



**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO TECNOLÓGICO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA
CIVIL**

**PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E SEU REGISTRO
IMOBILIÁRIO**

PAULO JOSÉ DA COSTA

**FLORIANÓPOLIS - SC
2012**

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
PROGRAMA DE PÓS – GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA
CIVIL – PPGEC**

PAULO JOSÉ DA COSTA

**PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E SEU REGISTRO
IMOBILIÁRIO**

Dissertação submetida à Universidade Federal de Santa Catarina como um dos requisitos exigidos pelo Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil - PPGEC, para obtenção do título de MESTRE em Engenharia Civil.

Orientador: Prof. Dr.-Ing. Jürgen W. Philips

Florianópolis - SC
2012

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor, através do
Programa de Geração Automática da Biblioteca Universitária da UFSC

Costa, Paulo José da
Parcelamento do Solo Urbano e seu Registro Imobiliário
[dissertação] / Paulo José da Costa ; orientador, Jurgen
Wilhelm Philips - Florianópolis, SC, 2012.

104 p. ; 21cm

Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Santa
Catarina, Centro Tecnológico. Programa de Pós-Graduação em
Engenharia Civil.

Inclui referências

1. Engenharia Civil. 2. Abordagem histórica do
parcelamento do solo urbano. 3. Registro imobiliário. I.
Philips, Jurgen Wilhelm. II. Universidade Federal de Santa
Catarina. Programa Programa de Pós-Graduação em Engenharia
Civil. III. Título.

PAULO JOSÉ DA COSTA

**PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E SEU REGISTRO
IMOBILIÁRIO**

Dissertação julgada adequada para a obtenção do título de **Mestre em Engenharia Civil** e aprovada em sua forma final pelo Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil – PPGEC da Universidade Federal de Santa Catarina.

Florianópolis, 2012.

Prof. Roberto Caldas de Andrade Pinto, Ph.D.
Coordenador do Curso

Prof. Dr. Ing. Jürgen W. Philips
Orientador

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Ing. Jürgen W. Philips
Moderador

Prof. Amilton Amorim, Dr. - UNESP

Prof. Francisco de Oliveira, Dr. - PPGEC

Prof. Norberto Hochheim, Dr. Ing. – UFSC/ECV

Prof. Everton da Silva, Dr. – UFSC/GCN

Prof. Carlos Loch, Dr. – UFSC/ECV

AGRADECIMENTO

A Deus, por ter sido um
amigo fiel e verdadeiro
nas horas difíceis;

Ao meu pai, José “*in
memoria*” e minha mãe
Dalva, pelo acalento;

A minha esposa Vanessa,
pela compreensão,
paciência e
companheirismo nesta
fase da minha vida;

Ao professor Jürgen por
ter confiado na minha
capacidade, desde logo
aceitando esta
orientação;

A todos os Professores
do PPGEC;

Pensamento: NADE CONTRA A CORRENTEZA

Dois amigos remam uma canoa estreita sob um sol escaldante. Um crocodilo esconde-se na quietude da água, esperando suas presas. Os homens continuam a remar, mas, repentinamente, a canoa é chacoalhada com violência: o crocodilo abocanhara um dos remos. Os dois homens perdem o equilíbrio e caem na água barrenta. Vendo-se perto da morte, os dois homens discutem sobre o que fazer naquele momento, mas não entram em acordo. Um deles lembra-se de um conselho dado por um velho nativo. “Se você cair em um rio infestado de crocodilos, mergulhe e nade contra a correnteza. Um crocodilo sempre flutua a favor da correnteza quando vai atrás da presa”. Depois de muito esforço, ele alcançou a margem são e salvo. Seu companheiro escolheu o caminho mais fácil: ele nadou a favor da correnteza. O crocodilo o seguiu.

Próximo à margem, ele sentiu a terrível criatura morder sua perna e arrastá-lo para as profundezas do rio. Há sempre muito perigo em águas habitadas por crocodilos. Assim também há bastante perigo em se nadar a favor de correntezas como a opinião pública, os prazeres duvidosos, o amor ao dinheiro ou à popularidade. Estamos indo na direção correta ou somente flutuando ao sabor da maré? Deus nos adverte: “Há caminho que ao homem parece direito, mas ao cabo dá em caminhos de morte”

Ninguém descobre novos oceanos, a menos que perca de vista o conforto da praia.

(Provérbios 14:12).

RESUMO

O presente trabalho tem por objetivo, o estudo de alguns aspectos destacados inerentes à inscrição no registro de imóveis, do parcelamento do solo urbano, tema bastante atual no ramo do direito imobiliário, uma vez que faz parte do cotidiano das pessoas que trabalham para adquirir terreno para construir sua própria casa. Para melhor compreensão deste tema, o trabalho de pesquisa foi dividido em três capítulos, que visam esclarecer e destacar os pontos importantes relativamente ao parcelamento de solo urbano. No primeiro capítulo foi abordada a formação da propriedade, e sua evolução nas Constituições brasileiras. Seguido da evolução histórica do parcelamento de solo perante a legislação brasileira, destacando-se desde o primeiro decreto que regulou o parcelamento de solo urbano, ainda pouco utilizado naquela época, até a legislação atual, mais aperfeiçoada, estabelecendo um número maior de requisitos para a aprovação e registro do parcelamento. No segundo capítulo conceituam-se as modalidades de parcelamento de solo urbano previstos na Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979, ou seja, o loteamento e o desmembramento, bem como os requisitos necessários para a aprovação dos mesmos, e, ainda, destaca-se o Loteamento Fechado, uma das novas modalidades de loteamento, bem como, os requisitos para a implantação e aprovação. E por fim destaca-se o parcelamento do solo irregular e sua regularização. No derradeiro capítulo, trata-se de evidenciar o registro de um modo geral, passando pela análise dos documentos necessários para o registro em cartório de todas as modalidades de parcelamento, inclusive abordando um caso prático do parcelamento do solo em mais de uma circunscrição imobiliária.

Palavras-chave: Parcelamento de Solo Urbano. Desmembramento. Loteamento. Loteamento Fechado.

ABSTRACT

The present paper aims the study of some highlighted aspects inherent to property registration enrollment, parceling of urban land, very current issue in the area of real state law, considering that it's part of people's daily lives that work to acquire land to build their own homes. For a better comprehension of this theme, the research work was divided in three chapters, intended to elucidate and highlight the main aspects about parceling of urban land. In the first chapter was discussed the property formation and its evolution in the Brazilian's constitutions. Followed by the historical evolution of land parceling under the Brazilian legislation, highlighting since the first decree which regulated the subdivision of land, poorly used at that time, until the present legislation, refined, establishing a large number of requirements for approval and registration of parcelization. In the second chapter the sorts of subdivision of urban land prescribed by (Brazilian) law 6.766 of December 19, 1979, are conceptualized, or, in other words, the allotment and dismemberment, as well as the necessary requirements for its approval, and also highlight the Closed Allotment, one of the new modalities of allotment, as well as its requirements and approval. And by the end the emphasis is the parceling of the illegal land and its regularization. In the present chapter the aim is to evidence the registration in a general way, through the analysis of the necessary documents for the record in office about all parceling modalities, including the review of a practice case about subdivision of land in more than one real estate circumscription.

Keywords: Parceling of urban land. Dismemberment. Allotment. Closed Allotment.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

Em ordem alfabética.

CC	Código Civil
CGJ/SC	Corregedoria Geral de Justiça de Santa Catarina
CNCGJSC	Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça de Santa Catarina
CRFB/88	Constituição da República Federativa do Brasil
CTM	Cadastro Territorial Multifinalitário

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	19
OBJETIVOS	21
JUSTIFICATIVA	21
1 FORMAÇÃO DA PROPRIEDADE NO BRASIL	23
1.1 DIREITO DA PROPRIEDADE NAS CONSTITUIÇÕES BRASILEIRAS	29
1.2 PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS RELACIONADOS À PROPRIEDADE	32
1.2.1 PRINCÍPIO DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA	32
1.2.2 Princípio da Construção de uma sociedade Livre, Justa e Solidária	33
1.2.3 Princípio da Redução das desigualdades Sociais e Regionais.....	34
1.3 Natureza jurídica da propriedade.....	35
1.4 Conceito de direito real de propriedade.....	36
1.5 Evolução histórica do parcelamento do solo no Brasil.....	40
1.6 Incidência da lei nº 6.766/79 nos imóveis rurais.....	43
1.7 Competência dos estados e dos municípios para legislar complementarmente e Leis aplicáveis.....	45
2 PARCELAMENTO DO SOLO URBANO	49
2.1 MODALIDADES DE PARCELAMENTO DE SOLO URBANO	50
2.1.1 LOTEAMENTO	50
2.1.2 REQUISITOS PARA APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO	52
2.1.3 DESMEMBRAMENTO	55
2.1.4 REQUISITOS PARA APROVAÇÃO DO DESMEMBRAMENTO	56
2.1.5 Loteamento Fechado.....	57

2.1.6	Requisitos para implantação e aprovação do Loteamento Fechado.....	60
2.2	Parcelamento de solo Especial.....	62
2.3	Parcelamento Ilegal do solo urbano.....	65
2.4	Regularização dos Loteamentos irregular.....	66
3	REGISTRO CARTORAL.....	73
3.1	REGISTROS DO PARCELAMENTO DE SOLO URBANO.....	73
3.2	DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA O LOTEAMENTO E O DESMEMBRAMENTO	73
3.3	Documentos necessários para o registro do loteamento fechado	79
3.4	Documentos necessários para o registro do desmembramento especial do art. 850 do CNGJ/SC.....	80
3.5	PRINCÍPIOS REGISTRAS	82
3.6	RECEBIMENTO DOS DOCUMENTOS NO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO	84
3.7	PUBLICAÇÃO DO EDITAL E ENCAMINHAMENTO AO MINISTÉRIO PÚBLICO	86
3.8	Ato de registro.....	89
3.9	Registro em mais de uma circunscrição imobiliária	92
3.10	Importância do Sistema Cadastral	94
4	CONSIDERAÇÕES FINAIS	97
	REFERÊNCIAS.....	101

INTRODUÇÃO

A relevância do tema se dá pelas inúmeras normas vigentes que regulam o parcelamento do solo urbano, contudo, ao se registrar um parcelamento, observar-se-á a Lei 6.766/79.

Por isso, a pesquisa inicia-se com aquisição da propriedade no Brasil. Passando pelo parcelamento do solo urbano e suas exigências legais para a implantação dos loteamentos, desmembramentos, loteamentos fechados onde se devem observar vários aspectos para o seu devido registro.

Neste contexto, na medida em que o Brasil se desenvolveu a regulamentação sobre terras perdurou de 1822 a 1850, que tornou a ser regulada pela Lei 601/1850, chamada “lei de Terras”, portanto, com o passar dos tempos a Lei de Terras não surtiu efeito desejado, ensejando vários anteprojetos de alteração a essa Lei. Com isto, em 1891 foi estabelecida à primeira Constituição Republicana, a tratar da aquisição das terras devolutas. Posterior a essa Constituição temos a de 1934, 1937, 1946, 1967, E.C. de 1969 e atualmente de 1988.

Nesse sentido retratou-se a evolução histórica do parcelamento do solo urbano, ocorrido em 1930 nos centros industrializados, ensejando na criação do decreto Lei 58/37 e, posteriormente na incidência da lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

No segundo capítulo, destacou-se o conceito legal para loteamento e desmembramento, observando, contudo a lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 que traz a definição para loteamento e desmembramento em seus parágrafos do artigo 2º da referida lei, bem como os conceitos explicitados pela doutrina. Tratou-se de conceituar e diferenciar loteamento fechado de condomínio fechado, cuja doutrina, apresenta muitas vezes, posicionamento divergente, face a semelhança evidente entre os dois institutos e, ainda destacar o desmembramento especial previsto no Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça de Santa Catarina, como meio de facilitar aos que se enquadrarem nos dispositivos do referido código, a uma exigência menor de documentos inerentes ao desmembramento. E finalizando este capítulo, com o parcelamento ilegal do solo urbano, na qual se classifica entre o parcelamento clandestino e os irregulares.

No derradeiro Capítulo, estudar-se-á os procedimentos registraes relativamente ao parcelamento de solo urbano, ou seja, explicando desde o recebimento da documentação no respectivo registro de imóveis, destacando-se a qualificação registral efetuada pelo registrador, a fim de averiguar se todos os documentos legalmente exigidos foram apresentados, a publicação do edital efetuada após a análise documental, que objetiva a publicidade dos atos a serem praticados, bem como a oportunidade de impugnação por terceiros que sentirem-se prejudicados, e fizerem prova de tal prejuízo. Ainda aborda-se o encaminhamento da documentação para a manifestação do Ministério Público, afim de que o mesmo lavre o seu parecer favorável ou não ao empreendimento, antes da prática do ato de registro.

Trata-se ainda do ato registral praticado no registro de imóveis, destacando-se os procedimentos nos casos de registro em mais de uma circunscrição.

Tendo em vista a Legislação vigente do parcelamento do solo urbano, e a criação de várias normas extravagantes, ainda assim, existe uma necessidade do conhecimento técnico do nosso território. Por isso busca-se abordar alguns aspectos da importância do sistema cadastral urbano e o registro imobiliário representando a realidade territorial.

Objetivos:

Objetivo Geral

Analisar o parcelamento do solo no Brasil, destacando suas peculiaridades no Registro imobiliário perante a Lei 6.766/79.

Objetivos Específicos

1. Abordar historicamente a propriedade e o parcelamento do solo no Brasil.
2. Analisar quais as modalidades de parcelamento do solo urbano;
3. Destacar perante a Legislação, o Registro imobiliário do parcelamento do solo urbano.

1.2 Justificativa

Com o passar do tempo, houve um incremento nas transações imobiliárias, aquecendo em muito o mercado na aquisição das propriedades para a construção civil. A saída atualmente foi o investimento nos imóveis já construídos com amplo espaço de terra, que podem ser desmembrado e assim ser construído grandes empreendimentos, seja para moradia ou espaço comercial, ensejando assim, o acúmulo nos grandes centros de pessoas e automóveis.

Neste contexto, observa-se atualmente a dificuldade do Poder Público em fiscalizar o seu território, e a falta de sincronismo do cadastro imobiliário urbano com o Registro imobiliário, onde só se percebe alteração nos registros quando se efetua a transação legal de uma propriedade.

Devido a essa carência, os bancos de dados cadastrais municipais estão desatualizados gerando prejuízos ao Poder Público Municipal, pois deixa de arrecadar impostos como também falha na ordenação das cidades, direito urbanístico e no desenvolvimento sustentável dos Municípios.

Por isso analisar-se-á a Lei 6.766/79 ‘Parcelamento do solo urbano’ no que se refere ao seu Registro Imobiliário, e suas peculiaridades.

CAPÍTULO 1

1. FORMAÇÃO DA PROPRIEDADE NO BRASIL

O surgimento na história da propriedade no Brasil iniciou com a disputa entre Portugal e Espanha pela descoberta das terras, e após muitas discussões sobre o assunto, em 07 de junho de 1494 foi estabelecido o Tratado de Tordesilhas¹ onde foi fixado léguas para o domínio de cada país. Assim com a divisão estabelecida no Tratado de Tordesilhas, Portugal se portou como dono das terras brasileiras, o que na prática veio a se confirmar com a descoberta no ano de 1500, onde a ocupação deu-se provisória e parcialmente, pois se praticou atos de posse, como a fixação no dia 01 de maio do mesmo ano uma cruz, onde foi erguido um altar para celebração de missas, simbolizando a presença da Igreja².

Américo Vespúcio, piloto e astrônomo foi o comandante da primeira expedição que ocorreu em 1501, o qual não fez boa imagem da terra, diante disso, a terra de Santa Cruz permaneceu em esquecimento durante anos³.

Não achou que a região valesse muito, sem metais, sem povos produtores, parecia-lhe uma propriedade mesquinha e dispendiosa, preocupando-se então com os trabalhos de medições, que levou a concluir que não se tratava de uma ilha como até então se pensava. Suas informações serviram de descrédito de

¹ LACERDA, Linhares de. **Tratado das Terras no Brasil**. Rio de Janeiro: Alba Ltda, 1960. p. 62-63. O tratado de Tordesilhas, assinado na povoação castelhana de Tordesilhas em 07 de Junho de 1494, foi um tratado celebrado entre o Reino de Portugal e o recém formado Reino da Espanha para dividir as terras “descobertas e por descobrir” por ambas as Coroas fora da Europa. Este tratado surgiu na seqüência da contestação portuguesa às pretensões da Coroa espanhola resultantes da viagem de Cristovão Colombo, que ano e meio antes chegara ao chamado Novo Mundo, reclamando-o oficialmente para a Igreja Católica. O tratado definia como linha de demarcação o meridiano 370 léguas a oeste da ilha de Santo Antão no arquipélago de Cabo verde. Esta linha estava situada a meio-caminho entre estas ilhas (então portuguesas) e as ilhas das Caraíbas descobertas por Colombo, no tratado referidas como “Cipango” e Antília. Os territórios a leste deste meridiano pertenceriam a Portugal e os territórios a oeste, à Espanha.

² TORRES, Marcos Alcino de Azevedo. **A propriedade e a posse: um confronto em torno da função social**. Rio de Janeiro: Ed. Lúmen Júris, 2007. p. 14.

³ TORRES, Marcos Alcino de Azevedo. **A propriedade e a posse: um confronto em torno da função social**. Rio de Janeiro: Ed. Lúmen Júris, 2007. p. 14.

nossa terra, uma vez que se mostrava inútil aos interesses do comércio português, relegando ao esquecimento a terra de Santa Cruz⁴ [...]

Por isso a colonização do Brasil iniciou-se em 1530, após a coroa portuguesa enviar, Martim Afonso de Souza⁵, na condição de Governador Geral. Sua finalidade era de verificar a possibilidade de exploração do litoral brasileiro, como metais, madeira, e estabelecer as vantagens de colonização para fortalecer o reino de Portugal e, naturalmente, aumentar sua riqueza. Foi conferido a Martim Afonso, inclusive poderes para nomear autoridades e distribuir terras aos colonizadores que decidissem permanecer no Brasil para produzir. O intuito era colonizar e povoar o imenso território, iniciando-se com as capitanias, do mesmo modo que já havia sido feito com o sistema de Portugal, com as Ilhas da Madeira, Açores, São Thomé e Cabo Verde⁶. Lima *apud* Max Fleiuss⁷ descreve que:

Primeiro monumento das sesmarias no Brasil é a carta-patente, dada a Martim Afonso de Souza, na vila do Crato, a 20 de novembro de 1530. Trouxe ele para o Brasil, na expedição de 03 de dezembro de 1530, três cartas régias, das quais a primeira o autorizava a tomar posse das terras que descobrisse e a organizar o respectivo governo e administração civil e militar; a segunda lhe conferia os títulos de capitão-mor e governador das terras do Brasil e a última lhe permitia conceder sesmarias das terras que achasse e se pudessem aproveitar.

Com a falta de mão de obra, a maneira que Portugal encontrou foi tirar os povos aqui encontrados de suas terras e torná-los escravos, necessários para a agricultura.

⁴ TORRES, Marcos Alcino de Azevedo. **A propriedade e a posse: um confronto em torno da função social.** Rio de Janeiro: Ed. Lúmen Júris, 2007. p. 15, *apud*, CALMON, Pedro. História do Brasil, p. 87.

⁵ LIMA, Ruy Cirne. **Pequenas histórias territorial do Brasil.** 5ª Ed., Editora UFG. Goiânia: 2002. p. 13.

⁶ FERREIRA, Pinto. **Curso de direito agrário.** 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2002. p. 107.

⁷ LIMA, Ruy Cirne. **Pequenas histórias territorial do Brasil.** 5ª Ed., Editora UFG. Goiânia: 2002. p. 37.

‘Constituído como Governador Geral, Martim Afonso de Lima, concedeu em 1531 a João Ramalho, terras na Ilha de Guaíbe; e a Braz Cubas, em Piratininga no ano de 1532’⁸.

