

**FACULDADE DE CIÊNCIAS E EDUCAÇÃO DE RUBIATABA**  
**CURSO DE DIREITO**

*Associação Educativa Evangélica*  
**BIBLIOTECA**

**LARISSA DIAS ARAÚJO**

**LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO URBANOS**

*Associação Educativa Evangélica*  
**BIBLIOTECA**

**RUBIATABA – GO**

**2012**

**FACULDADE DE CIÊNCIAS E EDUCAÇÃO DE RUBIATABA**  
**CURSO DE DIREITO**

**LARISSA DIAS ARAÚJO**



**LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO URBANOS**

Monografia apresentada a Faculdade de Ciências e Educação de Rubiataba – FACER, como requisito para obtenção do grau de bacharel em direito, sob a orientação do Professor Samuel Balduino Pires Silva.

5-39681

Tombo nº	19.235
Classif.:	
Ex.:	1
Origem:	id
Data:	06-03-13

**RUBIATABA-GO**

**2012**

**FOLHA DE APROVAÇÃO**

**LARISSA DIAS ARAÚJO**

**LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO URBANOS**

**COMISSÃO JULGADORA**

**MONOGRAFIA PARA OBTENÇÃO DO TÍTULO DE BACHAREL EM DIREITO  
PELA FACULDADE DE CIÊNCIAS E EDUCAÇÃO DE RUBIATABA**

**RÉRESULTADO:** \_\_\_\_\_

**Orientador:** \_\_\_\_\_

Samuel Balduino Pires Silva  
Especialista em Direito Processual Civil

**1º Examinadora:** \_\_\_\_\_

Marilda Ferreira Machado Leal  
Especialista em Direito Público

**2º Examinadora:** \_\_\_\_\_

Fabiana Savini Bernardes Pires de Almeida Resende  
Especialista em Direito Civil e Processual Civil

**RUBIATABA, 2012.**

## DEDICATÓRIA

*Dedico essa monografia à minha família, o meu alicerce de vida. Às pessoas que sempre estiveram ao meu lado pelos caminhos da vida, me acompanhando, apoiando e principalmente acreditando em mim.*

*Ao meu namorado, Anderson, por todo apoio e compreensão.*

*Aos professores que foram exemplos de competência e dedicação em todos os anos de curso, e de uma forma muito especial, ao meu orientador, Samuel Balduino.*

*A todos os funcionários da FACER, mas não poderia deixar de mencionar, Marlisa, por sua dedicação em atender com eficiência, simpatia e educação.*

*Dedico também a três pessoas que sempre foram e serão exemplos de caráter e dignidade: meu pai Orsano Carlos de Araújo, minha mãe Rosimeire Fátima Dias Araújo, e a minha avó Mariana Machado Dias, que esteve sempre presente na minha vida. Vocês são muito especiais para mim, assim registro aqui minhas homenagens.*

## AGRADECIMENTOS

*Agradeço, em primeiro lugar, a Deus, que iluminou o meu caminho durante esta caminhada, pois, só Ele é digno de toda hora, glória e louvor.*

*Durante estes cinco anos muitas pessoas participaram da minha vida. Algumas já de longas datas, outras mais recentemente. Dentre estas pessoas, algumas se tornaram muito especiais, cada uma ao seu modo, seja academicamente ou pessoalmente; e seria difícil não mencioná-las.*

*Agradeço ao meu professor e orientador Samuel Balduino, por quem tenho um especial apreço.*

*À FACER onde encontrei um ambiente acolhedor.*

*A todos os meus professores que são os maiores responsáveis por eu estar concluindo esta etapa da minha vida, compartilhando a cada dia os seus conhecimentos conosco, que me ensinaram que por mais que achamos que o nosso conhecimento já está bem profundo, estamos enganados, pois, o conhecimento é algo que está sempre se renovando.*

*Aos meus colegas de turma, que além de se tornarem amigos me ensinaram a conviver com pessoas diferentes a mim.*

*Aos meus pais Orsano e Rosimeire por todo amor e dedicação que me devotaram e por acreditarem em minha vitória e não medirem esforços para que eu conseguisse chegar até aqui.*

*Aos meus familiares por me ajudarem, direta ou indiretamente, nesta minha etapa.*

*Ao meu namorado Anderson, por todo carinho e paciência com que me incentivou e apoiou para o término deste trabalho.*

*A todos os meus amigos, e em especial à Dra. Nalim, que sempre estarão em meu coração. E aos meus amigos de faculdade as quais tenho muito apreço: Fernanda Oliveira, Eloenia Mota, Géssica Sainça, Andréia de Fátima, Caroline Marçal, Marcelo Paulino e Valter Lucas, pelas ótimas histórias vividas e longos papos no corredor da FACER, pela amizade e por*

*ajudar a tornar a vida acadêmica muito mais divertida. Nunca me esquecerei de vocês.*

*Obrigada a todos vocês por participarem desta minha etapa, pois direta, ou indiretamente me fizeram crescer. Sem vocês nada disso seria possível.*

*"O instinto de propriedade é fundamental na natureza do homem".*

*(James, William)*

## **LISTA DE ABREVIATURAS, SIGLAS E SÍMBOLOS**

Art. = Artigo

Apud = citado por

CF = Constituição Federal

CC = Código Civil

TJ= Tribunal de Justiça

nº. ou n. = número

p. = página

§ = parágrafo



**RESUMO:** No presente trabalho se busca analisar a regularização do loteamento e desmembramento urbanos, à luz da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Na investigação se avalia a aplicação da legislação na regularização de loteamentos e desmembramento urbanos com o objetivo de aprender como se dá tal registro e se tal regramento atende as necessidades no tocante ao atendimento ao direito de propriedade e resguardo dos direitos coletivos. Lançando mão do método de compilação bibliográfica e da técnica hipotético-dedutiva.

**Palavras-chave:** Direito a propriedade, loteamento e desmembramento urbanos, eficácia.

**ABSTRACT:** In the present paper analyzes the regularization of urban land division and dismemberment, in the light of the Law 6766, of December 19, 1979. In research evaluating the implementation of legislation in the regularization of urban subdivisions and dismemberment in order to learn how to give and such registration if it meets the needs regarding the care and guard property right of collective rights. Adopting the method of compilation of technical literature and hypothetical-deductive.

**Keywords:** Property rights, allotment and dismemberment urban, efficiency.

## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	12
1. HISTÓRICO EVOLUTIVO PERTINENTE AO DIREITO DE PROPRIEDADE	15
1.1 Conceito	15
1.2 Evolução histórica	18
1.3 O direito de propriedade na legislação pátria	22
2. DEFINIÇÃO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO URBANOS	25
2.1 O Parcelamento do Solo Urbano	25
2.1.1 O loteamento	31
2.1.2 O desmembramento	37
3. REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO URBANOS	40
3.1 Os requisitos para a aprovação de projetos de loteamento	43
3.2 Os requisitos para o desmembramento do solo urbano	48
3.3 Outros requisitos	49
3.4 A regularização pelo município em caso de omissão	51
4. REGISTRO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO URBANOS	53
4.1 Os registros públicos	56
4.2 O registro dos loteamentos e desmembramentos urbanos	60
CONSIDERAÇÕES FINAIS	68
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	70

## INTRODUÇÃO

O presente trabalho sopesa a regularização do loteamento e desmembramento urbanos, à luz da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Na investigação se avalia a aplicação da legislação na regularização de loteamento e desmembramento urbanos com o objetivo de aprender como se dá tal registro. Procura-se, através de um estudo sistemático do Direito Urbanístico, compreender a questão específica da regulamentação atinente ao registro de loteamento e desmembramento urbanos.

Como objetivo geral ressalta-se a análise acerca do registro do loteamento e desmembramento urbanos, à luz da Lei 6.766/1979. Como objetivos específicos, o presente trabalho científico pretende estudar historicamente o direito de propriedade, analisar a definição de loteamento e desmembramento urbanos, bem como levantar os requisitos necessários para aprovação do loteamento e desmembramento urbanos, examinando posicionamentos doutrinários a respeito, e por fim conhecer quais os requisitos necessários e como se dá a formalização da regularização do loteamento e desmembramento urbanos.

Em nome da sociabilidade, que é a capacidade natural do ser humano para desenvolver-se em sociedade, o indivíduo se aglomera ao grupo em que nasceu agregando o conjunto de hábitos e costumes específicos daquele grupo.

Contudo, para o crescimento da humanidade no meio social, houve a exigência da criação de regras, leis e normas para facilitar a sobrevivência entre os indivíduos. Deste modo, direitos foram limitados e obrigações foram implantadas para garantir isonomia a todos.

Destarte, como exemplo de restrição com intuito na isonomia, temos o loteamento e desmembramento urbanos com fundamento na Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979, a qual estabelece critérios a serem obedecidos pelos empreendedores no que diz respeito ao pedido de aprovação de seus projetos de loteamento ou desmembramento. A referida Lei define loteamento como sendo “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”. Já o desmembramento é definido como: “a subdivisão de glebas 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”.

Assim a problemática se define diante da busca pela compreensão de como é tratada a questão legal da regularização do loteamento e desmembramento urbanos, haja vista sua realização afetar diretamente a sociedade.

Na lição de Rizzardo (2007, p. 529) fica clara a diferenciação de loteamento e desmembramento urbanos, sendo o desmembramento a subdivisão do solo em lotes destinados à edificação sem abertura de novas vias e ruas nem modificação das já existentes, aproveitando-se as que já existem. Por outro lado, o loteamento constitui-se na subdivisão da área em lotes destinados a construção variada podendo haver alteração do sistema de vias.

Tal diferenciação é imprescindível quando, como no caso em tela, se analisa a questão da regularização do loteamento e desmembramento urbanos, Rizzardo (2007, p. 529), esclarece que o loteamento tem sua regularização com o registro em cartório, enquanto o desmembramento não será objeto de registro, mas de averbação em registro já existente.

Antes do efetivo registro ou averbação, faz-se necessária a criação de um projeto que deverá ser apresentado ao Poder Público Municipal, que segundo a Lei nº 6.766/1979 é a quem compete a análise dos projetos e do preenchimento de todos os requisitos que levem a autorização e posteriormente a regularização tanto do loteamento como desmembramento urbanos.

O presente trabalho monográfico inicia-se com noções gerais e um apanhado histórico do Direito a Propriedade mencionando pontualmente o conceito de propriedade a evolução histórica desta, bem como, o direito de propriedade na legislação pátria. Por conseguinte, no segundo capítulo, analisa-se a definição de loteamento e desmembramento urbanos, detalhando-se sobre o parcelamento do solo urbano, seguindo com conceituação e diferenciação entre loteamento e desmembramento urbanos. No terceiro capítulo se estuda os requisitos necessários para aprovação do loteamento e desmembramento urbanos, inicia-se com a análise acerca dos requisitos necessários para a aprovação de projetos de loteamento, posteriormente aborda os requisitos atinentes ao desmembramento do solo urbano, abordando também a análise de outros requisitos e a regularização pelo município em caso de omissão. O

quarto e último capítulo trata especificamente do registro de loteamento e desmembramento urbanos, sopesa-se quais os requisitos necessários atinente aos registros públicos e posteriormente como se dá o registro dos loteamentos e desmembramentos urbanos, quais os regramentos que disciplinam a matéria e quais os requisitos necessários a obtenção da efetiva regularização.

Foram utilizados como metodologia no desenvolvimento do presente trabalho, conceitos doutrinários, artigos da Constituição Federal de 1988, artigos do Código Civil de 2002 e Leis pertinentes ao assunto, destaque-se a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dessa forma, são analisados diversos posicionamentos acerca do tema. Quanto ao método, segundo Lakatos e Marconi (1991, p. 48) consiste em um “conjunto de atividades sistemáticas e racionais que com maior segurança e economia permite alcançar o objetivo - conhecimentos válidos e verdadeiros -, traçando o caminho a ser seguido e auxiliando as decisões do cientista”. A pesquisa bibliográfica que norteia o presente estudo, conforme dispõe Lakatos e Marconi (1991, p. 48), pode ser vista como “um procedimento formal com método de pensamento reflexivo, requerendo um tratamento científico se consubstanciando em um caminho para que se conheça a realidade ou para descobrir verdades em parciais”.

O tipo de monografia utilizada na confecção deste trabalho é a de compilação, a qual, conforme Nunes (2009, p. 32): “o trabalho de compilação consiste na exposição do pensamento dos vários autores que escreveram sobre o tema escolhido”. Para a abordagem do tema exposto é utilizado o método dedutivo, o qual parte de questões generalizadas até se chegar a conclusões particulares, de acordo com Lakatos e Marconi (1991, p. 62) “casos particulares são “referidos” a princípios gerais quando aqueles são dedutíveis destes, que se encontram associados a algo, cuja finalidade é assinalar o particular que se encontra em causa”.

As obras descritas na bibliografia são utilizadas como referência para desenvolver o conhecimento sobre o assunto escolhido, estas foram de suma importância para compreensão do tema, e em função disso, vale destacar alguns doutrinadores que foram citados, como por exemplo, Rizzardo, Rios e Rios Junior, Amoreira, Cretella Junior, Sarmiento Filho, Peres, Venosa, Diniz, dentre outros, os quais foram imprescindíveis para a realização do presente trabalho de pesquisa.

# 1. HISTÓRICO EVOLUTIVO PERTINENTE AO DIREITO DE PROPRIEDADE

No presente capítulo pretende-se a realização de um estudo objetivo acerca da evolução histórica do direito de propriedade, o que abarca a necessidade de conhecer mais especificamente o termo propriedade e a sua previsão no ordenamento pátrio.

## 1.1 Conceito

Antes de tratar especificamente do esboço histórico do direito de propriedade, faz-se interessante alinhar lições acerca da conceituação de propriedade, para uma melhor compreensão do tema em um contexto geral.

Neste passo, Borges (2007, p. 73)<sup>1</sup>, assevera propriedade como “a palavra que vem do latim *proprietas* de *proprius* que significa ser próprio, privado, particular, ou de pessoa que é seu titular”.

Diniz (2008, p. 112-113)<sup>2</sup>, complementa o aludido conceito, asseverando que:

Para uns o vocábulo vem do latim *proprietas*, derivado de *proprius*, designando o que pertence a uma pessoa. Assim, a propriedade indicaria, numa acepção ampla, toda relação jurídica de apropriação de um certo bem corpóreo ou incorpóreo. Outros entendem que o termo “propriedade” é oriundo de *domare*, significando sujeitar ou dominar, correspondendo à ideia de *domus*, casa, em que o senhor da casa se denomina *dominus*. [...] Apesar da distinção que há entre esses dois termos, emprega-se, comumente, tanto o vocábulo “propriedade” como “domínio” para designar a mesma coisa, uma vez que entre eles não há diferença de conteúdo. Outrossim, o nosso Código Civil de 1916, em vários casos, empregou diferentemente essas palavras, o mesmo não fazendo o Código Civil vigente, que preferiu o termo *propriedade*.

<sup>1</sup>BORGES, Antonio Moura. O Registro de Imóveis no Direito Brasileiro. São Paulo: Edjur, 2007.

<sup>2</sup>DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro. Volume 4. Direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 2008.

Por sua vez, Borges (2007, p. 73)<sup>3</sup>, traz em suas lições uma conceituação do sentido jurídico de propriedade “significa que um é dono e o resto está excluído dessa relação jurídica entre o titular e a coisa, conforme dispõe o art. 1.228, do Código Civil Brasileiro”.

Vê-se nas lições de Pereira (2004, p. 92)<sup>4</sup> o conceito acerca de propriedade:

[...] um direito, e este compreende o poder de agir de maneira diversa em relação à coisa, usando, gozando ou dispondo dela. Se todos estes atributos reunirem-se em uma só pessoa, pode-se dizer que neste caso tem-se a Propriedade em toda a sua plenitude, Propriedade plena, portando, se houver desmembramento, transferindo-se uma das faculdades a outrem, diz-se que a Propriedade é menos plena, ou seja, limitada.

