Estratégia
Carreira Jurídica

Aula 00

PC-RR (Delegado) Legislação Complementar 3 - 2022 (Pós-Edital)

Autor:
Equipe Materiais Carreiras Jurídicas, Paulo H M Sousa

02 de Abril de 2022

Sumário

Considerações iniciais 2

LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO 3

1. Noções gerais 3

2. Loteamento 8

3. Desmembramento 10

4. Aprovação do Projeto 11

5. Registro 13

6. Contratos 21

7. Disposições finais 29

Legislação Pertinente 29

Jurisprudência Correlata 34

Jornadas de Direito Civil 43

Resumo 45

Considerações finais 51

Questões Comentadas 51

Lista de Questões 77

Gabarito 87

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Inicialmente, lembro que sempre estou disponível, para você, aluno Estratégia, no Fórum de Dúvidas do Portal do Aluno e, alternativamente, também, nas minhas redes sociais:


prof.phms@estrategiaconcursos.com.br


prof.phms


prof.phms


prof.phms


Fórum de Dúvidas do Portal do Aluno

Na aula de hoje você verá a análise da Lei 6.766/1979, a Lei do Parcelamento do Solo Urbano, que chamarei de LPS. A LPS trata, em verdade, de dois temas distintos, mas que têm ampla conexão: o Loteamento e o Desmembramento.

Com a população crescendo, há um adensamento das áreas urbanas e as edificações avançam sobre áreas rurais nas franjas das cidades, sobre grandes áreas urbanas subaproveitadas e mesmo sobre áreas menores em regiões de grande valorização imobiliária. Para tanto, é necessário lotear ou desmembrar áreas para edificações, daí a relevância da LPS.

Dois certames das Carreiras Jurídicas cobram muito frequentemente a aplicação da LPS: Promotor de Justiça e Procurador do Município. A VUNESP, inclusive, é uma banca que tem especial predileção pelos temas da LPS. Nada obstante, essa lei especial aumentou bastante sua incidência também nas demais provas das Carreiras Jurídicas (salvo a Defensoria Pública, que não habitualmente cobra) e nas demais bancas, como o CESPE e a FCC.

E qual é o ponto do seu Edital que eu analisarei nesta aula? Veja:

Lei do parcelamento do solo urbano

LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

1. NOÇÕES GERAIS

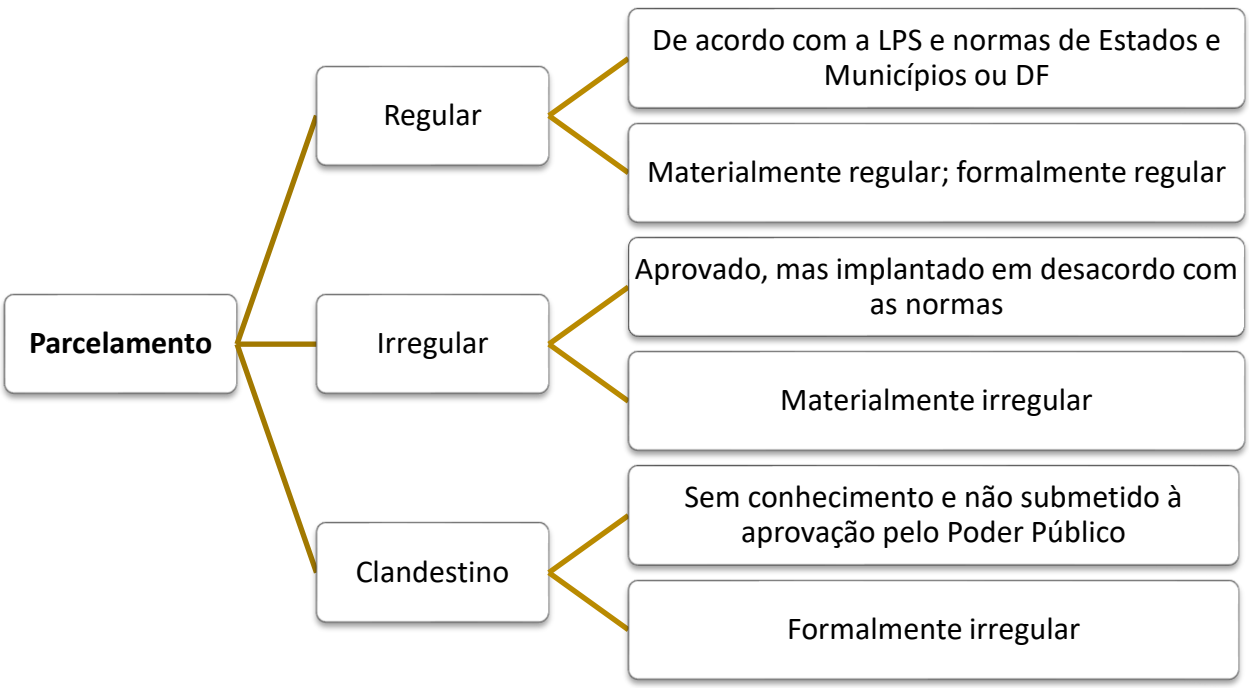
Inicialmente, há de se verificar que a Lei 6.766/1979 – LPS trata das normas gerais sobre o tema, que, segundo o art. 1º, podem ser complementadas pelos Estados, DF e Municípios.



O **parcelamento regular é aquele realizado em conformidade com as normas próprias da LPS e a das normas dos Estados e Municípios (ou do Distrito Federal), relativamente à sua aprovação e implantação.** O parcelamento irregular será aquele que passou pelo rito de aprovação, conforme veremos adiante, mas não foi executado ou implantado conforme sua aprovação.

Já o parcelamento clandestino é aquele que sequer foi submetido à aprovação dos órgãos próprios. Ou seja, o proprietário do terreno objeto do parcelamento fez a divisão da área sem que o Poder Público tivesse conhecimento da secessão em lotes. Materialmente falando, pode ser que o parcelamento seja adequado, executado ou implantado conforme a norma legal, apesar de, na prática, geralmente não o ser.

Portanto, o parcelamento irregular é aprovado, mas implantado em desacordo (materialmente irregular), ao passo que o parcelamento clandestino não é nem mesmo aprovado (formalmente irregular).



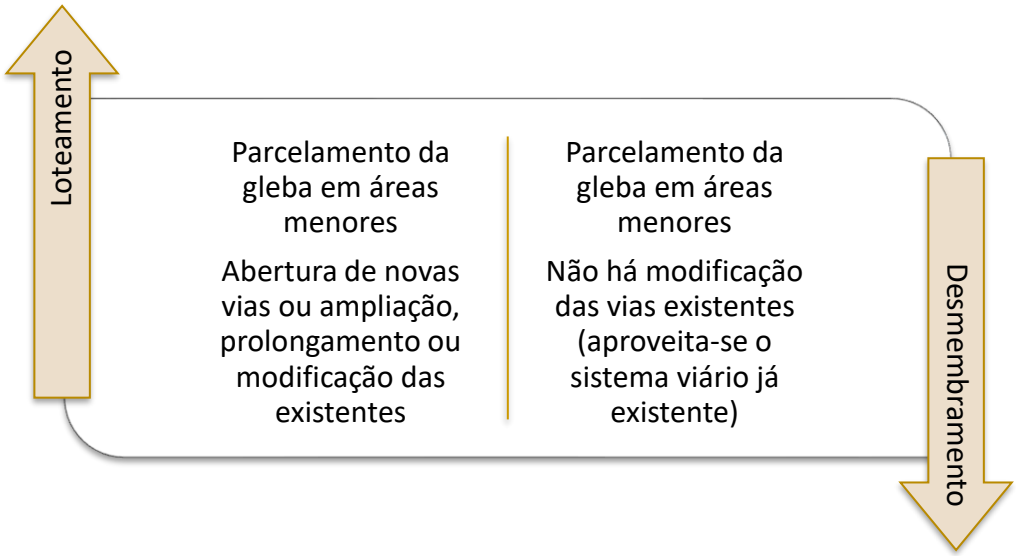
O parcelamento do solo urbano pode ser feito por loteamento ou desmembramento. No que reside a diferença entre ambos?

Segundo o art. 2º, §1º, considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.



Já o desmembramento, nos termos do §2º, é a subdivisão da gleba de terras em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Ou seja, no loteamento teremos uma área de terras (gleba) que é parcelada em áreas menores (lotes) com novo arruamento, ao passo que no desmembramento não há novo arruamento.



Resta ainda mais uma diferença entre o loteamento e o desmembramento, referente ao direito registral. Ao passo que o loteamento deve ser registrado, o desmembramento deve ser apenas averbado, salienta Rizzardo, dada a interpretação a ser feita do art. 167, inc. I, item 19, c/c art. 167, inc. II, item 4, respectivamente, da Lei 6.015/1973, a Lei de Registros Públicos – LRP.

Prevê o §8º que o loteamento pode ter acesso controlado. Esse **controle de acesso deve ser regulamentado por ato do poder público local, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados. Assim, ao lado do loteamento tradicional e do loteamento condominial, pode haver um loteamento de acesso controlado.**



A LPS chega a conceituar o lote. No §4º estabelece-se que **lote é o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos mínimos definidos pelo Plano Diretor** ou Lei Municipal para a zona em que se situe. O tamanho mínimo, portanto, é variável, dependendo do Município e mesmo de cada bairro/área/setor de cada Município.