Descreve Fausto⁹ que os,

Donatários receberam uma doação da coroa, pela qual se tornavam possuidores, mas não proprietários da terra. Isso significava, entre outras coisas, que não podiam vender ou dividir a capitania, cabendo ao rei o direito de modificá-la ou mesmo extingui-la. A posse dava aos donatários extensos poderes, tanto na esfera econômica (arrecadação de tributos) como na esfera administrativa. [...] Do ponto de vista administrativo, eles tinham monopólio da justiça, autorização para fundar vilas, doar sesmarias, alistar colonos para fins militares e formar milícias sob seu comando. [...] A atribuição de doar sesmarias é importante, pois deu origem a formação de vastos latifúndios. A sesmaria foi conceituada no Brasil como uma extensão de terra virgem cuja propriedade era doada a um sesmeiro (Antigo magistrado português eleito para dividir e distribuir as sesmarias), com a obrigação –raramente cumprida – de cultivá-la no prazo de cinco anos e de pagar o tributo devido à coroa.

Lima¹⁰ *apud* Felisbello descreve que em 28 de fevereiro de 1532, D. João III, informou a Martim Afonso de Souza, que iria dividir o litoral do Brasil, de Pernambuco ao Rio da Prata, de modo a formar capitánias com cinquenta léguas de costa, dentre as quais prometia cem léguas a Martim Afonso e cinquenta a Pedro Lopes, seu irmão.

‘Assim foram criadas 15 capitánias por D. João III, divididas em 15 regiões, Ferreira observa que, a palavra

⁸ LIMA, Ruy Cirne. **Pequenas histórias territorial do Brasil**. 5ª Ed., Editora UFG. Goiânia: 2002. p. 36.

⁹ FAUSTO, Boris. **História do Brasil**. São Paulo: Ed.USP, 1994. p. 44-45.

¹⁰ LIMA, Ruy Cirne. **Pequenas histórias territorial do Brasil**. 5ª Ed., Editora UFG. Goiânia: 2002. p. 36/37.

“capitania” já era utilizada na organização administrativa de Portugal e Espanha, porém recebeu os aditivos, particular e hereditária. As capitánias eram, assim, particulares porque pertenciam aos donatários, e hereditárias porque transmissíveis por herança aos sucessores legítimos¹¹.

Tal objetivo teve como base econômica a atividade agrária e, como base jurídica, um modelo legislativo importado de Portugal. O capitão das capitánias doava aos colonos a posse da terra, de acordo com o que previa o regime das Ordenações. As terras, entretanto, continuavam em nome da coroa portuguesa.

Após um período, somente duas capitánias prosperaram, a de Pernambuco, onde se fundou as Vilas de Igarapé e Olinda, esta última sendo a sede da capitania de Duarte Coelho, situada acima do Rio São Francisco, e a capitania de São Vicente, em São Paulo, que teve sucesso com as plantações de cana de açúcar e com os engenhos. Portanto, só em Pernambuco e em São Vicente houve uma real consolidação do povoamento e da fixação do homem ao solo, Ferreira¹² descreve que,

As chamadas capitánias eram imensos lotes de terras que se estendiam em direção aos paralelos, e que devido a sua amplitude deu origem aos chamados antigamente de feudos e, atualmente de latifúndios, existentes no Brasil. Esta grande extensão dos lotes originou o insucesso do sistema, pois sem recursos suficientes, os donatários não conseguiam colonizar em função da grande distância entre as capitánias e a metrópole que fornecia os recursos necessários a sobrevivência dos núcleos iniciais.

Em meados do Século XVII, quando Portugal era governado pelo Marques de Pombal, o sistema de capitánias hereditárias foi totalmente extinto, sendo que vários foram os fatores que contribuíram para extinção das capitánias hereditárias, dentre elas, os freqüentes ataques indígenas, a grande quantidade de terras inférteis em algumas capitánias, o desinteresse de alguns

¹¹ FERREIRA, Pinto. **Curso de direito agrário**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2002. p. 109.

¹² FERREIRA, Pinto. **Curso de direito agrário**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2002. p. 109.

donatários que nem sequer chegaram a vir ao Brasil, e principalmente a falta de capital para desenvolvimento das capitânias¹³.

Diante do fracasso das capitânias, foi instalado no Brasil, o regime de governos gerais. Das sesmarias, passou-se então para um regime, pelo qual eram concedidas as porções de terras, ‘que trazia em seu bojo a obrigação de cultivo efetivo, moradia e colonização imediata’¹⁴.

Diante destas atitudes, houve uma insegurança entre os colonizadores, que se apossaram de terras devolutas para cultivar, onde por vários anos poderia ser considerado um modo legítimo de aquisição da terra, já que o regime das sesmarias se tornava inaplicável, Lima¹⁵ descreve:

[...] que os dois processos chegaram a ser equivalentes “o methodo até 1822 usado para a distribuição das terras por meio das sesmarias e o que tem-se empregado de então para cá por meio das posses”. Depois da abolição das sesmarias, então a posse passou a campear livremente, ampliando-se de zona a zona, à proporção que a civilização dilatava a sua expansão geográfica. Era a ocupação tomando o lugar das concessões do poder público.

Prado¹⁶ diz que ‘no decorrer da nossa história colonial, aos poucos foi se observando a fragmentação das grandes Propriedades rurais, em virtude do afluxo de imigrantes e, ainda, a povoação da terra por povoadores modestos. Isto determinou uma nova estrutura agrária, apesar da resistência das forças conservadoras do país’, estava criada então, os grandes latifúndios e também o individualismo do direito de Propriedade.

¹³ JUNQUEIRA, Messias. **Terras devolutas**. São Paulo: Revista da Procuradoria Geral do Estado de São Paulo, 1978. p. 421.

¹⁴ LACERDA, M. Linhares de. Tratado das Terras no Brasil. in ALBUQUERQUE, Ana Rita Vieira. **Da Função Social da Posse e sua consequência frente à situação proprietária**. 1.ed., 2ª tiragem. Rio de Janeiro: Lúmen Júris, 2002. P.150.

¹⁵ LIMA, Ruy Cirne. **Pequenas histórias territorial do Brasil**. 5ª Ed., Editora UFG. Goiânia: 2002. p. 51.

¹⁶ PRADO Jr. Caio. História Econômica do Brasil. In: p. 152. ALBUQUERQUE, Ana Rita Vieira. **Da Função Social da Posse e sua consequência frente à situação proprietária**. 1.ed., 2ª tiragem. Rio de Janeiro: Lúmen Júris, 2002. P.152.

Diante desse caos, em 17 de julho de 1822 foi extinta a doação de sesmarias, sendo que a extinção ocorre no contexto da expansão da economia cafeeira, da extinção do tráfico negreiro e do movimento que resultou na independência, estando em pauta discussões da necessidade de regulamentação da propriedade privada, exigência esta do próprio desenvolvimento do Estado¹⁷.

Desde o período de 1822 até 1850, o país ficou praticamente sem qualquer regulamentação sobre terras; não havia lei que especificasse como se daria a aquisição de terras para o domínio privado, esse período foi chamado de regime de posses. Qualquer pessoa poderia ocupar o que quisesse ocupar, se já não houvesse outro na posse da área. Assim, o que já era particular, permanecia, poderia ser livremente transferido pelas leis civis. O que era público, no tocante as terras que não tinham sido transferidas aos particulares, por sesmarias, continuava público¹⁸.

A aquisição de terras voltou a ser regulada, em 1850, com a edição da Lei Nº 601, chamada de “Lei de Terras”, sendo reconhecida como um verdadeiro marco histórico da propriedade privada brasileira. Tal Lei de Terras daria condições jurídicas para que a terra viesse a se tornar mercadoria aceitável nas transações entre credores e fazendeiros, estabelecendo critérios para legitimar o direito à terra, tanto dos sesmeiros, quanto dos posseiros¹⁹.

Com o passar dos tempos a Lei de terras não surtiu o efeito desejado, onde ensejou a vários anteprojetos de alteração a essa Lei, que se iniciam em 1878 pelo decreto numero 528 e vai até 1890 pelo decreto 964²⁰.

¹⁷ MARTINS-COSTA, Judith. **A Reconstrução do Direito Privado**: reflexos dos princípios, diretrizes e direitos fundamentais constitucionais no direito privado. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2002. p.756.

¹⁸ GODOY, Luciano de Souza. **Direito agrário constitucional**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 1999. p.44.

¹⁹ MARTINS-COSTA, Judith. **A Reconstrução do Direito Privado**: reflexos dos princípios, diretrizes e direitos fundamentais constitucionais no direito privado. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2002. p.756.

²⁰ LIMA, Ruy Cirne. **Pequenas histórias territorial do Brasil**. 5ª Ed., Editora UFG. Goiânia: 2002. p. 77/79.

Lima²¹ *apud* Almeida observa que ‘Em tema de alienação de terras devolutas, depois da vigência da primeira Constituição republicana, não se regiam, portanto, os Estados pelas leis da União, senão, ao contrário, pelas leis que livremente adotassem, salva as restrições constitucionais’.

1.1 DIREITO DA PROPRIEDADE NAS CONSTITUIÇÕES BRASILEIRAS

Em uma análise rápida pela história constitucional, o Brasil regeu-se pela legislação portuguesa corporificada nas Ordenações Manoelinas, Afonsinas e Filipinas. A primeira legislação pátria independente surge em 1824, com a constituição Imperial, outorgada por D. Pedro I.

Em seu art. 179, inc. XXII era consagrado que ‘É garantido o direito de propriedade em toda a sua plenitude’. Embora se permitisse a desapropriação para o bem público, contudo, não fazia qualquer menção à função social.

A concepção clássica da propriedade contida no texto da Carta Imperial estava ligada à noção de um direito abstrato de caráter perpétuo, usufruído independentemente do exercício desse direito, sem possibilidade de perda pelo não-uso. Essa constituição reconheceu o direito de propriedade quase que de modo absoluto, comenta Rocha²² que,

Inspirada nesse texto, reiterada pela Constituição Francesa, de 1791, nossa primeira Carta Magna, a Constituição Política do Império do Brasil, jurada por D. Pedro I para observar e fazer observar, em 25 de março de 1824, no que diz respeito ao direito de propriedade em seu artigo 179, sob o título “Das Disposições Gerais e garantias dos direitos civis e políticos dos cidadãos brasileiros, que teria por base a liberdade, a segurança individual e a propriedade

²¹ LIMA, Ruy Cirne. **Pequenas histórias territorial do Brasil**. 5ª Ed., Editora UFG. Goiânia: 2002. p. 80.

²² ROCHA, Olavo Acyr de Lima. **A desapropriação no direito agrário**. São Paulo: Atlas, 1992. p.32.

por ela garantidos. Já no nº 22 desse mesmo artigo 179, reafirma que “é garantido o direito de propriedade em sua plenitude [...]”.

A Constituição republicana de 1891 acrescentou como causas para desapropriação a necessidade ou utilidade pública, e traz a propriedade evidenciando o individualismo, é o que podemos extrair do artigo 72 em seu parágrafo 17, ‘O direito de Propriedade mantém-se em toda sua plenitude, salvo a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, mediante indenização prévia’²³.

Um ponto a ser observado e comparado com a Constituição Imperial de 1824 foi com relação à inclusão dos estrangeiros, juntamente aos brasileiros, como titulares dos direitos civis e políticos por ela assegurados, tais como, os direitos concernentes à liberdade, à segurança individual e à propriedade²⁴.

Já em 1926 houve uma emenda constitucional que consistiu na primeira limitação ao direito de propriedade, onde se referia a minas e jazidas minerais.

Em 1934 a constituição trouxe importante inovação, ao afirmar, ainda que de modo indireto, a função social da propriedade, ao observar que o interesse público se sobrepõe ao individual, desta forma o direito de propriedade não poderá ser exercido contra interesse social e coletivo.

Nesta Constituição se ressalvou as quedas d’águas, acrescidas as Cartas anteriores, que além da desapropriação por necessidade pública, a requisição da propriedade particular nos casos de perigo iminente, como no caso de guerra, sendo que esta utilização deveria ser indenizada após a cessação do perigo. O artigo 113, alínea 17, da CF 1934²⁵ dispunha que:

É garantido o direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou

²³ FERREIRA, Simone Nunes. Direito de propriedade: nas Constituições brasileiras e do Mercosul. **Rev. Jur.**, Brasília, v. 8, n. 83, fev./mar., 2007 p.180-192.

²⁴ ROCHA, Olavo Acyr de Lima. **A desapropriação no direito agrário**. São Paulo: Atlas, 1992. p.32.

²⁵ http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm

coletivo, na forma que a lei determinar. A desapropriação por necessidade ou utilidade pública far-se-á nos termos da lei, mediante prévia e justa indenização. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção, poderão autoridades competentes usar da propriedade particular, até onde o bem público o exija, ressaltando o direito à indenização ulterior.

Com a entrada em vigor da Carta de 1937, na qual seguiu o direito de propriedade como garantia individual, impondo limites ao exercício pleno do direito de propriedade, não se referindo ao bem estar social e coletivo²⁶.

Anos depois, entra em vigor a constituição de 1946, que após a omissão da Carta de 1937, estabeleceu, de modo explícito, em seu artigo 147, que: “o uso da propriedade será condicionado ao bem-estar social. A Lei poderá, com observância do disposto no artigo 141, parágrafo 16, promover a justa distribuição da propriedade, com igual oportunidade para todos, mediante desapropriação²⁷”.

Dita constituição contrariou o período de exceção, procurando condicionar o exercício da Propriedade ao bem estar social e referenciando a justa distribuição de terras com igualdade de oportunidade para todos, que para Mello²⁸, ‘foi este preceito, um marco jurídico, pois, fez previsão à desapropriação pelo interesse social, bem como norteou a legislação infraconstitucional, no sentido de garantir a justa distribuição e igual oportunidade de acesso para a propriedade’.

As Constituições que seguiram a de 1946 foram a Carta de 1967 e a Emenda Constitucional n.º 1 de 1969 que mantiveram as mesmas ideologias da Carta de 1946, com relação à

²⁶ FERREIRA, Simone Nunes. Direito de propriedade: nas Constituições brasileiras e do Mercosul. **Rev. Jur.**, Brasília, v. 8, n. 83, p.180-192, fev./mar., 2007.

²⁷ FERREIRA, Simone Nunes. Direito de propriedade: nas Constituições brasileiras e do Mercosul. **Rev. Jur.**, Brasília, v. 8, n. 83, p.180-192, fev./mar., 2007.

²⁸ MELLO, Celso Antônio Bandeira de. Novos aspectos da função social da propriedade. In: *Revista de direito Público*. V. 84, p.40, out/dez. 1987. In: Loureiro. Francisco Eduardo. **A propriedade com relação jurídica complexa**. Rio de Janeiro: Renovar, 2003. Loureiro. P. 94.

vinculação do exercício do direito de propriedade subordinado a Função Social²⁹.

E por fim a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, que incluiu como direito fundamental, a garantia de propriedade, em seu art. 5^o, XXII, onde esta deverá atender a função social.

1.2 PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS RELACIONADOS À PROPRIEDADE

No sistema jurídico brasileiro os princípios funcionam como fontes do direito, podendo ser usados para se preencher as lacunas da Lei.

São princípios constitucionais relacionados à propriedade: princípio da dignidade da pessoa humana; princípio da construção de uma sociedade livre, justa e solidária; e o princípio da redução das desigualdades sociais e regionais.

1.2.1 PRINCÍPIO DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA

Um dos princípios que tem relação com o princípio da propriedade, sem dúvida, é o princípio da dignidade da pessoa humana. Isto porque, vários outros direitos do indivíduo restam prejudicados se este não possuir um lar para viver em segurança com sua família, ferindo assim, sua dignidade enquanto cidadão que se encontra inserido no contexto social.

Ao analisar os dispositivos expressos na CRFB/88, MORAES comenta o princípio da dignidade da pessoa humana, expresso no art. 1^o, III, da CRFB/88 nos seguintes termos:

A dignidade da pessoa humana é um valor espiritual e moral inerente à pessoa, que se manifesta singularmente na autodeterminação consciente e responsável da própria vida e traz

²⁹ MELLO, Celso Antônio Bandeira de. Novos aspectos da função social da propriedade. In: Revista de direito Público. V. 84, p.40, out/dez. 1987. In: Loureiro. Francisco Eduardo. **A propriedade com relação jurídica complexa**. Rio de Janeiro: Renovar, 2003. Loureiro. P. 94.

*consgo a pretensão ao respeito por parte das demais pessoas, constituindo-se em um mínimo invulnerável que todo estatuto jurídico deve assegurar, de modo que apenas excepcionalmente possam ser feitas limitações ao exercício dos direitos fundamentais, mas sempre sem menosprezar a necessária estima que merecem todas as pessoas enquanto seres humanos*³⁰.

Tepedino³¹ assim analisa o princípio da dignidade da pessoa humana:

Em verdade, a reserva legal incluída nos artigos 186 e 182, § 2º, tem um conteúdo preestabelecido no Título I da Constituição, não sendo possível ao legislador ordinário esquivar-se da proteção da pessoa humana, de acordo com os princípios e objetivos fundamentais da República, fixados nos arts. 1º e 3º.

Tal vinculação que o autor descreve ao princípio do respeito à dignidade da pessoa humana, norteia a compreensão dos direitos fundamentais, buscando harmonização entre o Estado e a sociedade.

1.2.2 PRINCÍPIO DA CONSTRUÇÃO DE UMA SOCIEDADE LIVRE, JUSTA E SOLIDÁRIA.

O princípio da construção de uma sociedade livre, justa e solidária, expresso na CRFB/88, no art. 3º, I, como objetivo fundamental da República Federativa do Brasil, também traz forte relação com o princípio da função social da propriedade. Não é possível alcançar uma sociedade justa e solidária na qual prevalece o individualismo e o descaso social. Não há como fazer justiça social sem uma distribuição eficaz das riquezas do País e dos bens que dele se dispõe. Desta forma, a propriedade é meio essencial para alcançar estes objetivos constitucionais.

³⁰ MORAES, Alexandre de. **Constituição do Brasil Interpretada e Legislação Constitucional**. 5.ed. São Paulo: Atlas, 2005. p. 128.

³¹ TEPEDINO, Gustavo. **Temas de direito civil**. 2.ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2001. p. 273.

Sobre o princípio que garante a tradução de uma sociedade livre, justa e solidária, e o princípio da função social da propriedade imóvel, Bodnar³² descreve que:

A CF/88, ao prescrever no artigo 1º que a República Federativa do Brasil, se constitui em um Estado Democrático de Direito, fundamentado na dignidade da pessoa humana e tendo como objetivo, dentre outros, de construir uma sociedade: livre, justa, solidária e fraterna, estabeleceu uma ideologia que deve iluminar todo o ordenamento jurídico, em especial o direito de propriedade, o qual vai definir os contornos e a função da riqueza no país.

Faz-se, desta forma, com que o valor de uma sociedade livre, mais justa e solidária ocupe posição central em relação aos demais valores de uma sociedade.

1.2.3 PRINCÍPIO DA REDUÇÃO DAS DESIGUALDADES SOCIAIS E REGIONAIS

O princípio da redução das desigualdades sociais e regionais, juntamente com a erradicação da pobreza, que está expresso no art. 3º, III, da CRFB/88, bem como, no título VII, Capítulo I, do mesmo diploma, e que trata da ordem econômica e financeira do Estado, especificamente no art. 170, VII, evidenciam a necessidade do uso social da propriedade para alcançá-los. Só se reduzirá a desigualdade social e regional, com uma melhor distribuição da riqueza. Isto tem como um dos pressupostos, o uso social da propriedade e dos meios de produção.

