requerimento deverá constar qualificação completa de todos os proprietários: RG, CPF, profissão, endereço, estado civil, se casado, constar qualificação completa do(a) cônjuge e indicação do regime de casamento etc., seguindo o que dispõe o Provimento 260/CGJ/2013 art. 156, II.

Deverá constar a descrição detalhada do imóvel objeto do empreendimento, art. 225, *caput* e §1º, Lei 6.015/73, conforme descrição da matrícula, com a indicação de seu número.

Pode haver representação por procuração pública, que tem validade de 30 dias, contendo poderes especiais e expressos art. 661, §1º, do CC/02.

Quando o proprietário do terreno for pessoa jurídica, a qualificação dessa pessoa jurídica deverá seguir o que dispõe do Provimento 260/CGJ/2013, art. 156, III.

O empreendedor pessoa jurídica deverá apresentar, em vias originais ou cópias autenticadas, o Estatuto/Contrato Social da empresa, demais alterações contratuais existentes, devidamente registradas na Junta Comercial competente, acompanhados da Certidão Simplifica da Junta Comercial (que tem validade por 30 dias), será verificado o “objeto social” da empresa e a regularidade da representação societária para requerer registro com fulcro na Lei 6.766/79, Provimento 260/CGJ/2013: art. 162, III e art. 897.

Observa-se que se o imóvel objeto do empreendimento estiver onerado deverá ser requerido o parcelamento também pelo credor, Provimento 260/CGJ/2013: art. 886.

Todas as assinaturas apostas no requerimento deverão ser reconhecidas por tabelião, e o requerimento deverá trazer a declaração de auto responsabilização, ou seja, de que “declaramos, sob as penas da lei, que todas as informações apresentadas com este requerimento são a expressão da verdade”.

O presente requerimento deverá ser apresentado em 02 (duas) vias originais, podendo uma delas ser cópia autenticada.

**2) Título de Propriedade do imóvel ou Certidão de Inteiro Teor da Matrícula** (art. 18, I, da Lei 6.766/79).

Deverão ser apresentadas as vias originais, que ficarão arquivadas na pasta do empreendimento.

A Certidão de inteiro teor tem validade por 30 dias. Observar as Informações Preliminares acima, no item 4, “B” quanto a necessidade de Certidão em inteiro teor, ônus e ações.

**3) Histórico dos títulos de propriedade do imóvel abrangendo os últimos vinte (20) anos** (art. 18º, II, da Lei 6.766/79).

O histórico dos títulos de propriedade é um relatório que narra a forma em que os proprietários anteriores adquiriram a propriedade do imóvel.

Esse documento deverá abranger os últimos 20 anos, acompanhado da certidão vintenária do imóvel (expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis até 30 dias anteriores a data da prenotação).

**4) Projeto Arquitetônico/Planta** (art. 6º ao 17 da Lei 6.766/79; art. 26 da Lei Municipal nº. 3.720/07).

Projeto Arquitetônico/Planta do empreendimento, devidamente aprovado\* pelo Município, que possui validade de 180 (cento e oitenta) dias, acompanhado da ART/CREA ou RRT/CAU\*\*, assinado pelo engenheiro ou arquiteto responsável e pelo proprietário, com firmas reconhecidas.

\* A aprovação do município se dará mediante carimbo de aprovação, constando: número do processo, data de aprovação, assinatura do responsável pela aprovação, com fixação do respectivo carimbo com o nome do responsável.

\*\* A ART ou RRT deverá estar devidamente datada, quitada, assinada, com firmas reconhecidas. Poderão ser substituídos pelo carimbo de aprovação do CREA ou CAU: número da ART ou RRT, data de aprovação, assinatura do responsável pela aprovação, com fixação do carimbo com o nome do responsável.