Além disso, **o lote em si pode ser constituído sob a forma de imóvel autônomo (loteamento tradicional)**, como é o comum, **ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes (loteamento condominial)**, como ocorre naqueles "condomínios internos de sobrados", por exemplo (§7º).

Por fim, ainda quanto aos conceitos, o art. 2º-A, inserido pela Lei 14.118/2021, prevê que **se considera empreendedor, para fins de parcelamento do solo urbano, o responsável pela implantação do parcelamento.** Quem será esse responsável? Segundo a norma, além daqueles indicados em regulamento próprio, pode ser:

A. O proprietário do imóvel a ser parcelado

B. O compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato

C. O ente da administração pública direta ou indireta habilitado a promover a desapropriação com a finalidade de implantação de parcelamento habitacional ou de realização de regularização fundiária de interesse social, desde que tenha ocorrido a regular imissão na posse

D. A pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo poder público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente registro de imóveis

E. A cooperativa habitacional ou associação de moradores, quando autorizada pelo titular do domínio, ou associação de proprietários ou compradores que assuma a responsabilidade pela implantação do parcelamento

De acordo com o art. 2º, §º, **a infraestrutura básica dos terrenos é constituída pelos equipamentos urbanos de:**

A. Escoamento das águas pluviais

B. Iluminação pública

C. Esgotamento sanitário

D. Abastecimento de água potável

E. Energia elétrica pública e domiciliar

F. Vias de circulação

Atente, porém, porque se exige menos infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas Zonas Habitacionais de Interesse Social – ZHIS, definidas por lei. Nas ZHIS se exige:

A. Escoamento das águas pluviais	~~B. Iluminação pública~~	C. Esgotamento sanitário (soluções)
D. Abastecimento de água potável	E. Energia elétrica ~~pública e~~ domiciliar	F. Vias de circulação



Não é necessário implantar iluminação pública, esgotamento sanitário (mas apenas soluções para tanto) ou energia elétrica pública, ou seja, criar possibilidade de uso de fossa séptica individual e energia elétrica doméstica já é suficiente.

É possível fazer o parcelamento do solo em qualquer região? Segundo o art. 3º, não, mas **apenas em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas Pelo Plano diretor ou aprovadas por Lei Municipal.**

Verificada que a zona é urbana ou de expansão, pode-se fazer o parcelamento irrestritamente? Também não, já que a LPS limita o parcelamento a determinadas áreas específicas. **Não se permite o parcelamento do solo em terrenos** (art. 3º, parágrafo único):

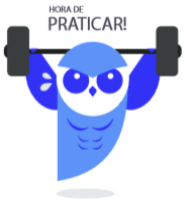
A. Alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas

B. Aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados

C. Com declividade igual ou superior a 30%, salvo se atendidas exigências das autoridades competentes

D. Onde as condições geológicas não aconselham a edificação

E. De preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção



(CESPE / PGM-Belo Horizonte-MG - 2017) Chamado para analisar projetos de parcelamento de solo urbano em áreas impróprias, determinado procurador municipal verificou hipótese de proibição absoluta.

Com base nas disposições da Lei n.º 6.766/1979, é correto afirmar tratar-se, na situação, de parcelamento do solo em terrenos

A. onde as condições geológicas não aconselham a edificação.

B. alagadiços e sujeitos a inundações.

C. aterrados com material nocivo à saúde pública.

D. com declividade igual ou superior a 30%.

Comentários

A **alternativa A** está correta, conforme o art. 3º, parágrafo único, inc. IV: "Não será permitido o parcelamento do solo em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação". Não há exceção, sendo a proibição absoluta, portanto.

A **alternativa B** está incorreta, art. 3º, parágrafo único, inc. I: "Não será permitido o parcelamento do solo em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas". Essa, portanto, é proibição relativa, que pode ser revista, cumpridas as exigências.

A **alternativa C** está incorreta, art. 3º, parágrafo único, inc. II: "Não será permitido o parcelamento do solo em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados". Essa, portanto, é proibição relativa, que pode ser revista, cumpridas as exigências.

A **alternativa D** está incorreta, art. 3º, parágrafo único, inc. III: "Não será permitido o parcelamento do solo em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes". Essa, portanto, é proibição relativa, que pode ser revista, cumpridas as exigências.

2. LOTEAMENTO



A LPS, para além daqueles critérios presentes no art. 3º, parágrafo único, aplicáveis ao parcelamento em geral, seja ele feito por meio de loteamento, seja ele feito por meio de desmembramento**, ainda exige outros requisitos para o loteamento, especificamente.** Segundo o art. 4º, os loteamentos devem atender aos seguintes requisitos mínimos (que podem ser ampliados pelo Estados, DF e Municípios, como eu disse no início da aula):

1. 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

2. Tamanho dos lotes

- Devem ter área mínima de 125m^2 e frente mínima (testada) de 5 metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes

3. Águas e faixas de domínio público

- 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 metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica

4. Vias do loteamento

- Devem articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local, para evitar desarranjos no sistema de arruamento da cidade



Mas não só. **A municipalidade pode – e deve – exigir áreas para a implantação de equipamentos públicos comunitários, destinado à educação (creches, escolas, bibliotecas e universidades), à cultura (teatros e cinemas), à saúde (postos de saúde, hospitais, asilos), lazer (parques, praças e academias ao ar livre) e similares.**

Além disso, como nas demais áreas da cidade, o Poder Público competente pode exigir, **em cada loteamento, a reserva de faixa *non aedificandi* destinada a equipamentos urbanos, para abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.**

Se necessário for, 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 (§3º). **No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana**, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros (§4º).

A legislação municipal deve definir, 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. Não há mais, na lei, um percentual mínimo a respeito.

A LPS tem duas fases; a primeira, a Fase Preliminar, e a segunda, a Fase do Projeto Definitivo. A primeira fase ocorre quando o interessado busca as diretrizes para elaborar seu projeto. A segunda ocorre quando, com base nessas diretrizes, o interessado formula o pedido perante a Administração Pública, colacionando os documentos necessários.

Começo com a Fase Preliminar. Prevê o art. 6º que antes da elaboração do projeto, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário. Para tanto, **deve o loteador apresentar um requerimento próprio e a planta do imóvel contendo, pelo menos:**

A. As divisas da gleba a ser loteada

B. As curvas de nível à distância adequada, quando exigidas por lei

C. A localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes

D. A indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro

E. A localização das vias de comunicação e das áreas livres

F. A localização dos equipamentos urbanos e comunitários no local ou nas adjacências, com as distâncias da área loteada

G. O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina

H. As características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas

Posteriormente, a Prefeitura Municipal (ou o DF) indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal, as **informações necessárias para o loteador realizar o loteamento. Essas diretrizes vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos**, prevê o parágrafo único do art. 7º.



Atente, porém, que o art. 8º **dispensa essas diretrizes para os Municípios com menos de 50 mil habitantes e aqueles cujo Plano Diretor contiver diretrizes de urbanização para a zona em que se situe o parcelamento.**

Feito isso tudo (ou dispensado, conforme a exceção do art. 8º), o projeto será apresentado à Prefeitura Municipal (ou ao DF), acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, de certidão negativa de tributos municipais e do instrumento de garantia. Trata-se da segunda etapa, a Fase do Projeto Definitivo.

O projeto será acompanhado dos desenhos técnicos (croquis), que conterão variadas informações, como (art. 9º, §1º): **subdivisão das quadras em lotes, com dimensões e numeração; sistema de vias de circulação e praças; e indicação em planta do escoamento das águas pluviais.**



Já o memorial descritivo deve conter, obrigatoriamente, pelo menos (art. 9º, §2º): **descrição do loteamento, com características e fixação das zonas de uso predominante; condições urbanísticas e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções; indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município; e enumeração dos equipamentos urbanos**, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública.

E se for constatado, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação? Nesse caso, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente quanto as aprovações consequentes.

3. DESMEMBRAMENTO

Novamente, a LPS, para além daqueles critérios presentes no art. 3º, parágrafo único, aplicáveis ao parcelamento em geral, seja ele feito por meio de loteamento, seja ele feito por meio de desmembramento, ainda exige outros requisitos para o desmembramento, especificamente.

Segundo o art. 10, para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura ou ao DF, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba e de planta **do imóvel a ser desmembrado, contendo a indicação de:**

A. Vias existentes e loteamentos próximos	B. Tipo de uso predominante no local	C. Divisão de lotes pretendida na área



Mas por que os requisitos do desmembramento são mais simples que os do loteamento? Primeiro, em vista do menor impacto causado na cidade. Segundo, porque, de resto, **no que couber, aplicam-se as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos**, segundo prevê o art. 11 da LPS.

Por fim, o parágrafo único estabelece que a municipalidade deve fixar os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista no §1º do art. 4º da Lei.

Ademais, **tanto no loteamento quanto no desmembramento, mais exigências podem ser feitas, desde que haja previsão legal autorizativa.** Os requisitos da LPS são mínimos, e não exaustivos. Pode, inclusive, haver exigências tanto do Município quanto do Estado, já que a competência para legislar acerca da urbanização é concorrente, como já assentou o STJ (RMS 8693-OR/1999).

4. Aprovação do Projeto

Realizado o projeto, seja para o loteamento, seja para o desmembramento, é necessário que o Poder Público o aprove, para que sua implementação comece. Prevê o art. 12, de maneira um tanto óbvia, que **o projeto deve ser aprovado pela Municipalidade**, que também deve fixar as diretrizes aludidas anteriormente especialmente quanto aos loteamentos.