Neste sentido, Moraes³³, comentando o artigo 43 da CRFB/88, que dispõe sobre a possibilidade administrativa da União articular ação em um mesmo complexo geoeconômico e social, a fim de promover o desenvolvimento e a redução das desigualdades regionais,

³² BODNAR, Zenildo. **Curso objetivo de direito de propriedade**. Curitiba: Juruá, 2004.p. 36.

³³ MORAES, Alexandre de. **Constituição do Brasil Interpretada e Legislação Constitucional**. 5.ed. São Paulo: Atlas, 2005. p. 128.

A presente norma prevista no art. 43 caracteriza-se por ser norma instrumental para efetividade de dois dos objetivos fundamentais da República, previstos nos incisos II (“garantir o desenvolvimento nacional”) e III (“erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais”) do art. 3º, tendo como finalidade permitir o auxílio da União ao desenvolvimento de regiões menos favorecidas da Federação.

Esse princípio representa a busca por uma maior isonomia entre as diversas regiões do País, ou seja, uma melhor equalização das condições sociais e regionais.

1.3 NATUREZA JURIDICA DA PROPRIEDADE

‘A propriedade está presente na própria natureza do homem desde a época primitiva, onde este se apropriava dos bens e utensílios para a caça e pesca, passando para a sua fixação permanente no solo. O direito à Propriedade se organizou com a vinda do Estado, passando a proteger tais direitos, e outros direitos subjetivos, tendo como base a Lei. Diante destes fatos, estabelece o artigo 5º, caput, *in fine* da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, que a propriedade constitui uma garantia inviolável do indivíduo, por isso eleva o instituto da Propriedade à condição de garantia fundamental, contudo, não se deve ser interpretado necessariamente como uma matéria restrita à esfera privada. A Propriedade não pode ser mais vista como um direito estritamente individual, nem como uma instituição de direito privado, pois ‘atualmente a propriedade compreende um complexo de normas jurídicas de direito privado e de direito público, cujo conteúdo é determinado pelo direito positivo³⁴.

O regime jurídico da Propriedade não se restringe às normas de direito civil, mais sim, todo um complexo de normas administrativas, ambientais, urbanísticas, etc., e evidentemente constitucionais.

³⁴ SILVA, José Afonso da. **Curso de direito constitucional positivo**. 15ª. ed. São Paulo: Malheiros, 1988, p. 276.

Por isso, conclui-se que a propriedade esta incluída como um direito fundamental, baseada em princípios e regras constitucionais invioláveis, gozando de supremacia jurídica sobre as demais Leis infraconstitucionais.

O princípio fundamental da função social da Propriedade, constitui o alicerce do regime jurídico-constitucional da Propriedade, estando todos os demais princípios e regras constitucionais a ele submetidos, inclusive o princípio da Propriedade privada, estabelecida no art. 170, II da CRFB/88.

Os princípios constitucionais não dependem de regulamentação infraconstitucionais para se fazer valer, ‘não foram feitos para serem apenas contemplados, mas sim aplicados e concretizados na realidade social, determinando objetivamente as diretrizes e os fundamentos que devem ser efetivamente obedecidos no processo de concretização do ordenamento jurídico posto³⁵, pois não se pode é deixar à arbítrio do legislador, do administrador e do juiz, a decisão de aplicar ou não o principio constitucional.

A tarefa do princípio é ordenar a utilização e concretização dos meios e fins jurídicos postos à disposição do operador jurídico.

1.4 CONCEITO DE DIREITO REAL DE PROPRIEDADE

O conceito de direito real de propriedade, que a muito permaneceu na sua forma estritamente legal, vem se modificando na medida em que o interesse coletivo se sobrepõe ao interesse individual. Assim, não mais se concebe um conceito de direito real de propriedade sem que seja levada em consideração a sua função social.

Na busca da evolução deste conceito, desde os mais tradicionais, até os mais atuais, começa-se pelo CC/02, que em seu artigo 1228 dispõe que o proprietário tem a faculdade de usar, gozar

³⁵ FRANÇA, Vladimir da Rocha. Questões sobre a hierarquia entre as normas constitucionais na Constituição de 1988. In: *Revista da Escola Superior da Magistratura do Estado de Pernambuco*. Vol. 2. Nº 04. Recife: ESMAPE, abril/junho de 1997 (a). p. 467/495.

e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

A partir do citado artigo, vários doutrinadores têm buscado analisar o direito real de propriedade sob diferentes aspectos e em diferentes correntes de pensamento. Assim, Rodrigues³⁶, em seus estudos sobre o direito real de propriedade descreve que:

Trata-se de um direito real, ou seja, de um direito que recaí diretamente sobre a coisa e que independe, para seu exercício, de prestação de quem quer que seja. Ao titular de tal direito é conferida a prerrogativa de usar, gozar e dispor da coisa, bem como de reivindicá-la de quem quer que injustamente a tenha.

Gomes³⁷, por sua vez, conceitua este direito sob três critérios, quais sejam, o sintético, o analítico e o descritivo. Neste sentido, o autor expõe a seguinte explanação:

Sinteticamente, é de se defini-lo, com Windscheid, como a submissão de uma coisa, em todas as suas relações, a uma pessoa. Analiticamente, o direito de usar, fruir e dispor de um bem, e de reavê-lo de quem injustamente a possua. Descritivamente, o direito complexo, absoluto, perpétuo e exclusivo, pelo qual uma coisa fica submetida à vontade de uma pessoa, com as limitações da lei.

A partir do conceito legal do CC/02, Diniz³⁸, destacando as pessoas e os limites do direito real de propriedade, assim o define:

Poder-se-á definir, analiticamente, a propriedade, como sendo o direito que a pessoa física ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de

³⁶ RODRIGUES, Silvio. **Direito civil**: direito das coisas. 27. ed., atual. de acordo com o novo código civil (Lei n. 10.406, de 10-1-2002). São Paulo: Saraiva, 2002. p. 76.

³⁷ GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 19.ed., rev. atual. por Luiz Edson Fachini. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 109.

³⁸ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: direito das coisas. v. 4, 18 ed., aum. E atual. De acordo com o novo Código civil (Lei n. 10.406, de 10-1-2002). São Paulo: Saraiva, 2002. p.106.

usar, gozar e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha.

Na busca desta conceituação, alguns autores chamam a atenção para a grande dificuldade em defini-lo, por se tratar de um dos direitos mais amplos inerentes à coisa. Neste aspecto, Monteiro³⁹, na definição deste instituto, comenta:

O direito de propriedade, o mais importante e mais sólido de todos os direitos subjetivos, o direito real por excelência, é o eixo em torno do qual gravita o direito das coisas. Dele pode dizer-se, ser a pedra fundamental do direito privado. Sua importância é tão grande no direito como na sociologia e na economia política. Suas raízes aprofundam-se tanto no terreno do direito privado como no direito público. Pode-se, pois, ao direito de propriedade atribuir, em primeiro lugar, caráter absoluto. O proprietário pode dispor da coisa como entender, sujeito apenas à determinadas limitações, impostas no interesse público ou pela coexistência do direito de propriedade dos demais indivíduos. O segundo atributo desse direito é ser exclusivo. A mesma coisa não pode pertencer com exclusividade e simultaneamente a duas ou mais pessoas. O direito de um sobre determinada coisa exclui o direito de outro sobre essa coisa (duorum vel plurium dominium in solidum esse non potest). O proprietário pode excluir da coisa, objeto de seu direito, a ação de outrem. O jus excludendi alios constitui a substância do direito de propriedade.

Na apresentação do conceito de direito real de propriedade, ainda sob o enfoque doutrinário tradicional, mas acrescentando na definição os aspectos constitucionais do instituto, no que tange a função social desse direito, temos ainda a definição de

³⁹ MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil: direito das coisas**. 37. ed. rev. e atual. por Carlos Alberto Dabus Maluf de acordo com o novo código civil (Lei n. 10.406, de 10-1-2002). São Paulo: Saraiva, 2003. p.83.

Bastos⁴⁰, que trata do tema sob dois enfoques. O enfoque do direito civil, e o enfoque constitucional, onde a sua abordagem traz o sentido mais social do direito real de propriedade:

Do ponto de vista da sua conceituação, o que se vê é que a propriedade, no direito civil, consiste na fruição plena e exclusiva, por uma pessoa, de um determinado bem corpóreo. A sua definição seria, portanto, extraível das prerrogativas que o domínio oferece: usar, gozar, dispor e o de reivindicar a coisa de quem quer que indevidamente a detenha.

Já sob uma perspectiva mais moderna, e para demonstrar a evolução do conceito do direito real de propriedade desvinculado do interesse individual, numa perspectiva social coletiva, onde não se concebe este direito senão quando levado em consideração o seu fim social, Bodnar⁴¹ faz a seguinte análise quanto ao conceito de direito real de propriedade tradicionalmente apresentado:

Os conceitos apresentados pela doutrina tradicional são incompletos por não expressarem o verdadeiro conteúdo do direito de propriedade, tendo em vista que abordam o instituto apenas no seu aspecto individual e não de acordo com seu real conteúdo que contempla necessariamente a função social. A propriedade reconhecida e tutelada pela CF/88 é apenas aquela que cumpre a função social. O direito de propriedade passa a não ser apenas um direito, mas também uma função. Valoriza-se o atendimento aos fins sociais em desprestígio aos interesses egoísticos do titular do direito.

Após a análise crítica das doutrinas tradicionais quanto à conceituação do instituto, Bodnar⁴² apresenta seu conceito, sob o ponto de vista do que estabelece o artigo 1228 do CC/02, porém, acrescentando neste a necessidade de observância da função social da propriedade, nos seguintes termos:

⁴⁰ BASTOS, Celso Ribeiro. **Curso de direito constitucional**. 11. ed. reform. de acordo com a Constituição Federal de 1988. São Paulo: Saraiva, 1989. p. 191.

⁴¹ BODNAR, Zenildo. **Curso objetivo de direito de propriedade**. Curitiba: Juruá, 2004. p.22.

⁴² BODNAR, Zenildo. **Curso objetivo de direito de propriedade**. Curitiba: Juruá, 2004. p.22.

Nestes termos, a propriedade deve ser conceituada como sendo o direito real subjetivo de usar, gozar, dispor e reivindicar o bem de quem quer que injustamente o possua ou detenha, com o dever correlato de fazê-lo de acordo com o bem-estar social da comunidade, conceito este afinado com a função social da propriedade.

Diante dos conceitos apresentados, procura-se evidenciar o novo rumo doutrinário e legal que toma o instituto do direito real de propriedade. Até porque, este já tem albergue na CRFB/88 sob a perspectiva social. Da mesma forma, o próprio artigo 1228 do CC/02, em seus incisos, limita o gozo desse direito, sob as condições sociais, coletivas e de interesse público nele elencados.

1.5 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO PARCELAMENTO DO SOLO NO BRASIL

Rizzardo⁴³ descreve que com a revolução industrial no Brasil trazendo uma acentuada urbanização do homem nos grandes pólos industriais, veio por caracterizar mais fortemente as figuras do parcelamento de solo, ‘especialmente depois da Revolução de 1930, quando as cidades começaram a ter um impulso considerável em seu crescimento, as promessas de compra e venda apareceram como consequência natural, coadunando-se a aquisição da propriedade à capacidade econômica das classes especialmente obreiras’ relata ainda que “os loteamentos surgiram como decorrência da necessidade de se adaptar a propriedade à capacidade econômica da última classe, que se fixou nos grandes centros industrializados e de constante aumento de mão-de-obra”.

Portanto, enquanto as cidades cresciam, era necessário um meio de aquisição da propriedade que pudesse ser acessível também as classes “obreiras” sendo este, as vendas de lotes, por promessas de compra e venda.

⁴³ RIZZARDO, Arnaldo. **Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano**. 7 ed. rev. e atualizada, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2008, p.13.

Dada essa nova configuração o Decreto-lei nº 58 de 10 dezembro de 1937, veio considerar em vários aspectos o crescente desenvolvimento das divisões de terras com objetivo de venda, visando o pagamento do preço em prestações, e para tanto era necessário uma segurança jurídica para regular estas operações de vendas⁴⁴, haja vista o Código Civil de 1916, ‘deixou de ser suficiente para atender aos problemas surgidos com a massificação dos parcelamentos, em todas as suas formas’⁴⁵.

O Decreto-lei nº 58 de 10 de dezembro de 1937, em suas disposições iniciais, considerou que as transações realizadas por meio de pagamento em prestação não transferiam o domínio ao comprador. Neste contexto, alguns abusos estavam sendo cometidos, pelos loteadores, que estipulavam cláusulas do decaimento do direito, no qual, ‘os adquirentes destes lotes por meio dos compromissos de compra e venda, quando da inadimplência de uma das prestações, perdiam todas as quantias já pagas aos loteadores, e por consequência o direito sobre o imóvel’⁴⁶.

Por isso se iniciou várias modificações no Decreto lei nº 58 de 10 de dezembro de 1937, onde posteriormente, o decreto Lei n 4.857, de 09.11.1939, a denominada Lei dos Registros Públicos, disciplinou vários aspectos da legislação sobre loteamentos.

Algumas delas estabeleciam a obrigatoriedade da inscrição do memorial, tratando-se de imóveis urbanos ou rurais, para a venda de lotes a prazo, em prestações; a exigência da inscrição da promessa de venda de imóveis não loteados, cujo preço possa ser pago alternativamente à vista ou a prazo, a averbação dos contratos de promessa de venda de terrenos loteados, entre outras disposições⁴⁷.

A insegurança era grande nesse tipo de transação, pois não assegurava ao comprador o direito sobre a coisa, que

⁴⁴ RIZZARDO, Arnaldo. **Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano**. 7 ed. rev. e atualizada, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2008, p.13.

⁴⁵ AVVAD, Pedro Elias. **Direito Imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários**. p. 533.

⁴⁶ RIZZARDO, Arnaldo. **Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano**. 7 ed. rev. e atualizada, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2008, p.18.

⁴⁷ RIZZARDO, Arnaldo. **Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano**. 7 ed. rev. e atualizada, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2008, p. 09.

ensejou em 1949 a Lei n 649 que alterava o art. 22 do decreto Lei 58, onde dizia no seu texto primitivo que, ‘as escrituras de compromisso de compra e venda de imóveis não loteados, cujo preço deva pagar-se a prazo, em uma ou mais prestações, serão averbadas à margem das respectivas transcrições aquisitivas, para efeitos desta lei’⁴⁸, passando a vigorar com o seguinte texto:

Art. 22. Os contratos, sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda e cessão de direitos de imóveis não loteados, cujo preço tenha sido pago no ato de sua constituição ou deva sê-lo em uma, ou mais prestações, desde que, inscritos a qualquer tempo, atribuam aos compromissos direito real oponível a terceiros, e lhes conferem o direito de adjudicação compulsória nos termos dos artigos 16 desta lei, 640 e 641 do Código de Processo Civil.

Com a evolução do sistema legal brasileiro, entre meados de 1966 e 1967, o governo federal tentou a substituição do Decreto lei nº 58 de 10 de dezembro de 1937, por outro mais aperfeiçoado e abrangente. Por sua solicitação o professor Hely Lopes Meirelles preparou um novo projeto de lei que tratasse sobre os loteamentos. Ocorreu, contudo, que este projeto acabou desvirtuado, resultando dele o Decreto lei nº 271 de 28 de fevereiro de 1967, com poucos artigos mencionados no projeto inicial e com remissão inadequada sobre a Lei de Condomínios e Incorporações Imobiliárias, ficando inaplicáveis⁴⁹.

Varias foram as tentativas de complementar o decreto lei n 58, por isso que em 19 de dezembro de 1979, de autoria do então Senador Otto Cyrillo Lehmann entrou em vigor a aplicação da Lei 6.766 que regula o parcelamento do solo urbano.

Podemos considerar perante a doutrina que o parcelamento de solo urbano tem suas normas reguladas pela Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 que versa especificamente sobre o

⁴⁸ RIZZARDO, Arnaldo. **Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano**. 7 ed. rev. e atualizada, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2008, p. 09.

⁴⁹ AGHIARIAN, Hércules. **Curso de direito imobiliário**. Atlas – São Paulo, p. 161.

tema, mas, entende Rizzardo⁵⁰ que os decretos não foram revogados totalmente, pois permanecem em vigor os seguintes mandamentos legais, além da Lei 6.766, com as modificações da Lei 9.785: o Dec.-Lei 58, sobre loteamentos; o Dec. 3.079, regulamentador daquele; a Lei 649/49, que estendeu aos imóveis não loteados o direito à adjudicação compulsória, mesmo quando lavrados os contratos por instrumento particular; o Dec.-Lei 745, exigindo, para a constituição em mora do devedor, nos imóveis não loteados, a interpelação prévia, concedendo-se o prazo de 15 dias para a purgação das prestações em atraso; a Lei 6.014, disciplinando o procedimento judicial para a adjudicação compulsória; o Dec.-lei 271, distinguindo o loteamento do desmembramento, e ordenando que os espaços reservados para edificações e equipamentos públicos e para o sistema viário passem para o domínio do Município. Há que se observar que a Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 que trata do parcelamento de solo urbano, teve alterações de alguns artigos para melhor entendimento e encaixe da norma legal, sendo estas alterações dadas pela Lei nº 9.785 de 29 de janeiro de 1999, pela Lei nº 10.932, de 03 de agosto de 2004 e pela Lei nº 11.445, de 05 de janeiro de 2007, mas permanecendo em pleno vigor as demais disposições dadas pela referida Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

É importante salientar que apesar da Lei 6.766/79 descrever no seu art. 3^o que somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, podemos utilizá-la concomitantemente com as instruções expedidas pelo INCRA, para o parcelamento do solo rural.

1.6 INCIDÊNCIA DA LEI Nº 6.766/79 NOS IMÓVEIS RURAIS.

Primeiramente, para destacar a incidência da Lei nº 6.766/79 nos imóveis rurais, tem-se que conceituar o que é imóvel rural, e nesse entendimento Pedro Elias Avvad⁵¹ “é o prédio rústico, de área contínua, independentemente de sua localização, que se destina ou possa destinar-se à exploração agrícola, pecuária, extrativista vegetal, florestal ou agroindustrial”. Como também encontramos uma

⁵⁰ RIZZARDO, Arnaldo. **Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano**. 7 ed. rev. e atualizada, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2008, p.27/28.

⁵¹ AVVAD, Pedro Elias. **Direito Imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários**. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, p. 534.

conceituação dada pelo Decreto nº 58.428, de 27 de outubro de 1966, que regulamentou o Estatuto da Terra:

Art 93. Imóvel Rural, na forma da lei e de sua regulamentação é o prédio rústico de área contínua, localizado em perímetro urbano ou rural dos Municípios que se destine à exploração extrativa, agrícola, pecuária ou agro-industrial, através de planos públicos ou particulares de valorização.

Portanto o que caracteriza um imóvel rural é a sua destinação para fins rurais, não sendo diferenciado somente por sua localização dentro da zona rural do município. O imóvel que tenha por destinação e objetivo um dos tipos de exploração seja agrícola, pecuária ou agro-industrial, ainda é rural mesmo que esteja localizado dentro da mancha urbano do município.

A lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 trouxe em seu artigo 53 a seguinte disposição sobre os imóveis rurais:

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

A Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 não regulamentou o procedimento de aprovação, como também não conceituou o loteamento rural, sendo regulado pela instrução nº 17- B do INCRA.

Portanto há que se observar que o parcelamento de solo para fins rurais, não tem sua norma reguladora prevista na Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 que versa sobre o parcelamento de solo urbano.

Para que não fique vago, e consiga-se rapidamente entender por onde se regula o parcelamento de solo para

fins rurais, terá que ser observado o Estatuto da Terra regulado pela Lei nº 4.504 de 30 de novembro de 1964, bem como seu regulamento o Decreto nº 59.428 de 27 de outubro de 1966, ainda, pela Lei nº 5.868 de 12 de dezembro de 1972, pela Instrução INCRA 17-B de 1977 e por fim pelo Decreto lei nº 58 de 10 de dezembro de 1937.