O projeto deverá estar completo, observando os seguintes quesitos, dentre os disciplinados na Lei 6.766/79 e na Lei 3.720/07:

a) o relevo do solo por meio de curvas de nível de metro em metro;

b) os cursos d’água, bosques, matas, partes alagadiças, mananciais, vias de comunicações confinantes, construções, linhas de transmissão de energia, linhas telegráficas, adutoras, redes de esgoto e demais indicações que caracterizam o imóvel;

c) o sistema de escoamento das águas pluviais e respectivas redes, quando for o caso;

d) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento;

e) as vias públicas espaços livres e acessórios;

f) as dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;

g) os espaços vazios devidamente cotados; perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

h) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração dos lotes e quadras;

i) o norte verdadeiro;

j) as ruas ou estradas existentes ou projetadas que compõem o sistema viário da cidade ou do Município, relacionados com o loteamento ou desmembramento pretendido a serem respeitados;

l) a indicação das áreas públicas abrangendo o sistema viário, áreas verdes, institucionais e de uso habitacional, assim como eventuais servidões e reservas legais existentes;

m) croqui de localização do loteamento em relação a malha viária do Município; as divisas da gleba a ser loteada;

n) quadro estatístico contendo a área total do terreno, as áreas públicas abrangendo o sistema viário, áreas verdes, institucionais e de uso habitacional, assim como eventuais servidões e reservas legais existentes, especificando os respectivos dimensionamentos;

o) todos os lotes deverão ter área total igual ou superior a 180,00m²;

p) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

q) a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários, existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada.

Nos casos de interesse do Município, para atender conjuntos residências populares, os lotes poderão ter área menor que 180,00m², com testada mínima de 7,00m (art. 24, I, “a” da Lei Municipal nº. 3.720/2007).

Em conformidade com o disposto no art. 21 da Lei Municipal nº. 3.720/07, para as **áreas públicas dos loteamentos**, ficam estabelecidos os seguintes critérios mínimos para seu dimensionamento, observando o que determina o §1º do art. 4º, da Lei Federal nº 6.766/1979:

I – Sistema viário (avenidas, ruas, etc.) mínimo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) da área total;

II – Espaços livres (áreas verdes e áreas de lazer) mínimo de 7,5% (sete e meio por cento) da área total;

III – Áreas de uso institucional (destinadas a equipamentos da administração pública, saúde, educação, cultura, etc.) mínimo de 5,0% (cinco por cento) da área total.

No projeto/planta deverá constar o nome dos proprietários e o número da matrícula do imóvel a ser loteado, com suas respectivas assinaturas e com firmas reconhecidas, deverá constar o nome dado ao empreendimento.

As pranchas (folhas) do projeto/planta deverão ser apresentadas em via impressa, em tamanho de fácil visualização obedecendo às normas indicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, e também em formato PDF salvo em CD/DVD, bem como georreferenciadas ao sistema de referências sirgas 2000 (art. 10, V, da Lei Municipal nº. 3.720/2007).

**5) Memorial Descritivo** (art. 9º, § 2º da Lei 6.766/79)

O memorial descritivo deverá ser assinado pelo loteador e responsável técnico, circunstanciado, **com informações precisas sobre as características do projeto**, contendo, obrigatoriamente, pelo menos, o seguinte:

1. a descrição sucinta do projeto, com suas características e destinações;
2. as condições urbanísticas do empreendimento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
3. a indicação das áreas públicas (sistema viário, de uso institucional e espaços livres etc.) que passarão ao domínio do Município no ato de registro do empreendimento; e áreas remanescentes;
4. a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no empreendimento e adjacências;
5. o número de lotes e/ou residências;
6. a especificação dos serviços a serem executados no empreendimento e o respectivo cronograma de execução;
7. o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

Assim, o Memorial irá trazer a descrição detalhada de cada lote e das áreas públicas, necessárias para a abertura das respectivas matrículas, ou seja, cada lote e área pública (com exceção das ruas) deverá estar descrito da seguinte forma, GUERRA SERRA e de HIPÓLITO SERRA, p. 140:

a) localização e nome do logradouro para o qual faz frente;

b) número do lote e sua quadra;

c) distância métrica da esquina mais próxima;

d) se tem formato geométrico regular ou irregular (nesse último caso, será necessário indicar os ângulos de deflexão interno);

e) medidas perimetrais (ex.: medindo de frente para a Rua 01 10,00 metros; medindo do lado direito, de quem da rua olha para o terreno, 25,00 metros);

f) área do terreno;

g) todos os confrontantes, lembrando que imóvel confronta com imóvel, assim, p.ex., confrontando de frente para a Rua 01; na direita, de quem da rua olha para o terreno, com o Lote 03 desta quadra; na esquerda, de quem da rua olha para o terreno, com o Lote 05 desta quadra e nos fundos com os Lotes 22 e 21 desta quadra;

h) quando houver medida em curva, além de indicar a medida do perímetro, necessário indicar também, tanto na planta quanto na descrição, o raio interno da curvatura;

i) a designação cadastral atribuída pela prefeitura municipal a lote criado pelo empreendimento, **que deverá vir acompanhado do documento hábil expedido pela prefeitura**.