Rizzardo (2007, p. 170)<sup>5</sup>, expõe: “É a propriedade um direito complexo, pois assegura ao titular a faculdade de disposição, ou seja, à pessoa se autoriza dispor da forma que entender da coisa, como usá-la, abandoná-la, aliená-la e destruí-la.

Orlando Gomes (2007, p. 109)<sup>6</sup>, conceitua a propriedade sob três critérios distintos:

O sintético, pelo qual a coisa é submissa a uma pessoa em todas as suas relações; o analítico, pelo qual a propriedade é o direito de usar, fruir e dispor de um bem, e de reavê-lo de quem o possuía injustamente; e, o descritivo, segundo o qual a propriedade é um direito complexo, absoluto, perpétuo e exclusivo, pelo qual a coisa fica submetida à vontade de uma pessoa, com as devidas limitações legais.

Conforme Diniz (2008, p. 114)<sup>7</sup>: “Além dos elementos constitutivos do *jus utendi*<sup>8</sup>, *fruendi*<sup>9</sup> e *abuendi*<sup>10</sup> há, ainda, a *rei vindicatio*<sup>11</sup>. Deve-se esclarecer, contudo, que a

<sup>3</sup> BORGES, Antonio Moura. O Registro de Imóveis no Direito Brasileiro. São Paulo: Edjur, 2007

<sup>4</sup> PEREIRA, Lafayette Rodrigues. Direito das coisas. v. 1 Brasília: Russel, 2004.

<sup>5</sup> RIZZARDO, Arnaldo. Direito das coisas. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

<sup>6</sup> GOMES, Orlando. Direitos reais. 19. ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

<sup>7</sup> DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro. Volume 4. Direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 2008.

<sup>8</sup> *Jus utendi*: É o direito de usar a coisa, dentro das restrições legais, a fim de evitar o abuso de direito, limitando-se, portanto, o bem-estar da coletividade; o direito de usar da coisa é o de tirar dela todos os serviços que ela pode prestar, sem que haja modificação em sua substância. Dicionário de Brocardos Latinos - Jurídicos. Disponível em: <<http://www.opejuris.com/2010/09/n.html>>. Acesso em 27 de dezembro de 2012, às 10:54hrs.



propriedade não é a soma desses atributos, mas sim, o direito que compreende o poder de agir diversamente em relação ao bem, usando, gozando ou dispondo dele”.

O vocábulo Propriedade é divergente entre os entendimentos doutrinários, conforme menciona Diniz (2002, p. 105)<sup>12</sup>:

Para uns, o vocábulo vem do latim *proprietas*, derivado de *proprius*, designando o que pertence a uma pessoa. Assim, a Propriedade indicaria, numa acepção ampla, toda a relação jurídica de apropriação de um certo bem corpóreo ou incorpóreo. Outros entendem que o termo ‘Propriedade’ é oriundo de *domare*, significando sujeitar ou dominar, correspondendo à ideia de *domus*, casa, em que o senhor da casa se denomina *dominus*. Logo, ‘domínio’ seria o poder que exerce sobre as coisas que lhe estiverem sujeitas. Percebe-se que, no direito romano, a palavra *dominium* tinha um sentido mais restrito do que a “Propriedade”, indicando a primeira tudo que pertencia ao chefe da casa mesmo que se tratasse de um usufruto, e tendo a segunda uma acepção mais ampla, abrangendo coisas corpóreas ou incorpóreas. Apesar da distinção que há entre esses dois termos, emprega-se, comumente, tanto o vocábulo ‘Propriedade’ como ‘domínio’ para designar a mesma coisa, uma vez que entre ele não há diferença de conteúdo. Outrossim, o nosso Código Civil, em vários os casos, emprega diferentemente essas palavras.

Pode se inferir das lições apresentadas que, propriedade significa poder sobre determinado bem em regime de exclusividade em relação aos outros indivíduos, no presente trabalho, a propriedade será analisada em questão a terra, a propriedade privada da terra.

<sup>9</sup> *Fruendi*: Exterioriza-se na percepção dos frutos e na utilização dos produtos da coisa; é o direito de gozar da coisa ou de explorá-la economicamente. Dicionário de Brocardos Latinos - Jurídicos. Disponível em: <<http://www.opejuris.com/2010/09/n.html>>. Acesso em 27 de dezembro de 2012, às 10:54hrs.

<sup>10</sup> *Abuendi*: Equivale ao direito de dispor da coisa ou poder de aliená-la a título oneroso (venda) ou gratuito (doação), abrangendo o poder de consumi-la e o poder de gravá-la de ônus (penhor, hipoteca, etc.) ou de submetê-la ao serviço de outrem. Dicionário de Brocardos Latinos - Jurídicos. Disponível em: <<http://www.opejuris.com/2010/09/n.html>>. Acesso em 27 de dezembro de 2012, às 10:54hrs.

<sup>11</sup> *Rei vindicatio*: é o poder que tem o proprietário de mover ação para obter o bem de quem injustamente o detenha, em virtude do seu direito de seqüela, que é uma das características do direito real. Dicionário de Brocardos Latinos - Jurídicos. Disponível em: <<http://www.opejuris.com/2010/09/n.html>>. Acesso em 27 de dezembro de 2012, às 10:54hrs.

<sup>12</sup> DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro. Volume 4. Direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 2008.

## 1.2 Evolução histórica

Acerca da evolução, Venosa (2006, p. 141)<sup>13</sup>, leciona afirmando que a história da propriedade advém diretamente da organização política da sociedade:

O conceito e a compreensão, até atingir a concepção moderna de propriedade privada, sofreram inúmeras influências no curso da história dos vários povos, desde a antiguidade. A história da propriedade é decorrência direta da organização política.

Tem-se ainda, na lição de Venosa (2006, p. 165, 166)<sup>14</sup>, que no início das civilizações, a propriedade era de domínio comum, somente existia propriedade de coisas móveis, objetos de uso pessoal, como utensílios de caça e pesca, peças de vestuários, etc.

Neste período, segundo o aludido doutrinador, não existia propriedade privada do solo, somente propriedade de bens móveis, e a evolução da sociedade é que veio ensejar necessidade de propriedade privada da terra, o que nessa época não existia, já que o solo era bem comum.

Sobre essa questão, esclarece Venosa (2006, p. 165, 166)<sup>15</sup>:

O solo pertencia a toda coletividade, todos os membros da tribo, da família, não havendo o sentido de senhoria, de poder de determinada pessoa. A propriedade coletiva primitiva é por certo, a primeira manifestação de sua função social.

Segundo as lições de Diniz (2003, p. 105)<sup>16</sup>, vê-se no direito romano a raiz da história da propriedade, “na era romana preponderava um sentido individualista da propriedade, apesar de ter havido duas formas de propriedade, coletiva: a de genes e a família”.

<sup>13</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. Direito Civil: direitos reais. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2006.

<sup>14</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. Direito Civil: direitos reais. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2006.

<sup>15</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. Direito Civil: direitos reais. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2006.

<sup>16</sup> DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro. Volume 4. Direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 2008.

Coaduna-se a essa afirmação, Venosa, (2006, p. 152)<sup>17</sup>, ao lecionar sobre o primeiro período do Direito Romano, em que o indivíduo recebia uma porção de terra para o cultivo e posteriormente a colheita a terra retornava ao patrimônio coletivo:

[...]. Nesse primeiro período do Direito Romano, o indivíduo recebia uma porção de terra que devia cultivar, mas, uma vez terminada a colheita a terra voltava a ser coletiva. Paulatinamente, fixa-se o costume de conceder sempre a mesma porção de terra às mesmas pessoas ano após ano.

Ali, o *pater familias*<sup>18</sup> instala-se, constrói sua moradia e vive com sua família e escravos. Nesse sentido arraiga-se no espírito romano a Propriedade individual e perpétua.

Diniz, (2002, p. 100)<sup>19</sup> preceitua que:

Na idade média, a Propriedade sobre as terras teve papel preponderante, prevalecendo o brocardo "*nulle terre sans seigneur*"<sup>20</sup>. Inicialmente, os feudos foram dados como usufruto condicional a certos beneficiários que se comprometiam a prestar serviços, inclusive, militares. Com o tempo a Propriedade sobre tais feudos passou a ser perpétua e transmissível apenas pela linha masculina. Havia distinção entre os fundos nobres e os do povo, que, por sua vez, deveria contribuir onerosamente em favor daqueles, sendo que os mais humildes eram despojados de suas terras.

De acordo com Borges (2007, p. 60)<sup>21</sup> a quiritária foi a primeira forma de propriedade imóvel no Império Romano, que se constituía em: "[...] aquela adquirida regularmente e que era destinada aos cidadãos romanos que tivessem capacidade pessoal e idoneidade para adquirir [...]".

<sup>17</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. Direito Civil: direitos reais. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2006.

<sup>18</sup> *Pater familias*: Expressão latina, que se traduz por "Pai de família. Dicionário de Brocardos Latinos - Jurídicos. Disponível em: <<http://www.opejuris.com/2010/09/n.html>>. Acesso em 27 de dezembro de 2012, às 10:54hrs.

<sup>19</sup> DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro. Volume 4. Direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 2008.

<sup>20</sup> *Nulle terre sans seigneur*: "não há terra sem senhor". Dicionário de Brocardos Latinos - Jurídicos. Disponível em: <<http://www.opejuris.com/2010/09/n.html>>. Acesso em 27 de dezembro de 2012, às 10:54hrs.

<sup>21</sup> BORGES, Antonio Moura. O Registro de Imóveis no Direito Brasileiro. São Paulo: Edjur, 2007.

Farias (2007, p. 172)<sup>22</sup>, observa que: “Os romanos não qualificaram a propriedade como *jus in re*, apenas descreveram as suas funções”.

Rizzardo (2002, p. 174)<sup>23</sup>, assevera que criou-se o regime feudal<sup>24</sup> com a concentração de terras nas mãos de poucas pessoas, sendo que os demais cultivavam as terras em troca de alimentos.

De acordo com Venosa (2007, p. 143)<sup>25</sup>, “no regime feudal o território passa a ser sinônimo de poder e a ideia de propriedade está ligada à de soberania nacional, onde os vassallos serviam ao senhor, pois não eram senhores do solo”.

Venosa (2007, p. 143)<sup>26</sup>, assinala, ainda, que “o sistema feudal durou até 1789 com a chegada da Revolução Francesa”.

Por sua vez, Rizzardo (2007, p. 175)<sup>27</sup>, firma em suas lições o fato de a Revolução Francesa ter sido culminada pela declaração dos direitos do homem, dentre os quais havia o princípio que consagrava a propriedade como inviolável.

Farias e Rosenvald (2007, p. 174)<sup>28</sup>, diz que: “veicula-se a ideia do homem como portador de direitos inatos que devem ser garantidos pelo Estado”.

Com a Revolução Francesa e com a promulgação da Declaração dos Direitos do Homem do Cidadão de 1789 a propriedade passou a ser inviolável como direito do homem, e resguardado pelo Estado.

A configuração da propriedade depende do regime político de cada país, conforme preceitua Diniz (2008, p. 106, 107)<sup>29</sup>:

<sup>22</sup> FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. Direitos Reais. 4ª Ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007.

<sup>23</sup> RIZZARDO, Arnaldo. Direito das coisas. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

<sup>24</sup> Regime feudal: “Designa o regime resultante do enfraquecimento do poder central, unindo autoridade e propriedade da terra, estabelecendo entre vassallos e suseranos uma relação de dependência”. SILVA, De Plácido. Vocabulário jurídico. p. 608.

<sup>25</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. Direito Civil: direitos reais. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2006.

<sup>26</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. Direito Civil: direitos reais. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2006.

<sup>27</sup> RIZZARDO, Arnaldo. Direito das coisas. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

<sup>28</sup> FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. Direitos Reais. 4ª Ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007.

<sup>29</sup> DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro. Volume 4. Direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 2008.

Assim por exemplo, na extinta URSS, no âmbito da economia privada, admitia-se a propriedade exclusiva sobre os bens de consumo pessoal e a propriedade usufrutuária de bens de utilização direta (o indivíduo tem propriedade sobre sua casa, móveis, dinheiro ou valores mobiliários), ao passo que na seara da economia pública, os bens de produção são socializados (minas, águas, meios de transportes, indústrias etc.). Nos países do Ocidente subsiste a propriedade individual, embora sem o conteúdo idêntico de suas origens históricas, pois a despeito de seu caráter absoluto vem sofrendo certas restrições.

A propriedade privada imobiliária no Brasil sofreu um longo processo de saída do patrimônio público para o privado.

Depois do Descobrimento do Brasil em 1500, as terras brasileiras passaram ao domínio português, onde foi implantado o sistema de *sesmarias*<sup>30</sup>, que existiu até a Independência em 1822.

É o que explica Diniz (1992, p. 14)<sup>31</sup>:

Com o descobrimento do Brasil, em 1500, inicia-se a história da propriedade imobiliária brasileira, uma vez que todas as terras passaram ao domínio público. A Coroa portuguesa instituiu a propriedade privada mediante doações, reguladas pelas Ordenações do Reino, àqueles que aqui aportaram, estimulando-se dessa forma a ocupar a terra descoberta, embora não lhes transferisse o domínio pleno das Capitânicas. Os capitães recebiam da Coroa como patrimônio uma área de dez léguas, chamada sesmaria, isenta de qualquer tributo, e as cinquenta léguas restantes seriam do Reino [...].

Neste passo, as pessoas que recebiam o título de Sesmaria eram chamadas de sesmeiro ou donatário e eram isentos de tributos.

Farias e Rosenvald (2007, p. 174)<sup>32</sup>, esclarecem a respeito da evolução do direito de propriedade:

<sup>30</sup> Sesmarias: "No Brasil, se tratava de terras sem senhorio, distribuídas para cultura, ou lavoura, dadas por meio de cartas". SILVA, De Plácido e. Vocabulário jurídico. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

<sup>31</sup> DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro. Volume 4. Direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 2008.

<sup>32</sup> FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. Direitos Reais. 4ª Ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007.

[...] começando pela fundação do domínio eminente da coroa portuguesa, com a gradual apropriação deste patrimônio pelos particulares por três vias: usucapião, cartas de sesmarias e posses sobre terras devolutas, com evidente monopolização de terras por senhores de escravos, formando aquilo que até hoje conhecemos como latifúndio.

Depois de oitenta e oito (88) anos de vigência, o Código Civil de 1916 foi revogado pelo Código Civil de 2002, ora em vigor, o qual regula a matéria pertinente ao direito de propriedade.

### 1.3 O direito de propriedade na legislação pátria

Como se poderá observar nas lições que serão trazidas a baila, o direito de propriedade é garantido pela Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 e pelo Código Civil Brasileiro de 2002.

No artigo 5º, inciso XXII da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988<sup>33</sup>:

Art. 5º. Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

XXII – é garantido o direito de propriedade.

Noutro passo, o artigo 1.228, *caput*, do Código Civil de 2002<sup>34</sup>, dispõe: “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”.

<sup>33</sup>BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em 18 de dezembro de 2012, às 15:00hrs

<sup>34</sup>BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm). Acesso em 18 de dezembro de 2012, às 15:00hrs

É possível perceber nestas lições como o direito à propriedade é amplamente firmado em nossa legislação, primeiramente a Carta Magna garante tal direito, em um segundo momento o Código Civil vem disciplinar o exercício deste direito anteriormente garantido.

Por conseguinte, Venosa (2006, p. 162)<sup>35</sup>, firma que “o direito de propriedade é o direito mais amplo da pessoa em relação à coisa. Esta fica submetida à senhoria do titular, do *dominus*<sup>36</sup>, do proprietário”.

Diniz (2002, p. 105)<sup>37</sup>, em suas lições sobre o direito a propriedade, esclarece que: “A propriedade é a plenitude do direito sobre a coisa; as diversas faculdades que nela se distinguem, são apenas manifestações daquela plenitude”.