Pode-se dizer que o Legislador ao criar a Lei 6.766/79, orientou-se no sentido de construir os requisitos urbanísticos mínimos para o loteamento e o desmembramento. Rizzardo⁵² coloca que o Estado e os Municípios devem legislar complementarmente e criar normas para adequar a subdivisão de áreas urbanas às peculiaridades regionais e locais.

Salienta-se que a Lei 6.766/79 foi alterada pela Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, condicionada a Lei 10.257/2001 'Estatuto da Cidade' que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelecendo normas de ordem pública e interesse social que regulam a propriedade urbana em prol do bem coletivo, servindo como base para a Lei do parcelamento do solo⁵³.

1.7 COMPETÊNCIA DOS ESTADOS E DOS MUNICÍPIOS PARA LEGISLAREM COMPLEMENTARMENTE E LEIS APLICÁVEIS.

Para tratar da competência dos Estados e Municípios precisamos observar que o parágrafo único do artigo primeiro da Lei nº 6.766/79, dispõe expressamente, que os Estados, Distrito Federal e Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento de solo municipal, para adequar o parcelamento as peculiaridades regionais.

Portanto, a Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 trouxe todas as disposições necessárias sobre o parcelamento de solo urbano, mas deixou a cargo dos Estados e Municípios legislar

⁵² RIZZARDO, Arnaldo. **Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano**. 7 ed. rev. e atualizada, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2008, p.23.

⁵³ http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm, acessado em 01/07/2012.

em complemento, conforme já dispusera o art. 30 da CRFB/88⁵⁴ em seu texto:

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;

Sabe-se que a Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 é decorrente da competência legislativa da União, e orientou-se no sentido de mostrar os requisitos urbanísticos mínimos para o loteamento e o desmembramento, deixando facultado aos Estados e Municípios legislar complementarmente e criar novas exigências, visando adequar a subdivisão das áreas urbanas às peculiaridades regionais e locais.

O texto legal versa ainda, sobre a área mínima dos lotes prevista no artigo 4, II, da Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 que dispõe:

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

[...]

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

Importante ser observado neste ponto do trabalho, que as normas que se aplicam a Lei 6.766/79 do parcelamento do solo urbano são inúmeras, por isso, passará a descrevê-las, em ordem cronológica e hierárquica.

Leis Federais:

- Lei n. 4.504/64 (Estatuto da Terra)

⁵⁴ http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm, acessado em 01/07/2012.

- Lei n. 4.591/64 (Lei do Condomínio)
- Lei 4.771/65 (Código Florestal)
- Lei n. 4.947/66 (Direito Agrário)
- Lei n. 5.868/72 (Sistema Nacional de Cadastro Rural)
- Lei n. 6.766/79 (Parcelamento do Solo)
- Lei 6938/81 (Política Nacional do Meio Ambiente)
- Lei n. 10.257/01 (Estatuto da Cidade)
- Lei n. 11.428/06 (Mata Atlântica)
- Decreto-Lei n. 58/37 (Loteamento e Venda de Terrenos)
- Decreto-Lei n. 271/67 (Loteamento Urbano)
- Decreto n. 59.428/66 (Regulamenta Estatuto da Terra)

Leis Estaduais:

- Lei n. 6.063/82 (Parcelamento do Solo Urbano)
- Lei n. 10.472/97 (Política Florestal Estadual)
- Lei n. 10.957/98 (Altera a Lei n. 6.063/82)
- Decreto 5.835/02 (Regulamenta o parágrafo único do art. 20 da Política Florestal Estadual)

Leis Municipais:

- Plano diretor;
- Lei municipal de parcelamento do solo;
- Lei municipal de meio ambiente;
- Lei de uso e ocupação do solo;
- Lei do perímetro urbano;
- Planos setoriais, em especial os de habitação, de transporte e mobilidade e de saneamento.
- Normas edilícias, como código de obras e edificações.

Resoluções:

- CONAMA n. 10/88 (regulamenta atividades em áreas de proteção ambiental).
- CONAMA n. 303/02 (Dispõe sobre parâmetros, definições e limites de Áreas de Preservação Permanente).
- CONAMA n. 369/06 (Dispõe sobre os casos excepcionais, de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, que possibilitam a intervenção ou supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente-APP.).

- Conjunta IBAMA/FATMA n. 1/95 (Regulamenta o corte, a supressão e exploração de vegetação secundária no estágio inicial de regeneração da mata atlântica, no Estado de Santa Catarina).
- CONSEMA 01/06 (Aprova a listagem das atividades consideradas potencialmente causadoras de degradação ambiental passíveis de licenciamento ambiental pela FATMA e a indicação do competente estudo ambiental para fins de licenciamento).
- CONSEMA 03/08 (revoga o anexo I da Resolução CONSEMA 01/06 e publica um novo anexo I, contendo a listagem das atividades potencialmente poluidoras sujeitas ao licenciamento). Mantém vigentes os anexos II e III da Resolução CONSEMA 01/06);

Instruções Normativas:

- Instrução INCRA n. 17-B de 22-12-80
- Instrução FATMA n. 373
- Instrução FATMA n. 2474

Provimentos:

- Provimento n. 14/93 (Corregedoria de Justiça - TJ/SC) disciplina disposições sobre o registro especial de que trata o art. 18 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que versa sobre o parcelamento do solo urbano.
- Provimento n. 13/94 (Corregedoria de Justiça - TJ/SC) – Dispõe sobre os loteamentos clandestinos, com proibição de escrituração e registro de atos e negócios jurídicos infringentes do ordenamento legal sobre o parcelamento do solo urbano ou rural.
- Provimento n. 75/98 (Corregedoria de Justiça - TJ/SC) – Dispõe sobre os registros de parcelamento do solo urbano nas serventias extrajudiciais, garantindo a preservação do meio ambiente.
- Provimento n. 37/99 (Corregedoria de Justiça/SC) - Institui o Projeto “Lar Legal”, objetivando a regularização do parcelamento (loteamento e desmembramento) do solo urbano.
- Provimento n. 25/85 (MP/SC) – Determina a observância do disposto na Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e na Lei n. 6.063, de 24 de maio de 1982.

CAPÍTULO 2

2. O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

O parcelamento do solo urbano é regulado pela Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, atualizada pela Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, no entanto, vige no Estado de Santa Catarina a Lei estadual nº 6.063, de 24 de maio de 1982, alterada pela Lei estadual nº 10.957, de 23 de novembro de 1998, entretanto, referidas Leis terão que estar em harmonia com a Lei 10.257/2001, chamada Lei do Estatuto das Cidades.

Para que se possa obter um melhor entendimento e para que o tema não se observe vago faz-se necessário algumas ponderações sobre o Parcelamento do solo urbano, que basicamente, é o processo urbanístico cuja finalidade é proceder à divisão de glebas, para fins de ocupação, que segundo preceitua o art. 2º da referida Lei pode ser executada por meio de loteamento ou de desmembramento.

Outra ponderação a ser contemplada é com referencia a conceituação de urbanismo, que de acordo com Meirelles⁵⁵, “urbanismo é o conjunto de medidas estatais destinadas a organizar os espaços habitáveis, de modo a propiciar melhores condições de vida ao homem na comunidade. Compreendem-se por espaços habitáveis todas as áreas em que o homem exerce coletivamente qualquer das quatro funções sociais: habitação, trabalho, circulação, recreação”.

Para o mesmo autor, ‘o urbanismo atua através de normas técnicas de planejamento de construção e de normas jurídicas de conduta social. As primeiras são normas-fins, pois disciplinam o traçado urbano, a utilização das áreas livres e das áreas verdes, as edificações; as últimas são normas-meios, e destinam-se a assegurar, de forma coercitiva, a observância daquelas’.

Neste ponto, as normas estabelecem as denominadas limitações urbanísticas, as quais impõem obrigações de

⁵⁵ MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito administrativo brasileiro**. 25. ed. atual. por Eurico de Andrade Azevedo, Délcio Balestero Aleixo e José Emmanuel Burle Filho. São Paulo: Malheiros, 2000. p. 482.

fazer, de não fazer e de deixar fazer aos cidadãos em geral; são, portanto, preceitos de ordem pública que visam à proteção da coletividade.

É bom salientar que as limitações urbanísticas se distinguem das restrições civis, pois objetivam, sobretudo, a proteção da propriedade particular, da segurança, do sossego e da saúde dos que a habitam. Meirelles⁵⁶ descreve que:

[...] as restrições civis amparam os vizinhos, reciprocamente considerados nas suas relações individuais; as limitações urbanísticas protegem a coletividade na sua generalidade. Uma e outras condicionam o uso da propriedade, restringem direitos individuais, cortam atividades particulares, tolhem a liberdade de construção, mas em nome de interesses diferentes. Por isso mesmo a competência para editá-las é diversa, como diversos são os instrumentos em que se podem corporificar e diversas são as condições em que atuam.

As determinações urbanísticas são regulamentos de ordem pública que surgem como limitações ao exercício indiscriminado do direito de propriedade em desconformidade com as normas urbanísticas instituídas em lei, que se justificam pela necessidade de adequar-se o exercício de direitos, ao bem-estar social e compatibilizá-los com a utilidade coletiva.

2.1 MODALIDADES DE PARCELAMENTO DE SOLO URBANO

2.1.1 LOTEAMENTO

Podemos considerar loteamento, conforme dispõe o artigo 2º parágrafo 1º da Lei nº 6.766/79 a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou

⁵⁶ MEIRELLES, Hely Lopes. Direito administrativo brasileiro. 25. ed. atual. por Eurico de Andrade Azevedo, Délcio Balestero Aleixo e José Emmanuel Burle Filho. São Paulo: Malheiros, 2000. p. 482.

ampliação das vias existentes, ‘especificamente, o diploma, em seu art. 2º, § 1.º, aproveitou-se, ao definir, da idéia contida no art. 1º, § 1º, do Dec.-Lei 271, de 28.02.1967, assim conceituando: “A subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aberturas de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes⁵⁷”.

Há autores que descrevem a conceituação de loteamento superficialmente, como por exemplo, Elvino Silva Filho⁵⁸ que diz que “loteamento é a transformação do terreno em dois ou mais de dois: o terreno velho desaparece, surgindo os novos”, ou seja, muito mais simples e fácil de se fazer entender, porém esta conceituação pode gerar entendimento confuso, afinal o desmembramento, outra forma de parcelamento de solo urbano, também se dá desta forma.

A Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 adotou critérios, que em termos gerais conceitua-o como sendo a operação pela qual se utiliza de dados técnicos de agrimensura, para dividir uma área em porções autônomas. Feita essa divisão da área em lotes, estes não são mais partes daquela, mas sim propriedades separadas, passando a constituir cada uma, uma nova propriedade.

Há que se observar que o loteamento urbano, além de ser considerado uma das formas de parcelamento de solo, é basicamente, um processo de urbanização, que engloba aspectos urbanístico-administrativos, civis e penais, elencados nos artigos da Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, em conformidade com o Estatuto da Cidade Lei 10.257/2001.

O loteamento é um fato social, sobre o qual incidem interesses públicos e particulares⁵⁹.

A lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 faz uma nítida distinção entre gleba e lote e essa distinção é de grande valia

⁵⁷ RIZZARDO, Arnaldo. **Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano**. 7 ed. rev. e atualizada, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2008, p. 41.

⁵⁸ FILHO, Elvino Silva. **Questões de condomínio no registro de imóveis**. Rio de Janeiro: Forense. 2008. p. 65.

⁵⁹ MUKAI, Toshio; ALVES, Alaôr Caffé e LOMAR, Paulo José Villela. **Loteamentos e desmembramentos urbanos**. p. 10.

e importância para a interpretação e aplicação dos seus dispositivos, Mukai⁶⁰ descreve que:

Só há loteamento, portanto, quando uma gleba é subdividida em lotes para edificação. Se houver subdivisão de uma gleba em parcelas de terras não destinadas a edificação, com finalidades rurais, por exemplo, dela não resultarão lotes, para os efeitos da Lei, mas sim novas glebas. Pode-se, assim conceituar gleba, nos termos da Lei, como a porção de terra que, não tendo sofrido nenhum parcelamento anterior de caráter urbano (loteamento ou desmembramento urbano), é subdividida em outras porções (lotes) destinadas a edificação.

Vale ressaltar, que não importa se o loteamento esteja inserido dentro da mancha rural ou urbano, pois o loteamento qualquer que seja a sua localização, estará assim caracterizado quando a subdivisão da gleba se efetuar em lotes destinados a edificação e que não possuam por finalidade a exploração agrícola, pastoril, agropecuária ou extrativista.

2.1.2 REQUISITOS PARA APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO.

A Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, trouxe em seu artigo 4º o rol de requisitos básicos a serem atendidos pelo loteador:

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

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

II - os lotes terão área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente

⁶⁰ MUKAI, Toshio; ALVES, Alaôr Caffé e LOMAR, Paulo José Villela. **Loteamentos e desmembramentos urbanos**. p. 10.

mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III - *ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15 (quinze) metros de cada lado,*

salvo maiores exigências da legislação específica;

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

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

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

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

Neste contexto, quando o legislador dispôs sobre os requisitos para o loteamento, no inciso I, do artigo anteriormente citado, referiu-se ao sistema de circulação, que significa as vias e ao equipamento urbano, no sentido de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, as coletas de águas pluviais quando for o caso, e ainda mesmo as redes telefônicas e gás canalizado, ou seja, requisitos essenciais para uma infra-estrutura básica de um loteamento habitável.

Importante lembrar que as áreas destinadas no inciso I do art. 4º da Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 foi alterado pela Lei 9.785/99, que no texto anterior descrevia que deveria ser “proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba”, ou seja, quanto maior for o loteamento, mais onerado ele será com estas áreas, já o novo texto faz referência ao Plano Diretor da cidade, que deverá pontuar de que forma se fará o sistema de circulação, equipamentos urbanos e comunitários, os espaços livres de uso público etc.

O mesmo autor ressalta que o legislador ao propor a área mínima e a frente mínima dos lotes, de 125m², tendo frente mínima de 5m², não tirou a competência dos municípios para legislar complementarmente a essa disposição, podendo adequar a área mínima com a realidade e condição do município, aumentando o tamanho, visando uma melhor infra-estrutura do loteamento.

Ainda, outro requisito a ser observado na implantação do loteamento é a sua localização, que deve ser no prolongamento da cidade, garantindo a presença de todos os requisitos urbanísticos. Neste sentido Rizzardo⁶¹ descreve que:

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

Portanto destacadamente, os requisitos urbanísticos dos loteamentos determinados pela Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, como também por leis editadas no âmbito municipal, possibilitando os municípios a legislar complementarmente neste contexto.

Ainda cabe ressaltar que “o Estado não pode abdicar do sistema urbanístico em si, ou seja, cabe-lhe também, ao editar normas positivas, adentrar nos estudos, nos métodos e na organização dos espaços habitáveis⁶²”.

⁶¹ RIZZARDO, Arnaldo. **Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano**. 7 ed. rev. e atualizada, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2008, 288 p. 45.

⁶² FILHO, José dos Santos Carvalho. **Comentários ao Estatuto da Cidade**. 2 ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006, p.04.

2.1.3 DESMEMBRAMENTO

Podemos considerar o desmembramento, conforme dispõe o artigo 2º, parágrafo 2º da Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, como sendo a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que esse desmembramento não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes. Sendo a abrangência do artigo de lei acima citado, somente designado ao desmembramento dos imóveis urbanos⁶³.

Outros autores como Nicolau Balbino Filho⁶⁴ são mais sintéticos em conceituar o desmembramento urbano, descrevendo que “desmembramento é a operação registral que consiste em secionar uma área de terreno com ou sem benfeitorias, transformando-a em dois ou mais imóveis novos”.

Importante ressaltar que o desmembramento poderá ocorrer tanto por vontade do proprietário do terreno, como por imposição judicial, é o que descreve Nicolau⁶⁵.

O desmembramento pode efetivar-se para satisfazer às seguintes hipóteses: a) separar-se de um imóvel autônomo para formar um novo, simplesmente; b) desligar-se de um imóvel autônomo para unir-se igualmente a outro que, naturalmente, lhe seja contíguo; c) desprender-se de um imóvel para transformar-se em objeto autônomo de alienação ou de prestação de garantia real; d) é de grande utilidade para se formalizar a composição de divisas ou a comodidade entre vizinhos e ainda possibilitar a extinção do estado de comunhão, independentemente da origem aquisitiva do imóvel, seja por transmissão causa mortis, compra e venda ou doação; e) é possível que determinada

⁶³ AVVAD, Pedro Elias. **Direito Imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários**. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, 658 p.535.

⁶⁴ FILHO, Nicolau Balbino. **Direito imobiliário registral**. São Paulo: Saraiva, 2001, 196 p.88.

⁶⁵ FILHO, Nicolau Balbino. **Direito imobiliário registral**. São Paulo: Saraiva, 2001, 196 p.88.

área de terreno venha a ser desmembrada do seu todo para o efeito de construção de estradas de rodagem ou de ferro, canais e abertura de vias de comunicação, ainda que dependa de expropriação por necessidade ou utilidade pública.

Destaca-se, portanto, que o desmembramento poderá ocorrer diante de várias hipóteses, porém todas elas devem respeitar os requisitos mínimos que são a não abertura, modificação ou prolongamento de novas vias de circulação.

2.1.4 REQUISITOS PARA APROVAÇÃO DO DESMEMBRAMENTO.

Em se tratando dos requisitos para a aprovação do desmembramento, é importante destacar de início que, visando impedir a implantação de núcleos habitacionais em glebas que sejam alagadiças e desprovidas de saneamento básico o artigo 3º da Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, estabelece as condições que deve oferecer o solo para viabilizar o desmembramento, que também são previstas para o loteamento⁶⁶.

Porém, cabe ressaltar que a Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, teve o demérito de acabar provocando certa confusão entre as duas modalidades de subdivisão, impondo para ambos (loteamento e desmembramento) as mesmas complexidades para o devido registro⁶⁷.

Desta maneira, ressaltando as disposições que trazem a semelhança nos procedimentos, o artigo 11 da Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979, aponta que:

Art. 11. Aplicam-se 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.

⁶⁶ RIZZARDO, Arnaldo. **Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano.** 7 ed. rev. e atualizada, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2008, 288 p. 68.

⁶⁷ RIZZARDO, Arnaldo. **Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano.** 7 ed. rev. e atualizada, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2008, 288 p. 67.

Vale destacar que o Decreto-lei nº 58 de 10 dezembro de 1937 não regulava a modalidade do desmembramento do solo, somente se dizia respeito ao loteamento⁶⁸.

Também em decorrência do artigo sob comentário, já que se entender que os arts. 17, 22 e 43 da Lei, dispositivos que garantem a transferência, para o domínio público daquelas áreas, embora fale apenas em loteamentos, são extensíveis, quando à sua aplicação, aos desmembramentos, uma vez que a Lei não poderia impor a reserva daquelas áreas para, depois, não exigir sua transferência para o domínio público. Tudo isso levando-se em conta que no desmembramento não poderá haver exigência de reserva de área para vias de circulação e para logradouros públicos (art. 2.º, § 2.º)

De suma importância destacar que as Prefeituras Municipais devem proceder um exame no local da gleba a ser desmembrada, para constatar por meio de termo de verificação, a existência ou não dos equipamentos urbanos e de via oficial de acesso, para aprovação do pedido de Desmembramento⁶⁹.

Porquanto, podemos entender que o desmembramento deve seguir os mesmos requisitos do loteamento, determinados pela Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

2.1.5 LOTEAMENTO FECHADO.

Deve-se iniciar o estudo sobre o loteamento fechado, lembrando que alguns autores, entendem que há um conflito de princípios fundamentais ao seu respeito, como descreve Pires⁷⁰:

De um lado, isto é, do lado dos moradores do loteamento ou da vila, há o princípio da segurança pública, com previsão e guarida

⁶⁸ MUKAI, Toshio; ALVES, Alaôr Caffé e LOMAR, Paulo José Villela. **Loteamentos e desmembramentos urbanos**. 2 ed. São Paulo: Sugestões Literárias S/A, 1980, 353 p. 54.