O memorial deverá ser apresentado em via impressa, em tamanho de fácil visualização obedecendo às normas indicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e também em formato PDF salvo em CD/DVD.

**6) Termo de Compromisso** (art. 18, V, da Lei 6.766/79; art. 33 a 35 da Lei Municipal nº. 3.720/07).

Trata-se do ato de aprovação do empreendimento 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.

O prazo para execução das obras e serviços para implantação de loteamento ou desmembramento será fixado pelo setor competente da Prefeitura não podendo exceder a 04 (quatro) anos, conforme Lei Federal 6.766/79, contados a partir da assinatura do termo de compromisso, podendo essa implantação ser executadas em etapas, mantendo o prazo de 4 anos.

Quando se tratar de **loteamento**, se existirem as obras, a Prefeitura fornecerá um termo de vistoria afirmativo; se não existirem, o loteador deverá apresentar o cronograma à Prefeitura, firmando os competentes “compromisso de responsabilidade” e “instrumento de garantia”. Uma via desses instrumentos deverá ser anexada ao pedido de registro do loteamento ou desmembramento.

Quando se tratar de **desmembramento**, se existirem as obras apresentar termo de verificação afirmando a existência dos equipamentos urbanos mencionados nos artigos 5°, parágrafo único, e 11 da respectiva Lei Municipal nº. 3.720/07. Se não existirem os referidos equipamentos, a Prefeitura deverá fornecer documento hábil tomando para si a responsabilidade pela execução das obras, ou então exigir do loteador o respectivo cronograma, acompanhado do instrumento de garantia para a execução dos mencionados equipamentos por parte dos proprietários.

No caso de **garantia hipotecária em lotes**, esta será registrada concomitantemente com o registro do loteamento ou o desmembramento.

O Termo de Compromisso deverá ser apresentado em via impressa, original ou cópia autenticada, **constando assinatura de todas as partes: proprietários, município e testemunhas, com firmas reconhecidas**.

Conforme disposto no art. 18 da Lei 6.766/79, o proprietário **deverá promover junto ao Cartório do Registro de Imóveis competente, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias**, contados da assinatura do termo de compromisso, o devido registro, sob pena de caducidade automática da aprovação do referido projeto, independentemente de qualquer outra finalidade.

**A partir do registro do loteamento, pertencerá ao Município**, conforme art. 4º, §2º, da lei 6.766/79, “os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares”; o art. 22 da referida lei ainda estabelece que “desde a data do registro de 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”, sendo, então, bens públicos municipal; conforme já mencionado neste roteiro.

Não são aceitas para o cálculo do percentual de terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários, e dos espaços livres de uso público, as áreas relativas às faixas de servidão ao longo das ilhas de transmissão de energia elétrica, bem como as áreas de Preservação Permanente – APP e áreas de Reserva Legal (art. 6, § 4º da Lei Municipal nº. 3.720/2007).

Serão computadas como áreas verdes os canteiro centrais com mais de 5 metros de largura ao longo das vias, exceto as avenidas sanitárias (art. 6, § 6º da Lei Municipal nº. 3.720/2007).

As áreas não-edificáveis e as Áreas de Preservação Permanente não poderão ser computadas como áreas públicas (art. 6, § 6º da Lei Municipal nº. 3.720/2007).

As Áreas de Preservação Permanente deveram ser respeitadas de acordo com o art. 4º da Lei Federal nº. 12.651/2012, as quais não serão parcelados e não conterão edificações de qualquer natureza (art. 6, § 7º da Lei Municipal nº. 3.720/2007).

**As áreas públicas integrarão o patrimônio municipal a partir do ato do registro do loteamento e deverão constar expressamente no projeto e memorial descritivo, sendo vedada a alteração de sua destinação, serão abertas matrículas em nome do Município para as áreas de seu domínio**.