A exceção fica por conta dos Municípios inseridos no cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto (CNMAS), inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos, cuja aprovação do parcelamento (loteamento ou desmembramento) fica vinculada ao atendimento dos requisitos constantes da carta geotécnica de aptidão à urbanização.

Esse cadastro, conforme o art. 6º, inc. VI da Lei 12.608/2012, a lei que cria a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil – PNPDEC, compete à União criar e manter. Essa lei inseriu o art. 3º-A à Lei 12.340/2010, a Lei que trata das transferências da União aos demais entes federados para a execução de ações de prevenção em áreas de risco de desastres e de resposta e de recuperação em áreas atingidas por desastres. Até o momento, porém, nada foi regulamentado, a despeito das insistentes tentativas de variados MPEs e do MPF.



Igualmente, **para evitar maiores problemas, é proibida a aprovação de projeto de loteamento e desmembramento em áreas de risco definidas como não edificáveis no Plano Diretor ou em legislação dele derivada.** Superadas essas questões, o projeto, quando aprovado, deve ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

Excepcionalmente, o Estado irá disciplinar a aprovação, pelos Municípios, de loteamentos e desmembramentos em determinadas situações. Segundo o art. 13, **necessita-se da aprovação estadual quando o loteamento:**

A. Localizar-se em área limítrofe do município, ou que pertença a mais de um município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal	B. Localizar-se em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal

C: Abranger área superior a 1.000.000 m²

Atente porque a última situação só se aplica aos loteamentos em áreas urbanas, sendo inaplicável aos meros desmembramentos da gleba em lotes. Ou seja, é irrelevante o tamanho da área a ser desmembrada, não se exigindo autorização do Estado.

No caso de loteamento ou desmembramento localizado em área de município integrante de região metropolitana, **o exame e a anuência prévia à aprovação do projeto caberão à autoridade metropolitana.** E como se definem as Áreas de Interesse Especial supramencionadas? Pela previsão do art. 14, compete aos Estados defini-las, por decreto.

E quem e como se definem as normas para esses projetos, seja de loteamento, seja de desmembramento? Pela previsão do art. 15, compete aos Estados, por decreto, prevê-las.



A lei municipal deve definir os prazos para que um projeto de parcelamento do solo apresentado seja aprovado ou rejeitado e para que as obras executadas sejam aceitas ou recusadas. E se o Poder Público ultrapassar esse tempo? Nesses casos tem-se o projeto por rejeitado, segundo a previsão do art. 16, §1º da LPS. Caso o proprietário experimente prejuízo, por conta disso, assegura-se a ele indenização por eventuais danos derivados da omissão.

Caso a legislação municipal seja omissa quanto a esses prazos, serão eles de 90 dias para a aprovação ou rejeição e de 60 dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização.



Prazo para aprovação do projeto: REGRA
Definido pelo Município, por Lei

Município não estabelece prazo na legislação municipal

A) 90 dias: aprovação ou rejeição
B) 60 dias: aceitação ou recusa EXCEÇÃO fundamentada das obras



Aprovado o projeto, os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador. A exceção fica por conta das hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador.

A desistência do loteador, porém, não pode ocorrer livremente, condicionando-se à verificação de determinados requisitos legais, como mostrarei mais adiante.

5. REGISTRO

Ultrapassada a fase de aprovação do projeto de parcelamento, seja por loteamento, seja por desmembramento, **o "parcelador" deverá submetê-lo ao registro (*lato sensu*) imobiliário dentro de 180 dias, sob pena de caducidade da aprovação**. E se o "parcelador" perder esse prazo? Terá de reiniciar o calvário burocrático do zero?

Evidente que não. A solução que se impõe é que seja o pedido feito novamente à instância administrativa, apenas. A Administração Pública, então, reavalia o projeto, mas pode, se for o caso, impor novas exigências, se houver interesse público decorrente das alterações urbanísticas. O pedido deve vir acompanhado de uma série de documentos:

1. Título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula

2. Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhados dos respectivos comprovantes

3. Certidões negativas de:

- A) Tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel
- B) Ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 anos
- C) Ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública

4. Certidões de:

- A) Cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 anos
- B) Ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 anos
- C) Ônus reais relativos ao imóvel
- D) Ações penais contra o loteador, pelo período de 10 anos

5. Cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação, pelo Município ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas pela legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de 4 anos, prorrogáveis por mais 4 anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras

6. Exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 da Lei

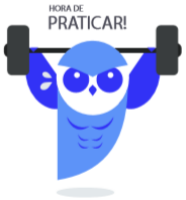
7. Declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento



Os três prazos decenais mencionados acima serão contados a partir da data do pedido de registro (*lato sensu*) do parcelamento, devendo todas elas serem extraídas em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.

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

Atente porque a submissão da negativa do Oficial ao juiz é em caráter de procedimento administrativo, qual seja a dúvida, regulada pela LRP. Por isso, recurso de eventual decisão do juiz igualmente tem caráter administrativo (recurso administrativo), não jurisdicional (apelação). Inexiste aí atuação jurisdicional do magistrado.



(MPE / MPE-GO - 2016) No tocante à Lei Federal nº 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo), assinale a alternativa falsa:

a) os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências legais.

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

c) a infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, dentre outros requisitos, solução para o esgotamento sanitário e para energia elétrica pública e domiciliar.

d) a lei municipal definirá os prazos para que um projeto de parcelamento apresentado seja aprovado ou rejeitado e para que as obras executadas sejam aceitas ou recusadas e, transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização para eventuais danos derivados da omissão.

Comentários

A **alternativa A** está correta, de acordo com o art. 17: "Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 desta Lei".

A **alternativa B** está correta, conforme o art. 18, § 2º: "A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente".

A **alternativa C** está incorreta, consoante o art. 2º, § 6º, inc. IV: "A infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar".

A **alternativa D** está correta, na combinação do art. 16, *caput* ("A lei municipal definirá os prazos para que um projeto de parcelamento apresentado seja aprovado ou rejeitado e para que as obras executadas sejam aceitas ou recusadas") com seu § 1º ("Transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão").

Ademais, a declaração do cônjuge prevista na LPS não afasta a legislação civil comum. Ou seja, como o art. 1.647, inc. I, exige a autorização do cônjuge casado em qualquer regime de bens, exceto da separação absoluta de bens, para a alienação ou gravação dos bens imóveis, **a declaração do cônjuge quanto ao consentimento do registro do loteamento não afasta a necessidade de este consentir para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes**, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados pelo outro cônjuge.



Importante exceção à necessidade de se juntar ao pedido de registro do parcelamento o título de propriedade está presente no art. 18, §5º da LPS. Segundo esse dispositivo**, será dispensado o título de propriedade quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.**

Nesses casos, dispensa-se uma série de documentos, consequentemente. Não se exige nenhum dos documentos 1 a 4 e 7 (da lista acima), mantendo-se a necessidade de apresentação apenas dos documentos listados nos itens 5 e 6 (cópia do ato de aprovação e exemplar do contrato padrão de alienação). Apesar da dispensa de vários documentos, exige-se que o parcelamento seja instruído com cópias autenticadas 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.

Assim, em resumo, nos casos de parcelamento destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pelo Poder Público, com autorização em lei a implantar projetos de habitação, exige-se apenas:

1. Cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela municipalidade da execução das obras exigidas, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de 4 anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras

2. Exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 da Lei

3. Cópias autenticadas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse

4. Cópias autenticadas do decreto de desapropriação e do comprovante de sua publicação na imprensa oficial

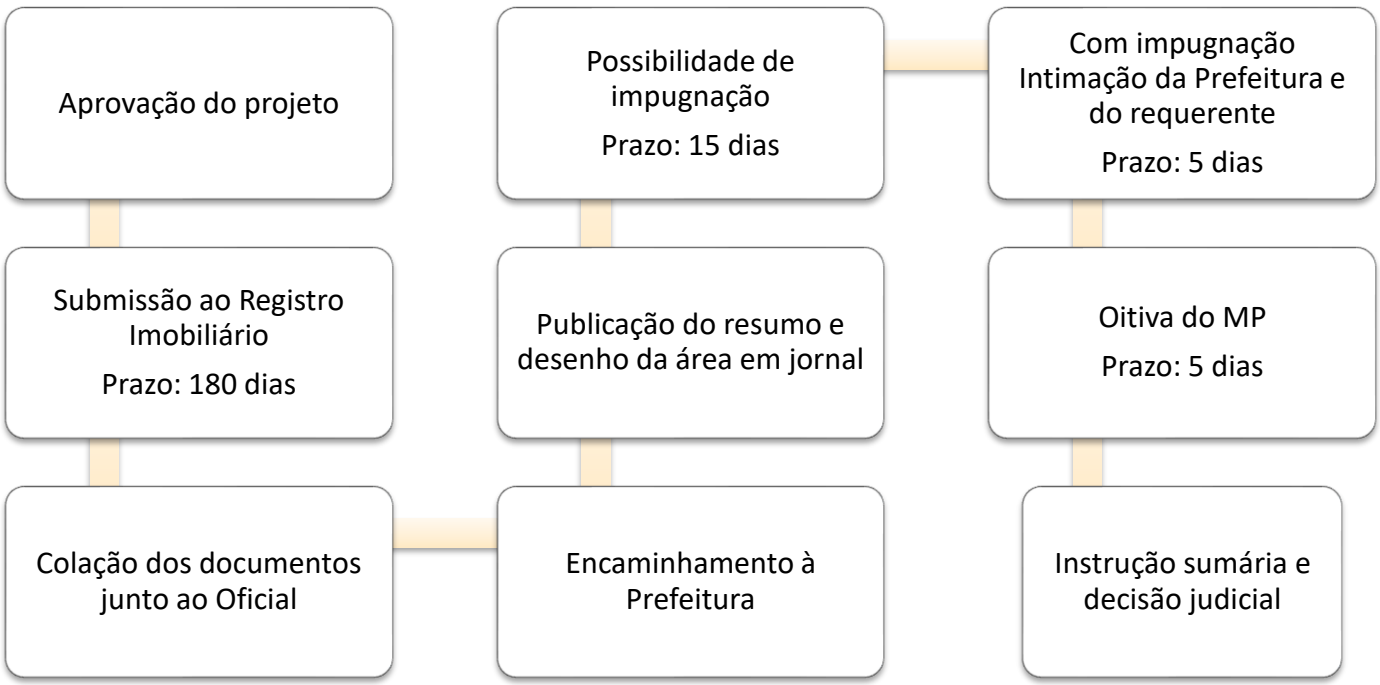
5. Cópias autenticadas, quando o pedido for formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos

Colacionados os documentos ao pedido, o Oficial encaminha comunicação à Prefeitura e publica, em resumo e com pequeno desenho (totalmente inútil) da localização da área, edital do pedido de registro em 3 dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 dias contados da data da última publicação.

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

Sem impugnações, o registro é feito imediatamente. Com impugnações, o Oficial intima o requerente e a municipalidade para se manifestar no prazo de 5 dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao juiz competente para decisão. O juiz, então, ouve o MP em 5 dias e decide de plano ou após instrução sumária.





Se forem apresentadas maiores indagações, esclarecimentos cuja solução se dará com prova judicial ou perícia, o caso deve ser remetido às vias ordinárias (leia-se: judicial). Aqui fica claro que o pedido e eventual recurso à negativa a respeito do registro do parcelamento têm natureza administrativa. A decisão judicial é atípica, sem natureza jurisdicional, mas apenas administrativa.

Em qualquer caso, registrado o loteamento, o Oficial comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura.

Se o Oficial efetuar registro em desacordo com as exigências da LPS fica sujeito a multa equivalente a 10 vezes os emolumentos regimentais fixados para o registro, na época em que for aplicada a penalidade pelo juiz corregedor do cartório, sem prejuízo das sanções penais e administrativas cabíveis.

O registro do loteamento será feito, por extrato, no livro próprio do Registro de Imóveis. Sempre deve ser feito o registro do loteamento com uma indicação para cada lote, a averbação das alterações, a abertura de ruas e praças e as áreas destinadas a espaços livres ou a equipamentos urbanos. **Lembro, novamente, que o desmembramento é averbado, e não registrado.**

Com o avanço da zona urbana para os limites das cidades, pode ocorrer que a área a ser loteada acabe avançando sobre mais de uma circunscrição imobiliária. Nesses casos, como se faz o procedimento registral, já que cada circunscrição tem sua competência própria?



Nesses casos, **o registro será requerido primeiramente perante aquela em que estiver localizada a maior parte da área loteada. Procedido o registro nessa circunscrição, o interessado requererá, sucessivamente, o registro do loteamento em cada uma das demais**, comprovando perante cada qual o registro efetuado na anterior, até que o loteamento seja registrado em todas.

Denegado registro em qualquer das circunscrições, essa decisão será comunicada, pelo Oficial, às demais para efeito de cancelamento dos registros feitos. **Não se cancelam os registros nas demais 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.**

Apesar de o loteamento poder se estender pela área de mais de uma circunscrição, o art. 21, §1º da LPS veda que um lote se situe em mais de uma circunscrição imobiliária.

O legislador, já antevendo os problemas que poderiam ser causados caso o loteador fizesse o pedido simultâneo em mais de uma circunscrição, vedou que esse expediente fosse utilizado. Assim, **os pedidos de registro do mesmo loteamento realizados simultaneamente perante diferentes circunscrições são considerados nulos** pela LPS.

Ao inverso, sendo necessário registrar o loteamento em mais de uma circunscrição, **enquanto não procedidos todos os registros, considera-se o loteamento como não registrado para os efeitos da Lei.**



Veja-se que a partir do registro do loteamento, vias, praças, espaços livres e áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, passam a integrar o domínio do Município.

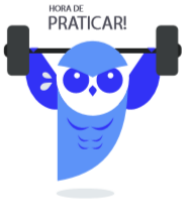
Se o parcelamento do solo já tiver sido implantado, mas ainda não tiver sido registrado, a municipalidade poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio.

E quando se cancela o loteamento? Segundo o art. 23, por consequência de:

A. Decisão judicial
B. Requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura ou do DF, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato
C. Requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura e do Estado ou do DF

Mas podem a Prefeitura e o Estado se opor ao cancelamento sem motivação alguma, por pura discricionariedade? Não! Segundo o art. 23, §1º, **a oposição só pode ocorrer se o cancelamento causar**

inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já se tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências.



(VUNESP / PGM-Registro-SP - 2016) Quanto ao parcelamento do solo, assinale a alternativa correta.

a) Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos.

b) Poderá ser permitido o parcelamento do solo em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, após tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas.

c) Não será permitido o parcelamento do solo em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, mesmo após a sua correção.

d) O Poder Público competente não poderá exigir, no loteamento, a reserva de faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos.

e) Não é possível à Prefeitura e ao Estado oporem-se ao cancelamento do registro do loteamento.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, conforme o art. 2º, § 1º: "Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes".

A **alternativa B** está correta, pela literalidade do art. 3º, parágrafo único, inc. I: "Não será permitido o parcelamento do solo em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas".

A **alternativa C** está incorreta, segundo o art. 3º, parágrafo único, inc. V: "Não será permitido o parcelamento do solo em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção".

A **alternativa D** está incorreta, consoante regra do art. 5º: "O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos".

A **alternativa E** está incorreta, de acordo com o art. 23, § 1º: "A Prefeitura e o Estado só poderão se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já se tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências".

O pedido de cancelamento deve ser público. Por isso, o Oficial deve publicar, em resumo, edital do pedido de cancelamento, impugnável por 30 dias contados da data da última publicação. Findo esse prazo, com ou sem impugnação, o processo será remetido ao juiz competente.

O juiz deve proceder a uma vistoria judicial destinada a comprovar a inexistência de adquirentes instalados na área loteada. Feita a vistoria, segue para homologação do pedido de cancelamento, ouvido o MP.

Logicamente que o cancelamento por decisão judicial não precisa desse procedimento e nem de publicidade específica, dado que o rito jurisdicional já terá englobado essas circunstâncias e exigências.

Em qualquer situação, o processo de loteamento, em todas as suas fases, e os contratos depositados em cartório poderão ser examinados por qualquer pessoa, a qualquer tempo, independentemente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca. A previsão do art. 24 da LPS, portanto, é excepcional em relação aos atos do Registro de Imóveis, que se pautam, em regra, pela onerosidade.

6. CONTRATOS

É necessário ainda analisar os dispositivos da LPS acerca da **transmissão de propriedade entre os particulares, especificamente quanto à venda de imóvel derivada do parcelamento do solo**.

Realizados todos os trâmites e aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 dias. Não o fazendo, estabelece o art. 18, há caducidade da aprovação.



A partir da aprovação, **qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos** pela alteração, bem como da aprovação pelo órgão competente. É igualmente necessário que a alteração seja averbada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original, de acordo com o art. 28.



O art. 26 estipula que os **compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular.** No entanto, **a lei prefixa parte do conteúdo do contrato, estabelecendo numerosas cláusulas obrigatórias:**

I - nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes
II - denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição
III - descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características
IV - preço, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância do sinal
V - taxa de juros incidentes sobre débito e prestações vencidas e não pagas, cláusula penal, limitada a 10% e exigível apenas nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 meses
VI - indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado
VII - declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente

Atente porque as regras previstas nesse dispositivo não são *numerus clausus*, consistindo em espécie de contrato obrigatório. São elas disposições que a LPS exige que sejam inseridas, mas isso não impede que as partes acordem a respeito de outras disposições não expressamente previstas. O STJ, inclusive, entende que transferir o ônus de pagamento das obras de infraestrutura ao adquirente não viola a LPS.

Feito o contrato, uma via deve ser arquivada no registro imobiliário, após o registro e anotações devidas, junto com o instrumento procuratório, caso tenha alguma das partes assinado o pacto por procurador, nos termos do §2º.



Admite-se, ainda, segundo o §3º, nos parcelamentos populares, **a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas União, Estados, DF, Municípios e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública**. Essa cessão constitui crédito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamento habitacional.

Em havendo desapropriação da área pelo Poder Público, por sentença, **a referida posse se converte em propriedade e o compromisso de compra e venda pode, então, ser averbado** junto ao Registro de Imóveis, na matrícula relativa ao lote (§5º). Com a quitação dos valores, as promessas passam a valer como justo título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação (§6º).