⁶⁹ REZENDE, Afonso Celso Furtado de; FIORANTI, Celso. **A prática nos processos e registro de incorporação imobiliária, instituição de condomínio e loteamentos urbanos**. Campinas-SP: Copola Livros, 1997, p. 410.

⁷⁰ PIRES, Luis Manuel Fonseca. **Loteamentos urbanos – natureza jurídica**. São Paulo: Quartier, 2006, 158 p. 84.

constitucional nos artigos 5º, caput, e 144, e este direito é fundamental – a segurança pública – representa, ainda, o instrumento de concretização de outros direitos fundamentais igualmente previstos na Constituição, como a dignidade da pessoa humana (art. 1º, III) e o direito à vida (art. 5º, caput).

Já para Nicolau⁷¹:

De outro lado, ou seja, do lado das pessoas que não residem nestes loteamentos e vilas que pretendem restringir o acesso dos não moradores, há outro direito fundamental de mesma estatura constitucional: a liberdade de locomoção, prevista no art. 5º, inciso LXVIII.

No loteamento fechado, verifica-se então, que colidem, os princípios da segurança pública, e o princípio da liberdade de locomoção, que traz benefícios para os moradores destes loteamentos, porém, privando quem não reside nele de se locomover nos espaços que “seriam” públicos, tal contrassenso seria motivo para se começar a discutir alteração na Lei 6.766/79.

O termo loteamento fechado, vem sendo assim denominado para indicar o loteamento constituído na forma da Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, se afastando um pouco do loteamento tradicional, porque as suas vias de circulação e os logradouros públicos, que passam ao domínio público desde a implantação do loteamento, têm a sua utilização assegurada apenas aos proprietários dos lotes, fazendo mediante a permissão ou a concessão de uso, expedida pela municipalidade⁷².

Considera-se que nasceram os loteamentos fechados em consequência do “lançamento de empreendimentos imobiliários oferecendo aos compradores de imóveis, que se recusam a viver em prédios de apartamentos, lotes de terrenos onde possam

⁷¹ FILHO, Nicolau Balbino. **Direito imobiliário registral**. São Paulo: Saraiva, 2001, 196 p.08.

⁷² AVVAD, Pedro Elias. **Direito Imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários**. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, 658 p. 547.

construir suas residências⁷³”. Ou seja, a humanidade precisava se desvincular dos grandes pólos industriais, e via a necessidade de sair dos pequenos prédios para morar em residências construídas sobre um lote.

Porém é importante diferenciar os loteamentos fechados, dos condomínio fechados, que não são objetos deste estudo, mas precisam ser destacados, Avvad⁷⁴ descreve que:

Não se confundem os Loteamentos fechados com os denominados Condomínios fechados, porquanto, de rigor, nos primeiros, as vias de acesso são cedidas à municipalidade, cabendo-lhe, portanto, a manutenção e os serviços públicos pertinentes, enquanto, no condomínio, as vias internas são propriedade privada e de uso exclusivo dos condôminos, a estes competindo a manutenção e conservação das vias de acesso e os serviços correlatos.

Feita a distinção de condomínio e loteamento fechado, é importante apresentar o conceito de loteamento fechado:

O loteamento fechado consiste na subdivisão de uma gleba em lotes destinados a edificação ou formação de sítios de recreio, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, devendo ser essa gleba cercada ou murada em todo o seu perímetro de modo a manter sob controle o acesso aos lotes⁷⁵.

Pode-se apontar ainda algumas características do loteamento fechado, como a venda de lotes, ou seja, de terrenos não edificados, e sem casas.

O empreendimento é aprovado de acordo com a Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, referente ao

⁷³ FILHO, Elvino Silva. **Questões de condomínio no registro de imóveis**. São Paulo: Malheiros Editores Ltda., 1999, 214 p. 64.

⁷⁴ AVVAD, Pedro Elias. **Direito Imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários**. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, 658 p. 541-542.

⁷⁵ TUTIKIAN, Cláudia Fonseca; TIMM, Luciano Benetti, PAIVA João Pedro Lamana (coord.). **Novo direito imobiliário e registral**. São Paulo: Quartier Latin, 2008, 540 p.70.

Loteamento, assim que as vias de circulação e equipamentos de lazer passam a integrar o domínio público, o fechamento do perímetro da gleba com entrada controlada em portão de acesso, que ocorre através da concessão ou permissão de uso das áreas públicas internas, sendo necessário ainda, a existência de uma minuta que regule o uso e manutenção dos equipamentos comunitários⁷⁶.

Impreterivelmente nos loteamentos fechados, temos o *condomínio*, no tocante ao uso dos locais e serviços comuns, nascendo desta premissa o ônus do rateio das despesas⁷⁷. Mas, não é possível fazer do loteamento fechado, propriamente dito, em um condomínio fechado, pois a rigor, todo loteamento constitui uma expansão da cidade, por causa do caráter público das vias e equipamentos⁷⁸.

Importante destacar por fim, que a utilização dos logradouros públicos, que passam a integrar o domínio do município, apenas pelos proprietários dos lotes, ocorre por meio de permissão concedida pelo ente público, os quais os proprietários assumem a responsabilidade pela manutenção, passando a ser de utilização exclusiva dos proprietários do loteamento fechado⁷⁹.

2.1.6 REQUISITOS PARA IMPLANTAÇÃO E APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO FECHADO.

Sobre os requisitos para a formação e aprovação do loteamento fechado, destaca-se que por ser um meio de parcelamento de solo urbano requer aprovação específica, neste sentido:

A formação de um loteamento fechado requer a aprovação específica nesse sentido. Dessa forma, deve existir requerimento expresso pelo empreendedor no seu projeto, que deverá ser

⁷⁶ TUTIKIAN, Cláudia Fonseca; TIMM, Luciano Benetti, PAIVA João Pedro Lamana (coord.). **Novo direito imobiliário e registral**. São Paulo: Quartier Latin, 2008, 540 p.71.

⁷⁷ ARAGÃO, Severiano Ignacio de. **Regime jurídico do condomínio fechado**. Rio de Janeiro: Forense, 2001. p. 11.

⁷⁸ RIZZARDO, Arnaldo. **Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano**. 7 ed. rev. e atualizada, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2008, 288 p. 61.

⁷⁹ AVVAD, Pedro Elias. **Direito Imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários**. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, 658 p. 542.

*acompanhado pela documentação inerente a este negócio (memorial descritivo com alusão a permissão ou concessão de uso exclusivo dos bens públicos e regimento interno dos moradores), além do próprio ato administrativo que permitirá ou concederá o uso exclusivo dos bens públicos do empreendimento*⁸⁰.

Para a formação do loteamento fechado alguns requisitos devem ser respeitados, que para Elvino Silva Filho⁸¹:

É um loteamento aprovado nos mesmos moldes de um loteamento comum pela Prefeitura Municipal. Os lotes, nesse loteamento, constituirão propriedade individual de cada adquirente. Conseqüentemente, os proprietários dos lotes poderão edificar nesses lotes as casas que quiserem, desde que previamente aprovadas pela Prefeitura Municipal. Os lotes de terreno serão tributados individualmente. O perímetro da gleba loteada poderá ter seu fechamento autorizado pela Prefeitura Municipal, quando, então, o acesso aos lotes será feito por um portão ou entrada controlada. A Prefeitura Municipal, ao aprovar o loteamento fechado, outorgará o uso das vias de circulação, das praças e outros logradouros ou espaços livres, dentro do loteamento, por permissão ou por concessão de uso aos proprietários dos lotes de terreno.

Aconselha-se aos proprietários dos lotes do loteamento fechado, que lhes sejam outorgados o uso das vias por meio de concessão de uso, que é um contrato com obrigações recíprocas entre os proprietários e o órgão público, passível de composição de perdas e danos⁸².

Há, entretanto, grande discussão acerca do uso através da permissão e da concessão, sendo que:

⁸⁰ TUTIKIAN, Cláudia Fonseca; TIMM, Luciano Benetti, PAIVA João Pedro Lamana (coord.). **Novo direito imobiliário e registral**. São Paulo: Quartier Latin, 2008, 540 p.72.

⁸¹ FILHO, Elvino Silva. **Questões de condomínio no registro de imóveis**. São Paulo: Malheiros Editores Ltda., 1999, 214 p.82.

⁸² FILHO, Elvino Silva. **Questões de condomínio no registro de imóveis**. São Paulo: Malheiros Editores Ltda., 1999, 214 p.82.

Para a grande maioria da doutrina, os equipamentos coletivos passariam ao domínio público, ou seja, à Municipalidade, tornando-se bens de uso comum do povo. Entretanto, a natureza dos bens públicos parece pouco importante, pois em qualquer caso eles poderão ter seu uso cedido à iniciativa privada⁸³.

Destacadamente pode-se conceituar a concessão de uso de bem público, como sendo o contrato administrativo pelo qual, a administração pública repassa a alguém o uso de um bem público para uma finalidade específica, enquanto a permissão de uso é um ato administrativo discricionário e precário pelo qual se atribui ao particular o uso privativo de bem público⁸⁴.

Ainda para finalizar cabe ressaltar que a ausência de regulamentação específica a seu respeito não é motivo de proibição do loteamento fechado. A omissão legislativa exige que o intérprete recorra às fontes secundárias do Direito para preencher a lacuna, sendo aplicado neste sentido para os loteamentos fechados, os dispositivos da Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, juntamente com a legislação pertinente a permissão e concessão de uso para regular os problemas derivados do uso privado dos equipamentos públicos⁸⁵.

2.2 PARCELAMENTO DE SOLO ESPECIAL

No Estado de Santa Catarina, há casos excepcionais e de menor complexidade, em que a Corregedoria Geral de Justiça autoriza a dispensa da apresentação de toda a documentação arrolada no artigo 18 da Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, diante da peculiaridade dos casos que rotineiramente se apresentam.

De acordo com o artigo 850 do CNCJSC (Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça de Santa Catarina), e os Provimentos 14/93 e 75/98 da CGJ/SC (Corregedoria Geral de Justiça de Santa Catarina), ficam dispensados da apresentação dos

⁸³ TUTIKIAN, Cláudia Fonseca; TIMM, Luciano Benetti, PAIVA João Pedro Lamana (coord.). **Novo direito imobiliário e registral**. São Paulo: Quartier Latin, 2008, 540 p.73.

⁸⁴ TUTIKIAN, Cláudia Fonseca; TIMM, Luciano Benetti, PAIVA João Pedro Lamana (coord.). **Novo direito imobiliário e registral**. São Paulo: Quartier Latin, 2008, 540 p.74-75.

⁸⁵ TUTIKIAN, Cláudia Fonseca; TIMM, Luciano Benetti, PAIVA João Pedro Lamana (coord.). **Novo direito imobiliário e registral**. São Paulo: Quartier Latin, 2008, 540 p.78.

documentos elencados no art. 18 da Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 o desmembramento que preencher o disposto no referido art. 850/98 do CNUCJ/SC⁸⁶.

Art. 850. Fica dispensado da observância do preceito do art. 18 da Lei Federal n. 6.766/79, o parcelamento que preencha cumulativamente as seguintes condições:

I – não implique abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento, modificação ou ampliação de vias existentes ou, de modo geral, transferência de áreas para o domínio público;

II – não provenha de imóvel que, a partir da vigência da Lei Federal n. 6.766/79, já tenha sido objeto de outro parcelamento; e

III – não importe em fragmentação superior a dez lotes.

Portanto, desde que o parcelamento do solo preencha cumulativamente estas três condições, o mesmo poderá ser enquadrado como desmembramento especial, facilitando muito ao proprietário a regularização da área e averbação do fracionamento junto ao Registro de Imóveis.

Importante frisar que todo e qualquer parcelamento de solo urbano, ainda que se enquadre nos dispositivos do artigo 850 do CNUCJ/SC, devem obrigatoriamente submeter-se a aprovação do poder público municipal e a dos órgãos ambientais estaduais⁸⁷.

Ainda, destaca-se o rol de documentos exigidos para a abertura de matrícula de lotes, objeto de parcelamento de solo urbano, conforme previsto no artigo 851/98 do CNUCJ/SC:

Art. 851. Para a abertura de matrículas de lotes de parcelamento exigir-se-ão, ainda, os seguintes documentos:

⁸⁶ SILVA, Franciny Beatriz Abreu de Figueiredo e. **Prática de Registro de Imóveis**. Florianópolis: Editora Conceito Editorial. 2008. 377 p. 110.

⁸⁷ SILVA, Franciny Beatriz Abreu de Figueiredo e. **Prática de Registro de Imóveis**. Florianópolis: Editora Conceito Editorial. 2008. 377 p. 111.

I – aprovação municipal urbanística;

II – original do projeto aprovado, quando a aprovação do desmembramento derivar da aprovação da edificação;

III – anuência da FATMA, se a gleba localizar-se em áreas litorâneas, numa faixa de dois mil metros a partir das terras de marinha; e

IV – licença da Secretaria de Estado do Desenvolvimento Social, Urbano e Meio Ambiente em projetos de parcelamento, quando:

- a) localizados em áreas de interesse especial, assim definidas pelo Estado ou pela União, tais como as necessárias à preservação do meio ambiente; as que dizem respeito à proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, artístico, histórico, paisagístico e científico; as reservadas para fins de planejamento regional e urbano; e as destinadas à instalação de distritos e áreas industriais; e*
- b) o loteamento abranger área superior a um milhão de metros quadrados.*

Parágrafo único. *A dispensa de documentos quanto ao parcelamento que não preencha a integralidade das condições estabelecidas dependerá sempre de apreciação do juízo da vara com jurisdição sobre registros públicos.*

Ressalta-se que para os parcelamentos que não estejam enquadrados nas alíneas do inciso IV do artigo acima citado, ficam dispensados das licenças da Secretaria de Estado do Desenvolvimento Social, Urbano e Meio Ambiente. Observa-se ainda que o processo de loteamento, e no caso em questão de desmembramento, deverá ser iniciado a requerimento do proprietário ou procurador com poderes específicos, conforme previsto no artigo 852 do CNCJG/SC:

Art. 852. *O processo de loteamento ou desmembramento de imóveis será iniciado a requerimento do proprietário ou de procurador com poderes específicos e instruído com os documentos que comprovem o cumprimento de todos os requisitos legais.*

Parágrafo único. O pedido será autuado juntamente com os documentos, que deverão figurar na ordem estabelecida na lei, devendo o registrador numerar e rubricar todas as folhas dos autos.

Assim, visando à desburocratização dos desmembramentos de menor porte, os quais, não tem muita interferência na urbanização das cidades, eis que não implicam na abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento, modificação ou ampliação de vias existentes ou, de modo geral, transferência de áreas para o domínio público e não importam em fragmentação superior a dez lotes, o CNCGJSC prevê algumas normas menos rigorosas para os “desmembramentos” de terrenos que se enquadrem dentre os requisitos disposto no próprio artigo 850 do referido código, dispensando-se a observância do referido artigo 18 da Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 que trata dos parcelamentos de solo em geral.

2.3 PARCELAMENTO ILEGAL DO SOLO URBANO

A Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 institui as principais normas a serem observadas pelos interessados em proceder à realização de um loteamento ou de um desmembramento, de forma que, desrespeitada qualquer delas, verifica-se a ocorrência, de um parcelamento ilegal do solo urbano. Gasparini⁸⁸ oferece a classificação mais precisa e detalhada acerca desse tema, partindo da distinção entre os parcelamentos clandestinos e os irregulares.

‘A diferença entre a clandestinidade e a irregularidade, encontra-se na existência ou não da aprovação do parcelamento do solo; havendo esta, tem-se um parcelamento irregular, inexistindo a mesma, tem-se um parcelamento clandestino. ‘O parcelamento, loteamento ou desmembramento, é clandestino na medida em que o Poder Público competente (Município ou Distrito Federal) não tem, qualquer conhecimento oficial do plano de aprovação’⁸⁹, ou seja, é clandestino quando da inexistência da aprovação, que pode decorrer

⁸⁸ GASPARINI, Diogenes. Alterações da lei do parcelamento do solo urbano. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, n. 46, p. 66-75, jan./jun. 1999. p. 128-131.

⁸⁹ GASPARINI, Diogenes. Alterações da lei do parcelamento do solo urbano. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, n. 46, p. 66-75, jan./jun. 1999. p. 129.

tanto da omissão de solicitação, quanto em decorrência do indeferimento do pedido, que podem ser parcelamentos clandestinos executados e não executados, desde que, ausente à aprovação do Poder Público.

É irregular o parcelamento, “na medida em que o Poder Público competente (Município ou Distrito Federal) o examina e o aprova a pedido do interessado parcelador que, registrado ou não o plano no cartório imobiliário (...), deixa de executá-lo ou o executa em descompasso com a legislação vigente ou em desacordo com o ato de aprovação ou, após a aprovação e execução regular, não o registra⁹⁰”.

A violação às normas da Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, acontecem por motivos diversos, Gasparini⁹¹ destaca um deles, “São poucos, os estímulos para quem pretende lotear de maneira rápida, a custos baixos, com altos ganhos financeiros e total aproveitamento da gleba, razão pela qual, não raro, proprietários de terras têm contornado o comando da Lei 6.766/79, promovendo os chamados *loteamentos clandestinos*”.

2.4 REGULARIZAÇÃO DOS LOTEAMENTOS IRREGULARES

Segundo Amadei⁹², a Lei de parcelamento do solo urbano confere várias regras, de ordem urbanística, administrativa e civil, que a:

finalidade da regularização do loteamento é o saneamento (a correção) da situação ilegal (anômala) e esse saneamento é (a) urbanístico (correção da situação física existente, isto é, quanto às vias de circulação, infra-estrutura etc., exigindo investimentos do Poder Público [na prática]), (b) administrativo (regularização da situação do parcelamento perante os órgãos públicos administrativos) e (c) civil

⁹⁰ GASPARINI, Diogenes. Alterações da lei do parcelamento do solo urbano. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, n. 46, p. 66-75, jan./jun. 1999. p. 130.

⁹¹ GASPARINI, Diogenes. Alterações da lei do parcelamento do solo urbano. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, n. 46, p. 66-75, jan./jun. 1999. p. 13.

⁹² AMADEI, Vicente de Abreu. O registro imobiliário e a regularização de parcelamento do solo urbano. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, n. 41, maio/ago. 1997, p. 66.

(regularização da situação registrária e do direito real de aquisição ou do domínio dos adquirentes)

Gasparini⁹³ descreve que, conforme o art. 38, *caput*⁹⁴ da Lei de parcelamento do solo urbano, pode-se concluir que a regularização do loteamento ilegal incumbe, primeiramente, ao loteador e, na omissão deste, ao Município, ou ao Distrito Federal, quando for o caso.

Essa disposição possibilita ao adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes quando: a) o parcelamento não se achar registrado; b) o parcelamento não estiver regularmente executado; c) for notificado pelo Município, ou pelo Distrito Federal nos casos que lhe couber, para suspender os pagamentos referentes às prestações vincendas. Observa-se que, nas duas primeiras hipóteses, o exercício do direito de suspender o referido pagamento independe de qualquer manifestação prévia de quem quer que seja. (...) O mesmo não ocorre em relação à última hipótese. O direito, no caso, só poderá ser exercitado se, pelo Município, ou pelo Distrito Federal, for notificado para suspender o pagamento das prestações avençadas e ainda não vencidas.

Se ocorrida a infração à lei, às diretrizes, ao projeto ou à aprovação, nasce para o Município o dever-poder de notificar o adquirente do lote para suspender o pagamento das prestações vincendas.

Que segundo o Art. 38, “§ 1º, descreve que:

“Ocorrendo a suspensão do pagamento das prestações restantes, na forma do caput deste artigo, o adquirente efetuará o depósito das

⁹³ GASPARINI, Diogenes. Alterações da lei do parcelamento do solo urbano. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, n. 46, p. 66-75, jan./jun. 1999. p. 13.