**7) Certidões** (art. 18º, III e IV da Lei nº. 6.766/1979, c/c art. 899, §1º, Provimento 260/CGJ/2013):

* 1. **Referentes ao imóvel:**
     1. Tributos municipais: Certidão Negativa de Débitos Municipais sobre o imóvel, expedida pelo Município, constando número do cadastro e inscrição imobiliária **do imóvel objeto do empreendimento** – prazo de validade de 30 dias.
     2. Certidão Negativa de ônus reais sobre o imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis – prazo de validade de 30 dias.
     3. Certidão Negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis – prazo de validade de 30 dias.
  2. **Referentes aos empreendedores e a todos aqueles que, no período de 10 (dez) anos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel nos prazos ali previstos** (art. 899 do Provimento nº. 260/CGJMG/2013), todas as certidões deverão ser extraídas na comarca da situação do imóvel e nos domicílios dos empreendedores:
     1. Tributos federais: Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União expedida pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional e Secretaria da Receita Federal do Brasil e a Certidão Negativa Conjunta da Previdência Social e da Receita Federal. – prazo de validade de três meses.
     2. Tributos estaduais: Certidão Negativa de Débitos Tributários expedida pela Secretaria de Estado da Fazenda de Minas Gerais –prazo de validade de três meses.
     3. Tributos municipais: Certidão Negativa de Débitos Municipais, expedida pelo Município, ~~constando número do cadastro e inscrição imobiliária~~ **~~do imóvel objeto do empreendimento~~** – prazo de validade de 30 dias.
     4. Certidões Civis expedidas pela Justiça Federal e Estadual (Justiça Comum e Juizados Especiais). O período da pesquisa de cada certidão é de 10 anos – prazo de validade de três meses.
     5. Certidões Criminais expedidas pela Justiça Federal e Estadual (Justiça Comum e Juizados Especiais). O período da pesquisa de cada certidão é de 10 anos – prazo de validade de três meses.
     6. Certidão dos Cartórios de Protesto de Títulos. O período da pesquisa de cada certidão é de 10 anos – prazo de validade de três meses.
     7. Certidões expedidas pela Justiça do Trabalho e a Negativa de Débitos Trabalhistas (TST). O período da pesquisa de cada certidão é de 10 anos – prazo de validade de três meses.

“Quando o loteador e os titulares de direitos reais sobre o imóvel forem pessoas naturais casadas, **as certidões deverão se referir a ambos os cônjuges**” (art. 899, § 2º do Provimento nº. 260/CGJMG/2013).

“Tratando-se de pessoa jurídica, **as certidões dos distribuidores criminais deverão referir-se, além da loteadora, também aos respectivos representantes legais**” (art. 899, § 3º do Provimento nº. 260/CGJMG/2013).

“Tratando-se de empresa constituída por outras pessoas jurídicas, **tais certidões deverão referir-se também aos representantes legais destas últimas**” (art. 899, § 4º do Provimento nº. 260/CGJMG/2013).

“**Sempre que das certidões de feitos ajuizados envolvendo ações pessoais e reais constar a distribuição positiva, deverá ser exigida certidão complementar, expedida pelo escrivão do feito, sobre seu desfecho ou estado atual**” (art. 899, § 5º do Provimento nº. 260/CGJMG/2013): Certidão de Objeto e Pé.

**8)** **Exemplar do Contrato Padrão de Promessa de Compra e Venda** (art. 18, VI e art. 26 da Lei 6.766/79).

**É obrigatória a apresentação de minuta-padrão** dos contratos de compromisso de compra e venda, que será vinculante para o empreendedor.

O exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, deverá ser apresentado em via impressa, com a autenticação de todas as suas folhas pelos empreendedores, do qual **constarão obrigatoriamente**, pelo menos, as seguintes indicações previstas no art. 26 da Lei 6.766/79, **sendo irretratáveis os referidos contratos** (art. 25 da Lei 6.766/79).

Art. 26. Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações:

I - nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes;

II - denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição;

III - descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características;

IV - preço, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância do sinal;

V - taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses; \*

VI - indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado;

VII - declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.

