

MARÍLIA TEOBALDO

LEI DE **LEI 6.766/1979**
PARCELAMENTO
DO SOLO
ANOTADA

MATERIAL ANOTADO COM:
JURISPRUDÊNCIA
DOCTRINA
TABELAS
QUESTÕES
GRIFOS
ESPAÇO PARA ANOTAÇÃO

2025

WWW.CARTORIONOFOCO.COM.BR

SUMÁRIO

BOAS-VINDAS	3
LEI 6.766/1979	4
LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO	4
CAPÍTULO I	5
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	5
CAPÍTULO II	14
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO	14
CAPÍTULO III	21
DO PROJETO DE LOTEAMENTO	21
CAPÍTULO IV	25
DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO	25
CAPÍTULO V	26
DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO	26
CAPÍTULO VI	28
DO REGISTRO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO	28
CAPÍTULO VII	46
DOS CONTRATOS	46
CAPÍTULO VIII	60
DISPOSIÇÕES GERAIS	60
CAPÍTULO IX	70
DISPOSIÇÕES PENAIS	70
CAPÍTULO X	72
DISPOSIÇÕES FINAIS	72
JURISPRUDÊNCIA	75
AGRADECIMENTO	78

BOAS-VINDAS

Seja muito bem-vindo(a)! ✨

Ao estudo da Lei de Parcelamento do Solo — com grifos, comentários, jurisprudência e muito cuidado nos detalhes.

Estudar a Lei nº 6.766/79 pode parecer, à primeira vista, um caminho cheio de artigos duros e tecnicismos. Mas este material foi pensado para te acompanhar nessa jornada com leveza, clareza e propósito.

Aqui, cada artigo foi destrinchado com carinho, trazendo os pontos mais importantes, tabelas comparativas, grifos estratégicos para memorização e jurisprudência que faz diferença na hora da prova. Tudo para que você estude de forma inteligente e não apenas decore, mas compreenda.

Sinta-se em casa. Use o material no seu ritmo. Volte quantas vezes quiser. **E lembre-se:** você não está sozinho(a) — tem muito conteúdo aqui que foi feito pensando em te apoiar até a reta final.

Vamos juntos?

Com afeto,

Marília Teobaldo | Cartório no Foco 🧡

LEI 6.766/1979

LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 1º. O parcelamento do solo para fins **urbanos** será regido por esta **Lei**.

Um dos desafios consiste em distinguir o solo urbano do solo rural. A identificação da área como urbana ou rural definirá a normativa aplicável, bem como o ente federativo competente para legislar sobre a matéria. Com efeito, a finalidade urbana do imóvel e o que determina a aplicação da Lei 6766/79. As quatro funções primordiais do solo urbano são: moradia, circulação, lazer e trabalho. Para melhor alcançar a funcionalidade do espaço urbano, o Poder Público ordena sua ocupação, de modo a preservar os interesses da população.

O Código Tributário Nacional delega à lei municipal a definição de solo urbano, na forma do art. 32, parágrafo 1º. Traz, no entanto, a exigência do critério da oferta de serviços públicos para qualificar o solo como urbano e, por consequência, determinar a incidência de IPTU. Assim, caso o terreno seja servido de dois dos cinco serviços públicos elencados na lei, ele será considerado urbano e, portanto, objeto de IPTU. O conceito de zona rural resulta por exclusão: área situada fora do perímetro urbano, delimitado e definido por lei municipal, é considerada área rural a ser tributada pelo ITR. A teor da Súmula n. 626 do STJ, "A incidência do IPTU sobre imóvel situado em área considerada pela lei local como urbanizável ou de expansão urbana não está condicionada à existência dos melhoramentos elencados no art. 32, parágrafo 1º, do CTN." **A referida Súmula não se refere à área urbana, mas à área que pode ser considerada urbana para fins de IPTU, isto é, à área que ainda não foi considerada urbana pela lei municipal.**

O parcelamento do solo para fins rurais está fora do âmbito desta lei, sendo disciplinado pelo Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64), cabendo ao INCRA a condução do procedimento de licenciamento dos parcelamentos com fins rurais. A legislação agrária define o solo rural com base na natureza das terras, próprias para a agricultura e pecuária, não se importando com a finalidade a ser dada aos novos lotes. Por esta razão, é possível que o mesmo loteamento seja urbano, por conta de seu uso, e também rural, em razão da natureza da terra, na forma do art. 61, § 2º, Lei 4504/64. Nesta hipótese, o parcelamento deve observar as normas da Lei 6766/79 e ser submetido ao crivo do INCRA.