⁹⁴ **Art. 38.** Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.

prestações devidas junto ao Registro de Imóveis competente, que as depositará em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá de prévia autorização judicial.

Referido artigo descreve ainda que:

§ 3º Regularizado o loteamento pelo loteador, este promoverá judicialmente a autorização para levantar as prestações depositadas, com os acréscimos de correção monetária e juros, sendo necessária a citação da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, para integrar o processo judicial aqui previsto, bem como audiência do Ministério Público.

§ 4º Após o reconhecimento judicial de regularidade do loteamento, o loteador notificará os adquirentes dos lotes, por intermédio do Registro de Imóveis competente, para que passem a pagar diretamente as prestações restantes, a contar da data da notificação.

Ainda para Gasparini⁹⁵, o art. 40, *caput* da Lei de parcelamento do solo urbano preceitua que:

“A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, se desatendida pelo loteador à notificação, poderá regularizar o loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes”.

Tal expressão ‘poderá regularizar’ descrita no referido artigo, Campello⁹⁶ entende que “deve ser entendida como faculdade e não como dever”.

⁹⁵ GASPARINI, Diogenes. Alterações da lei do parcelamento do solo urbano. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, n. 46, p. 66-75, jan./jun. 1999. p. 141.

descreve que:

Neste mesmo entendimento Rizzardo⁹⁷

Notificado o loteador para cumprir com as obrigações de regularizar a área em subdivisão em lotes, e não atendendo, a Prefeitura Municipal tem a faculdade de assumir a responsabilidade na execução dos trabalhos, oficializando o loteamento e cumprindo as exigências mínimas frente ao registro de imóveis (...).

Já para Bucci⁹⁸, entende que o “Município, ou o Distrito Federal, quando for o caso, tem o dever, e não a mera faculdade, de regularizar um loteamento executado de forma ilegal, na omissão do parcelador em fazê-lo”.

Em análise junto ao S.T.J., podemos verificar que o entendimento é que o Município tem o poder-dever de agir no sentido de regularizar o loteamento urbano, é o que se pode extrair do RECURSO ESPECIAL n. 2009/0043846-2, Ministro CASTRO MEIRA, SEGUNDA TURMA, 16/06/2009.

ADMINISTRATIVO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. LOTEAMENTO IRREGULAR. DANO AMBIENTAL. RESPONSABILIDADE DO MUNICÍPIO. ART. 40 DA LEI N. 6.766/79. PODER-DEVER. PRECEDENTES.

1. O art. 40 da Lei 6.766/79, ao estabelecer que o município "poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença", fixa, na verdade, um poder-dever, ou seja, um atuar vinculado da municipalidade. Precedentes.

2. Consoante dispõe o art. 30, VIII, da Constituição da República, compete ao município "promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e

⁹⁶ CAMPELLO, Francisco de Assis de Araújo Barreto. O parcelamento do solo e a proteção do consumidor. **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, n. 42, set./dez. 1997. p. 73.

⁹⁷ RIZZARDO, Arnaldo. **Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano: lei n.6.766/79**. 5. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998. p. 208.

⁹⁸ BUCCI, Mario Cesar. **Parcelamento do solo: loteamento**. Campinas: Mizuno, 1998. p. 18.

controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano".

3. Para evitar lesão aos padrões de desenvolvimento urbano, o Município não pode eximir-se do dever de regularizar loteamentos irregulares, se os loteadores e responsáveis, devidamente notificados, deixam de proceder com as obras e melhoramentos indicados pelo ente público.

4. O fato de o município ter multado os loteadores e embargado as obras realizadas no loteamento em nada muda o panorama, devendo proceder, ele próprio e às expensas do loteador, nos termos da responsabilidade que lhe é atribuída pelo art. 40 da Lei 6.766/79, à regularização do loteamento executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença.

5. No caso, se o município de São Paulo, mesmo após a aplicação da multa e o embargo da obra, não avocou para si a responsabilidade pela regularização do loteamento às expensas do loteador, e dessa omissão resultou um dano ambiental, deve ser responsabilizado, conjuntamente com o loteador, pelos prejuízos daí advindos, podendo acioná-lo regressivamente. 6. Recurso especial provido.

De qualquer modo, o Município, ou o Distrito Federal, que promover a regularização, poderá obter judicialmente o levantamento das prestações depositadas, é o que preceitua o art. 40, § 1º, da Lei de parcelamento do solo urbano, que já fora abordado na página 45.

Sendo assim, segundo art. 41, regularizado o parcelamento pelo Poder Público, comprovando o depósito de todas as prestações pelo adquirente do lote, este poderá obter o registro de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de compra e venda devidamente firmado.

Cumprе salientar que o Provimento n. 37/99, expedido pela CGJ, do TJSC, atualizado pela resolução n. 11/08 do Conselho da Magistratura, deu a possibilidade do loteamento ser

regularizado pelos adquirentes dos lotes, individualizado, tendo o procedimento no seu art. 10:

Art. 10. O pedido de regularização do lote individualizado, de quarteirão ou da totalidade da área será formulado ao Juiz de Direito, o qual, se entender adequado, poderá ouvir no prazo de 10 (dez) dias, o Oficial do Registro de Imóveis. Após manifestação do Ministério Público, a respectiva sentença será elaborada.

§ 1o Será adequado para conhecer da matéria o Juízo com competência em Registros Públicos.

§ 2o O procedimento será especial de jurisdição voluntária, aplicando-se, no que couber, a Lei n. 6.015/73, com incidência do critério de conveniência ou oportunidade (art. 1.109 do CPC).

Por fim o Desembargador FRANCISCO JOSÉ RODRIGUES DE OLIVEIRA FILHO Corregedor-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina na época, usou na sua justificativa para apresentação do provimento 37/99, que “uma das finalidades das normas jurídicas disciplinadoras do solo urbano almeja a proteção dos adquirentes de imóveis, especialmente quando integrantes de loteamentos ou parcelamentos equivalentes”. Isso demonstra a preocupação do Poder Judiciário em atenuar os grandes conflitos do parcelamento do solo irregular.

CAPÍTULO 3

3.0 REGISTRO CARTORAL

3.1 REGISTROS DO PARCELAMENTO DE SOLO URBANO

Vale lembrar que com relação ao Decreto-lei nº 58 de 10 dezembro de 1937 o registro do desmembramento, não passava antes de uma simples apresentação de um requerimento acompanhado de um memorial descritivo e uma planta⁹⁹, sendo revogada pela lei do parcelamento de solo urbano, Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, onde trouxe mudanças quanto ao registro do desmembramento, aplicando as mesmas formalidades exigidas para o loteamento, que serão apresentados no decorrer deste capítulo.

Cumprе ressaltar que os documentos exigidos pela Lei 6.766/79, para o registro de imóveis do parcelamento solo urbano, em suas modalidades loteamento ou desmembramento são iguais. As razões de se exigir idênticas documentações encontram-se no fato de o desmembramento também promover subdivisão de área em terrenos, para serem vendidos à vista, ou em prestações, e colocados à disposição do público em geral, como ocorre no loteamento¹⁰⁰.

3.2 DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA O LOTEAMENTO E O DESMEMBRAMENTO.

Antes de destacar os documentos necessários para o registro, cabe lembrar que depois de adquirida a aprovação junto ao poder competente, encaminhar-se-á o projeto para o registro de imóveis, no respectivo serviço registral imobiliário da circunscrição, dentro do prazo de 180 dias¹⁰¹.

⁹⁹ RIZZARDO, Arnaldo. **Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano.** 7 ed. rev. e atualizada, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2008, 288 p. 74.

¹⁰⁰ RIZZARDO, Arnaldo. **Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano.** 7 ed. rev. e atualizada, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2008, 288 p. 74.

¹⁰¹ RIZZARDO, Arnaldo. **Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano.** 7 ed. rev. e atualizada, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2008, 288 p. 75.

A aprovação perante o órgão competente dependerá de prazo fixado em lei municipal, em que o município fixará o prazo que lhe aprouver, em razão das condições burocráticas locais¹⁰².

O art. 18 da Lei 6.766/79 estabeleceu um prazo decadencial e, ao que tudo indica, quis o legislador evitar, com essa medida, o aproveitamento de projetos, muito tempo depois da aprovação, que cuidassem de situações ultrapassadas ou que não mais atendessem ao interesse público e a legislação municipal ou estadual vigente¹⁰³.

Sendo a redação do art. 18 caput da Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 a seguinte:

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:*

Cumpre ressaltar que o art. 18 descreve que o projeto de loteamento e desmembramento deve ser submetido a registro no prazo de 180 dias, sob pena de ‘caducidade’, sendo que esta expressão no nosso direito pátrio esta em desuso, neste tocante esclarece o autor que atualmente é denominado de decadência, ou seja, se o projeto aprovado não for levado a registro dentro do prazo estipulado, perde-se o direito de apresentar os documentos até ali levantados no registro de imóveis, salientando que perde-se a validade do projeto e não o direito de registro. Neste caso para ocorrer novo requerimento do registro, terá que se refazer o projeto e aprová-lo junto ao órgão competente e assim submeter ao registro.

Após então aprovado o projeto pela municipalidade, o interessado anexará os documentos enumerados no art. 18 da Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, quais sejam eles:

¹⁰² MUKAI, Toshio; ALVES, Alaôr Caffé e LOMAR, Paulo José Villela. **Loteamentos e desmembramentos urbanos**. p. 10.

¹⁰³ RIZZARDO, Arnaldo. **Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano**. 7 ed. rev. e atualizada, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2008, 288 p. 75.

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

§ 4º O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado as classes de menor renda, em imóvel declaração 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.

§ 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.

Ainda com relação ao art. 18 da Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, inciso primeiro, tivemos uma alteração pela Lei 9.785/99, acrescentando no referido inciso o § 4º e § 5º, que dispensa o título de propriedade nos casos de parcelamentos populares, desde que haja processo de desapropriação em curso, com imissão provisória de posse.

Com relação aos títulos de propriedade, um ou vários podem ter sido os proprietários nesse período, sendo suficiente a narração em uma única certidão, indicando-se o modo da aquisição e a data de cada transferência, nos vinte anos anteriores, permanecendo este prazo de 20 anos, é o que descreve art. 18 da Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, inciso II:

II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhado 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; [...]

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

O loteador com base neste inciso deve apresentar as negativas, de que não existam tributos devidos a Fazenda Federal, Estadual e Municipal, porém é sabido que o único tributo a incidir sobre o imóvel é apenas de competência municipal. Com relação à negativa de ações reais, também se vê impossível obter uma certidão negativa, tendo em referência apenas o imóvel, sendo necessário pesquisar-se então ações ingressadas contra o loteador, examinando se envolvem o imóvel objeto de parcelamento ou não. Já as Certidões penais de crime contra o patrimônio e a administração pública, cabe esclarecer que são aquelas por furto, roubo, extorsão, fraude, receptação, usurpação, dano, dentre outras previstas no Código Penal Brasileiro, que inicia no artigo 155 a 180. Já os crimes contra administração pública vão dos artigos 312 a 359 do mesmo Código¹⁰⁴.

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; [...]

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

¹⁰⁴ RIZZARDO, Arnaldo. **Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano.** 7 ed. rev. e atualizada, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2008, 288 p. 76-77.

Neste inciso trata-se das negativas no respectivo cartório de Protesto de títulos em nome do loteador abrangendo o período dos últimos 10 anos. Lembrando que as ações pessoais relativas ao loteador são aquelas que envolvem o cumprimento de uma obrigação, distinguindo-se das reais.

A certidão de ônus reais relativos ao imóvel são aquelas expedidas pelo respectivo registro imobiliário onde o imóvel estiver matriculado, apontando os encargos e gravames que oneram o imóvel, como penhoras, arrestos, seqüestros, hipotecas, etc. Por fim as certidões de ações penais contra o loteador, sendo que estas ações, não vedam o registro junto à serventia registral imobiliária, uma vez provado que delas não se advirão prejuízos aos adquirentes dos lotes¹⁰⁵.

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;

Observa-se que o inciso V, foi também alterado pela Lei 9.785/99, no tocante ao cronograma para execução das obras de escoamento das águas pluviais, com duração máxima de dois anos, passou-se para quatro anos, tal inciso tem a finalidade de evitar a proliferação de loteamentos irregulares, devendo ser expedida uma declaração ou termo de verificação do poder público, concernente as obras vitais para o loteamento, tais como as vias de circulação dentre outras elencadas no referido inciso¹⁰⁶.

VI - exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do

¹⁰⁵ RIZZARDO, Arnaldo. **Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano**. 7 ed. rev. e atualizada, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2008, 288 p. 78.

¹⁰⁶ RIZZARDO, Arnaldo. **Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano**. 7 ed. rev. e atualizada, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2008, 288 p. 80.

qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta Lei;

Os contratos padrões de promessa de compra e venda, devem conter todo o rol elencado no artigo 26 da Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, que aperfeiçoou o disposto no Decreto-lei nº 58 de 10 de dezembro de 1937, que previa que o contrato poderia ser substituído por um exemplar de caderneta, onde nela seriam anotados mês a mês, os pagamento das parcelas dos preços¹⁰⁷.

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

(...)

§ 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.

Tal inciso versa sobre consentimento marital acerca do registro do loteamento e também a averbação do desmembramento, assegurando ao cônjuge do loteador a ciência de tal processo, não dispensando, entretanto o consentimento nos atos de alienação dos lotes por meio de venda ou promessas¹⁰⁸.

O loteamento e o desmembramento, como anteriormente tratado, têm seu rol de documentos necessários disposto no artigo 18 da Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

Ressalva-se ainda que, para efeitos do parcelamento de solo, os documentos pessoais relativos ao loteador, devem ser extraídos na comarca da situação do imóvel e ainda do seu domicílio conjugal¹⁰⁹.

¹⁰⁷ Idem.

¹⁰⁸ RIZZARDO, Arnaldo. **Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano**. 7 ed. rev. e atualizada, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2008, 288 p. 81.

¹⁰⁹ SILVA, Franciny Beatriz Abreu de Figueiredo e. **Prática de Registro de Imóveis**. Florianópolis: Editora Conceito Editorial. 2008. 377 p. 112.

3.3 DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA O REGISTRO DO LOTEAMENTO FECHADO.

O loteamento fechado mesmo não sendo uma das modalidades de parcelamento do solo descrito pela Lei 6.766/79 tem seus procedimentos idênticos aos previstos para o loteamento e o desmembramento, todavia, com alguns acréscimos, ou seja, juntamente com a cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação junto ao município, referente à execução das obras exigidas pela legislação municipal, quais sejam, as execuções das vias de circulação, a demarcação dos lotes, quadras e logradouros, obras de escoamento de águas pluviais, etc. o oficial do registro de imóveis deverá exigir o ato administrativo da Prefeitura Municipal que concedeu a permissão ou concessão de uso das vias, praças, espaços livres, contendo nele todas as cláusulas impostas ou convencionadas entre o órgão público e o loteador¹¹⁰.

Esse documento é imprescindível para que os adquirentes dos lotes no loteamento fechado tomem conhecimento das condições impostas pela Prefeitura Municipal ao uso das vias, praças e espaços livres que são do seu domínio¹¹¹.

Para melhor compreensão do leitor cumprenos fazer uma distinção entre permissão e concessão, ou seja, Concessão É uma espécie de contrato administrativo através da qual transfere-se a execução de serviço público para particulares, por prazo certo e determinado, os prazos das concessões são maiores que os dos contratos administrativos em geral, exemplo 40; 50 ou 60 anos, sendo que o Poder Público não poderá desfazer a concessão sem o pagamento de uma indenização, pois há um prazo certo e determinado. Assim, a concessão não é precária (não pode ser desfeita a qualquer momento). Já a permissão, é ato administrativo precário através do qual o Poder Público transfere a execução de serviços públicos a particulares, o Poder Público poderá desfazer a permissão sem o pagamento de uma indenização, pois

¹¹⁰ FILHO, Elvino Silva. **Questões de condomínio no registro de imóveis**. São Paulo: Malheiros Editores Ltda., 1999, 214 p. 85.

¹¹¹ FILHO, Elvino Silva. **Questões de condomínio no registro de imóveis**. São Paulo: Malheiros Editores Ltda., 1999, 214 p. 85.

não há um prazo certo e determinado, assim a permissão é precária, pode ser desfeita a qualquer momento¹¹².

Em havendo, contrato padrão de promessa de compra e venda, além dos requisitos já previstos na Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, o compromissário comprador deverá assinar o regulamento de uso das vias, praças e espaços livres, uma vez que existe uma série de obrigações na vida comunitária do loteamento fechado, que se difere do loteamento comum. Constando também junto ao registro de imóveis a devida minuta do futuro regulamento de uso das vias, praças, e espaços livres citados¹¹³.

3.4 DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA O REGISTRO DO DESMEMBRAMENTO ESPECIAL DO ART. 850 DO CNCGJ/SC.

Importante destacar que todo e qualquer parcelamento urbano de solo, ainda que inserido nas hipóteses do artigo 850 do CNCGJ/SC, obrigatoriamente deve obter a aprovação do poder público municipal bem como a dos órgãos ambientais estaduais¹¹⁴.

Portanto para o desmembramento especial previsto no art. 850 do CNCGJ/SC, são destacados os seguintes documentos conforme artigo 851 do referido Código:

Art. 851. Para a abertura de matrículas de lotes de parcelamento exigir-se-ão, ainda, os seguintes documentos:

I – aprovação municipal urbanística;

II – original do projeto aprovado, quando a aprovação do desmembramento derivar da aprovação da edificação;

III – anuência da FATMA, se a gleba localizar-se em áreas litorâneas, numa faixa de dois mil metros a partir das terras de marinha; e

¹¹² http://www.webjur.com.br/doutrina/Direito_Administrativo/Concess_o_e_Permiss_o.htm. Acessado em 27/06/12.

¹¹³ FILHO, Elvino Silva. Questões de condomínio no registro de imóveis. São Paulo: Malheiros Editores Ltda., 1999, 214 p. 85.

¹¹⁴ SILVA, Franciny Beatriz Abreu de Figueiredo e. **Prática de Registro de Imóveis**. Florianópolis: Editora Conceito Editorial. 2009. 377 p. 111.

IV – licença da Secretaria de Estado do Desenvolvimento Social, Urbano e Meio Ambiente em projetos de parcelamento, quando:

a) localizados em áreas de interesse especial, assim definidas pelo Estado ou pela União, tais como as necessárias à preservação do meio ambiente; as que dizem respeito à proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, artístico, histórico, paisagístico e científico; as reservadas para fins de planejamento regional e urbano; e as destinadas à instalação de distritos e áreas industriais; e

b) o loteamento abranger área superior a um milhão de metros quadrados.

Parágrafo único. A dispensa de documentos quanto ao parcelamento que não preencha a integralidade das condições estabelecidas dependerá sempre de apreciação do juízo da vara com jurisdição sobre registros públicos.

Todo parcelamento, seja por loteamento ou por desmembramento, devem ser submetidos à apreciação dos órgãos ambientais estaduais, ou seja, devem ter anuência da FATMA e da Secretaria de Estado de Planejamento, por sua Diretoria de Desenvolvimento das Cidades e da Gerência de Planejamento Urbano. A obrigatoriedade desta apreciação junto a Secretaria de Estado do Planejamento, é exigida pelo fato de o registrador não poder atestar se a área é de interesse especial ou não, conforme dispõe o artigo 6º da Lei Estadual nº 6.063 de 24 de maio de 1982¹¹⁵.

Art. 6º - Consideram-se áreas de interesse especial;

I - as necessárias à preservação do meio ambiente;

II - as que dizem respeito à proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, artístico, histórico, paisagístico e científico;

III- as reservadas para fins de planejamento regional e urbano;

IV- as destinadas à instalação de distritos e áreas industriais.

