



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº , DE 2024. (Do Sr. LUCIANO AZEVEDO)

Altera a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para estabelecer novo prazo de registro imobiliário do decreto de aprovação de loteamento ou de desmembramento.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei estabelece novo prazo de registro imobiliário do decreto de aprovação de loteamento ou de desmembramento.

Art. 2º O art. 18 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 18 Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 360 (trezentos e sessenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

.....” (NR)

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data da sua publicação.

JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei objetiva alterar o prazo de registro imobiliário do decreto de aprovação de loteamento ou de desmembramento, passando de 180 (cento e oitenta) dias para 360 (trezentos e sessenta) dias, tendo em vista o extenso rol de documentos que precisam ser apresentados no momento do registro, bem como as diversas certidões – com prazo de validade exíguo – que também são exigidas.





CÂMARA DOS DEPUTADOS

Com efeito, o art. 18 da Lei nº 6.766/79 exige os seguintes documentos e certidões:

I - título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §§ 4º e 5º;

II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vintes anos), acompanhados dos respectivos comprovantes;

III - certidões negativas:

a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;

b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública.

IV - certidões:

a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 5 (cinco) anos;

b) de ações cíveis relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

c) da situação jurídica atualizada do imóvel; e

d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação, pelo Município ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas pela 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 4 (quatro) anos, prorrogáveis por mais 4 (quatro) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;

VI - exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta Lei;

VII - declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento”.





CÂMARA DOS DEPUTADOS

Por outro lado, como se sabe, a falta de registro no prazo legal de 180 dias acarreta a caducidade da aprovação do loteamento ou do desmembramento, deixando, portanto, de produzir efeitos no mundo jurídico, o que poderá acarretar embaraços para os compradores de lotes ainda não registrados após a declaração de caducidade.

Ademais, o **aumento do prazo** para o registro imobiliário de decreto de aprovação de loteamento ou de desmembramento, além de **reforçar o ambiente de negócios entre loteador e compradores** (mitiga possível quebra de confiança entre comprador e vendedor), em nada prejudica a administração pública, pois a **regra da eficiência**, na lição do constitucionalista **José Afonso da Silva**¹, **“tem como conteúdo a relação ‘meios e resultados’** (grifei).

Em outras palavras, alterando-se o meio (aumento de prazo), o resultado também será produtivo e eficaz para administração pública, sem nenhum tipo de prejuízo ou custo na alteração legislativa.

Dessa forma, peço apoio dos meus pares para a aprovação do presente projeto.

Sala das Sessões, de abril de 2024.

Deputado LUCIANO AZEVEDO

PSD/RS

¹ **COMENTÁRIO CONTEXTUAL À CONSTITUIÇÃO**. São Paulo: Malheiros, 2012, p. 342.