ROSENVALD, Nelson; NETTO, Felipe Braga. *Leis civis comentadas*. 2. ed., rev., atual. e ampl. São Paulo: JusPodivm, 2023, p. 1400.

Parágrafo único - Os **Estados, o Distrito Federal e os Municípios** poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do **solo municipal** para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

A competência legislativa urbanística é **concorrente**. A teor do parágrafo único, nos limites de sua competência constitucional, Municípios poderão editar normas relacionadas ao parcelamento do solo urbano, desde que não conflitem com as regras cogentes previstas na legislação federal e estadual. A competência concorrente de União, Estados e Distrito Federal para legislar sobre Direito Urbanístico, localiza-se no art. 24, I, da CF. Em acréscimo, a competência municipal para legislar sobre assuntos de interesse local, localiza-se no art. 30, I,

CF. Assim, compete aos entes municipais estabelecer o zoneamento de cada região e as limitações administrativas incidentes no solo urbano. Na ausência de lei municipal tratando sobre o tema, aplica-se o estabelecido pela Lei 6766/79.

ROSENVALD, Nelson; NETTO, Felipe Braga. *Leis civis comentadas*. 2. ed., rev., atual. e ampl. São Paulo: JusPodivm, 2023, p. 1400.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante **loteamento** ou **desmembramento**, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

ATENÇÃO: Como já caiu:

Assinale a opção correta, acerca do parcelamento do solo urbano, conforme a Lei n.º 6.766/1979.

A) O parcelamento do solo urbano poderá ser feito **apenas** em forma de loteamento.

BANCA: CEBRASPE.

ANO: 2022.

§ 1º Considera-se **loteamento** 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**.

O **parcelamento** do solo é uma obrigação de fazer que consiste no **loteamento ou desmembramento do solo** (Lei nº 6.766/79), variando conforme a abertura ou não de novas vias e logradouros públicos. Isto é, conforme o § 1º, no **loteamento** há necessidade de abertura, modificação ou ampliação de logradouros públicos na área, mediante procedimento voluntário e formal do proprietário da gleba, que planeja sua divisão em quadras ou lotes e a submete à aprovação da Prefeitura, para posterior inscrição no Registro Imobiliário, com alienação dos lotes a particulares por oferta pública com finalidade comercial e transferência gratuita das áreas das vias públicas e espaços livres ao Município. São os casos de condomínios fechados, por exemplo, situados fora do perímetro urbano, aprovados pelos órgãos competentes. Às vezes pode ocorrer o **reloteamento**, que nada mais é que o parcelamento do solo resultante de loteamento ou desmembramento já aprovado, com abertura de novas vias de circulação.

ROSENVALD, Nelson; NETTO, Felipe Braga. *Leis civis comentadas*. 2. ed., rev., atual. e ampl. São Paulo: JusPodivm, 2023, p. 1402.

Loteamento é meio de urbanização e só se efetiva por procedimento voluntário e formal do proprietário da gleba, que planeja sua divisão e a submete à aprovação da prefeitura, para subsequente inscrição no Registro Imobiliário, transferência gratuita das áreas das vias públicas e espaços livres ao município e alienação dos lotes aos interessados; o desmembramento é apenas repartição da gleba, sem atos

de urbanização, e tanto pode ocorrer pela vontade do proprietário (venda, doação etc.) como por imposição judicial (arrematação, partilha etc.), em ambos os casos sem qualquer transferência de área ao domínio público.” MEIRELLES, Hely Lopes. Direito municipal brasileiro. 14ª ed. São Paulo: Malheiros, 2006, p. 558.