Além das cláusulas obrigatórias previstas no art. 26, a Lei 13.786/2018 determinou a inserção de um quadro-resumo nos contratos de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de loteamento. Inclusive, esse

quadro-resumo deve estar no início do contrato, de modo a facilitar a identificação das principais informações pelo adquirente. Segundo o art. 26-A, **o quadro-resumo deve conter:**

- I. Preço total a ser pago pelo imóvel
- II. O valor referente à corretagem, suas condições de pagamento e identificação precisa de seu beneficiário
- III. Forma de pagamento do preço, com indicação clara dos valores e vencimentos das parcelas
- IV. Índices de correção monetária aplicáveis ao contrato e, quando houver pluralidade de índices, período de aplicação de cada um
- V. Consequências do desfazimento do contrato, seja mediante distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do loteador, com destaque negritado para as penalidades aplicáveis e para os prazos para devolução de valores ao adquirente
- VI. Taxas de juros eventualmente aplicadas, se mensais ou anuais, se nominais ou efetivas, seu período de incidência e sistema de amortização
- VII. Informações acerca da possibilidade do exercício, por parte do adquirente do imóvel, do direito de arrependimento previsto no art. 49 do CDC, em todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do loteador ou do estabelecimento comercial
- VIII. Prazo para quitação das obrigações pelo adquirente após a obtenção do termo de vistoria de obras
- IX. Informações acerca dos ônus que recaiam sobre o imóvel
- X. Número do registro do loteamento ou do desmembramento, a matrícula do imóvel e a identificação do cartório de registro de imóveis competente
- XI. Termo final para a execução do projeto (referido no §1º do art. 12) e data do protocolo do pedido de emissão do termo de vistoria de obras

Identificada a ausência de quaisquer dessas informações, concede-se prazo de 30 dias para aditamento do contrato e saneamento da omissão (§1º). Escoado o prazo sem que a omissão seja sanada, caracteriza-se justa causa para rescisão contratual por parte do adquirente.

A efetivação das consequências do desfazimento do contrato depende de anuência prévia e específica do adquirente a seu respeito, mediante assinatura junto a essas cláusulas, detalha o a§2º. Essas cláusulas devem ser redigidas com destaque, permitindo sua imediata e fácil compreensão, em conformidade com o que exige o art. 54, §4º, do CDC.



Segundo o art. 25, **são irretratáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão e, desde que registrados, conferem direito real oponível a terceiros.**

O dispositivo exige, ainda, que, para tanto, o contrato deve atribuir direito à adjudicação compulsória ao comprador (a execução coativa). Isso ocorrerá por meio da inserção de cláusula que veda o exercício de direito de arrependimento ou simplesmente pela inexistência dessa cláusula no contrato.

No entanto, a jurisprudência atenua esse entendimento, compreendendo que essa cláusula viola os objetivos da lei e, portanto, deve ser desconsiderada. Assim, **mesmo que haja cláusula de arrependimento, isso não retira do adquirente a possibilidade de adjudicar compulsoriamente o bem.**

Como isso ocorrerá? Primeiro, veja-se que **não importa a terminologia usada**, se compromisso de compra e venda, promessa de cessão, a proposta de compra, a reserva de lote ou qualquer outro. Se do contrato constar a manifestação da vontade das partes, a indicação do lote, o preço e modo de pagamento, e a promessa de contratar, aplica-se o regime da Lei.



Pois bem, **se o promitente-vendedor não cumprir a obrigação, ou seja, realizar o contrato definitivo que permite o registro, o credor poderá notificá-lo para outorga do contrato no prazo de 15 dias, sob pena de proceder-se ao registro de pré-contrato**, passando as relações entre as partes a serem regidas pelo contrato-padrão.

Ele pode se negar a fazê-lo, porém, demonstrando que a parte que o requereu não comprovou haver cumprido a sua prestação, nem a ofereceu na forma devida. Nesse caso, em havendo impugnação, ela é processada na forma da obrigação de fazer, contida nos arts. 815 e ss. do CPC.

O direito real estabelecido pelos compromissos é cessível por ato *inter vivos* e transmissível por sucessão decorrente da morte do compromissário, prevê o art. 29. Os cessionários e sucessores são obrigados a respeitar os compromissos de compra e venda em todas as suas cláusulas, sendo nula qualquer disposição em contrário, ressalvado o direito do herdeiro ou legatário de renunciar à herança ou ao legado.

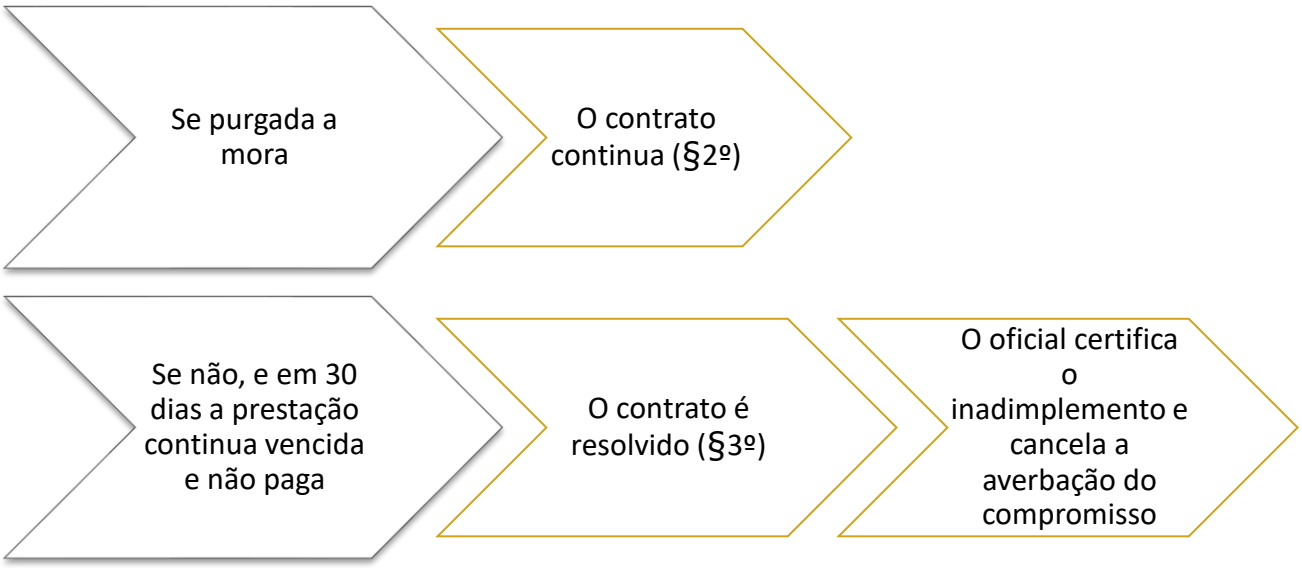
Para dar segurança jurídica a essas transações, **a insolvência de qualquer das partes não rescindirá os contratos de compromisso de compra e venda** ou de promessa de cessão que tenham por objeto a área loteada. No caso de falência do proprietário da área loteada ou do titular de direito sobre ela, incumbirá ao administrador dar cumprimento aos referidos contratos; se do adquirente do lote, seus direitos serão levados à praça. De uma forma ou de outra, os contratos mantêm-se incólumes.

De modo a simplificar essas contratações, o art. 31 permite que **o contrato particular possa ser transferido por simples trespasse, lançado no verso das vias em poder das partes, ou por instrumento em separado**, com subsequente registro.

Pode o adquirente ceder o contrato a terceiros, independentemente da anuência do loteador. No entanto, seguindo a regra obrigacional geral de cessão de crédito, a eficácia da cessão só ocorrerá depois da notificação do loteador, ou do registro (que goza de eficácia *erga omnes*) da cessão na matrícula do imóvel. Nesse caso, estabelece o §2º do art. 31, uma vez registrada a cessão, feita sem anuência do loteador, o oficial do Registro deve lhe dar ciência, por escrito, dentro de 10 dias.

Ao promitente-comprador, inclusive, resta possível defender seu direito real contra terceiros por meio das ações possessórias. Igualmente, cabe mesmo proteger sua "sombra" de propriedade com a ação reivindicatória, aponta a doutrina.

Em caso de inadimplemento do adquirente, deve o loteador constituí-lo em mora. O art. 32, §1º, **exige que a notificação seja realizada pelo oficial do Registro, para oportunizar a purgação da mora. Conforme o art. 49, a notificação pode ser feita pelo Oficial de Títulos e Documentos, que, na orientação do STJ, pode ser feita por Oficial outro que não o de domicílio do devedor.**



Certificado o inadimplemento e cancelada a averbação do registro, exige o art. 32-A a restituição dos valores pagos ao adquirente, atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel. **O que pode ser descontado dos valores pagos pelo adquirente?**



- I. Valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o equivalente a 0,75% sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador
- II. Montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a um desconto de 10% do valor atualizado do contrato
- III. Encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente
- IV. Débitos de tributos sobre a propriedade, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão
- V. Comissão de corretagem, desde que integrada ao preço do lote

O pagamento da restituição deve ocorrer em até 12 parcelas mensais. O §1º fixa o início após um prazo de carência. **Quais são os prazos de carência para o pagamento das 12 parcelas mensais?**

Loteamentos com obras em andamento

- 180 dias após o prazo previsto em contrato para conclusão das obras

Loteamentos com obras concluídas

- 12 meses após a formalização da rescisão contratual

O §3º esclarece que esse procedimento não se aplica aos contratos e escrituras de compra e venda de lote em alienação fiduciária previstos na Lei n° 9.514/1997. Curiosamente, nos casos de inadimplemento ocasionada pelo adquirente, o art. 32, §2º, determina que no prazo de 60 dias, contado da constituição em

mora, fica o loteador obrigado a alienar o imóvel mediante leilão judicial ou extrajudicial, nos termos da referida Lei 9.514/1997. Ou seja, em caso de inadimplemento do adquirente, a Lei 6.766/1979 não se aplica à Lei 9.514/1997, mas a Lei 9.514/1997 se aplica à Lei 6.766/1979...