Conforme Rizzardo (2007, p. 211)<sup>38</sup>: “É a propriedade qualificada como direito real máximo. Vários atributos decorrem de seu conteúdo, sintetizados na trilogia romana do *jus utendi, fruendi et abutendi*, segundo ensina a antiga doutrina”.

O direito de usar segundo as lições de Farias e Rosenvald (2007, p. 181-182)<sup>39</sup>:

É a faculdade do proprietário de servir-se da coisa de acordo com a sua destinação econômica. O uso será direto ou indireto, conforme o proprietário conceda utilização pessoal ao bem, ou em prol de terceiro, ou deixe-o em poder de alguém que esteja sob suas ordens – servidor da posse.

Diniz (2008, p. 114)<sup>40</sup>, afirma que: “O direito de usar da coisa é o tirar dela todos os serviços que ela pode prestar, sem que haja modificação em sua substância. [...] O *jus utendi* é o direito de usar a coisa, dentro das restrições legais”.

<sup>35</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. Direito Civil: direitos reais. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2006.

<sup>36</sup> *Dominus*: Expressão latina que significa “Domínio”. Dicionário de Brocardos Latinos - Jurídicos. Disponível em: <<http://www.opejuris.com/2010/09/n.html>>. Acesso em 27 de dezembro de 2012, às 10:54hrs.

<sup>37</sup> DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro. Volume 4. Direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 2008.

<sup>38</sup> RIZZARDO, Arnaldo. Direito das coisas. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

<sup>39</sup> FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. Direitos Reais. 4ª Ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007.

<sup>40</sup> DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro. Volume 4. Direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 2008.

O direito de gozar significa auferir os frutos, conforme Rizzardo (2007, p. 212)<sup>41</sup>: “Expressa este direito o sentido de fazer frutificar a coisa e auferir os produtos que advirem. Consiste na percepção dos frutos, quer os naturais, como as colheitas de culturas agrícolas; quer os civis, como os aluguéis de uma casa”.

O proprietário tem, ainda, o direito de dispor da coisa, conforme preceitua Farias (2007, p. 183-184)<sup>42</sup>:

Entende-se como dispor a faculdade que tem o proprietário de alterar a própria substância da coisa. É a mais ampla forma de concessão de destinação econômica à coisa. A disposição pode ser material ou jurídica. [...].

A disposição material da coisa é percebida por atos tais como a destruição do bem ou o seu abandono. [...].

A outro turno, a disposição jurídica da propriedade poderá ser de caráter total ou parcial. Total, quando o proprietário praticar ato de alienação, importando em mutação subjetiva do direito real; a alienação será onerosa (venda) ou gratuita (doação). Nos dois casos, o adquirente sucederá o alienante em todas as faculdades do domínio.

Já a disposição parcial é percebida no instante em que são instituídos ônus reais sobre o bem. O proprietário dispõe parcialmente da coisa, quando institui um gravame sobre ela, tal como o usufruto ou a hipoteca.

Seguindo a mesma compreensão, afirma Rizzardo (2007, p. 212)<sup>43</sup>: “Este predicado envolve o poder de consumir o bem, de aliená-lo ou gravá-lo, ou de submetê-lo ao serviço de terceira pessoa, ou de desfrutá-lo”.

Através da análise desses elementos foi possível compreender o conceito de Propriedade, que, em suma, significa poder exclusivo sobre determinado bem em relação aos outros indivíduos.

No próximo capítulo, será objeto de estudo a definição de loteamento e desmembramento urbanos.

<sup>41</sup> RIZZARDO, Arnaldo. Direito das coisas. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

<sup>42</sup> FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. Direitos Reais. 4ª Ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007.

<sup>43</sup> RIZZARDO, Arnaldo. Direito das coisas. Rio de Janeiro: Forense, 2007.



## 2. DEFINIÇÃO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO URBANOS

No presente capítulo, serão estudados o loteamento e desmembramento urbanos, conceito, principais características e legislação específica de forma a propiciar uma melhor compreensão acerca do tema central.

Sobre loteamento e desmembramento urbanos, Rizzardo (2007, p. 262)<sup>44</sup> apresenta a seguinte lição:

Num sentido amplo, não se restringe apenas à realidade urbana como organização espacial do uso do solo, mas, visa uma síntese e reúne em uma mesma preocupação os elementos econômicos e sociais, a organização do espaço, os investimentos públicos e privados, o funcionamento dos serviços públicos e os próprios instrumentos das finanças públicas. Em consequência, a vinculação na política urbana com a política nacional de desenvolvimento implica necessariamente a montagem de sistemas de planejamento perfeitamente integrados.

Rizzardo (2007, p. 262), afirma, ainda, que loteamento e desmembramento urbanos “no aspecto mais restrito, envolve o estabelecimento de áreas residenciais, comerciais, industriais e institucionais”.

O loteamento e desmembramento dos solos urbanos surgem como medida importante ante uma soma de necessidades que ultrapassam a organização de espaço inerente ao solo, diz respeito também a questões econômicas e sociais.

### 2.1 O Parcelamento do Solo Urbano

Séguin (2006, p. 21)<sup>45</sup>, assevera que a divisão da terra em pequenas áreas advém de um imprevisto e uma tradição familiar originada pelo aumento da população e a necessidade

<sup>44</sup> RIZZARDO, Arnaldo. Direito das Coisas. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

<sup>45</sup> SÉGUIN, Elida. O Direito Ambiental - Nossa casa planetária. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

de sua concentração em grupamentos, visando à defesa coletiva, bem como afirma que posteriormente essa divisão do solo foi utilizada como instrumento por monarquias absolutistas na tentativa de firmar uma reorganização do espaço que oportunizava uma exclusão social por eles considerada importante.

Afirma, Séguin (2006, p. 21)<sup>46</sup>, ainda, que tal atividade não podia continuar sem controle do Poder Público, tendo surgido na França em 1724 uma normatização sobre o parcelamento de terras:

Esta atividade não podia ficar sem o controle do Poder Público, assim já se encontra, em 1724, na França, uma normatização sobre parcelamento de terras e, em Paris, só se poderia abrir uma rua ou lotear uma área mediante a aprovação de um plano pela autoridade pública. Do adensamento populacional urbano, com o êxodo rural, no período do primeiro pós-guerra, surgiram legislações sobre parcelamentos do solo. As cidades tornaram-se polos de atração econômica com o êxodo rural em busca de melhores condições de vida.

Por conseguinte Costa (2005, p.62)<sup>47</sup>, em seus ensinamentos, esclarece sobre a importância do Direito Urbanístico que disciplina o uso do solo nas cidades:

Cabe ao Direito Urbanístico, para alguns apenas Direito Urbano, a disciplina do uso do solo nas cidades, sendo produto das transformações sociais que vêm ocorrendo ao longo deste século. Em que pesem alguns doutrinadores pretenderem limitar ao âmbito restrito das normas edilícias, deve-se afirmar como finalidade precípua deste ramo do Direito a adequação do uso da propriedade, pelo particular, ao cumprimento de sua função social.

Silva (1995, p. 31)<sup>48</sup>, analisa o Direito Urbanístico sobre dois aspectos, o Direito Urbanístico objetivo e o Direito Urbanístico como ciência:

---

<sup>46</sup> SÉGUIN, Elida. O Direito Ambiental - Nossa casa planetária. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

<sup>47</sup> COSTA, Nelson Nery. Processo administrativo e suas espécies. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

<sup>48</sup> SILVA, José Afonso da. Direito Urbanístico Brasileiro. 2. ed. São Paulo: Malheiros Editora, 1995.

Existem dois aspectos a serem considerados: *a)* o Direito Urbanístico objetivo, que consiste no conjunto de normas jurídicas reguladoras da atividade do poder público destinadas a ordenar os espaços habitáveis, o que equivale dizer: conjunto de normas jurídicas reguladoras da atividade urbanística; e *b)* o Direito Urbanístico como ciência, que busca o conhecimento sistematizado daquelas normas e princípios reguladores da atividade urbanística

Costa (2005, p. 62)<sup>49</sup>, leciona sobre o processo de normatização desse Direito Urbanístico, a qual decorreu em virtude da necessidade de ampliação do conceito de propriedade:

O importante processo de legisferação decorreu da necessidade de romper com o conceito estreito de propriedade afirmada no Código Civil de 1916, produto da doutrina liberal. Este caracteriza a propriedade como bem absoluto que "a lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua" (art. 524, CC). Encontram-se previstas apenas limitações externas, como o direito de vizinhança, tornando o direito à propriedade quase ilimitado.

Costa (2005, p. 62)<sup>50</sup>, firma, ainda, que uma nova ordem constitucional de 1988 e a posterior edição do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01) criaram um campo fértil para a construção de um direito urbanístico dotado de efetividade.

Nesse contexto, o parcelamento implica a transformação do terreno anterior, de grandes dimensões, em partes menores, denominadas lotes, que deverá obedecer a metragem mínima, segundo o que dispuser a legislação local, o que é feito através do loteamento e desmembramento do solo urbano.

Moreira Neto (2009, p. 590)<sup>51</sup>, aborda em suas lições o conceito de parcelamento do solo:

<sup>49</sup> COSTA, Nelson Nery. Processo administrativo e suas espécies. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

<sup>50</sup> COSTA, Nelson Nery. Processo administrativo e suas espécies. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

<sup>51</sup> MOREIRA NETO, Diogo de Figueiredo. Curso de Direito Administrativo. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

Assim, parcelamento é a subdivisão do solo em tratos juridicamente autônomos. Enquanto fenômeno dominial se submete à competência constitucional legislativa privativa da União (art. 22, I da CF) e, enquanto fenômeno administrativo é necessário distinguir-se o parcelamento do solo urbano e o do solo rural.

Moreira Neto (2009, p. 590)<sup>52</sup>, assevera, que no caso do parcelamento do solo urbano, o mesmo se sujeita a um tríplice ordenamento administrativo:

À União cabe editar normas gerais (arts. 21, XX, e 24, I da CF); aos Estados e ao Distrito Federal, estabelecer normas de observância em seus respectivos territórios (art. 24, I, e seu § 2º); e, aos Municípios, editar legislação complementar à legislação federal e à estadual no que couber (art. 30, I, II e VIII da CF), especialmente para a definição das respectivas zonas urbanas e de expansão urbana (art. 182, § 1º da CF).

Todavia, na lição de Costa (2005, p.63)<sup>53</sup> tem-se que disciplinar sobre o solo, é matéria que compete ao interesse local, portanto, ao Município:

A ordenação do solo é matéria de interesse local do Município que, através do seu poder de polícia, exerce este controle com medidas prescritas, quando prevê determinadas situações, propondo medidas para orientá-los, evitando distorções que tragam prejuízo à coletividade. Pode, ainda, ter medidas prescritivas, que tratam das providências quando houver irregularidades, através de proibições e sanções, matéria a ser estudada quando for examinado o processo administrativo punitivo.

Ainda, na lição de Costa (2005, p. 62)<sup>54</sup> é possível observar que:

Assim, cabe ao Município, então, promover o adequado ordenamento territorial, através do planejamento e controle do uso, do parcelamento, do funcionamento e da ocupação do solo urbano. Ainda que a competência constitucional sobre Direito Urbanístico seja da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, nestes as normas urbanísticas são mais explícitas, porque neles se manifestam a atividade urbana na sua maneira mais dinâmica e objetiva.

<sup>52</sup> MOREIRA NETO, Diogo de Figueiredo. Curso de Direito Administrativo. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

<sup>53</sup> COSTA, Nelson Nery. Processo administrativo e suas espécies. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

<sup>54</sup> COSTA, Nelson Nery. Processo administrativo e suas espécies. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

Nas palavras de Cretella Júnior (1993, p. 4165)<sup>55</sup>:

Impulsionada pelo progresso, a cidade não para. Evolui. Desenvolve-se. Movimenta-se o Poder Público. Planeja. Age. Cogita-se da respectiva política urbana, forma ou modo de atuação do Poder Público local, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, objetivando levar a Administração à consecução do bem-estar dos habitantes, ordenando o desenvolvimento das funções sociais urbanas, proporcionando melhor padrão de vida à coletividade.

Desta forma, vê-se que a zona urbana, sendo de estrito interesse local, sempre definida pelo Município, poderá distinguir várias espécies de destinações físicas, sociais e econômicas, enquadráveis todas em dois gêneros: residencial e não residencial.

Moreira Neto (2009, p. 591)<sup>56</sup>, sobre a questão, afirma que “A destinação residencial prefere a todas as outras, como princípio cardeal do ordenamento social urbano derivado da própria dignidade humana”.

Neste passo, Moreira Neto (2009, p. 591)<sup>57</sup>, ainda, assevera que “A destinação não residencial admite, por sua vez, uma diversificada tipologia de zonas, consoante a destinação planejada, tais como: comerciais, industriais, portuárias, turísticas etc., admitindo, com as devidas cautelas técnicas, a criação de zonas mistas”.

Vê-se que a questão o parcelamento do solo urbano é tido como matéria de competência local, ou seja, do Município, e suas regras obedecem a princípios constitucionais, como o da função social da propriedade, e em virtude disso é que há neste parcelamento a destinação residencial.

Noutra análise, Costa, (2005, p.63)<sup>58</sup>, sobre o parcelamento do solo, elucida que “Uma vez aprovado o Plano Diretor (art. 182, § 1º, CF), o Poder Executivo fica autorizado a estabelecer por decreto as características edilícias das zonas nele instituídas”

<sup>55</sup> CRETILLA JUNIOR, José. Comentários a Constituição Brasileira de 1988. Volume VIII (artigos 170 a 232). 2. ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1993.

<sup>56</sup> MOREIRA NETO, Diogo de Figueiredo. Curso de Direito Administrativo. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

<sup>57</sup> MOREIRA NETO, Diogo de Figueiredo. Curso de Direito Administrativo. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

<sup>58</sup> COSTA, Nelson Nery. Processo administrativo e suas espécies. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

Santos (1990, p. 34)<sup>59</sup>, sobre o zoneamento urbanístico, leciona que “teria por função, em princípio, compatibilizar usos, misturar atividades e estimular sua complementaridade em determinada fração do território”.

Neste contexto, Costa (2005, p. 62)<sup>60</sup>, traz importantes esclarecimentos acerca das leis de zoneamento urbanístico:

As leis de zoneamento urbanístico são usadas para que as cidades se tornem mais eficientes, pondo cada edificação, cada atividade e cada grupo econômico e social em seu devido lugar, estabelecendo as zonas comerciais, residenciais, industriais, de lazer, etc. Ao se fazer o zoneamento, também se faz o traçado urbano, que vem a ser o desenho geral da cidade, com o levantamento topográfico, indicando o sistema viário, marcando o arruamento, o alinhamento e o nivelamento.

Como visto, as leis de parcelamento tratam dos arranjos gerais dos espaços e das composições dos terrenos privados entre si e relacionados às áreas e logradouros públicos. Consiste, enfim, na divisão voluntária do solo em lotes, que são unidades edificáveis, com abertura de vias e logradouros públicos, nos termos da lei. O parcelamento do solo urbano pode dar-se por duas modalidades: o loteamento e o desmembramento.

Está a matéria disciplinada pela Lei Federal nº 6.766/1979<sup>61</sup>, tendo em vista que cabe à União legislar sobre as normas gerais do Direito Urbanístico, nos termos do art. 24<sup>62</sup>, I, §1º, da Constituição Federal<sup>63</sup>.

O parcelamento do solo para fins urbanos só pode ser admitido em zonas urbanas ou de expansão urbana, estando previstas outras vedações no parágrafo único do art. 3º<sup>64</sup> da Lei nº 6.766/1979<sup>65</sup>.

<sup>59</sup> SANTOS, Carlos Nelson F. dos. O uso do solo e o município. Rio de Janeiro: Ibam, 1990.