ATENÇÃO: Como já caiu:

A Lei Federal nº 6.766/1979 e suas alterações dispõem sobre o parcelamento do solo urbano no Brasil, estabelecendo diretrizes para a criação de loteamentos e desmembramentos de terrenos, de forma a fixar regras gerais e parâmetros mínimos. Objetiva-se promover o desenvolvimento urbano equilibrado e garantir infraestrutura mínima e condições de habitabilidade adequadas para a população, ficando a cargo dos municípios estabelecer adequações e adaptações que melhor atendam ao interesse local. Com base na Lei Federal nº 6.766/1979, é correto afirmar que

Loteamento, nos termos do §1º do Art. 2º, é considerado como sendo a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

BANCA: FGV.

ANO: 2025.

§ 2º Considera-se **desmembramento** 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 no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.**

Em sentido distinto ao **parcelamento** - que gera espaço público, alterando o desenho urbano - no **desmembramento** (parágrafo 2º), aproveita-se o sistema viário existente, sem atos de urbanização ou transferência de áreas ao poder público. O **desmembramento** pode resultar de deliberação do titular por alienação gratuita ou onerosa, ou por sentença de arrematação ou partilha. Em tais circunstâncias, dispensa-se a elaboração de projeto a ser submetido à municipalidade e levado a registro, por se tratar de forma simplificada de parcelamento do solo urbano. O desmembramento é averbado, a teor do art. 167, III, 4, da Lei 6015/73 (RGI).

ROSENVALD, Nelson; NETTO, Felipe Braga. *Leis civis comentadas*. 2. ed., rev., atual. e ampl. São Paulo: JusPodivm, 2023, p. 1402.

ATENÇÃO: Como já caiu:

No âmbito do parcelamento do solo urbano, **desmembramento** corresponde à subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, **com abertura de novas vias de circulação e criação de logradouros públicos.**

BANCA: CEBRASPE.

ANO: 2017.

LOTEAMENTO (com)	DESMEMBRAMENTO (sem)
A divisão da gleba em lotes ocorre COM a abertura de novas vias de circulação ou alguma forma de modificação das que já existem.	A divisão da gleba em lotes ocorre SEM abertura de novas vias (não há qualquer modificação no sistema viário que já existe).
Só se efetiva por procedimento voluntário e formal do proprietário da gleba.	Pode ocorrer pela vontade do proprietário (venda, doação etc.) ou por imposição judicial (arrematação, partilha etc.).
É objeto de registro público.	É objeto de averbação pública.

Fonte: dizer o direito.

§ 3º (VETADO)

§ 4º Considera-se **lote** o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

Adiante, uma **gleba** é uma porção qualquer de terra que ainda não tenha sido dividida sob a vigência da Lei 6.766, de 1979. A partir do momento em que isso é feito, dando a ela a infraestrutura básica e atendendo aos critérios legais, ela pode ser chamada de **lote**, produto final tanto de desmembramentos quanto de loteamentos. No parágrafo 4º o lote é definido como "o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou pela lei municipal para a zona em que se situa". Em suma, o **lote urbano é o resultado da divisão do terreno em pequenas áreas individualizadas cuja finalidade é a de se construir algo. Uma vez dividido o terreno, ele já não mais existe e cada uma das áreas criadas é denominada como "lote urbano".**

ROSENVALD, Nelson; NETTO, Felipe Braga. *Leis civis comentadas*. 2. ed., rev., atual. e ampl. São Paulo: JusPodivm, 2023, p. 1402.

§ 5º A infra-estrutura 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.**

A infraestrutura básica deve obrigatoriamente ser implantada pelo **loteador** (§ 5º) sendo composta 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. Consoante alteração promovida pela 11.445/07 onde antes constava como infraestrutura básica a rede de esgoto sanitário passou a constar solução para o adequado esgotamento sanitário. Essa alteração é justificada por não ser necessária a implantação de redes coletoras de esgotamento sanitário em todos os parcelamentos. Dependendo da densidade habitacional, da sua localização em relação à rede existente e condições geológicas e topográficas, as soluções individuais, compostas por fossas sépticas podem garantir a correta destinação final do esgotamento sanitário. **A infraestrutura básica pode ser ainda flexibilizada em parcelamentos localizados em Zonas Habitacionais declaradas de interesse social. Nesses casos a iluminação pública não é obrigatória.**

Outrossim, igualmente nos casos de parcelamentos irregulares, cabe ao parcelador executar a infraestrutura. **Não cabe ao erário regularizar loteamento. Se o particular não o fizer, o Município promoverá a regularização com**