Uma vez **cancelado o registro por inadimplemento do contrato e tendo havido o pagamento de mais de 1/3 do preço**, o oficial menciona tal fato no ato do cancelamento e a quantia paga. Aí, o vendedor deve, sob pena de não obter novo registro relativo ao mesmo lote, segundo o art. 35:

- Comprovar a restituição do valor pago pelo adquirente ao titular do registro cancelado
- Efetuar depósito em dinheiro à disposição do adquirente junto ao Registro
  - O oficial intima o interessado para receber em 10 dias, sob pena de ser devolvido ao depositante

O art. 35, §2º prevê que no caso de **não se encontrar o interessado, o oficial deve depositar a quantia em estabelecimento de crédito**, segundo a ordem prevista no art. 840, inc. I, do CPC/2015, em conta com incidência de juros e correção monetária. O §3º, por sua vez, dispensa a comprovação prévia de restituição para efetivação de novo registro se as partes convencionarem de modo diverso e de forma expressa no distrato.

Ao contrário, se a **mora é do credor**, porque se recusa a receber as prestações ou impõe obstáculos ao devedor, o art. 33 prevê que o oficial o notifique para vir **receber as importâncias depositadas pelo devedor no próprio Registro de Imóveis. Decorridos 15 dias sem manifestação, considera-se efetuado o pagamento, a menos que ele impugne o depósito, alegando inadimplemento do devedor.**



Em qualquer caso, havendo resolução contratual derivada do inadimplemento do adquirente, o art. 34 estabelece que **as benfeitorias necessárias ou úteis deverão ser indenizadas, sendo absolutamente ineficaz qualquer disposição contratual em contrário.** De modo a evitar edificações que violem a ordem urbana, o §1º diz que **não devem ser indenizadas as benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei.**

Já o art. 36 traz as **hipóteses nas quais o registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão poderão ser cancelados**:

I - por decisão judicial	II - a requerimento conjunto das partes contratantes	III - quando houver rescisão comprovada do contrato

Obviamente, **é proibido vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado**. Nesses casos, estipula o art. 38, o adquirente deve suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.



(VUNESP / PGM-Marília -SP - 2016) Sobre a legislação federal que dispõe sobre o parcelamento do solo, é correto afirmar que:

a) se considera desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

b) a legislação estadual definirá, para cada zona em que se divida o território dos Municípios, 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.

c) nos Municípios cuja legislação for omissa, os prazos serão de noventa dias para a aprovação ou rejeição de um projeto de parcelamento e de sessenta dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização executadas.

d) é possível que um mesmo lote situe-se em mais de uma circunscrição.

e) é permitida a venda ou promessa de venda de parcela de loteamento ou desmembramento ainda que não registrado.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, pela literalidade do art. 2º, § 2º: "Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes".

A **alternativa B** está incorreta, segundo o art. 4º, § 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".

A **alternativa C** está correta, conforme o art. 16, § 2º: "Nos Municípios cuja legislação for omissa, os prazos serão de noventa dias para a aprovação ou rejeição e de sessenta dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização".

A **alternativa D** está incorreta, de acordo com o art. 21, § 1º: "Nenhum lote poderá situar-se em mais de uma circunscrição".

A **alternativa E** está incorreta, pela regra do art. 37: "É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado".



Com a suspensão, o adquirente passa a depositar as prestações devidas no Registro de Imóveis, que por sua vez as colocará no banco, na forma do art. 840, inc. I, do CPC. Qualquer movimentação dessa conta, então, passa a depender de autorização judicial. Feito isso, podem ocorrer duas situações, segundo os §§ do art. 38:

1. O loteador regulariza o loteamento
   - Requer a autorização judicial para levantar as quantias depositadas
   - É necessária oitiva do Município (ou DF) e do MP
   - O juiz autoriza, o loteador notifica os adquirentes pelo Registro
   - Voltam os adquirentes a realizar as prestações diretamente

2. O loteador NÃO regulariza o loteamento
   - O Poder Público realiza a regularização
   - O loteador fica impedido de receber as prestações depositadas
   - O juiz autoriza e o Poder Público levanta as quantias, como ressarcimento



O art. 39 da Lei ainda prevê que será **nula de pleno direito qualquer cláusula de resolução de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.** Assim, veda-se que o vendedor tome medidas coercitivas em face dos adquirentes no caso de loteamento irregular.

Por fim, segundo o art. 36-A, as **atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis**, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, **desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público** com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, **vinculam-se**, por critérios de afinidade, similitude e conexão, **à atividade de**

administração de imóveis. Por isso, essa **administração sujeita seus titulares à normatização e à disciplina constantes de seus atos constitutivos**, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS

Por se tratar de uma situação que, em regra, versa sobre áreas limítrofes entre a zona rural e a zona urbana, o art. 53 da LPS estabelece que **todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do INCRA**. Se se tratar de região metropolitana urbana, o respectivo órgão metropolitano também deve ser ouvido.



Igualmente, não é incomum que a expansão urbana se dê para efetivar o direito à moradia das pessoas de menor renda. Por isso, **são considerados de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa entes federados locais (Prefeitura ou DF), ou entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos.**

Para facilitar a inclusão da moradia, não se exige documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no cartório competente nas ações e nas intervenções relativas às áreas de interesse público.

LEGISLAÇÃO PERTINENTE

A LPS tipifica várias condutas relativas aos atos que orbitam em torno do parcelamento do solo. Ainda que não sejam próprias do Direito Civil (e o objeto desse Curso é exatamente a Legislação CIVIL Especial), **é importante que você ao menos as "tenha visto"**. Isso porque, como demonstrei nas questões, mais abaixo, vez ou outra se questiona o assunto nas provas:

> Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública.
>
> I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;
>
> II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;
>
> III - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.
>
> Pena: Reclusão, de 1(um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.
>
> Parágrafo único - O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido:

I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente.

II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, §§ 4o e 5o, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.

Pena: Reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Art. 51. Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

Art. 52. Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado.

Pena: Detenção, de 1 (um) a 2 (dois) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

Veja ainda algumas disposições gerais presentes na LPS, mas que não costumam cair nos certames das Carreiras Jurídicas. Eventualmente, porém, é bom dar uma passada nessas regras, para prevenir:

Art. 40. A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar 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.

§ 1º A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, que promover a regularização, na forma deste artigo, obterá judicialmente o levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, nos termos do § 1º do art. 38 desta Lei, a título de ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.

§ 2º As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas conforme o disposto no parágrafo anterior, serão exigidas na parte faltante do loteador, aplicando-se o disposto no art. 47 desta Lei.

§ 3º No caso de o loteador não cumprir o estabelecido no parágrafo anterior, a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, poderá receber as prestações dos adquirentes, até o valor devido.

§ 4º A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas, ou a despender, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

§ 5o A regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal, ou Distrito Federal, quando for o caso, não poderá contrariar o disposto nos arts. 3o e 4o desta Lei, ressalvado o disposto no § 1o desse último.

Art. 41. Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, o adquirente do lote, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro, de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.

Art. 42. Nas desapropriações não serão considerados como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 43. Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas no inciso I do art. 4º desta Lei não se poderá alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

Parágrafo único. Neste caso, o loteador ressarcirá a Prefeitura Municipal ou o Distrito Federal quando for o caso, em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas.

Art. 44. O Município, o Distrito Federal e o Estado poderão expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação, ressalvada a preferência dos expropriados para a aquisição de novas unidades.

Art. 45. O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais.

Art. 46. O loteador não poderá fundamentar qualquer ação ou defesa na presente Lei sem apresentação dos registros e contratos a que ela se refere.

Art. 47. Se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público.

Art. 48. O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta Lei será o da comarca da situação do lote.

Art. 49. As intimações e notificações previstas nesta Lei deverão ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante do recebimento, e poderão igualmente ser promovidas por meio dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las.

§ 1º Se o destinatário se recusar a dar recibo ou se furtar ao recebimento, ou se for desconhecido o seu paradeiro, o funcionário incumbido da diligência informará esta circunstância ao Oficial competente que a certificará, sob sua responsabilidade.

§ 2º Certificada a ocorrência dos fatos mencionados no parágrafo anterior, a intimação ou notificação será feita por edital na forma desta Lei, começando o prazo a correr 10 (dez) dias após a última publicação.