<sup>60</sup> COSTA, Nelson Nery. Processo administrativo e suas espécies. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

<sup>61</sup> BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm)>. Acesso em 20 de dezembro de 2012, às 11:00hrs.

<sup>62</sup> Art. 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre:  
I - direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e urbanístico;  
(...)

§ 1º - No âmbito da legislação concorrente, a competência da União limitar-se-á a estabelecer normas gerais.

<sup>63</sup> BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em 20 de dezembro de 2012, às 12:00 hrs.

### 2.1.1 O loteamento

Nas lições de Moreira Neto (2009, p. 591)<sup>66</sup>, vê-se que “Denomina-se loteamento à subdivisão do solo urbano em lotes, com urbanização da área”.

Maia (2006, p. 156)<sup>67</sup>, afirma que “O termo loteamento deriva do verbo ‘lotear’, proveniente de lote, palavra francesa, que significa quinhão que cabe a alguém numa partilha”.

Maia (2006, p. 155)<sup>68</sup>, traz, ainda, que “Com o passar do tempo, o termo começou a ser empregado com mais frequência para designar uma porção de terra, autônoma, que resulta do loteamento ou desmembramento voltada para logradouro público reconhecido ou projetado”.

Assim, o termo loteamento passou a ser relacionado com parcelamento do solo, significando, portanto, a divisão de um terreno urbano em lotes.

Sobre loteamento, Rizzardo, (2007, p. 525)<sup>69</sup>, ensina que:

---

<sup>64</sup> Art. 3º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

<sup>65</sup> BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm)>. Acesso em 20 de dezembro de 2012, às 11:00hrs.

<sup>66</sup> MOREIRA NETO, Diogo de Figueiredo. Curso de Direito Administrativo. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

<sup>67</sup> MAIA, Doralice S. Lotes e ruas: componentes para análise da produção dos loteamentos fechados. In: SPOSITO, Eliseu S.; SPOSITO, Maria Encarnação B.; MIÑO, Oscar S. (Orgs.). Cidades médias: produção do espaço urbano e regional. São Paulo: Popular, 2006.

<sup>68</sup> MAIA, Doralice S. Lotes e ruas: componentes para análise da produção dos loteamentos fechados. In: SPOSITO, Eliseu S.; SPOSITO, Maria Encarnação B.; MIÑO, Oscar S. (Orgs.). Cidades médias: produção do espaço urbano e regional. São Paulo: Popular, 2006, p.155.

<sup>69</sup> RIZZARDO, Arnaldo. Direito das Coisas. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

De acordo com o art. 1º do Decreto-Lei nº 58/1937, estão sujeitas às exigências do loteamento as divisões em lotes de terrenos urbanos ou rurais, destinados pelos proprietários ou coproprietários à venda por oferta pública, mediante pagamento do preço a prazo, em prestações sucessivas e periódicas. No corpo do dispositivo se encontram inseridas as características tipificadoras do loteamento.

Segundo a Lei nº 6.766/1979<sup>70</sup>, esses lotes deverão ser destinados à edificação e servidos pela abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, que passam ao domínio público por concurso voluntário do proprietário do imóvel a ser loteado.

Segundo Rizzardo (2007, p. 525)<sup>71</sup>:

A Lei nº 6.766 partiu de outro critério, o da definição sem explicitar a forma de venda dos terrenos. Em termos gerais, conceitua-o como a operação que se utiliza de dados técnicos de agrimensura para dividir uma área em tantas outras porções autônomas, com possibilidade de vida própria. Feita a divisão da gleba em lotes, estes não mais são partes daquela, mas propriedades separadas, que passam a constituir, cada uma, um novo todo, uma nova propriedade.

De acordo com o art. 2º, § 1º da Lei nº 6.766<sup>72</sup> “Considera-se loteamento 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”.

Sobre a questão, Rizzardo (2007, p. 525)<sup>73</sup>, firma seu entendimento acerca das especificações legais inerentes a criação de loteamento urbano:

Introduz-se toda uma infraestrutura de cidade, definida, a teor do art. 2º, § 5º, da Lei de Parcelamento, em adição trazida pela Lei nº 9.895, como "os

<sup>70</sup> BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm)>. Acesso em 20 de dezembro de 2012, às 11:00hrs.

<sup>71</sup> RIZZARDO, Arnaldo. Direito das Coisas. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

<sup>72</sup> BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm)>. Acesso em 20 de dezembro de 2012, às 11:00hrs.

<sup>73</sup> RIZZARDO, Arnaldo. Direito das Coisas. Rio de Janeiro: Forense, 2007.



equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não". Entretanto, em se tratando de parcelamentos situados em zonas habitacionais de interesse social, reduzem-se os equipamentos obrigatórios, o que revela uma desconsideração para as classes menos favorecidas.

O § 6º do art. 2º, também na versão da Lei nº 9.895/99<sup>74</sup>, para as zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social, restringe a obrigatoriedade da infraestrutura para os seguintes equipamentos: "I – Vias de circulação; II – escoamento das águas pluviais; III – rede para o abastecimento de água potável; IV – soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar".

Assim, desde que atendidos os requisitos de infraestrutura, a unidade ou lote encontra a seguinte definição, constante no § 4º do art. 2º da Lei nº 6.766<sup>75</sup>: "Considera-se lote o terreno de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe".

Explica Rizzardo (2007, p. 525)<sup>76</sup> que só aos proprietários e coproprietários cabe promover a divisão em lotes. Sendo o loteador pessoa jurídica, indispensável torna-se a exibição dos documentos, provando a autorização de agirem os representantes neste ramo de negócios. Os documentos podem consistir em estatutos ou contrato social.

É ainda, da lição de Rizzardo (2007, p. 525)<sup>77</sup>, que:

Aos condôminos é facultado proceder ao loteamento quando há a anuência dos demais e acordo expresso na fixação de cada um deles. Não sendo assim, em uma possível ação de divisão, viável é acontecer uma mudança na distribuição das partes da área, com prejuízo provável aos promissários

<sup>74</sup>BRASIL. Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999. Altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis nos 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano). Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L9785.htm#art3](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9785.htm#art3)>. Acesso em 21 de dezembro de 2012, às 13:00hrs.

<sup>75</sup>BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm)>. Acesso em 20 de dezembro de 2012, às 11:00hrs.

<sup>76</sup>RIZZARDO, Arnaldo. Direito das Coisas. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

<sup>77</sup>RIZZARDO, Arnaldo. Direito das Coisas. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

adquirentes. Conduzindo a área loteada a um prolongamento da cidade e nela se fixando considerável parcela de população, visa à lei proteger os ocupantes futuros e assegurar-lhes uma vida comunitária com todos os requisitos urbanísticos padronizados para a cidade atual.

Estabelece o art. 3º da Lei nº 6.766<sup>78</sup>, que somente será estabelecido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. Ou seja, não se admite o loteamento para finalidade urbana em área rural.

Outrossim, proíbe o parágrafo único do aludido artigo 3º da Lei nº 6.766<sup>79</sup>, o loteamento de áreas urbanas em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, em terrenos em que tenha havido aterramento de material nocivo à saúde pública, terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), onde as condições geológicas não aconselham a edificação, bem como, em áreas de preservação ecológica ou onde haja poluição que impeça condições sanitárias suportáveis.

Sobre tais situações vedadas, Rizzardo (2007, p. 525)<sup>80</sup>, esclarece estarem previstas as possibilidades de correções, com obras de saneamento, drenagem, escoamento das águas, nivelamento e de erradicação dos elementos poluidores, quando, uma vez efetuadas, permitem a implantação do desdobramento do solo urbano.

Ainda, estabelece o art. 4º<sup>81</sup>, Lei 6.766/79<sup>82</sup>, que os loteamentos devem atender, pelo menos, aos requisitos de ter, em primeiro lugar, as áreas destinadas a sistema de circulação,

<sup>78</sup> BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm)>. Acesso em 20 de dezembro de 2012, às 11:00hrs.

<sup>79</sup> BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm)>. Acesso em 20 de dezembro de 2012, às 11:00hrs

<sup>80</sup> RIZZARDO, Arnaldo. Direito das Coisas. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

<sup>81</sup> 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. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

II - os lotes terão área mínima de 125m<sup>2</sup> (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; (Redação dada pela Lei nº 10.932, de 2004)

implantação de equipamentos urbano e comunitário, bem como espaços livres de uso públicos proporcionais à densidade de ocupação.

Os lotes devem ter área mínima de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5m (cinco metros), salvo quando a legislação municipal e estadual determinarem existências maiores ou quando se tratar da edificação de conjuntos habitacionais de interesse social. Precisa ser respeitada, ainda, a reserva de uma faixa non aedificandi de 15m (quinze metros) de cada lado ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos. Por fim, as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

Destaca Costa (2005, p. 66)<sup>83</sup>, que a disposição que determinava que cada loteamento devia destinar como percentagem de áreas públicas não inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo tratar-se de loteamento industrial, foi revogada pela Lei Federal nº 9.785/1999, agravando o desequilíbrio entre áreas públicas e privadas, aumentando o custo de intervenção pública.

Segundo o art. 6º, Lei nº 6.766/79<sup>84</sup>, antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando requerimento e planta do imóvel.

---

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. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 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. (Incluído pela Lei nº 10.932, de 2004).

<sup>82</sup> BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm)>. Acesso em 20 de dezembro de 2012, às 11:00hrs.

<sup>83</sup> COSTA, Nelson Nery. Processo administrativo e suas espécies. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

<sup>84</sup> BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm)>. Acesso em 20 de dezembro de 2012, às 11:00hrs.

Posteriormente, o art. 7º, Lei nº 6.766/79<sup>85</sup>, disciplina que a Administração indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, o traçado das ruas ou estradas, traçado do sistema viário principal, a localização dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários, as faixas sanitárias e as faixas não edificáveis e a zona de uso predominante da área, com a indicação dos usos compatíveis.

O art. 9º, Lei nº 6.766/79<sup>86</sup>, dispõe que, orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, se houver, o requerimento com o projeto, contendo desenhos e memorial descritivo, será apresentado à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, relativos ao imóvel

Não obstante, o art. 10, Lei nº 6.766/79<sup>87</sup>, estabelece que, para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura, acompanhado do título de propriedade e de planta do imóvel, contendo a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos, a indicação do tipo de uso predominante no local e a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Por fim, Costa (2005, p. 67), leciona que as "conformidades" e as "não conformidades" referem-se, respectivamente, à consonância ou dissonância do uso do lote ou da edificação ou da implantação da edificação, ambos com o previsto em cada zona ou da implantação da edificação no lote, de acordo com a legislação relativa ao assentamento urbanístico<sup>88</sup>.

Destarte, Castro (1992, p. 244)<sup>89</sup>, sobre o uso do loteamento, firma a vedação para o uso fora das especificações legais firmadas, ressaltando o caso de exceção para áreas pré ocupadas:

---

<sup>85</sup> BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm)>. Acesso em 20 de dezembro de 2012, às 11:00hrs.

<sup>86</sup> BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm)>. Acesso em 20 de dezembro de 2012, às 11:00hrs.

<sup>87</sup> BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm)>. Acesso em 20 de dezembro de 2012, às 11:00hrs.

<sup>88</sup> COSTA, Nelson Nery. Processo administrativo e suas espécies. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

<sup>89</sup> CASTRO, José Nilo de. Direito Municipal Positivo. 2. ed. Belo Horizonte: Ed. Del Rey, 1992.

Uso conforme é o permitido pela regulamentação edilícia para a zona respectiva. Zona residencial, industrial, comercial. É conforme, segundo as características dos modelos de assentamento urbano, para a zona, a edificação que atenda às exigências edilícias. Uso desconforme ou não conforme é o que não se ajusta nas categorias de uso previstas para a zona, segundo a regulamentação edilícia. Veda-se, pois, o estabelecimento de uso desconforme para a zona, salvo a pré-ocupação<sup>90</sup>.

### 2.1.2 O desmembramento

O desmembramento, conforme Moreira Neto (2009, p. 591)<sup>91</sup>, é a subdivisão do solo urbano em lotes, realizado sem urbanização. Tendo o Decreto-Lei nº 271, de 1967, estabelecido a definição do novo tipo de desdobramento, distinguindo-o do loteamento.

É de Rizzardo (2007, p. 529)<sup>92</sup> a lição que firma a diferenciação entre desmembramento e loteamento:

Atualmente o desmembramento está disciplinado, em nível nacional, pela mesma Lei nº 6.766/1979, que caracteriza o instituto pela subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes. Diversamente, no loteamento, procede-se à subdivisão de área em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, podendo haver alteração do sistema viário oficial.

Essencialmente, verifica-se o desmembramento na subdivisão do solo em lotes destinados à edificação sem abertura de novas vias e ruas, nem modificação das já existentes, aproveitam-se as que já existem, por outro lado, o loteamento constitui-se na subdivisão da área em lotes destinados a construção variada podendo haver alteração do sistema de vias.

Ainda, segundo Rizzardo (2007, p. 529)<sup>93</sup>, o desmembramento corresponde a um retalhamento de uma área em determinado número de terrenos, foi salientado. Pelas normas agora vigentes, passou a ser considerado uma forma de loteamento, *in verbis*:

<sup>90</sup> CASTRO, José Nilo de. Direito Municipal Positivo. 2. ed. Belo Horizonte: Ed. Del Rey, 1992.

<sup>91</sup> MOREIRA NETO, Diogo de Figueiredo. Curso de Direito Administrativo. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

<sup>92</sup> Rizzardo, Arnaldo. Direito das Coisas. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

Embora ressalte uma diferença fundamental quanto à parte cartorária. O loteamento deve ser registrado; já o desmembramento é simplesmente averbado, a teor do art. 167, inc. II, nº 4, da Lei nº 6.015. Inclusive na vigência da lei anterior dos Registros Públicos (Decreto nº 4.857, de 1939, art. 285), procedia-se a averbação. A Lei nº 6.766, aparentemente, dá a impressão de impor o registro para as duas modalidades de parcelamento. Mas, falando em levar a registro o projeto (art. 18), quer significar levar o projeto ao cartório, ao ofício imobiliário para o ato competente. Ela não acrescentou mais um caso de registro à relação constante no inc. I do art. 167 da Lei nº 6.015, e nem suprimiu da enumeração do inc. II a averbação do desmembramento.

Verifica-se então, a diferenciação de loteamento e desmembramento na sua formalização, ou seja, na questão cartorária, o primeiro se dá com o registro, já o segundo exige somente uma averbação.

Ordena o art. 11 da Lei nº 6.766/1979<sup>94</sup>, a aplicação ao desmembramento, no que couber, das disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos. De modo que, em princípio, não se admitem terrenos desmembrados com área inferior a cento e vinte e cinco metros quadrados, e com frente também inferior a cinco metros.

Outrossim, Rizzardo (2007, p. 529)<sup>95</sup>, ensina que impondo o Poder Público, o projeto reservará uma faixa *non aedificandi*<sup>96</sup> destinada a equipamentos urbanos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e canalização de gás. Necessária a destinação de área, quando extensa a gleba e com poucos espaços livres, devendo, para a reserva, constar à previsão na lei municipal.

Assim, foi possível conhecer de forma objetiva os principais pontos atinentes ao loteamento e desmembramento urbanos, conceito, diferenciação e legislação vigente.

---

<sup>93</sup> Rizzardo, Arnaldo. Direito das Coisas. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

<sup>94</sup> BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm)>. Acesso em 20 de dezembro de 2012, às 11:00hrs.

<sup>95</sup> Rizzardo, Arnaldo. Direito das Coisas. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

<sup>96</sup> *Non aedificandi* - Literalmente: não edificar. É a designação de uma área em que nada pode ser edificado. Dicionário de Brocardos Latinos - Jurídicos. Disponível em: <<http://www.opejuris.com/2010/09/n.html>>. Acesso em 27 de dezembro de 2012, às 10:54hrs.