¹¹⁵ SILVA, Franciny Beatriz Abreu de Figueiredo e. **Prática de Registro de Imóveis.** Florianópolis: Editora Conceito Editorial. 2008. 377 p. 110.

Parágrafo único - Na análise dos projetos de parcelamento localizados em áreas de que trata este artigo, o GAPLAN (hoje, Secretaria de Estado do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - SDM) poderá ouvir outros órgãos ou entidades da Administração Pública Estadual, na conformidade de suas respectivas competências.

Portanto o desmembramento especial veio para facilitar os proprietários de terrenos que necessitassem desmembrá-los e que se enquadrassem nas exigências descritas no artigo 850 do CNCGJ/SC, trazendo uma exigência documental mais branda do que os demais tipos de parcelamento.

3.5 PRINCÍPIOS REGISTRAIS.

O Direito imobiliário é norteado por princípios, assim como o registro de imóveis é regida por princípios basilares fundamentais a compreensão do sistema registral¹¹⁶.

Os princípios do registro imobiliário servem para a elaboração e interpretação das leis, sendo que os princípios basilares com relação ao estudo pretendido se norteiam pelo princípio da inscrição, da publicidade, da continuidade, da especialidade, da territorialidade e da legalidade.

O direito imobiliário como um todo tem suas normas elencadas e baseadas nos princípios norteadores do direito imobiliário, para tanto, verifica-se alguns princípios que cercam o parcelamento de solo urbano.

Princípio da inscrição, significa que a constituição, transmissão e extinção de direitos reais sobre imóveis, ocorrem por atos inter-vivos, mediante a sua inscrição no Registro de Imóveis, este princípio vincula-se ao da publicidade, que tem por finalidade a possibilidade de conhecimento a qualquer interessado da existência, ou não, de direitos reais sobre um imóvel¹¹⁷.

¹¹⁶ SILVA, Franciny Beatriz Abreu de Figueiredo e. **Prática de Registro de Imóveis**. Florianópolis: Editora Conceito Editorial. 2008. 377 p. 17.

¹¹⁷ AVVAD, Pedro Elias. **Direito Imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários**. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, p. 262.

Princípio da publicidade trata-se de produzir conhecimento a terceiros, e possibilitar que exista este conhecimento, é uma atividade registral organizada, administrativamente e de natureza semelhante à jurisdição voluntária, destinada a dar e conhecer sobre a situação jurídica dos imóveis, mediante a descrição nos respectivos livros oficiais do Registro de Imóveis¹¹⁸.

Princípio da continuidade se apóia no princípio da especialidade, ou seja, com relação a cada imóvel, adequadamente individualizado, deve existir uma cadeia de titularidade. Assim as transmissões ocorridas no registro devem sempre manter o histórico das titularidades continuando os atos ligados um ao outro pela identificação dos transmitentes e adquirentes¹¹⁹.

Princípio da especialidade, nada mais é que a individualização que se lança no registro, com relação ao imóvel, a fim de determinar o espaço terrestre por ele ocupado, determinando o bem imóvel objeto do ato a ser registrado¹²⁰.

Princípio da territorialidade traz a definição de que cada Registro de Imóveis possui competência para atuar em determinada área, denominada circunscrição, devendo o registro ser efetuado no cartório da situação do imóvel, sem tal princípio o sistema do registro imobiliário seria inviável¹²¹.

Princípio da legalidade funda-se na qualificação registral, que tem ligação com análise, sendo que o registrador deverá averiguar se o título ou documento apresentado reúne os requisitos legais necessários para lograr a inscrição pretendida no registro de imóveis¹²².

¹¹⁸ FILHO, Nicolau Balbino. **Direito imobiliário registral**. São Paulo: Saraiva, 2001, 196 p.145.

¹¹⁹ AVVAD, Pedro Elias. **Direito Imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários**. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, p. 264.

¹²⁰ FILHO, Nicolau Balbino. **Direito imobiliário registral**. São Paulo: Saraiva, 2001, 196 p.179.

¹²¹ SILVA, Franciny Beatriz Abreu de Figueiredo e. **Prática de Registro de Imóveis**. Florianópolis: Editora Conceito Editorial. 2008. 377 p. 17.

¹²² FILHO, Nicolau Balbino. **Direito imobiliário registral**. São Paulo: Saraiva, 2001, 196 p.184.

Portanto pode-se destacar que os princípios registrais, devem ser levado em conta pelo registrador no momento da análise da documentação abordada a seguir.

3.6 RECEBIMENTO DOS DOCUMENTOS NO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO.

Os documentos serão apresentados no Ofício de Registro de Imóveis, recebendo em obediência ao que dispõe o artigo 182 da lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973, um número de ordem, denominado protocolo:

Art. 182 - Todos os títulos tomarão, no Protocolo, o número de ordem que lhes competir em razão da seqüência rigorosa de sua apresentação.

Ainda para que tal título possa ser protocolado no registro de imóveis é necessário o prévio pagamento dos emolumentos, ou seja, os valores devidos ao registrador para o recebimento da documentação, conforme o que dispõe o artigo 758 do CNCGJ/SC:

Art. 758. O registro e a averbação poderão ser provocados por qualquer pessoa, incumbindo-lhe o pagamento dos emolumentos respectivos.

Após o recebimento da documentação, proceder-se-á a qualificação registral, pelo ofício de registro de imóveis competente, no prazo de quinze dias, a fim de se verificar se os documentos entregues estão hábeis para registro, obedecendo aos requisitos legais específicos de cada um, estando hábil para registro, ou seja, respeitada todas as disposições e documentações inerentes a cada uma das espécies de parcelamento já estudadas, proceder-se-á o registro dentro no prazo de 30 dias. É o que podemos observar o disposto no art. 188 da Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973:

Art. 188 - Protocolizado o título, proceder-se-á ao registro, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, salvo nos casos previstos nos artigos seguintes.

O Registrador deverá analisar rigorosamente a documentação, a fim de verificar prazos de validades, bem como, a soma da área dos lotes, que não poderá ultrapassar o constante da matrícula, e ainda, se não houve alterações perimetrais¹²³.

Ainda para melhor compreender este prazo o artigo 768 do CNCJGJ/SC foi mais específico neste quesito:

Art. 768. Havendo exigências a serem satisfeitas, o registrador as indicará, de uma só vez, por escrito, de maneira clara e objetiva, no prazo máximo de quinze dias a contar da protocolização. O prazo para o registro começará a fluir da data da reapresentação do título em ordem e apto para o registro, ou da data em que for satisfeita a exigência, se o título não tiver sido retirado do cartório.

Com o recebimento dos documentos pelo oficial de registro de imóveis, caso o oficial não considere em ordem, exigirá do parcelador que os complete ou corrija, indiciando suas exigências por escrito¹²⁴.

Neste prazo, o oficial então examinará a documentação apresentada, incumbindo-lhe zelar pela observância de todos os requisitos legais. Depois de protocolados os papéis, proceder-se-á à autuação e verificação da regularidade¹²⁵.

O estatuto atual nada previu diante de deficiências no projeto do parcelamento de solo, porém aconselha-se ao oficial de registro, não propriamente impugnar, mas ordenar a regularização do mesmo¹²⁶.

Se os documentos não estiverem em ordem, deve-se expedir a mencionada nota devolutiva, com as

¹²³ SILVA, Franciny Beatriz Abreu de Figueiredo e. **Prática de Registro de Imóveis**. Florianópolis: Editora Conceito Editorial. 2008. 377 p. 112.

¹²⁴ MUKAI, Toshio; ALVES, Alaôr Caffé e LOMAR, Paulo José Villela. **Loteamentos e desmembramentos urbanos**. p. 92.

¹²⁵ RIZZARDO, Arnaldo. **Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano**. 7 ed. rev. e atualizada, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2008, 288 p. 83.

¹²⁶ Idem.

*razões do adiamento, certificando-se essa circunstância, juntando-se cópia com o recibo de quem a recebeu. Retornando o processo ao Cartório, dentro do prazo de vigência da pré-notação, as exigências cumpridas serão juntadas aos autos, expedindo-se, então, se em ordem, o edital, que será entregue ao requerente para providenciar a publicação*¹²⁷.

Após analisada a documentação pelo oficial de registro, e nada tendo a impugnar o processo deverá ser encaminhado ao Ministério Público juntamente com a publicação do edital, que trataremos a seguir.

3.7 PUBLICAÇÃO DO EDITAL E ENCAMINHAMENTO AO MINISTÉRIO PÚBLICO.

O edital não é uma simples formalidade, mas sim uma formalidade importante do parcelamento de solo.

*Nas capitais a publicação do edital do pedido de registro será realizada no Diário Oficial e do Estado e num dos jornais de circulação diária. Nos demais municípios, esta publicação se fará apenas num dos jornais locais, se houver, ou, não havendo, em jornal da região*¹²⁸.

Então, seguem-se as publicações do edital do pedido do registro, em três dias consecutivos, observando-se que se a circulação do jornal não for diária, as três publicações devem seguir ininterruptamente¹²⁹.

Importante salientar que o desmembramento especial, regido pelo artigo 850 do CNECJ/SC, não depende de publicação de edital, naquelas hipóteses de o desmembramento não

¹²⁷ GALHARDO, João Baptista. **O registro do parcelamento do solo para fins urbanos.** Porto Alegre: IRIB: S.A. Fabris, 2004, 600 p.37.

¹²⁸ MUKAI, Toshio; ALVES, Alaôr Caffé e LOMAR, Paulo José Villela. **Loteamentos e desmembramentos urbanos.** p. 99.

¹²⁹ RIZZARDO, Arnaldo. **Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano.** 7 ed. rev. e atualizada, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2008, 288 p. 83.

importe em mais de 10 lotes, conforme dispõe o próprio artigo 855 do CNCGJ/SC:

Art. 855. Nos editais de publicação do loteamento ou desmembramento (art. 19 da Lei Federal n. 6.766/79), além dos requisitos explicitados, o registrador identificará o documento de anuência da FATMA, que ficará arquivado no cartório. Parágrafo único. Independe de publicação de edital o desmembramento de até dez áreas.

Ordenava o art. 2º do Decreto-lei nº 3.079 de 15 de setembro de 1938 que o edital conteria sucintamente os dados necessários a configuração do imóvel. Com a Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 passou a ser exigido como elementos reveladores do imóvel, a fim de apresentá-lo razoavelmente ao público¹³⁰.

Tais elementos se caracterizam pela indicação do nome do oficial do registro de imóveis em que se tenha apresentado os documentos; a caracterização do imóvel, especificando-se a situação do imóvel, limites e demais elementos que o individualizem; declaração de que pretende vender o imóvel dividido em lotes e a prestações, por oferta pública; início e termo de recebimento das impugnações¹³¹.

Neste mesmo entendimento Galhardo¹³²,

O edital deve conter, no mínimo, o nome e a localização do empreendimento. O nome e a qualificação do requerente, a indicação do imóvel, respectiva matrícula, com nome dos confrontantes, que poderão impugnar o pedido. A natureza do loteamento – se residencial ou comercial. As limitações impostas, como por exemplo: que não poderá ser desdobrado ou que é vedada a construção de tamanho inferior a x metros quadrados; quais as benfeitorias (infra-

¹³⁰ RIZZARDO, Arnaldo. **Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano**. 7 ed. rev. e atualizada, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2008, 288 p. 84.

¹³¹ RIZZARDO, Arnaldo. **Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano**. 7 ed. rev. e atualizada, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2008, 288 p. 84.

¹³² GALHARDO, João Baptista. **O registro do parcelamento do solo para fins urbanos**. Porto Alegre: IRIB : S.A. Fabris, 2004, 600 p.45.

estrutura) já existentes e aquelas que serão ainda introduzidas, por conta e risco do empreendedor (já que vedado o repasse), e que já se encontram embutidas no preço do lote; a existência ou não de cronograma de obras, que não poderá ultrapassar o prazo de quatro anos; e que garantia o loteador ofereceu para cumprimento do cronograma de obras. Com o edital deverá ser publicado um pequeno desenho de localização da área, que poderá ser extraído do quadro resumo da própria planta.

Caso ocorra impugnação por parte de terceiros, o oficial do registro de imóveis intimará o requerente, a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal, se for o caso, para que se manifeste sobre a impugnação no prazo de cinco dias, sob pena de arquivamento do processo¹³³.

Com as manifestações das partes, o titular da serventia enviará o processo ao Juiz encarregado, tendo dele vistas, inicialmente, o representante do Ministério Público, pelo período de 5 dias, fazendo-se, em seguida, os autos conclusos ao juiz para o julgamento, caso outras diligências não se fizerem necessárias. Envolvendo maiores indagações, esclarecimentos por meio de prova judicial ou perícia, remete-se o caso às vias ordinárias¹³⁴.

Destaca-se que a fim de não ocorrer rejeição no começo, a oposição ao registro há de se fundar em direito real, ou seja quando transparecer ofensa a um direito de servidão, ou de usufruto, ou ainda a invasão de terras pertencentes a terceiros, e face a provas seguras, restando perfeitamente identificável o direito do prejudicado¹³⁵.

¹³³ GALHARDO, João Baptista. **O registro do parcelamento do solo para fins urbanos.** Porto Alegre: IRIB : S.A. Fabris, 2004, 600 p.45-46.

¹³⁴ RIZZARDO, Arnaldo. **Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano.** 7 ed. rev. e atualizada, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2008, 288 p. 84-85.

¹³⁵ RIZZARDO, Arnaldo. **Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano.** 7 ed. rev. e atualizada, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2008, 288 p. 85.

Portanto, findo o prazo de quinze dias, a contar da última publicação do edital, e estando toda a documentação em ordem, o registrador enviará o processo à apreciação do Ministério Público Estadual, para que o mesmo possa lavrar o seu parecer. Ressalva-se que muito embora a Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 somente preveja a intervenção do Ministério Público no caso de impugnação ofertada por terceiros, a manifestação ministerial até o ano de 2000 era fundamentada na Lei Complementar nº 17 de 05 de julho de 1982, a qual foi revogada pela Lei Complementar nº 197 de 2000, que não mais determinou a intervenção do Ministério Público, em suas atribuições¹³⁶ como fiscal da Lei, podendo intervir em todos os atos procedimentais no ato do registro.

Então transcorrido o prazo de quinze dias sem impugnação o registrador fará imediatamente o registro, devendo remeter cópias do edital e das licenças e o número da matrícula no registro de imóveis, para a FATMA e, se for o caso, remeter também à Secretaria de Estado do Planejamento¹³⁷.

Comenta Galhardo¹³⁸ que ‘o edital não é uma simples formalidade, mas sim uma formalidade importante do parcelamento de solo, mesmo assim, os loteadores ainda fazem que a publicação do edital muitas vezes seja em letras minúsculas, visando economizar na sua publicação, sem perceberem que o edital pode se constituir numa valiosa propaganda do empreendimento’.

3.8 ATO DE REGISTRO

O ato do registro do loteamento se dá conforme determina o art. 20 da Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, em livro próprio e por extrato, ou seja, para o loteamento abre-se a matrícula da área a ser subdivida e efetua-se o registro no respectivo ofício de registro de imóveis¹³⁹.

¹³⁶ SILVA, Franciny Beatriz Abreu de Figueiredo e. **Prática de Registro de Imóveis**. Florianópolis: Editora Conceito Editorial. 2008. 377 p. 112-113.

¹³⁷ SILVA, Franciny Beatriz Abreu de Figueiredo e. **Prática de Registro de Imóveis**. Florianópolis: Editora Conceito Editorial. 2008. 377 p. 114.

¹³⁸ GALHARDO, João Baptista. **O registro do parcelamento do solo para fins urbanos**. Porto Alegre: IRIB: S.A. Fabris, 2004, 600 p.44-45.

¹³⁹ RIZZARDO, Arnaldo. **Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano**. 7 ed. rev. e atualizada, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2008, 288 p. 87.

Após o registro, impõe o parágrafo único, do art. 20, coloca-se a numeração de todos os lotes, em ordem vertical, como é já praxe, reservando-se espaço ao lado, suficiente para apor-se o número da matrícula quando da venda¹⁴⁰.

Observa-se que a abertura de matrícula deverá ocorrer com o primeiro ato de registro, ou seja, na medida em que se processa a venda, serão registrados os atos com a prévia abertura das matrículas individualizadas, relativamente ao terreno em questão, conforme preceitua o artigo 228 da Lei nº 6015 de 31 de dezembro de 1973¹⁴¹.

Art. 228 - A matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência desta Lei, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado.

Já o ato do registro referente ao Loteamento Fechado Elvino Silva Filho¹⁴² descreve que “o registro do loteamento fechado no Registro de Imóveis não difere de qualquer loteamento”.

O desmembramento por sua vez, será averbado, seguido da abertura de todas as matrículas inerentes às unidades fragmentadas, regido pelo art. 167, II, nº 4, da Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973¹⁴³.

Igual procedimento de abertura de matrícula se procederá quando do desmembramento especial previsto no CÓDIGO DE NORMAS DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA, em seu artigo 850 do CNCJ/SC, pois em seu artigo 851 do mesmo código, é taxativo

¹⁴⁰ RIZZARDO, Arnaldo. **Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano**. 7 ed. rev. e atualizada, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2008, 288 p. 87.

¹⁴¹ RIZZARDO, Arnaldo. **Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano**. 7 ed. rev. e atualizada, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2008, 288 p. 87.

¹⁴² FILHO, Elvino Silva. **Questões de condomínio no registro de imóveis**. São Paulo: Malheiros Editores Ltda., 1999, 214 p. 84.

¹⁴³ FILHO, Nicolau Balbino. **Direito imobiliário registral**. São Paulo: Saraiva, 2001, 196 p.121.

quando diz que para a abertura de matrículas são necessários os documentos destacados no referido artigo:

Art. 850. *Fica dispensado da observância do preceito do art. 18 da Lei Federal n. 6.766/79, o parcelamento que preencha cumulativamente as seguintes condições:*

I – não implique abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento, modificação ou ampliação de vias existentes ou, de modo geral, transferência de áreas para o domínio público;

II – não provenha de imóvel que, a partir da vigência da Lei Federal n. 6.766/79, já tenha sido objeto de outro parcelamento; e

III – não importe em fragmentação superior a dez lotes.

Art. 851. *Para a abertura de matrículas de lotes de parcelamento exigir-se-ão, ainda, os seguintes documentos:*

I – aprovação municipal urbanística;

II – original do projeto aprovado, quando a aprovação do desmembramento derivar da aprovação da edificação;

III – anuência da FATMA, se a gleba localizar-se em áreas litorâneas, numa faixa de dois mil metros a partir das terras de marinha; e

IV – licença da Secretaria de Estado do Desenvolvimento Social, Urbano e Meio Ambiente em projetos de parcelamento, quando:

a) localizados em áreas de interesse especial, assim definidas pelo Estado ou pela União, tais como as necessárias à preservação do meio ambiente; as que dizem respeito à proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, artístico, histórico, paisagístico e científico; as reservadas para fins de planejamento regional e urbano; e as destinadas à instalação de distritos e áreas industriais; e

b) o loteamento abranger área superior a um milhão de metros quadrados.

Parágrafo único. A dispensa de documentos quanto ao parcelamento que não preencha a integralidade das condições estabelecidas

dependerá sempre de apreciação do juízo da vara com jurisdição sobre registros públicos.

Por fim, consumado o ato do registro do loteamento ou desmembramento, o registrador do Ofício de Registro de Imóveis, remeterá a certidão à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal, a fim de que a atividade do loteador seja fiscalizada e possa haver um acompanhamento na execução dos compromissos assumidos pelo loteador, caso ainda não implantado os arruamentos e obras previstas em lei¹⁴⁴.

3.9 REGISTRO EM MAIS DE UMA CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA.

Destaca-se que o parcelamento de solo, poderá certas vezes abranger mais de uma circunscrição imobiliária, ou até mesmo ocorrer na divisa de municípios, sendo como pressuposto à realização do registro, a atribuição legal de uma área determinada a certo oficial de registro de imóveis¹⁴⁵.