Veja igualmente algumas regras específicas da Lei 6.015/1973, a Lei de Registros Públicos, a respeito do parcelamento do solo. Trata-se de uma parte da Lei de Registros que tem grande interlocução com as regras vistas nesta aula:

> Art. 195-A. O Município poderá solicitar ao registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis públicos oriundos de parcelamento do solo urbano, ainda que não inscrito ou registrado, por meio de requerimento acompanhado dos seguintes documentos:
>
> I - planta e memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado, dos quais constem a sua descrição, com medidas perimetrais, área total, localização, confrontantes e coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites;
>
> II - comprovação de intimação dos confrontantes para que informem, no prazo de 15 (quinze) dias, se os limites definidos na planta e no memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado se sobrepõem às suas respectivas áreas, se for o caso;
>
> III - as respostas à intimação prevista no inciso II, quando houver;
>
> IV - planta de parcelamento assinada pelo loteador ou aprovada pela prefeitura, acompanhada de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, na hipótese deste não ter sido inscrito ou registrado.
>
> § 1o Apresentados pelo Município os documentos relacionados no caput, o registro de imóveis deverá proceder ao registro dos imóveis públicos decorrentes do parcelamento do solo urbano na matrícula ou transcrição da gleba objeto de parcelamento.
>
> § 2o Na abertura de matrícula de imóvel público oriundo de parcelamento do solo urbano, havendo divergência nas medidas perimetrais de que resulte, ou não, alteração de área, a situação de fato implantada do bem deverá prevalecer sobre a situação constante do registro ou da planta de parcelamento, respeitados os limites dos particulares lindeiros.
>
> § 3o Não será exigido, para transferência de domínio, formalização da doação de áreas públicas pelo loteador nos casos de parcelamentos urbanos realizados na vigência do Decreto-Lei no 58, de 10 de dezembro de 1937.
>
> § 4o Recebido o requerimento e verificado o atendimento aos requisitos previstos neste artigo, o oficial do registro de imóveis abrirá a matrícula em nome do Município.
>
> § 5o A abertura de matrícula de que trata o caput independe do regime jurídico do bem público.
>
> Art. 195-B. A União, os Estados e o Distrito Federal poderão solicitar ao registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis urbanos sem registro anterior, cujo domínio lhe tenha sido assegurado pela legislação, por meio de requerimento acompanhado dos documentos previstos nos incisos I, II e III do art. 195-A.
>
> § 1o Recebido o requerimento na forma prevista no caput, o oficial de registro de imóveis abrirá a matrícula em nome do requerente, observado o disposto no § 5o do art. 195-A.
>
> § 2o O Município poderá realizar, em acordo com o Estado, o procedimento de que trata este artigo e requerer, em nome deste, no registro de imóveis competente a abertura de matrícula de imóveis urbanos situados nos limites do respectivo território municipal.

A Lei 12.340/2010 trata sobre as transferências de recursos da União aos órgãos e entidades dos Estados, Distrito Federal e Municípios para a execução de ações de **prevenção em áreas de risco de desastres e de resposta e de recuperação em áreas atingidas por desastres**. Além disso, essa Lei trata do Fundo Nacional para Calamidades Públicas, Proteção e Defesa Civil. Até o momento, o Cadastro Nacional para execução das ações mencionadas e o Fundo Nacional ainda não foram criados.

Mas, por que, então, mencionar essa Lei? Justamente porque, em que pese a ineficácia da medida legal, em havendo a criação do Cadastro e do Fundo, a aplicação da LPS se torna mais complexa, exigindo, por exemplo, que o loteador observe se sua área não se enquadra numa das áreas de risco, que podem impedir a edificação no terreno:

> Art. 3º-A. O Governo Federal instituirá cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos, conforme regulamento.
>
> § 1o A inscrição no cadastro previsto no caput dar-se-á por iniciativa do Município ou mediante indicação dos demais entes federados, observados os critérios e procedimentos previstos em regulamento.
>
> § 2o Os Municípios incluídos no cadastro deverão:
>
> I - elaborar mapeamento contendo as áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos;
>
> II - elaborar Plano de Contingência de Proteção e Defesa Civil e instituir órgãos municipais de defesa civil, de acordo com os procedimentos estabelecidos pelo órgão central do Sistema Nacional de Proteção e Defesa Civil – SINPDEC;
>
> III - elaborar plano de implantação de obras e serviços para a redução de riscos de desastre;
>
> IV - criar mecanismos de controle e fiscalização para evitar a edificação em áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos;
>
> V - elaborar carta geotécnica de aptidão à urbanização, estabelecendo diretrizes urbanísticas voltadas para a segurança dos novos parcelamentos do solo e para o aproveitamento de agregados para a construção civil.
>
> § 3o A União e os Estados, no âmbito de suas competências, apoiarão os Municípios na efetivação das medidas previstas no § 2º.
>
> § 4o Sem prejuízo das ações de monitoramento desenvolvidas pelos Estados e Municípios, o Governo Federal publicará, periodicamente, informações sobre a evolução das ocupações em áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos nos Municípios constantes do cadastro.
>
> § 5o As informações de que trata o § 4o serão encaminhadas, para conhecimento e providências, aos Poderes Executivo e Legislativo dos respectivos Estados e Municípios e ao Ministério Público.
>
> § 6o O Plano de Contingência de Proteção e Defesa Civil será elaborado no prazo de 1 (um) ano, sendo submetido a avaliação e prestação de contas anual, por meio de audiência pública, com ampla divulgação.

§ 7o São elementos a serem considerados no Plano de Contingência de Proteção e Defesa Civil, a ser elaborado pelo Município:

I - indicação das responsabilidades de cada órgão na gestão de desastres, especialmente quanto às ações de preparação, resposta e recuperação;

II - definição dos sistemas de alerta a desastres, em articulação com o sistema de monitoramento, com especial atenção dos radioamadores;

III - organização dos exercícios simulados, a serem realizados com a participação da população;

IV - organização do sistema de atendimento emergencial à população, incluindo-se a localização das rotas de deslocamento e dos pontos seguros no momento do desastre, bem como dos pontos de abrigo após a ocorrência de desastre;

V - definição das ações de atendimento médico-hospitalar e psicológico aos atingidos por desastre;

VI - cadastramento das equipes técnicas e de voluntários para atuarem em circunstâncias de desastres;

VII - localização dos centros de recebimento e organização da estratégia de distribuição de doações e suprimentos.

Art. 3º-B. Verificada a existência de ocupações em áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos, o município adotará as providências para redução do risco, dentre as quais, a execução de plano de contingência e de obras de segurança e, quando necessário, a remoção de edificações e o reassentamento dos ocupantes em local seguro.

§ 1o A efetivação da remoção somente se dará mediante a prévia observância dos seguintes procedimentos:

I - realização de vistoria no local e elaboração de laudo técnico que demonstre os riscos da ocupação para a integridade física dos ocupantes ou de terceiros;

II - notificação da remoção aos ocupantes acompanhada de cópia do laudo técnico e, quando for o caso, de informações sobre as alternativas oferecidas pelo poder público para assegurar seu direito à moradia.

§ 2o Na hipótese de remoção de edificações, deverão ser adotadas medidas que impeçam a reocupação da área.

§ 3o Aqueles que tiverem suas moradias removidas deverão ser abrigados, quando necessário, e cadastrados pelo Município para garantia de atendimento habitacional em caráter definitivo, de acordo com os critérios dos programas públicos de habitação de interesse social.

JURISPRUDÊNCIA CORRELATA

Mesmo em **sendo a área inferior à área prevista na legislação parcelar urbana, é cabível ação de usucapião do possuidor**. Isso porque não prevê a legislação constitucional requisito de piso, mas apenas de teto de metragem, para a aquisição da propriedade de maneira originária pela passagem do tempo.

Assim, é irrelevante para a ação de usucapião o tamanho da área usucapida (em termos mínimos), não podendo o Município se obstar a ela e nem o Oficial do Registro se negar a efetivar a medida, já decidiu o STF. A razão é óbvia, eis que se a CF/1988 não exigiu requisito de metragem mínima, há completa inversão de valores ao se obstar a usucapião com fundamento em norma infraconstitucional.

Do contrário, haveria, nesse caso, uma releitura da Constituição à luz da Lei infraconstitucional, o que é completo absurdo. Por isso, a Corte fixou a tese de que **preenchidos os requisitos do art. 183 da CF/1988, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área** em que situado o imóvel (dimensão do lote):

> Recurso extraordinário. Usucapião especial urbana. Interessados que preenchem todos os requisitos exigidos pelo art. 183 da Constituição Federal. Pedido indeferido com fundamento em exigência supostamente imposta pelo plano diretor do município em que localizado o imóvel. Impossibilidade. A usucapião especial urbana tem raiz constitucional e seu implemento não pode ser obstado com fundamento em norma hierarquicamente inferior ou em interpretação que afaste a eficácia do direito constitucionalmente assegurado. Módulo mínimo do lote urbano municipal fixado como área de 360 m². Pretensão da parte autora de usucapir porção de 225 m², destacada de um todo maior, dividida em composse. Não é o caso de declaração de inconstitucionalidade de norma municipal. Tese aprovada: preenchidos os requisitos do art. 183 da Constituição Federal, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel (dimensão do lote). (RE 422349, Relator(a): Min. DIAS TOFFOLI, Tribunal Pleno, julgado em 29/04/2015, ACÓRDÃO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-153 DIVULG 04-08-2015 PUBLIC 05-08-2015).

O STJ, praticamente na mesma época, exarou posicionamento idêntico, agora quanto à **possiblidade de usucapião de área inferior ao módulo rural** estabelecido para a região. No caso da propriedade rural, sua função social é cumprida, nos termos do art. 186 da CF/1988, quando seu aproveitamento for racional e apropriado; quando a utilização dos recursos naturais disponíveis for adequada e o meio ambiente preservado, assim como quando as disposições que regulam as relações de trabalho forem observadas.

A usucapião prevista no art. 191 da CF/1988 (e art. 1.239 do CC/2002) é caracterizada pelo elemento posse-trabalho. Por sua vez, o módulo rural previsto no Estatuto da Terra foi pensado a partir da delimitação da área mínima necessária ao aproveitamento econômico do imóvel rural para o sustento familiar, na perspectiva de implementação do princípio constitucional da função social da propriedade.