No próximo capítulo, serão objetos de estudo os requisitos necessários para aprovação do loteamento e desmembramento urbanos.

### 3. REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO URBANOS

No capítulo anterior, foi possível observar que a efetivação dos loteamentos e desmembramentos é produto do grande aumento de adensamento populacional das zonas urbanas do País, tendo como finalidade principal a aplicação de uma política de solo urbano.

Como se verá, a exigência de atendimento a certos requisitos legais para o parcelamento do solo urbano tem como origem histórica a necessidade de imposição de limites aos proprietários, para atender à demanda decorrente do aumento da migração do campo para as cidades e do desenvolvimento excessivo destas.

Bonizzato (2007, p. 81)<sup>97</sup>, sobre a questão, leciona que “a organização adequada do espaço urbano é de grande importância na atualidade, sendo o plano diretor o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana. Este o teor do § 1º, do art. 182, da Constituição Federal Brasileira”.

Afirma Silva (2008, p. 326)<sup>98</sup>, que o artigo 182<sup>99</sup> da Constituição Federal Brasileira<sup>100</sup>, prevê que a política de desenvolvimento urbano, a ser executada pelo Poder Público

<sup>97</sup> BONIZZATO, Luigi. Propriedade urbana privada & direitos sociais. Curitiba: Juruá, 2007.

<sup>98</sup> SILVA, José Marcelo Tossi. Registro de parcelamento regularizado. In: ALVIM, Arruda; ALVIM Angélica Arruda. Revista Autônoma de Direito Privado. Doutrina - Atualidades - Pareceres - Direito Vivo Comentado, Curitiba: Juruá, n. 4, 2008.

<sup>99</sup> Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º - O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º - As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º - É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

<sup>100</sup> BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em 20 de dezembro de 2012, às 12:00 hrs.



municipal, deve observar as diretrizes gerais fixadas em lei e tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes.

Observa-se, então, que a atividade de lotear e desmembrar não isenta o proprietário do dever de observância das normas legais. O direito positivo não está a negar o exercício do direito de propriedade, mas tenta conformá-lo aos interesses do bem estar coletivo e da função social, em consonância com a lei e com o bom direito.

Silva (2008, p. 326)<sup>101</sup>, sobre os requisitos atinentes ao parcelamento do solo, no caso de registro do loteamento ou desmembramento, assevera que:

O atendimento de normas urbanísticas e ambientais no parcelamento do solo urbano é requisito para a obtenção das licenças que ao Poder Público compete outorgar. Seu controle é feito, em primeiro lugar, na fase administrativa de aprovação pelo Município e pelo Estado nas hipóteses em que desta forma exigido.

Faz-se, ainda, o controle do atendimento dos requisitos urbanísticos na fase de registro do loteamento e do desmembramento:

I) pelo Oficial de Registro de Imóveis ao promover a qualificação dos documentos apresentados para o registro previsto nos artigos 18 a 21 da Lei 6.766/79);

II) pelo juiz ao decidir procedimento de dúvida, ou decidir eventual impugnação oferecida por terceiro na forma do art. 19, §§ 1º e 2º, da mesma Lei.

Assim sendo, de acordo com as lições acima, são regulares o loteamento e o desmembramento implantados mediante aprovação pelo Município, e pelo Estado quando necessário, com registro no Registro Imobiliário e execução das obras conforme o cronograma e o projeto aprovado.

Silva (2008, p. 327)<sup>102</sup>, em suas lições, esclarece sobre os requisitos que devem ser observados pelo Oficial do Registro de Imóveis:

---

<sup>101</sup> SILVA, José Marcelo Tossi. Registro de parcelamento regularizado. In: ALVIM, Arruda; ALVIM Angélica Arruda. Revista Autônoma de Direito Privado. Doutrina - Atualidades - Pareceres - Direito Vivo Comentado, Curitiba: Juruá, n. 4, 2008.

<sup>102</sup> SILVA, José Marcelo Tossi. Registro de parcelamento regularizado. In: ALVIM, Arruda; ALVIM Angélica Arruda. Revista Autônoma de Direito Privado. Doutrina - Atualidades - Pareceres - Direito Vivo Comentado, Curitiba: Juruá, n. 4, 2008.

O controle dos requisitos urbanísticos efetuado pelo Oficial de Registro de Imóveis, entretanto, diz respeito à apresentação das licenças e aprovações necessárias e à regularidade formal do parcelamento, pois, atuando na esfera administrativa, não lhe cabe inquirir sobre vícios intrínsecos do procedimento adotado na concessão destas licenças. De igual forma ocorre com a atuação do Juiz Corregedor Permanente ao apreciar dúvida suscitada contra a recusa do registro do loteamento e do desmembramento, em razão da natureza administrativa deste procedimento.

Rios e Rios Junior (2007 p. 278)<sup>103</sup>, em consonância a lição de Silva, asseveram a importância da observância e cumprimento das normas inerentes ao desmembramento do solo urbano:

O cuidado com o ordenamento e desmembramento do solo urbano passa a ser necessário por meio de requisitos destinados a criar um bom sistema de circulação de pedestres e veículos, de preservar a existência de equipamentos urbanos e comunitários destinados às necessidades da população (serviços de água, esgoto, energia elétrica, coletas e águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado, por exemplo), bem como a de espaços livres para preservação da boa qualidade de vida no local e fixação das áreas mínima dos lotes

Como visto, o desmembramento, diferentemente do loteamento, não permite a criação, nem mesmo a alteração, das vias públicas, desta feita, a observância ao regramento pertinente quando da realização do desmembramento é fundamental para garantir a preservação da boa qualidade de vida no local.

Por conseguinte, Bonizzato (2007, p. 122)<sup>104</sup>, elucida detalhadamente o procedimento que o Município deve seguir para a realização do parcelamento do solo, cujo início se dá com a elaboração do Plano Diretor:

Deve o município, em primeiro lugar, elaborar um Plano Diretor, pelo qual se procede a um mapeamento da cidade e se estabelecem as diretrizes do planejamento urbano da região. Em um segundo momento, aí sim, caberá ao município elaborar lei específica que determine o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória do bem imóvel.

<sup>103</sup> RIOS, Arthur; RIOS JÚNIOR, Arthur. Manual de Direito Imobiliário - Encadernação Especial - De acordo com as Novas Alterações da Lei do Inquilinato. 4. ed., rev. e atual. Curitiba: Juruá, 2010.

<sup>104</sup> BONIZZATO, Luigi. Propriedade urbana privada & direitos sociais. Curitiba: Juruá, 2007.

Rios e Rios Junior (2010, p. 278)<sup>105</sup>, a esse respeito, lecionam que “torna-se também necessária a existência de faixas *non aedificandi*, ou áreas nas quais não se pode construir ao longo das águas correntes ou dormentes, das rodovias, ferrovias e dutos”.

Importante destacar que, na forma do art. 22<sup>106</sup> da Lei 6.766/79<sup>107</sup>, a aprovação do projeto de loteamento transfere ao Município a propriedade de ruas, praças, equipamentos urbanos comunitários, espaços livres e áreas para edifícios públicos.

Sobre os bens públicos, Sarmiento Filho (2007, p. 47)<sup>108</sup>, afiança que, segundo a doutrina pátria, são chamados de bens de uso comum do povo, sendo aqueles que, por sua natureza ou determinação legal, têm sua destinação conferida a toda comunidade, não estando o seu uso normal sujeito a qualquer tipo de formalismo ou consentimento por parte do Poder Público.

Sarmiento Filho (2007, p. 47)<sup>109</sup>, assevera, ainda, que “incluem-se nesta categoria os rios, mares, praças e ruas, dentre outros. Tais bens são atribuídos constitucionalmente a determinados entes federativos, estando, naturalmente, destinados ao desfrute da população”.

### 3.1 Os requisitos para a aprovação de projetos de loteamento

Conforme já abordado, os loteamentos possuem previsão normativa na Lei 6.766/79, a qual estabelece requisitos a serem cumpridos pelos empreendedores quando do pedido de aprovação dos seus projetos de loteamento ou desmembramento junto às prefeituras Municipais.

---

<sup>105</sup>RIOS, Arthur; RIOS JÚNIOR, Arthur. Manual de Direito Imobiliário - Encadernação Especial - De acordo com as Novas Alterações da Lei do Inquilinato. 4. ed., rev. e atual. Curitiba: Juruá, 2010.

<sup>106</sup> Art. 22. 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.

<sup>107</sup> BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm)>. Acesso em 20 de dezembro de 2012, às 11:00hrs.

<sup>108</sup> SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. Loteamento fechado ou condomínio de fato. Curitiba: Juruá, 2007.

<sup>109</sup> SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. Loteamento fechado ou condomínio de fato. Curitiba: Juruá, 2007.

Acerca dos requisitos para aprovação do projeto de loteamento, Moreira Neto (2009 p. 591)<sup>110</sup>, salienta que:

A Lei 6.766/79 dispõe sobre os requisitos urbanísticos mínimos, inclusive os equipamentos urbanos e comunitários do projeto de loteamento, com previsão de execução em duas fases: na primeira, com o estabelecimento de diretrizes locais (das Prefeituras ou do Distrito Federal) e, na segunda, com a satisfação dos requisitos legais, condição de sua aprovação, ato administrativo vinculado que deverá ser submetido ao registro imobiliário nos seguintes 120 dias, sob pena de caducidade.

Moreira Neto (2009 p. 591)<sup>111</sup>, afirma, ainda, que “Inicialmente o projeto, desenhos e memorial descritivo são apresentados antecipadamente ao órgão competente do Município, para que se analise a adequação dos mesmos às diretrizes fixadas”.

Depreende-se na análise do artigo 6º<sup>112</sup> da Lei nº 6.766/1979<sup>113</sup>, que antes da elaboração do projeto de loteamento, deverá ser solicitado à Prefeitura Municipal a definição de diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, sendo apresentados requerimento e planta do imóvel, com as especificações definidas em lei.

Neste passo, importante lançar mão da lição de Rios e Rios Júnior, (2010, p. 279)<sup>114</sup>, a qual diz que “A lei parte do entendimento de cada Município, com suas peculiaridades. Há

<sup>110</sup>MOREIRA NETO, Diogo de Figueiredo. Curso de Direito Administrativo. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

<sup>111</sup>MOREIRA NETO, Diogo de Figueiredo. Curso de Direito Administrativo. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

<sup>112</sup> Art. 6º. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - as divisas da gleba a ser loteada;

II - as curvas de nível à distância adequada, quando exigidas por lei estadual ou municipal;

III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

IV - 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;

V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI - as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

<sup>113</sup> BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm)>. Acesso em 20 de dezembro de 2012, às 11:00hrs.

<sup>114</sup> RIOS, Arthur; RIOS JÚNIOR, Arthur. Manual de Direito Imobiliário - Encadernação Especial - De acordo com as Novas Alterações da Lei do Inquilinato. 4. ed., rev. e atual. Curitiba: Juruá, 2010.

uma quase soberania municipal no particular de crivos legais para a aprovação de loteamentos, dentro de parâmetros maiores fixados pela Lei Federal”.

Por sua vez, dispõe o artigo 7º<sup>115</sup> da Lei nº 6.766/1979<sup>116</sup>, que a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento Estadual e Municipal.

O artigo 8º<sup>117</sup> da Lei nº 6.766/1979<sup>118</sup> possibilita a dispensa dos requisitos dispostos nos artigos 6º e 7º do mesmo regramento, para o caso dos Municípios com menos de cinquenta mil habitantes e aqueles cujo plano diretor contiver diretrizes de urbanização para a zona em que se situe o parcelamento.

Ademais, Rios e Rios Junior (2012, p. 179)<sup>119</sup>, lecionam que, apesar de ser a aprovação de loteamentos de competência do poder público Municipal, outros órgãos são também ouvidos, para defesa do meio ambiente, das áreas de proteção especial, dos mananciais ou nascentes de água, do patrimônio cultural, histórico, paisagístico, arqueológico, assim como tudo que a legislação estadual ou federal definir como necessário, para aprovação de um parcelamento urbano.

---

<sup>115</sup> Art. 7º. A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetada, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

<sup>116</sup> BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm)>. Acesso em 20 de dezembro de 2012, às 11:00hrs.

<sup>117</sup> Art. 8º Os Municípios com menos de cinquenta mil habitantes e aqueles cujo plano diretor contiver diretrizes de urbanização para a zona em que se situe o parcelamento poderão dispensar, por lei, a fase de fixação de diretrizes previstas nos arts. 6º e 7º desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

<sup>118</sup> BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm)>. Acesso em 20 de dezembro de 2012, às 11:00hrs.

<sup>119</sup> RIOS, Arthur; RIOS JÚNIOR, Arthur. Manual de Direito Imobiliário - Encadernação Especial - De acordo com as Novas Alterações da Lei do Inquilinato. 4. ed., rev. e atual. Curitiba: Juruá, 2010.

Para que se efetive a aprovação do loteamento podem ser exigidos pela legislação pátria, além de todos os requisitos formais que serão abordados a seguir, pareceres atinentes a defesa do meio ambiente, do patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico.

O artigo 9º<sup>120</sup> da Lei nº 6.766/1979<sup>121</sup>, dispõe sobre o projeto de loteamento, e estabelece que este deve conter desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de 4 (quatro) anos, devendo ser apresentado à Prefeitura Municipal, ou, se for o caso, ao Distrito Federal, bem como certidão atualizada da matrícula da gleba de terras e certidão negativa de tributos municipais.

O parágrafo primeiro do referido artigo institui o conteúdo mínimo dos desenhos. O parágrafo terceiro determina que, caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto às aprovações consequentes.

---

<sup>120</sup> Art. 9º Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal, quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 1º - Os desenhos conterão pelo menos:

I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;

IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

§ 3º Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999).

<sup>121</sup> BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm)>. Acesso em 20 de dezembro de 2012, às 11:00hrs.

Consta disposto no artigo 19<sup>122</sup> da Lei nº 6.766/1979<sup>123</sup> que todos podem, através de impugnações dos “editais de pedido de registro dos loteamentos”, promover a defesa dos predicamentos legais ou urbanísticos, contra interesses de loteadores, que podem se apresentar preocupando-se exclusivamente com seus lucros fáceis.

O aludido artigo exige, ainda, que o registro (matrícula ou transcrição) relativo ao imóvel seja identificado e que o imóvel pertença ao loteador, ou a compromissário comprador com contrato registrado e autorização para parcelar concedida pelo proprietário.

Quanto ao registro, dispõe o artigo 19, § 4º, da Lei nº 6.766/1979, que o Oficial de Registro Imobiliário que efetivar registro em desacordo com as exigências legais aplicam-se penas de multas, além de sanções penais e administrativas.

Por fim, Rios e Rios Junior (2010l, p. 280)<sup>124</sup>, ensinam que:

Uma vez cumprido os requisitos impostos pelo poder público municipal, o loteador também tem a obrigação de realizar as obras exigidas pela lei como a da abertura das vias públicas, demarcação dos lotes, obras de escoamento das águas de chuva. A própria lei permite que tais deveres sejam cumpridos em 2 (dois) anos, desde que o loteador dê garantias para a execução daquelas obras

<sup>122</sup> Art. 19. Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação.

§ 1º - Findo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, para que sobre ela se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao juiz competente para decisão.

§ 2º - Ouvido o Ministério Público no prazo de 5 (cinco) dias, o juiz decidirá de plano ou após instrução sumária, devendo remeter ao interessado as vias ordinárias caso a matéria exija maior indagação.

§ 3º - Nas capitais, a publicação do edital se fará no Diário Oficial do Estado e num dos jornais de circulação diária. Nos demais municípios, a publicação se fará apenas num dos jornais locais, se houver, ou, não havendo, em jornal da região.