§ 1º O contrato deverá ser firmado **em 3 (três) vias** ou extraídas em 3 (três) traslados, sendo um para cada parte e o terceiro **para arquivo no registro imobiliário, após o registro e anotações devidas**.

§ 2º Quando o contrato houver sido firmado por procurador de qualquer das partes, será obrigatório o arquivamento da procuração no registro imobiliário.

[...]

§ 6o **Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como** **título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação**.

\* Código de Defesa do Consumidor, Lei 8.078/90, art. 52: somente 2%.

**São exemplos mais comuns de cláusulas abusivas e que não poderão conter no contrato**: cláusula de retratabilidade (art.25, 6.766/79); cláusula impeditiva de adjudicação compulsória ou que negue seu registro (art.25, 6.766/79); cláusula de vedação de transferência do lote pelo comprador ou que a condicione à anuência do loteador; cláusula que considere rescindido o contrato por falência ou recuperação (art.30, 6.766/79); cláusula que impeça a aplicação do art.32, do art. 34, 6.766/79; embora o inc. V do art.26 da 6.766/79 mencione até 10% de cláusula penal esse dispositivo não pode prosperar, pois o Código de Defesa do Consumidor (8.078/90 - CDC), no art. 52, só admite 2% e é esse percentual que deve prevalecer; o CDC impede o uso compulsório da arbitragem, impede a imposição de representante para concluir ou realizar outro negócio, impede o pagamento em outra moeda que não a nacional, art. 51, inc. VII e VIII , art. 53; cláusula que estipule taxa de administração para outorga de escritura definitiva ou para anuir em cessões; cláusula para cobrança do custo de obras de infraestrutura; etc..

Observa-se que os compromissos particulares para o competente registro de suas transações deverão vir com firmas reconhecidas dos signatários e testemunhas (art. 221, II, 6.015/73), prova do recolhimento do ITBI (quando for o caso) e demais documentos exigidos pelo Provimento 260/CGJ/2013, arts. 155 a 164, no que for aplicável.

1. **Licença Ambiental** (Lei Municipal nº. 3.574/07).

Apresentar via original das certidões de licença ambiental expedidas pelos órgãos ambientais, autorizando a implantação do empreendimento: Municipal (CODEMA) e/ou Estadual (COPAM), dentro do prazo de validade (04 anos).

**Desenho para publicação do edital.**

Pequeno desenho com imagem de boa qualidade, impresso em papel comum, e em formato PDF salvo em CD/DVD para publicação do edital, do qual conste a situação do imóvel objeto do loteamento.

1. **Garantia da execução das obras.**

**A garantia é prestada sempre em favor do Município, pois este** **será o responsável pela execução das obras em caso de inadimplemento do empreendedor.**

Devido a garantia real que surge com o registro da hipoteca, a municipalidade tem aceitado a **Escritura Pública de Hipoteca** a fim de caucionar lotes do empreendimento para eventual execução de obras por inadimplência do empreendedor(art. 35 da Lei Municipal nº. 3.720/07).

A Escritura deverá abranger o valor total da infraestrutura a ser garantia pelos lotes, assim, esse valor deverá corresponder aos custos de mercado para a efetiva implantação pela Prefeitura, se preciso for, da infraestrutura necessária da Lei 6.766/79 e da Lei 3.720/2007.

Somente poderá ser trazido a registro na matrícula-mãe e averbado nas matrículas-filhas o título hábil de constituição de direito real caucionando os lotes quando for representado por escritura pública de hipoteca, por isso é que a municipalidade, a bem do interesse público envolvido e de acordo com a responsabilidade dos gestores públicos, se posicionaram corretamente por esta garantia real.

**A referida escritura deverá ser apresentada em conjunto com todos os outros documentos mencionados neste roteiro, pois ela refletirá o que foi acordado no termo de compromisso**.

**12) Declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento** (art. 18, VII da Lei 6.766/79).

Declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento, devidamente assinada, datada e com firmas reconhecidas, apresentada em via impressa.

Em conformidade com o disposto no art. 18, § 3º, a declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento 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.

A presente declaração **será dispensada** quando o cônjuge vier também requerendo o registro do loteamento (devidamente qualificada no requerimento, com firma reconhecida).