Nos casos de parcelamento de imóvel situado em mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento previsto consiste em o parcelador requerer o registro de forma seqüencial, ou seja, primeiramente perante a circunscrição em que estiver a maior parte da área a ser loteado, depois de efetuado o registro nesta serventia, o loteador deverá requerer o registro também no Ofício de Registro de Imóveis da outra circunscrição imobiliária competente, e assim sucessivamente, caso a área compreende mais de duas circunscrições imobiliárias¹⁴⁶.

Importante destacar que o artigo 21 da Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 previu tal situação:

Art. 21 - Quando a área loteada estiver situada em mais de uma circunscrição imobiliária, o

¹⁴⁴ RIZZARDO, Arnaldo. **Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano**. 7 ed. rev. e atualizada, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2008, 288 p. 88.

¹⁴⁵ RIZZARDO, Arnaldo. **Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano**. 7 ed. rev. e atualizada, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2008, 288 p. 88.

¹⁴⁶ MUKAI, Toshio; ALVES, Alaôr Caffé e LOMAR, Paulo José Villela. **Loteamentos e desmembramentos urbanos**. 2 ed. São Paulo: Sugestões Literárias S/A, 1980, p. 114.

registro será requerido primeiramente perante aquela em que estiver localizada a maior parte da área loteada. Procedido ao 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 o 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 a hipótese prevista no § 4º deste artigo.

§ 1º - Nenhum lote poderá situar-se em mais de uma circunscrição.

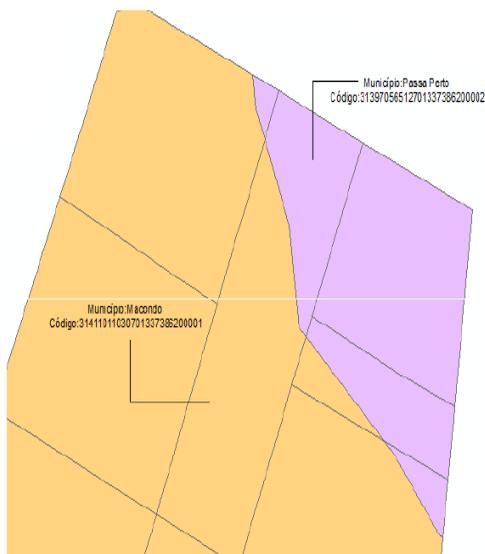
§ 2º - É defeso ao interessado processar simultaneamente, perante diferentes circunscrições, pedidos de registro do mesmo loteamento, sendo nulos os atos praticados com infração a esta norma.

§ 3º - Enquanto não procedidos todos os registros de que trata este artigo, considerar-se-á o loteamento como não registrado para os efeitos desta Lei.

§ 4º - 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.

Para ilustrar, iremos apresentar um caso prático representado pela figura abaixo de cor roxa (município passo perto) e de cor laranja (município Macondo), que nesta hipótese de municípios limítrofes, deverá ser registrado primeiramente no município Macondo, pois se encontra a maior parte da área a ser loteada e depois de procedido ao registro nessa circunscrição, o interessado requererá, sucessivamente, o registro do loteamento na outra localidade, representada na figura pelo município passo perto comprovando perante esta região o registro efetuado anteriormente, até que o loteamento seja

registrado nas duas regiões, é o que descreve o artigo 21 da Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979.



3.10 IMPORTÂNCIA DO SISTEMA CADASTRAL.

Mesmo não sendo o foco principal deste trabalho, é importante registrar que o sistema cadastral municipal deveria estar conectado com o cartório de registros imobiliários. Partindo do pressuposto que as informações territoriais devem ser levantadas diretamente pelo cadastro municipal, o qual registra tais informações, e por outro lado, a informação sobre a titularidade relativa ao direito sobre o imóvel para fins de autenticidade, segurança e publicidade dos atos, se confirma através do Registro de imóveis, é que se sugere uma vinculação entre os dois órgãos.

É muito frequente o fato de que os órgãos municipais desconhecem a porção de seu território que é ocupada, assim como é frequente, também, o desconhecimento da dimensão dos domicílios ou dos loteamentos irregulares.

Tal desconhecimento é gerado pela falta de fiscalização dos órgãos públicos municipais e a falta de cruzamento de

informações entre o registro de imóveis com o cadastro imobiliário urbano municipal.

Por isso existe uma necessidade para se obter informações do território como base para o desenvolvimento, planejamento e controle dos recursos da terra, Bitencourt¹⁴⁷, esclarece que:

O cadastro é sem dúvida ferramenta útil ao planejamento fornecendo dados preciosos e detalhados necessários à definição justa de taxas e impostos referentes à propriedade imobiliária. É a única forma para identificar e solucionar os problemas de demarcação, titulação, impostos e uso racional de terras nas propriedades de uma região. Deve servir como banco de dados a múltiplos usuários que necessitem de informações precisas da unidade de produção ou de uma área. (BITENCOURT, LOCH 1998).

Ocorre que a falta de conexão entre as informações constantes nos cadastros municipais e nos Registros de Imóveis dificultam o conhecimento efetivo do território, gerando assim prejuízos para o poder público municipais, Loch¹⁴⁸ descreve que:

A utilização pelo Registro Imobiliário das informações advindas do Cadastro, por sua vez, possibilitaria o aperfeiçoamento da descrição do imóvel, proporcionando a garantia dos limites da propriedade, além de evitar a superposição de áreas. O Cadastro, para ser útil ao Registro Imobiliário, deve responder às questões onde (localização da propriedade) e quanto (tamanho, valor). Para tanto, o Cadastro deve necessariamente estar baseado em um sistema de referência geodésico único (LOCH, 2007b).

¹⁴⁷ BITENCOURT, Luciane Rodrigues de; LOCH, Carlos. **O Uso das Séries Históricas de Fotografias Aéreas para Monitoramento Físico-Espacial de Propriedades Rurais Visando a Avaliação da Legalidade das Posses**. Anais do COBRAC 98 · Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico Multifinalitário · UFSC Florianópolis · 18 a 22 de Outubro 1998.

¹⁴⁸ LOCH, Carlos. **A realidade do Cadastro Técnico Multifinalitário no Brasil**. Anais do VIII Simpósio Brasileiro de Sensoriamento Remoto (Flois, 2007b). pg. 5357 a 5364 Disponível em: <<http://marte.dpi.inpe.br/col/dpi.inpe.br/sbsr@80/2006/11.14.18.04.51/doc/5357-5364.pdf>>. Acesso em: 09/fev./2012.

Podemos usar como exemplo a introdução da Lei 10.267/01, que altera o Decreto nº 4.947/66 onde fixa normas de Direito Agrário, dispondo sobre o Sistema de Organização e Funcionamento do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária que trouxe algumas melhorias ao registro público das propriedades rurais, ao recadastrar todas as propriedades rurais, e atualizando as informações obtidas pelo INCRA e os serviços notariais, que possibilita o conhecimento do território pelo poder público, trazendo maior segurança das informações.

Visando obter um instrumento impar para ser utilizado neste contexto, podemos destacar o sistema de cadastro Multifinalitário que pode ser determinante para auxiliar no gerenciamento e gestão eficiente do espaço territorial, quer seja urbano ou rural, colaborando de um modo geral na utilização sustentável do solo urbano e rural, ratificando a responsabilidade territorial dos Municípios brasileiros.

O cadastro Multifinalitário urbano se implantado nos municípios auxiliaria na fiscalização como um todo, desde tributos, através dos valores corretos da propriedade imobiliária, o que refletirá na justa arrecadação fiscal, como Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), IPTU progressivo no tempo, Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), Imposto Sobre a Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCMD), Contribuição de Melhoria (CME), como também na ordenação das cidades, resguardando as Leis como o Estatuto da Cidade, que protege o solo, direito de superfície, usucapião especial, urbana, etc., na ordenação social e ambiental das cidades, disciplinando o uso da terra urbana, viabilizando uma sociedade livre e justa, contribuindo para o desenvolvimento nacional e erradicação da pobreza e das desigualdades sociais, visando a promoção do bem de todos.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

As Leis que regulam a propriedade no Brasil teve como finalidade a busca por uma sociedade igualitária e a paz social, por isso o processo de evolução legislativa é constante, no intuito de erradicar as desigualdades sociais.

Podemos observar com o trabalho que na história do Brasil referente à propriedade iniciou no século XV, instituído pelas capitânicas hereditárias que seguiu o sistema adotado por Portugal, ou seja, sesmarias e, que em meados do século XVIII, o sistema de sesmaria foi extinto, gerando o regime de posses, que concedia porções de terras a civilização, aquelas pessoas que utilizassem para moradia, e se obrigavam a cultivar, gerando aí uma insegurança, pois a ocupação dessas terras devolutas legitimava a aquisição da terra, tomando lugar a concessões do poder público.

Tal insegurança de regulamentação sobre terras durou de 1822 a 1850, que tornou a ser regulada pela Lei 601/1850, chamada “lei de Terras”, sendo reconhecido como um marco histórico, portanto, com o passar dos tempos a Lei de Terras não surtiu efeito desejado, ensejando vários anteprojetos de alteração a essa Lei. Com isto, em 1891 foi estabelecida à primeira Constituição Republicana, a tratar da aquisição das terras devolutas. Posterior a essa Constituição temos a de 1934, 1937, 1946, 1967, E.C. de 1969 e atualmente de 1988.

Neste contexto de desequilíbrio econômico, o sistema jurídico brasileiro adotou como fonte do direito, na aquisição da propriedade, alguns princípios constitucionais que serviram para preencher as lacunas da Lei, que são eles: Princípio da dignidade da pessoa humana, Princípio da construção de uma sociedade livre, justa e solidária e o Princípio das desigualdades sociais e regionais.

Feita as considerações quanto à propriedade no Brasil, passamos a abordar a evolução histórica do parcelamento do solo urbano que é o alicerce deste trabalho. Com a revolução industrial de 1930, onde se fixou grandes centros industrializados e de constante aumento de mão de obra, houve a necessidade de se adaptar a propriedade à capacidade econômica dos trabalhadores, então surgiram os loteamentos, que eram vendidos por promessa de compra e venda.

Dada essa nova configuração, se estabeleceu o decreto Lei 58/37, com intuito de disciplinar o crescente desenvolvimento de divisão de terras. Devido a alguns abusos cometidos pelos loteadores, iniciaram-se algumas modificações ao decreto Lei 58/37, começando pelo decreto Lei 4.857/39, denominada Lei dos Registros Públicos, que trouxe em seu texto alguns aspectos sobre loteamento. Posterior a isso, entrou em vigor o decreto Lei 649/49 que alterou o artigo 22 do decreto Lei 58/37, que gerou a lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 a qual regula até hoje o parcelamento de solo urbano, e que trouxe grandes avanços no ramo do direito imobiliário, resguardando o direito de terceiros adquirentes, no caso da mora no pagamento das prestações. Destacam-se ainda os imóveis rurais na incidência da lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979, bem como a competência dos estados e municípios para legislar complementarmente ao parcelamento de solo urbano, a fim de resguardar os aspectos urbanísticos de cada município.

Destacou-se o conceito legal para loteamento e desmembramento, observando, contudo a lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 que traz a definição para loteamento e desmembramento em seus parágrafos do artigo 2º da referida lei, bem como os conceitos explicitados pela doutrina. Tratou-se de conceituar e diferenciar loteamento fechado de condomínio fechado, cuja doutrina, apresenta muitas vezes, posicionamento divergente, face a semelhança evidente entre os dois institutos, sendo diferenciados pela doutrina pelo fim a qual se destina, ou seja enquanto no loteamento fechado, visa-se a venda de lotes para a construção, no condomínio de lotes, já tem-se as construções prontas. E ainda destacar o desmembramento especial previsto no Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça de Santa Catarina, como meio de facilitar aos que se enquadrarem nos dispositivos do referido código, a uma exigência menor de documentos inerentes ao desmembramento. E finalizando, com o parcelamento ilegal do solo urbano, na qual se classifica entre o parcelamento clandestino e os irregulares.

Visando abordar os procedimentos registraes relativamente ao parcelamento de solo urbano, ou seja, explicando desde o recebimento da documentação no respectivo registro de imóveis, destacando-se a qualificação registral efetuada pelo registrador, a fim de averiguar se todos os documentos legalmente exigidos foram apresentados, a publicação do edital efetuada após a análise documental,

que objetiva a publicidade dos atos a serem praticados, bem como a oportunidade de impugnação por terceiros que sentirem-se prejudicados, e fizerem prova de tal prejuízo, encaminhamento da documentação para a manifestação do Ministério Público, afim de que o mesmo lavre o seu parecer favorável ou não ao empreendimento, antes da prática do ato de registro. Tratou-se do ato registral praticado no registro de imóveis, destacando-se ainda os casos de registro em mais de uma circunscrição.

Com a pesquisa constatou-se que o parcelamento do solo urbano deve seguir a Lei 6.766/79, alterada pela Lei 9.785/99, e regulada pela Lei 10.257/01, no que refere ao registro, contudo, este trabalho foi elaborado com intuito de demonstrar de um modo geral as diversas Leis extravagantes que podem interferir no parcelamento do solo urbano e o seu registro.

5.0 BIBLIOGRAFIA.

AGHIARIAN, Hércules. **Curso de direito imobiliário. Atlas – São Paulo, 2009.**

AMADEI, Vicente de Abreu. O registro imobiliário e a regularização de parcelamento do solo urbano. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, n. 41, maio/ago. 1997.

ARAGÃO, Severiano Ignacio de. **Regime jurídico do condomínio fechado.** Rio de Janeiro: Forense, 2001.

AVVAD, Pedro Elias. **Direito Imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários.** Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

BASTOS, Celso Ribeiro. **Curso de direito constitucional.** 11. ed. reform. de acordo com a Constituição Federal de 1988. São Paulo: Saraiva, 1989.

BITENCOURT, Luciane Rodrigues de; LOCH, Carlos. **O Uso das Séries Históricas de Fotografias Aéreas para Monitoramento Físico-Espacial de Propriedades Rurais Visando a Avaliação da Legalidade das Posses.** Anais do COBRAC 98 · Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico Multifinalitário · UFSC Florianópolis · 18 a 22 de Outubro 1998.

BODNAR, Zenildo. **Curso objetivo de direito de propriedade.** Curitiba: Juruá, 2004.

BUCCI, Mario Cesar. **Parcelamento do solo: loteamento.** Campinas: Mizuno, 1998.

CAMPELLO, Francisco de Assis de Araújo Barreto. O parcelamento do solo e a proteção do consumidor. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, n. 42, set./dez. 1997.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas.** v. 4, 18 ed., aum. E atual. De acordo com o novo Código civil (Lei n. 10.406, de 10-1-2002). São Paulo: Saraiva, 2002.

FERREIRA, Pinto. **Curso de direito agrário**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

FERREIRA, Simone Nunes. Direito de propriedade: nas Constituições brasileiras e do Mercosul. **Rev. Jur.**, Brasília, v. 8, n. 83, fev./mar., 2007.

FILHO, Elvino Silva. **Questões de condomínio no registro de imóveis**. Rio de Janeiro: Forense. 2008.

FILHO, Nicolau Balbino. **Direito imobiliário registral**. São Paulo: Saraiva, 2001.

FRANÇA, Vladimir da Rocha. Questões sobre a hierarquia entre as normas constitucionais na Constituição de 1988. In: **Revista da Escola Superior da Magistratura do Estado de Pernambuco**. Vol. 2. N^o 04. Recife: ESMape, abril/junho de 1997.

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

GASPARINI, Diogenes. Alterações da lei do parcelamento do solo urbano. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, n. 46, p. 66-75, jan./jun. 1999.

GODOY, Luciano de Souza. **Direito agrário constitucional**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 1999.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 19.ed., rev. atual. por Luiz Edson Fachini. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm

JUNQUEIRA, Messias. **Terras devolutas**. São Paulo: Revista da Procuradoria Geral do Estado de São Paulo, 1978.

LACERDA, M. Linhares de. Tratado das Terras no Brasil. *in* ALBUQUERQUE, Ana Rita Vieira. **Da Função Social da Posse e sua consequência frente à situação proprietária**. 1.ed., 2^a tiragem. Rio de Janeiro: Lúmen Júris, 2002.

LIMA, Ruy Cirne. **Pequenas histórias territorial do Brasil**. 5ª Ed., Editora UFG. Goiânia: 2002.

LOCH, Carlos. **A realidade do Cadastro Técnico Multifinalitário no Brasil**. Anais do VIII Simpósio Brasileiro de Sensoriamento Remoto (Flois, 2007b). pg. 5357 a 5364 Disponível em: <<http://marte.dpi.inpe.br/col/dpi.inpe.br/sbsr@80/2006/11.14.18.04.51/doc/5357-5364.pdf>>. Acesso em: 09/fev./2012.

MARTINS-COSTA, Judith. **A Reconstrução do Direito Privado: reflexos dos princípios, diretrizes e direitos fundamentais constitucionais no direito privado**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2002.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito administrativo brasileiro**. 25. ed. atual. por Eurico de Andrade Azevedo, Délcio Balestero Aleixo e José Emmanuel Burle Filho. São Paulo: Malheiros, 2000.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. Novos aspectos da função social da propriedade. In: Revista de direito Público. V. 84, p.40, out/dez. 1987. In: Loureiro. Francisco Eduardo. **A propriedade com relação jurídica complexa**. Rio de Janeiro: Renovar, 2003. Loureiro.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil: direito das coisas**. 37. ed. rev. e atual. por Carlos Alberto Dabus Maluf de acordo com o novo código civil (Lei n. 10.406, de 10-1-2002). São Paulo: Saraiva, 2003.

MORAES, Alexandre de. **Constituição do Brasil Interpretada e Legislação Constitucional**. 5.ed. São Paulo: Atlas, 2005.

MUKAI, Toshio; ALVES, Alaôr Caffé e LOMAR, Paulo José Villela. **Loteamentos e desmembramentos urbanos**. 2 ed. São Paulo: Sugestões Literárias S/A, 1980.

PIRES, Luis Manuel Fonseca. **Loteamentos urbanos – natureza jurídica**. São Paulo: Quartier, 2006.

PRADO Jr. Caio. História Econômica do Brasil. In: p. 152. ALBUQUERQUE, Ana Rita Vieira. **Da Função Social da Posse e sua consequência frente à situação proprietária**. 1.ed., 2ª tiragem. Rio de Janeiro: Lúmen Júris, 2002.

REZENDE, Afonso Celso Furtado de; FIORANTI, Celso. **A prática nos processos e registro de incorporação imobiliária, instituição de condomínio e loteamentos urbanos**. Campinas-SP: Copola Livros, 1997.

RIZZARDO, Arnaldo. **Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano**. 7 ed. rev. e atualizada, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2008.

ROCHA, Olavo Acyr de Lima. **A desapropriação no direito agrário**. São Paulo: Atlas, 1992.

RODRIGUES, Silvio. **Direito civil: direito das coisas**. 27. ed., atual. de acordo com o novo código civil (Lei n. 10.406, de 10-1-2002). São Paulo: Saraiva, 2002.

SILVA, Franciny Beatriz Abreu de Figueiredo e. **Prática de Registro de Imóveis**. Florianópolis: Editora Conceito Editorial. 2008.

SILVA, José Afonso da. **Curso de direito constitucional positivo**. 15ª ed. São Paulo: Malheiros, 1988.

TEPEDINO, Gustavo. **Temas de direito civil**. 2.ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

TORRES, Marcos Alcino de Azevedo. **A propriedade e a posse: um confronto em torno da função social**. Rio de Janeiro: Ed. Lúmen Júris, 2007.

TUTIKIAN, Cláudia Fonseca; TIMM, Luciano Benetti, PAIVA João Pedro Lamana (coord.). **Novo direito imobiliário e registral**. São Paulo: Quartier Quartier Latin, 2008.