§ 4º - O Oficial do Registro de Imóveis que efetuar o registro em desacordo com as exigências desta Lei ficará sujeito a multa equivalente a 10 (dez) vezes os emolumentos regimentais fixados para o registro, na época em que for aplicada a penalidade pelo juiz corregedor do cartório, sem prejuízo das sanções penais e administrativas cabíveis.

§ 5º - Registrado o loteamento, o Oficial de Registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura.

<sup>123</sup> BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm)>. Acesso em 20 de dezembro de 2012, às 11:00hrs.

<sup>124</sup> RIOS, Arthur; Rios Júnior, Arthur. Manual de Direito Imobiliário - Encadernação Especial - De acordo com as novas alterações da Lei do Inquilinato. 4. ed., rev. e atual. Curitiba: Juruá, 2010.

A responsabilização do Oficial de Registro, por efetivação de registros em dissonância aos ditames legais, segundo visto nas lições acima, visa garantir o respeito à legislação acerca do Direito Urbanístico.

### **3.2 Os requisitos para o desmembramento do solo urbano**

Assim, como os loteamentos, o desmembramento urbano também deverá cumprir requisitos estabelecidos na Lei 6.766/79.

Para que o projeto de desmembramento seja aprovado, estipula o artigo 10 que o interessado deverá apresentar requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal, quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18, e de planta do imóvel a ser desmembrado.

Finalmente, o artigo 11 dispõe que “se aplicam ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos”.

O artigo 12 determina que compete à Prefeitura Municipal ou ao Distrito Federal, quando for o caso, a aprovação ou não do projeto de loteamento e desmembramento.

Não obstante, Costa (2005, p.66)<sup>125</sup>, leciona que:

Cabe aos Estados o exame à anuência prévia para aprovação pelos Municípios, de loteamento e desmembramento quando localizados em áreas de interesse especial, como áreas de proteção de mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, quando se localizar em área limítrofe do Município ou que pertença a mais de um Município, nas regiões metropolitanas e em aglomerações urbanas, e, finalmente, quando abranger área superior a 1.000.000 m<sup>2</sup> (hum milhão de metros quadrados).

---

<sup>125</sup> COSTA, Nelson Nery. Processo administrativo e suas espécies. Rio de Janeiro: Forense, 2005.



As regras inovadoras da Lei nº 6.766/79, foram em parte modificadas pela Lei nº 9.785/99, devendo provocar efeitos negativos na estrutura urbana e na qualidade de vida nas cidades, conforme já apontado no capítulo anterior.

### 3.3 Outros requisitos

As normas legais que incidem sobre os loteamentos e desmembramentos, em princípio, estão todas compendiadas na Lei 6.766/79<sup>126</sup>. Ainda, o art. 3º da referida lei, afirma que, a delimitação da zona urbana ou de expansão urbana é fixada por lei municipal e somente naqueles locais será cabível a constituição de loteamentos ou desmembramentos do solo urbano. Entretanto, regras suplementares podem ser efetivadas tanto pelo Município como pelo Estado.

Assim, lotear ou parcelar o solo urbano não é ato a ser efetivado unicamente em obediência da Lei 6.766/79, pois se podem ter regras aditivas formalizadas pelos poderes públicos estaduais ou municipais, uma vez que o parcelamento do solo ultrapassa o mero exercício da propriedade.

A par dos requisitos de ordem urbanística, que dizem respeito ao direito administrativo, ou urbanístico, ao autor do parcelamento do solo urbano cabe atender os requisitos de direito civil. Nesse sentido, explica Carvalho (1998, p. 66)<sup>127</sup> que:

O Estado, portanto, é que, por suas diferentes entidades, comanda o ordenamento do espaço urbano, ditando, com o seu poder normativo, as regras de sua utilização pelo particular, que, na qualidade de proprietário, tomará oportunamente a iniciativa dessa utilização, contando que o faça com observância dessas regras. Assim se entrelaça o direito administrativo, que estatui condicionamentos para a outorga de licença para parcelar, com o direito civil, que assegura ao proprietário o direito de parcelar, estabelecendo relações jurídicas. Ao passo que o primeiro enuncia os requisitos urbanísticos, o segundo indica os requisitos jurídicos do loteamento.

<sup>126</sup> BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm)>. Acesso em 20 de dezembro de 2012, às 11:00hrs.

<sup>127</sup> CARVALHO, Afrânio de. Registro de Imóveis. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

O registro do parcelamento do solo, embora tenha objetivos mais amplos, em especial o de conferir existência jurídica aos lotes, permite aos possíveis adquirentes conhecer, de plano, a extensão da área a ser parcelada e de cada um dos lotes, e a ter certeza de sua propriedade.

É ainda da lição de Carvalho (1998, p. 66)<sup>128</sup>, que “Com o registro do parcelamento têm os possíveis adquirentes, além disso, conhecimento de que foram atendidos os requisitos de ordem urbanística mediante prévia concessão das licenças exigíveis. Podem, ainda, verificar o modo como será implantado o parcelamento e o cronograma de execução das obras”.

Campos Junior (2004, p.188)<sup>129</sup>, em seus ensinamentos, traz mais esclarecimentos sobre a questão, firmando que:

A questão insere-se, ainda, nos lindes do direito urbanístico e na perspectiva da função social da propriedade. É que o intuito de lucro não pode sobrepujar toda e qualquer perspectiva de ordenação da atividade de urbanização, causando gravíssimos problemas sociais e urbanos, notadamente porque, depois de alienadas as parcelas da divisão da gleba original irregularmente loteada, fica o Estado no dever de, depois de atendidos os requisitos legais, instalar equipamentos públicos e infraestrutura nesses loteamentos, dos quais resultam, com frequência, danos irreversíveis ao meio ambiente, devido à localização destes em unidades de conservação ambiental, a par da inexistência de sistemas de esgotamento sanitário e de coleta de águas pluviais, de que resulta a eleição de lagos e rios para despejo de esgotos e efluentes.

Nesse rumo, Bonizzato (2007, p. 123)<sup>130</sup>, aduz que “torna-se cristalina a intenção da legislação de implantar um dever do proprietário de solo urbano, de área específica, de parcelar, utilizar ou edificar seu imóvel, a fim de que este cumpra a função social designada no art. 5º, inc. XXIII, da Constituição Federal Brasileira”.

<sup>128</sup> CARVALHO, Afrânio de. Registro de Imóveis. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

<sup>129</sup> CAMPOS JÚNIOR, Raimundo Alves de. O conflito entre o direito de propriedade e o meio ambiente. Curitiba: Juruá, 2004.

<sup>130</sup> BONIZZATO, Luigi. Propriedade urbana privada & direitos sociais. Curitiba: Juruá, 2007.p.123.

Por conseguinte, encontra-se nas lições de Campos Junior (2004, p. 188)<sup>131</sup>, que:

A constituição de loteamentos e desmembramentos irregulares configura mau exercício do direito de propriedade privada, haja vista que a divisão de uma gleba original em diversas parcelas, com vistas à formação de lotes e desmembramentos, determina adensamento populacional, despesas para o Poder Público com a instalação de equipamentos urbanos, além de inevitável impacto ao meio ambiente.

Neste passo, Campos Junior (2004, p. 189)<sup>132</sup>, elucida que:

O parcelamento do solo, seja por meio de loteamento ou de desmembramento, não pode ser exercido à revelia de qualquer controle do Poder Público, mas, ao contrário, sobre ele incidem, por força de lei, diversas limitações administrativas, além da imperatividade de apresentação de estudo e relatório de impacto ambiental e aprovação dos projetos urbanísticos de loteamentos ou desmembramentos pelo Município, pois é dever do Poder Público ordenar a ocupação (art. 30, VIII da CF).

Desta feita, o parcelamento do solo é assunto que demanda grande atenção do Poder Público, haja vista a incidência de diversas limitações administrativas, impostas por lei que necessitam de um controle contínuo, sendo esta responsabilidade do Poder Público.

### **3.4 A regularização pelo município em caso de omissão**

Conforme visto, do interessado é exigido que se promova o parcelamento (loteamento e desmembramento) de forma regular, atendendo a todos os requisitos da Lei 6.766/79.

Silva (2008, p. 34)<sup>133</sup>, afirma que “Omitindo-se o interessado, contudo, prevê a Lei 6.766/79 que a regularização será efetuada pelo Município, ou pelo Distrito Federal, seja o

---

<sup>131</sup> CAMPOS JÚNIOR, Raimundo Alves de. O conflito entre o direito de propriedade e o meio ambiente. Curitiba: Juruá, 2004.

<sup>132</sup> CAMPOS JÚNIOR, Raimundo Alves de. O conflito entre o direito de propriedade e o meio ambiente. Curitiba: Juruá, 2004.

<sup>133</sup> SILVA, José Marcelo Tossi. Registro de parcelamento regularizado. In: ALVIM, Arruda; ALVIM Angélica Arruda. Revista Autônoma de Direito Privado. Doutrina - Atualidades - Pareceres - Direito Vivo Comentado, Curitiba: Juruá, n. 4, 2008.

parcelamento não autorizado (clandestino) ou executado sem registro ou observância das exigências impostas na concessão da licença (irregular)”.

Por sua vez, Rios e Rios Junior (2010, p. 279)<sup>134</sup>, asseveram que “o poder público municipal passou então a ter o poder de regularizar os loteamentos caso o seu responsável não o faça, bloqueando os pagamentos que se destinam ao loteador, para se ter os meios necessários, a fim de se construir ou efetivar o necessário nos parcelamentos”.

Rios e Rios Junior (2010, p. 279)<sup>135</sup>, ensinam, ainda, que “o Município, porém, goza de certos privilégios para regularizar o parcelamento já implantando, e assim deve ser em razão dos benefícios de ordem urbanística, econômica, jurídica e da segurança social que decorrem da regularização do parcelamento executado de forma irregular ou clandestina”.

Como se depreende das lições analisadas, ao promover a regularização o Município insere o parcelamento na ordem urbanística que deveria ser observada quando de sua implantação, ou ao menos na ordem urbanística que pode ser atendida.

Na lição de Rios e Rios Junior (2010, p. 279)<sup>136</sup>, “além disso, a regularização, faz com que os lotes passem a ter existência jurídica, tornando-os, para todos os efeitos, imóveis distintos da gleba parcelada”.

Por final, os artigos 50 a 52 da Lei 6.766/79<sup>137</sup>, tipificam as disposições penais contra os loteadores de parcelamentos irregulares, ou que procedam irregularmente, na venda de seus loteamentos, com afirmações falsas ou ocultando fatos decisivos para a aquisição, que se conhecidos pelo adquirente desaconselhariam as compras.

No próximo capítulo, será objeto de estudo como se dá o registro de loteamento e desmembramento urbanos, principais requisitos e disposições legais.

---

<sup>134</sup> RIOS, Arthur; Rios Júnior, Arthur. Manual de Direito Imobiliário - Encadernação Especial - De acordo com as novas alterações da Lei do Inquilinato. 4. ed., rev. e atual. Curitiba: Juruá, 2010.

<sup>135</sup> RIOS, Arthur; RIOS JÚNIOR, Arthur. Manual de Direito Imobiliário - Encadernação Especial - De acordo com as novas alterações da Lei do Inquilinato. 4. ed., rev. e atual. Curitiba: Juruá, 2010.

<sup>136</sup> RIOS, Arthur; Rios Júnior, Arthur. Manual de Direito Imobiliário - Encadernação Especial - De acordo com as novas alterações da Lei do Inquilinato. 4. ed., rev. e atual. Curitiba: Juruá, 2010.

<sup>137</sup> BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm)>. Acesso em 20 de dezembro de 2012, às 11:00hrs.

#### 4. REGISTRO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO URBANOS

Uma vez atendidos os requisitos legais para o parcelamento do solo urbano e aprovados os projetos, seja de loteamento ou de desmembramento urbanos, outra etapa importante consiste no registro dos mesmos.

Segundo a lição de Carvalho (1998, p. 66)<sup>138</sup>:

O Estado comanda o ordenamento do espaço urbano, ditando, com o seu poder normativo, as regras de sua utilização pelo particular, que, na qualidade de proprietário, tomará oportunamente a iniciativa dessa utilização, contando que o faça com observância dessas regras. Assim se entrelaça o direito administrativo, que estatui condicionamentos para a outorga de licença para parcelar, com o direito civil, que assegura ao proprietário o direito de parcelar, estabelecendo relações jurídicas. Ao passo que o primeiro enuncia os requisitos urbanísticos, o segundo indica os requisitos jurídicos do loteamento e do desmembramento.

Ainda segundo Carvalho (1998, p. 67)<sup>139</sup>:

O Registro de Imóveis só poderia aparecer no Brasil quando o território se encontrasse povoado a tal ponto que começasse a ganhar interesse o conhecimento da extensão de cada gleba particular, bem como a certeza de sua propriedade, a fim de protegê-la contra eventual usurpação e utilizá-la ainda como base natural de crédito.

Conforme já visto, no caso do loteamento e do desmembramento, o registro, embora tenha objetivos mais amplos, tem como objetivo especial o de conferir existência jurídica aos lotes, possibilitando, desse modo, aos possíveis adquirentes conhecer, de plano, a extensão da área a ser parcelada e de cada um dos lotes, e a ter certeza de sua propriedade.

<sup>138</sup> CARVALHO, Afrânio de. Registro de Imóveis. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

<sup>139</sup> CARVALHO, Afrânio de. Registro de Imóveis. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

Na lição de Silva (2008, p. 327)<sup>140</sup>, é possível verificar que, ao Oficial de Registro, só cabe aferir os requisitos formais, como apresentação das licenças e demais documentos necessários, não sendo tarefa deste questionar ou analisar vícios intrínsecos do procedimento realizado quanto à concessão das licenças.

Do registro decorre, assim, tanto a consequência de assegurar ao proprietário o direito de parcelar como a de conferir aos adquirentes dos lotes segurança jurídica.

Amoreira (2002, p. 21)<sup>141</sup>, esclarece que:

Ainda, em termos legais, os registros e as averbações de são, em princípio, obrigatórios, para que surtam os seus efeitos constitutivos, comprobatórios e publicitários, indicados numa considerável parte dos instrumentos públicos processados pelo registrador e derivados dos seus assentamentos.

Ressalte-se, nas lições de Amoreira (2002, p. 21)<sup>142</sup>, os esclarecimentos acerca da importância do registro, haja vista que este imprime autenticidade ao loteamento ou desmembramento:

A autenticidade do registro revela assim que o ato é verdadeiro, merecedor de fé pública, e, por sua vez, a segurança traduz a condição de inexistência significando, portanto, que o ato está na condição daquilo que é legal, já que efetivado com exatidão para que possa surtir sua indicada eficácia jurídica.

Essa eficácia jurídica, por seu turno, é o efeito de juridicidade atribuído ao ato, legal e autêntico, em que se firma o valor probante advindo do registro de imóveis.

Galhardo (2004, p. 156)<sup>143</sup>, lecionando sobre os efeitos do registro, faz as seguintes considerações:

---

<sup>140</sup>SILVA, José Marcelo Tossi. Registro de parcelamento regularizado. In: ALVIM, Arruda; ALVIM Angélica Arruda. Revista Autônoma de Direito Privado. Doutrina - Atualidades - Pareceres - Direito Vivo Comentado, Curitiba: Juruá, n. 4, 2008.

<sup>141</sup> AMOREIRA, Eymard. Normas Processuais - Lei dos Registros Públicos. Curitiba: Juruá, 2002.

<sup>142</sup> AMOREIRA, Eymard. Normas Processuais - Lei dos Registros Públicos. Curitiba: Juruá, 2002.

Além disso, o registro, entre outros efeitos, torna públicas as restrições convencionais ao uso dos lotes, que devem ser observadas por todos, e impõe limites para o contrato de compromisso de compra e venda, impedindo que certas obrigações sejam validamente pactuadas caso não observado o previsto no contrato padrão arquivado.

Galhardo (2004, p. 157)<sup>144</sup>, leciona, ainda, sobre o que ocorre em casos de inserção de cláusulas abusivas no contrato de loteamento padrão, as quais estejam em discordância aos ditames da Lei nº 6.766/79:

As cláusulas abusivas inseridas em contrato padrão de loteamento urbano são consideradas não escritas e, portanto, não podem obter ingresso no registro predial. No entanto, mesmo que, por descuido do registrador, contratos com cláusulas em dissonância com os princípios norteadores da Lei 6.766/79 deem entrada no registro imobiliário, não há a necessidade de proceder ao cancelamento ou bloqueio registral para sanar a irregularidade. Em tal caso, é suficiente o lançamento de averbação corretiva, de molde a adequar o contrato padrão às normas de ordem pública da Lei de Parcelamento do Solo Urbano

Nessa perspectiva, Silva (2008, p. 329-330)<sup>145</sup>, acrescenta que:

O registro, ademais, é modo eficaz para a redução dos custos de negociação dos imóveis, pois a publicidade que dele decorre faz com que seja desnecessária grande parte das investigações que, sem sua existência, deveriam os interessados promover visando assegurar-se de que o vendedor é proprietário do imóvel e dele pode livremente dispor, ou que sobre ele incidem determinados ônus. Finalmente, o registro cumpre a função de dar publicidade ao parcelamento do solo e de conferir, desta forma, eficácia *erga omnes* aos direitos reais inscritos.

Nesse sentido, dispõe o artigo 24<sup>146</sup> da Lei 6.766/79<sup>147</sup>, que o processo de loteamento e os contratos de depositados em Cartório poderão ser examinados por qualquer pessoa, a

---

<sup>143</sup> GALHARDO, João Baptista. O registro do parcelamento do solo para fins urbanos. Porto Alegre: IRIB e Sergio Antonio Fabris, 2004.

<sup>144</sup> GALHARDO, João Baptista. O registro do parcelamento do solo para fins urbanos. Porto Alegre: IRIB e Sergio Antonio Fabris, 2004.

<sup>145</sup> SILVA, José Marcelo Tossi. Registro de parcelamento regularizado. In: ALVIM, Arruda; ALVIM Angélica Arruda. Revista Autônoma de Direito Privado. Doutrina - Atualidades - Pareceres - Direito Vivo Comentado, Curitiba: Juruá, n. 4, 2008.

qualquer tempo, independentemente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca.

Amoreira (2002, p. 22)<sup>148</sup>, assevera que “os instrumentos públicos são examinados como documentos autênticos e, sendo revestidos das formalidades legais, fazem prova plena pelo requisito, da fé pública que, na verdade, a qual distingue o documento público do particular”.

Consta, ainda, na lição de Amoreira (2002, p. 22)<sup>149</sup>, que o registro “Significa a autenticidade dos instrumentos públicos, ou seja, os lavrados pelos oficiais públicos e certificados por testemunho público e solene, que tais instrumentos são dignos de confiança ou fé, cuja verdade, em princípio, não se pode negar”.

#### 4.1 Os registros públicos

A Lei de Registros Públicos, Lei nº 6.015/73<sup>150</sup>, enumera em seu art. 167, os atos que são passíveis de registro ou averbação no Cartório de Registro de Imóveis.

Conforme destacado na parte introdutória do presente capítulo, e ainda segundo a lição de Amoreira (2002, p. 23)<sup>151</sup>, os fatos e atos regularmente registrados ou averbados, ou seja, consignados nos registros públicos em cumprimento das formalidades prescritas, tornam-se documentos públicos por si mesmos, considerados autênticos, e fazem prova plena da ocorrência de tais fatos e atos, quando exibidos em forma de instrumentos públicos.

---

<sup>146</sup> Art. 24. O processo de loteamento e os contratos de depositados em Cartório poderão ser examinados por qualquer pessoa, a qualquer tempo, independentemente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca.

<sup>147</sup> BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm)>. Acesso em 20 de dezembro de 2012, às 11:00hrs.

<sup>148</sup> AMOREIRA, Eymard. Normas Processuais - Lei dos Registros Públicos. Curitiba: Juruá, 2002.

<sup>149</sup> AMOREIRA, Eymard. Normas Processuais - Lei dos Registros Públicos. Curitiba: Juruá, 2002

<sup>150</sup> BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015.htm)>. Acesso em 29 de dezembro de 2012, às 13:00 hrs.

<sup>151</sup> AMOREIRA, Eymard. Normas Processuais - Lei dos Registros Públicos. Curitiba: Juruá, 2002.



Todavia, para Diniz (2002, p. 14)<sup>152</sup>, “as partes não podem, por si mesmas, mediante estipulação, criar direitos reais com conteúdo arbitrário, mas estão vinculadas aos tipos jurídicos que a norma jurídica colocou à sua disposição”.

Esse é o entendimento dominante da doutrina nacional, conforme ensina Diniz (2002, p. 38)<sup>153</sup>:

Se o direito real é oponível a todos, não faz sentido afetar terceiros estranhos à relação, se não constar de lei. Trata-se da aplicação do princípio da legalidade e da relatividade dos contratos, segundo os quais ninguém é obrigado a fazer ou deixar de fazer nada, senão em virtude da lei e que, como regra, o contrato somente produz efeitos entre as partes contratantes. O ato negocial deriva de acordo de vontade das partes, sendo lógico que apenas as vincule, não tendo eficácia em relação a terceiros.

Contudo, o referido entendimento não é pacífico. Monteiro (2003, p. 12)<sup>154</sup>, em suas lições firma que:

Outros direitos reais podem ser criados não só pelo legislador, mas também pelas próprias partes, desde que não contrariem princípios de ordem pública. E segue afirmando que vários autores sustentam esse ponto de vista. Realmente, texto algum proíbe, explícita ou implicitamente, a criação de novos direitos reais, ou a modificação dos direitos reais já existentes.

Apesar disso, tal entendimento não altera o fato de que, atualmente, e na prática, só têm acesso ao registro os atos previstos em lei e, conseqüentemente, são oponíveis a quaisquer terceiros somente estes.

Desta feita, nas palavras de Peres (2011, p. 127)<sup>155</sup>, vê-se que:

<sup>152</sup> DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

<sup>153</sup> DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil brasileiro: Teoria geral das obrigações. 16. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

<sup>154</sup> MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de Direito Civil. Direito das coisas – 1ª parte. 37. ed. rev. e atual. por Carlos Alberto Dabus Maluf. São Paulo: Saraiva, 2003.

<sup>155</sup> PERES, Tatiana Bonatti. Opção de compra - Utilidade e efeitos - Registro, execução específica e proteção dos direitos do titular - Direito Imobiliário: Falta de regulamentação e problemas concretos. Curitiba: Juruá, 2011.

Com o entendimento majoritário doutrinário e registral, salvo previsão legal expressa sobre a registrabilidade ou possibilidade de averbação ou na hipótese do título versar sobre direitos reais sobre imóveis, assim expressamente reconhecidos em lei, não terá o documento acesso ao registro imobiliário.

Contudo, Peres (2011, p. 127)<sup>156</sup>, esclarece sobre a existência de exceções a essa regra atinente ao registro, as quais estão expressamente previstas em lei:

Existem, contudo, algumas exceções expressamente previstas em lei que permitem o acesso da opção de compra no Registro Imobiliário, a saber e de especial importância para o presente estudo: na hipótese de recusa do loteador ou incorporador em firmar o respectivo contrato ou compromisso de venda, é possível o registro da opção de compra de lote, por força do disposto no art. 27 da Lei 6.766/79, e a opção de compra de fração ideal de incorporação imobiliária, por força do disposto no art. 35, § 4º da Lei 4.591/64.

Amoreira (2002, p. 22)<sup>157</sup>, complementa as lições apresentadas, asseverando que:

O registrador, por seu turno, exerce a sua adequada função com fé pública. A fé pública funda-se na presunção da verdade legal que não pode, em princípio, ser elidida, desde que não se prove irrefutavelmente a autenticidade de atos praticados pelos que exercem o ofício público. Da fé pública, pressuposto da ordem jurídica, resulta a força probante documental, em face da autenticidade que não possa ser impugnada, que prevalece na impossibilidade de ser impugnada.

O art. 225<sup>158</sup> da Lei dos Registros Públicos<sup>159</sup> exige que os Tabeliães, Escrivães e Juízes façam que, nas escrituras e nos atos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os

---

<sup>156</sup> PERES, Tatiana Bonatti. Opção de compra - Utilidade e efeitos - Registro, execução específica e proteção dos direitos do titular - Direito Imobiliário: Falta de regulamentação e problemas concretos. Curitiba: Juruá, 2011.

<sup>157</sup> AMOREIRA, Eymard. Normas Processuais - Lei dos Registros Públicos. Curitiba: Juruá, 2002.

<sup>158</sup> Art. 225 - Os tabeliães, escrivães e juízes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário. (Renumerado do art. 228 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

característicos, as confrontações e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário.

Diante disso, Amoreira (2002, p. 27)<sup>160</sup>, leciona que:

Os registradores são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que, pessoalmente, ou pelos prepostos ou substitutos que indicarem, causarem, por culpa ou dolo, aos interessados no registro. A responsabilidade civil independe da criminal pelos delitos que venham a ser cometidos, respondendo os registradores, conseqüentemente, em face da norma penal caracterizadora da ação ou omissão delituosa.

Amoreira (2002, p. 27)<sup>161</sup>, afirma, por fim, que de um modo geral, portanto, “todo prejuízo causado pelo registrador ao interessado no registro público, ou a terceiro, por ação ou omissão, ou seja, pela prática dolosa ou pelo menos culposa de qualquer fato ou ato de registro considerado antijurídico, deverá ser devidamente ressarcido”.

Desta feita, como visto, a responsabilidade, na hipótese, resulta de fato ou ato, infringente do dever legal, praticado pelo próprio registrador ou pelo seu preposto.

---

§ 1º As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.

§ 2º Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.

§ 3º Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais. (Incluído pela Lei nº 10.267, de 2001).

<sup>159</sup> BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015.htm)>. Acesso em 29 de dezembro de 2012, às 13:00 hrs.

<sup>160</sup> AMOREIRA, Eymard. Normas Processuais - Lei dos Registros Públicos. Curitiba: Juruá, 2002.

<sup>161</sup> AMOREIRA, Eymard. Normas Processuais - Lei dos Registros Públicos. Curitiba: Juruá, 2002.

## 4.2 O registro dos loteamentos e desmembramentos urbanos

Como visto no segundo capítulo, cabe ao autor do parcelamento promovê-lo de forma regular, para o que deverá atender a todas as exigências contidas na Lei 6.766/79.

Os projetos de loteamentos têm de se adequar às diretrizes municipais para uso do solo, nos termos dos arts. 6<sup>o</sup><sup>162</sup> a 11 da Lei 6.766/79<sup>163</sup>. O projeto, desenhos e memorial descritivo são apresentados antecipadamente ao órgão competente do Município, para que se analise a adequação dos mesmos às diretrizes fixadas.

Rios e Rios Junior (2010, p. 277)<sup>164</sup>, afirmam que “A lei de uso do solo parte do entendimento de cada Município, com suas peculiaridades. Há uma quase soberania municipal no particular de crivos legais para a aprovação de loteamentos, dentro de parâmetros maiores fixados pela lei”.

Ademais, conforme já visto em capítulos anteriores, compete ao poder público municipal a aprovação de loteamentos, mas outros órgãos são também ouvidos, para defesa do meio ambiente, das áreas de proteção especial, dos mananciais ou nascentes de água, do patrimônio cultural, histórico, paisagístico, arqueológico, assim como tudo que a legislação estadual ou federal definir como necessário, para aprovação de um parcelamento urbano.

Rios e Rios Junior (2010, p. 278)<sup>165</sup>, lecionam, ainda, que:

<sup>162</sup>Art. 6º. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - as divisas da gleba a ser loteada;

II - as curvas de nível à distância adequada, quando exigidas por lei estadual ou municipal;

III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

IV - 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;

V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI - as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

<sup>163</sup>BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm)>. Acesso em 20 de dezembro de 2012, às 11:00hrs.

<sup>164</sup>RIOS JÚNIOR, Arthur Rios e Arthur. Manual de Direito Imobiliário - Encadernação Especial - De acordo com as Novas Alterações da Lei do Inquilinato. Encadernação Especial. 4. ed., rev. e atual. Curitiba: Juruá Editora, 2010.

<sup>165</sup>RIOS, Arthur e RIOS JÚNIOR, Arthur. Manual de Direito Imobiliário - Encadernação Especial - De acordo com as Novas Alterações da Lei do Inquilinato. Encadernação Especial. 4. ed., rev. e atual. Curitiba: Juruá Editora, 2010.

O registro imobiliário do loteamento faz com que automaticamente os espaços livres internos sejam transferidos para o poder público, independente de transferências específicas, que exigiriam abertura de matrículas e registros no fôlio (art. 22). A ausência de tal norma cogente fazia, antes da Lei 6.766/79 que inúmeras praças de loteamentos fossem vendidas pelo loteador, em grande prejuízo social

Conforme a lição de Silva (2008. p. 337)<sup>166</sup>, tem-se que após cumpridas as exigências legais, e encontrando-se o imóvel regular, já será possível a realização do registro da aquisição da propriedade:

Uma vez cumprida todas as exigências legais e estando regular o imóvel, pode o adquirente de lote promover o registro da aquisição da propriedade mediante apresentação do contrato de compromisso de compra e venda celebrado. Exige-se que o registro (matrícula ou transcrição) relativo ao imóvel seja identificado e que o imóvel pertença ao loteador, ou a compromissário comprador com contrato registrado e autorização para parcelar concedida pelo proprietário.

Nesse sentido, dispõe o artigo 18<sup>167</sup> da Lei 6.766/79<sup>168</sup>, que uma vez aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro

<sup>166</sup> SILVA, José Marcelo Tossi. Registro de parcelamento regularizado. In: ALVIM, Arruda; ALVIM Angélica Arruda. Revista Autônoma de Direito Privado. Doutrina - Atualidades - Pareceres - Direito Vivo Comentado, Curitiba: Juruá, n. 4, 2008.

<sup>167</sup> Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel;

I - título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §§ 4º e 5º; (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

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 10 (dez) anos;

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

c) de ônus reais relativos ao imóvel;

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 pela Prefeitura 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 2 (dois) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;

imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos documentos elencados no aludido artigo, que em suma, tratam-se de título de propriedade do imóvel ou certidão de matrícula, histórico dos títulos de propriedade imóvel dos últimos 20 (vinte) anos, certidões negativas e outras documentos.

Desse modo, para a emissão da certidão de propriedade, é preciso que o imóvel em que implantado o parcelamento seja identificado pelo Oficial de Registro de Imóveis.

No caso de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e emissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação, o § 4º do artigo 18 supracitado, dispensa o título de propriedade previsto no inciso I.

---

V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, 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; (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

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.

§ 1º - Os períodos referidos nos incisos III, alínea b e IV, alíneas a, e d, tomarão por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo todas elas serem extraídas em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.

§ 2º - A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.

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

§ 4º O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 5º No caso de que trata o § 4º, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados nos incisos V e VI deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999).

<sup>168</sup> BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm)>. Acesso em 20 de dezembro de 2012, às 11:00hrs.

Importante salientar Silva (2008, p. 348)<sup>169</sup>, que em suas lições a esse respeito, afirma que “Para o registro, além disso, deve o adquirente comprovar o recolhimento do imposto de transmissão *inter vivos*”.

Dispõe o art. 19<sup>170</sup> da Lei 6.766/79<sup>171</sup>, que Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação.

Ainda de acordo com o §1º do aludido artigo, findo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal, quando for o caso, para que sobre ela se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao juiz competente para decisão.

Rios e Rios Junior (2010, p. 277)<sup>172</sup>, salientam que:

<sup>169</sup> SILVA, José Marcelo Tossi. Registro de parcelamento regularizado. In: ALVIM, Arruda; ALVIM Angélica Arruda. Revista Autônoma de Direito Privado. Doutrina - Atualidades - Pareceres - Direito Vivo Comentado, Curitiba: Juruá, n. 4, 2008.

<sup>170</sup>Art. 19. Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação.

§ 1º - Findo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, para que sobre ela se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao juiz competente para decisão.

§ 2º - Ouvido o Ministério Público no prazo de 5 (cinco) dias, o juiz decidirá de plano ou após instrução sumária, devendo remeter ao interessado as vias ordinárias caso a matéria exija maior indagação.

§ 3º - Nas capitais, a publicação do edital se fará no Diário Oficial do Estado e num dos jornais de circulação diária. Nos demais municípios, a publicação se fará apenas num dos jornais locais, se houver, ou, não havendo, em jornal da região.

§ 4º - O Oficial do Registro de Imóveis que efetuar o registro em desacordo com as exigências desta Lei ficará sujeito a multa equivalente a 10 (dez) vezes os emolumentos regimentais fixados para o registro, na época em que for aplicada a penalidade pelo juiz corregedor do cartório, sem prejuízo das sanções penais e administrativas cabíveis.

§ 5º - Registrado o loteamento, o Oficial de Registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura.

<sup>171</sup>BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm)>. Acesso em 20 de dezembro de 2012, às 11:00hrs.

<sup>172</sup>RIOS, Arthur e RIOS JÚNIOR, Arthur. Manual de Direito Imobiliário - Encadernação Especial - De acordo com as Novas Alterações da Lei do Inquilinato. Encadernação Especial. 4. ed., rev. e atual. Curitiba: Juruá Editora, 2010.

O rigor para efetivação dos loteamentos é produto do grande aumento de adensamento populacional das zonas urbanas do País, em detrimento e com a diminuição e transferência acelerada da população rural, que assistimos a partir da década de 50. Tudo isso causou o boom ou a indústria dos loteamentos, onde a gleba de terra é retalhada e vendida a varejo para consumidores, que se situam nas classes média baixa.

Assim, é possível perceber que, fez-se necessário a defesa da economia popular, pois, nem sempre os loteadores respeitaram os princípios sociais, que devem reger tais empreendimentos.

Nesse contexto, os contratos pertinentes à aquisição de lotes urbanos foi outra grande preocupação do legislador, conforme se observa nos arts. 25 a 36 da Lei nº 6.766<sup>173</sup>. Neles, a “irretratibilidade” mais o direito do adquirente, que tenha pago todas as prestações, de promover a “adjudicação compulsória” do lote, ficaram sendo os seus apanágios, registrados os compromissos no fôlio imobiliário<sup>174</sup>.

Comum era, entre os loteadores antigos, que com os imóveis valorizados, rescindiam os contratos e devolviam o recebido. Os pré-contratos, promessas de cessões, propostas de compras, reservas de lotes ou até mesmo recibos iniciais, passaram a ter validade dos instrumentos definitivos, por força do art. 27 e seu §1º, cujo princípio acabou consagrado pelo art. 48 da Lei 8.078 de 11.09.90, o Código de Defesa do Consumidor.

Desta feita, Rios e Rios Junior (2010, p. 278)<sup>175</sup>, aduzem que:

Após registrado o loteamento, as alterações que se lhe forem aplicadas dependerão da aprovação dos adquirentes e dos órgãos públicos, nos termos do art. 28. Assim, o adquirente de lote não somente compra o seu imóvel, mas também, o que lhe adorna e envolve, no bairro ou no setor. Até mesmo com referência aos padrões de construção exigidos no “memorial do

<sup>173</sup> BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm)>. Acesso em 20 de dezembro de 2012, às 11:00hrs.

<sup>174</sup> RIOS, Arthur e RIOS JÚNIOR, Arthur. Manual de Direito Imobiliário - Encadernação Especial - De acordo com as Novas Alterações da Lei do Inquilinato. Encadernação Especial. 4. ed., rev. e atual. Curitiba: Juruá Editora, 2010.p. 280.

<sup>175</sup> RIOS, Arthur e RIOS JÚNIOR, Arthur. Manual de Direito Imobiliário - Encadernação Especial - De acordo com as Novas Alterações da Lei do Inquilinato. Encadernação Especial. 4. ed., rev. e atual. Curitiba: Juruá Editora, 2010.



loteamento” e que existam, por força de determinações legais ou do contrato, constituem direito do adquirente (art. 45). Direito de impedir construções em desacordo com os mesmos.

Tem o consumidor um direito a toda estrutura fixada no registro do loteamento, na oportunidade da aquisição, tais como o sistema viário, equipamentos urbanos e comunitários, faixas sanitárias para escoamento das águas pluviais, faixas de não edificação, usos fixados e compatíveis dos imóveis e finalmente a tudo o que foi levado ao registro imobiliário, pois adquiriu o lote dentro de uma estrutura, que mudada, muda o valor e as condições do lote.

Por conseguinte, afirmam Rios e Rios Junior (2010, p. 280)<sup>176</sup>:

Não se nega ao poder público o direito de promover alterações necessárias ou úteis ao loteamento ainda que registrado e em nome do interesse e conveniência social. Mas, não se nega também que tais alterações podem estar desvalorizando, alterando ou prejudicando o imóvel adquirido anteriormente.

Estabelece o artigo 21 da Lei nº 6.766/79<sup>177</sup>, que:

Quando a área loteada estiver situada em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro será requerido primeiramente perante aquela em que estiver localizada a maior parte da área loteada. Procedido o registro nessa circunscrição, o interessado requererá, sucessivamente, o registro do loteamento em cada uma das demais, comprovando perante cada qual o registro efetuado na anterior, até que o loteamento seja registrado em todas. Denegado registro em qualquer das circunscrições, essa decisão será comunicada, pelo Oficial do Registro de Imóveis, às demais para efeito de cancelamento dos registros feitos, salvo se ocorrer à hipótese prevista no § 4º do referido artigo, a qual prevê que o indeferimento do registro do loteamento em uma circunscrição não determinará o cancelamento do registro procedido em outra, se o motivo do indeferimento naquela não se estender à área situada sob a competência desta, e desde que o interessado requeira a manutenção do registro obtido, submetido o remanescente do loteamento a uma aprovação prévia perante a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso.

<sup>176</sup> RIOS, Arthur e RIOS JÚNIOR, Arthur. Manual de Direito Imobiliário - Encadernação Especial - De acordo com as Novas Alterações da Lei do Inquilinato. Encadernação Especial. 4. ed., rev. e atual. Curitiba: Juruá Editora, 2010.

<sup>177</sup> BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm)>. Acesso em 20 de dezembro de 2012, às 11:00hrs.

Por sua vez, o art. 23 da Lei 6.766/79, impõe que:

O registro promove a segurança jurídica, tendo em vista o seu caráter não somente público e de fé-pública e somente poderá ser cancelado: I - por decisão judicial; II - a requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato; ou III - a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, e do Estado.

Ainda, o art. 30 da Lei 6.766/79<sup>178</sup>, firma que “a falência ou insolvência do loteador não rescinde os compromissos de venda ou promessas dos lotes, cabendo ao síndico ou administrador dar cumprimento normal aos contratos que é uma garantia grande para o adquirente de lotes”.

Por fim, Rios e Rios Junior (2010, p. 282)<sup>179</sup>, lecionam que:

Os arts. 32 a 36 da Lei 6.766/79 estipulam normas para a rescisão contratual com o devedor em mora de 2 (duas) ou mais prestações. A rescisão dá-se perante o oficial do registro de imóveis. O credor requer e o oficial intima o devedor a pagar as prestações vencidas e a vencer até a data do pagamento. Efetivado o pagamento purgou-se a mora e o contrato continua. Caso não haja a purga da mora no prazo de 30 (trinta) dias, expede-se certidão ao credor, que de posse da mesma requer o cancelamento do registro imobiliário do imóvel. Trata-se de um cancelamento de direitos sem intervenção judicial.

Com o findar do presente trabalho, foi possível perceber a importância da regularização do loteamento e desmembramento urbanos, tendo em vista como um ponto primordial de garantia e direito para quem o adquire.

<sup>178</sup> BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm)>. Acesso em 20 de dezembro de 2012, às 11:00hrs.

<sup>179</sup>RIOS, Arthur e RIOS JÚNIOR, Arthur. Manual de Direito Imobiliário - Encadernação Especial - De acordo com as Novas Alterações da Lei do Inquilinato. Encadernação Especial. 4. ed., rev. e atual. Curitiba: Juruá Editora, 2010.

Por outro lado, acima da importância pessoal, a que se refere ao bem estar e resguardo dos direitos do proprietário, está a contribuição para o crescimento e legalidade da sociedade em si, através das normas elaboradas para essas finalidades e o cumprimento destas, com a concreta efetivação das Leis atinentes ao Registro Público.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme pode ser observado no decorrer presente trabalho, tem-se que o direito de propriedade é um dos direitos mais importantes para sociedade e merece especial atenção. Tal direito é previsto no artigo 5º, incisos XXII e XXIII da Constituição da República Federativa do Brasil, que dispõem: “é garantido o direito de propriedade” e “a propriedade atenderá a sua função social”.

A partir dessa aceção, tem-se a necessidade de definições pertinentes ao parcelamento do solo de forma a atender às necessidades da sociedade, neste contexto nasce a questão do loteamento e desmembramento urbanos, que se firma na concretização desse parcelamento que propicia a divisão do solo a razão de propriedade, com o atendimento a sua função social.

Durante a confecção do presente estudo, foram levantadas a princípio duas hipóteses: a primeira hipótese trata da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e de sua eficácia no que tange ao processo de desenvolvimento da sociedade, quanto à resolução das definições de loteamento e desmembramento urbanos enquanto conceito de direito de cada proprietário sobre o registro de seu imóvel, com o devido respeito às normas de viabilização sem deixar de atender a nenhum dos requisitos urbanísticos. A segunda hipótese versa sobre a vedação de registros e averbações nos casos em que não forem atendidas as exigências específicas, para que seja realizada a regulamentação.

Quanto à primeira hipótese, relativa à problemática, que busca compreender como se dá efetivamente a regularização com o efetivo registro do loteamento e desmembramento a luz da lei nº 6.766/79, viu-se a confirmação desta.

No desenvolvimento da pesquisa do presente estudo foi possível perceber que há posicionamentos doutrinários que confirmam a referida hipótese, entendendo que a Lei disciplinou de forma clara acerca da forma e realização e do estabelecimento dos requisitos necessários, entendo ser o aludido regramento eficaz ao atendimento do ensejo social e do respeito ao direito urbanístico, conforme se vê principalmente nas lições de Rizzardo (2007) e Rios e Rios Junior (2010).

A segunda hipótese levantada, após o término da pesquisa foi de igual modo confirmada, tendo em vista os diversos posicionamentos doutrinários apresentados esclarecem que há vedação a regularização no não atendimento a todas as especificações legais e em caso de registro de loteamento ou desmembramento em desacordo com os requisitos legais e formais poderá, inclusive, haver responsabilização do Oficial do Cartório de Registro.

Desta feita, com a conclusão do presente trabalho procurou-se dar resposta à problemática e ao menos parcialmente esse resultado se concretizou, tendo em vista que a doutrina leciona de forma uniforme acerca da eficácia da legislação pertinente, que define a competência da matéria ao poder local, Município e Distrito Federal, bem como estabelece uma série de critérios que visam resguardar o interesse coletivo, seja no campo cível ao que tange ao direito de propriedade, seja no campo ambiental, com a devida proteção aos recursos naturais quando da autorização para o loteamento ou desmembramento urbanos.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

### Leis:

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em 18 de dezembro de 2012, às 15:00hrs

BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm)>. Acesso em Acesso em 18 de dezembro de 2012, às 15:00hrs.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015.htm)>. Acesso em 29 de dezembro de 2012, às 13:00hrs.

BRASIL. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm)>. Acesso em 20 de dezembro de 2012, às 11:00hrs.

BRASIL. **Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999**. Altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis nos 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano). Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L9785.htm#art3](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9785.htm#art3)>. Acesso em 21 de dezembro de 2012, às 13:00hrs.

### Livros:

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

BORGES, Antonio Moura. **O Registro de Imóveis no Direito Brasileiro**. São Paulo: Edjur, 2007.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

RIOS, Arthur; RIOS JÚNIOR, Arthur. **Manual de Direito Imobiliário - Encadernação Especial - De acordo com as novas alterações da Lei do Inquilinato**. 4. ed., rev. e atual. Curitiba: Juruá, 2010.

SANTOS, Carlos Nelson F. dos. **O uso do solo e o município**. Rio de Janeiro: Ibam, 1990.

FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 4ª Ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007.

MOREIRA NETO, Diogo de Figueiredo. **Curso de Direito Administrativo**. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

SILVA, De Plácido e. **Vocabulário jurídico**. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

MAIA, Doralice S. Lotes e ruas: componentes para análise da produção dos loteamentos fechados. In: SPOSITO, Eliseu S.; SPOSITO, Maria Encarnação B.; MIÑO, Oscar S. (Orgs.). **Cidades médias: produção do espaço urbano e regional**. São Paulo: Popular, 2006.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Loteamento fechado ou condomínio de fato**. Curitiba: Juruá, 2007

SÉGUIN, Elida. **O Direito Ambiental - Nossa casa planetária**. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

LAKATOS, Eva Maria, e MARCONI, Marina de Andrade. **Metodologia Científica**. São Paulo: Atlas S.A., 1991.

AMOREIRA, Eymard. **Normas Processuais - Lei dos Registros Públicos**. Curitiba: Juruá, 2002.

SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 2. ed. São Paulo: Malheiros Editora, 1995.

CRETELLA JUNIOR, José. **Comentários a Constituição Brasileira de 1988**. Volume VIII (artigos 170 a 232). 2. ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1993.

SILVA, José Marcelo Tossi. Registro de parcelamento regularizado. In: ALVIM, Arruda; ALVIM, Angélica Arruda. **Revista Autônoma de Direito Privado**. Doutrina - Atualidades - Pareceres - Direito Vivo Comentado, Curitiba: Juruá, n. 4, 2008.

CASTRO, José Nilo de. **Direito Municipal Positivo**. 2. ed. Belo Horizonte: Ed. Del Rey, 1992.

GALHARDO, João Baptista. **O registro do parcelamento do solo para fins urbanos**. Porto Alegre: IRIB e Sergio Antonio Fabris, 2004.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das coisas**. v. 1 Brasília: Russel, 2004.

BONIZZATO, Luigi. **Propriedade urbana privada & direitos sociais**. Curitiba: Juruá, 2007.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. Volume 4. Direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 2008.

\_\_\_\_\_. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Teoria Geral das Obrigações**. 16. ed. São Paulo: Saraiva, 2002. Vol. 2.

COSTA, Nelson Nery. **Processo administrativo e suas espécies**. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

CAMPOS JÚNIOR, Raimundo Alves de. **O conflito entre o direito de propriedade e o meio ambiente**. Curitiba: Juruá, 2004.

NUNES, Rizzato. **Manual de Monografia Jurídica**. São Paulo: Saraiva, 2009.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: direitos reais**. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2006.

PERES, Tatiana Bonatti. **Opção de compra - Utilidade e efeitos - Registro, execução específica e proteção dos direitos do titular - Direito Imobiliário: Falta de regulamentação e problemas concretos**. Curitiba: Juruá Editora, 2011.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil. Direito das coisas – 1ª parte**. 37. ed. rev. e atual. por Carlos Alberto Dabus Maluf. São Paulo: Saraiva, 2003.

**Sites:**

**Dicionário de Brocardos Latinos - Jurídicos**. Disponível em: <<http://www.opejuris.com/2010/09/n.html> >>. Acesso em 27 de dezembro de 2012, às 10:54hrs.

**Google tradutor**. Disponível em: < <http://translate.google.com.br/> > Acesso em 30 de dezembro de 2012, às 16:00hrs.