A regulamentação da usucapião, por toda legislação que cuida da matéria, sempre delimitou apenas a área máxima passível de ser usucapida, não a área mínima. A conclusão é de que mais relevante que a área do imóvel é o trabalho realizado pelo possuidor e sua família, que torna a terra produtiva e lhe confere função social.

Assim, a partir de uma interpretação teleológica da norma, que assegure a tutela do interesse para a qual foi criada, conclui-se que se prescrevendo um limite máximo de área a ser usucapida, sem ressalva de um tamanho mínimo, estando presentes todos os requisitos exigidos pela legislação de regência, parece

evidenciado não haver impedimento à aquisição usucapicional de imóvel que guarde medida inferior ao módulo previsto para a região em que se localize.

Em outras palavras, conjugando-se o entendimento do STJ ao entendimento do STF, **não há que se obstar a ação de usucapião por ter ela objeto que compreenda metragem inferior à área mínima fixada seja para o lote urbano, seja para a terra rural:**

> RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO RURAL CONSTITUCIONAL. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE RURAL. MÓDULO RURAL. ÁREA MÍNIMA NECESSÁRIA AO APROVEITAMENTO ECONÔMICO DO IMÓVEL. INTERPRETAÇÃO TELEOLÓGICA DA NORMA. CONSTITUIÇÃO FEDERAL. PREVISÃO DE ÁREA MÁXIMA A SER USUCAPIDA. INEXISTÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL DE ÁREA MÍNIMA. IMPORTÂNCIA MAIOR AO CUMPRIMENTO DOS FINS A QUE SE DESTINA A NORMA. A premissa aqui assentada vai ao encontro do que foi decidido pelo Plenário do Supremo Tribunal Federal, em conclusão de julgamento realizado em 29.4.2015, que proveu recurso extraordinário, em que se discutia a possibilidade de usucapião de imóvel urbano em município que estabelece lote mínimo para parcelamento do solo, para reconhecer aos recorrentes o domínio sobre o imóvel, dada a implementação da usucapião urbana prevista no art. 183 da CF. Na oportunidade do Julgamento acima referido, a Suprema Corte fixou a seguinte tese: Preenchidos os requisitos do art. 183 da CF, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área onde situado o imóvel (dimensão do lote) (RE 422.349/RS, rel. Min. Dias Toffoli, 29.4.2015) 9. Recurso especial provido (REsp 1040296/ES, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Rel. p/ Acórdão Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 02/06/2015, DJe 14/08/2015).

MUITA ATENÇÃO AQUI!!! A jurisprudência do STJ oscilou, desde 2004, a respeito da possiblidade ou não de associações de moradores poderem cobrar “taxa de manutenção” (um nome bonito para “cota condominial de condomínio irregular”) dos moradores que não se associaram. Resumidamente, eu adquiro um terreno ou casa em um condomínio ou loteamento irregular e sou cobrado por isso. Devo pagar?

Ora o STJ disse que sim, ora que não. A primeira tese era de que o valor era devido em razão da vedação ao enriquecimento sem causa e da equiparação da associação a um “condomínio de fato”. A segunda tese era de que não era devido porque a liberdade de associação prevista na CF/1988 impede pagamento compulsório, bem como não há lei ou vontade a criar a dita obrigação.

O tema teve repercussão geral reconhecida no RE 695.911 no STF, que, porém, ainda não decidiu a matéria. Assim, restou ao STJ o encargo. Ao relatar a controvérsia, o ministro assinalou a seguinte tese: “As 'taxas', contribuições de manutenção ou de conservação criadas por associação de moradores ou administradora de loteamento só podem ser impostas a proprietário de imóvel adquirido após a constituição da associação ou que a ela tenha se associado ou aderido ao ato que instituiu o encargo”.

Porém, o relator restou vencido e a tese que prevaleceu foi a de que **no caso de associação de moradores de loteamento ou condomínio irregular (condomínio de fato), as “taxas de manutenção” (travestidas de cotas condominiais) por eles criados não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram**:

> RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA - ART. 543-C DO CPC - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES - CONDOMÍNIO DE FATO - COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO DE NÃO ASSOCIADO OU QUE A ELA NÃO ANUIU - IMPOSSIBILIDADE Para efeitos do art. 543-C do CPC, firma-se a seguinte tese: "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram" (REsp 1439163/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/03/2015, DJe 22/05/2015).

Nos casos de parcelamento clandestino, **enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro e o respectivo cancelamento, a pessoa indicada no registro público continua a ser havida como proprietária** do imóvel, segundo o STJ:

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. ART. 543-C DO CPC. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. PROPRIEDADE CUJO REGISTRO DE TITULARIDADE É QUESTIONADO EM AÇÃO CIVIL PÚBLICA. INSUFICIÊNCIA DESTE FATO PARA AFASTAR A FÉ PÚBLICA DO SISTEMA REGISTRAL. LEGITIMIDADE ATIVA RECONHECIDA. Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro e o respectivo cancelamento, a pessoa indicada no registro público continua a ser havida como proprietária do imóvel. Não basta, para ilidir a fé pública que o registro imobiliário reveste, o ajuizamento de ação tendente a invalidá-lo; exige-se sua procedência definitiva (REsp 990.507/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 10/11/2010, DJe 01/02/2011).

Quem tem competência para julgar recurso em impugnação de registro de loteamento urbano? ATENÇÃO NA PEGADINHA!!! Primeiro, lembre-se de que o pedido de registro de loteamento urbano, iniciado perante o Oficial de Registros Públicos, tem caráter eminentemente administrativo. A natureza jurídica do pedido não se transmuda pelo fato de a impugnação intentada por terceiros ser decidida no âmbito do Judiciário.

Isso porque o juiz, ao fazê-lo, não exerce, a toda evidência, atividade típica jurisdicional. Trata-se de decisão – repito, novamente – de caráter eminentemente administrativo. Se é administrativa, o recurso administrativo não vai para o Tribunal respectivo, eis que o Tribunal aprecia em grau recursal decisão de natureza jurisdicional. **O órgão competente é a Corregedoria do Tribunal de Justiça ou o Conselho Superior da Magistratura.**

Trata-se da mesma lógica aplicável às questões que envolvem os registros públicos em geral. Incumbe ao Poder Judiciário, de modo atípico, exercer função correcional e regulatória sobre a atividade registral e notarial, a ser exercida, nos termos da Lei de Organização Judiciária e Regimento Interno de cada Estado, pelo Juiz Corregedor, Corregedorias dos Tribunais e Conselho Superior da Magistratura.

Por isso, a via recursal deve, igualmente, observar os comandos legais pertinentes ao correlato procedimento administrativo. Assim, **cabe recurso administrativo, e não apelação, da decisão que julga a impugnação ao registro de loteamento:**

> DIREITO ADMINISTRATIVO. COMPETÊNCIA PARA JULGAR RECURSO EM IMPUGNAÇÃO A REGISTRO DE LOTEAMENTO URBANO. Compete à Corregedoria do Tribunal de Justiça ou ao

> Conselho Superior da Magistratura - e não a órgão jurisdicional de segunda instância do Tribunal de Justiça - julgar recurso intentado contra decisão de juízo que julga impugnação ao registo de loteamento urbano. De fato, o caráter eminentemente administrativo do pedido de registro de loteamento urbano, iniciado perante o Oficial de Registros Públicos, não se transmuda pelo fato de a impugnação intentada por terceiros ser decidida no âmbito do Judiciário, que, ao fazê-lo, não exerce, a toda evidência, atividade típica jurisdicional. De acordo com o § 1º do art. 236 da CF, incumbe ao Poder Judiciário, de modo atípico, exercer função correcional e regulatória sobre a atividade registral e notarial, a ser exercida, nos termos da Lei de Organização Judiciária e Regimento Interno de cada Estado, pelo Juiz Corregedor, Corregedorias dos Tribunais e Conselho Superior da Magistratura. É justamente no desempenho desta função correcional que o Estado-juiz exerce, dentre outras atividades (como a de direção e a de disciplina), o controle de legalidade dos atos registrais e notariais, de modo a sanear eventuais irregularidades constatadas ou suscitadas, o que se dará por meio de processo administrativo. A atuação do Judiciário, ao solver a impugnação ao registro de loteamento urbano apresentada por terceiros, não exara provimento destinado a pôr fim a um suposto conflito de interesses (hipótese em que se estaria diante do exercício da jurisdição propriamente dita), ou mesmo a possibilitar a consecução de determinado ato ou à produção válida dos efeitos jurídicos perseguidos (caso em que se estaria no âmbito da jurisdição voluntária). Como enfatizado, o Estado-juiz restringe-se a verificar a presença de requisitos exigidos em lei para a realização do registro, tão-somente. A própria lei de regência preconiza que, em havendo controvérsia de alta indagação, deve-se remeter o caso às vias ordinárias (art. 19, § 2º, Lei 6.766/1979), depreendendo-se, por consectário lógico, que o "juiz competente" referido na lei, ao solver a impugnação ao registro de loteamento, de modo algum exerce jurisdição, mas sim, atividade puramente administrativa de controle de legalidade do ato registral. Devidamente delimitada a natureza da atividade estatal desempenhada pelo Poder Judiciário ao julgar o incidente sob comento, a via recursal deve, igualmente, observar os comandos legais pertinentes ao correlato procedimento administrativo. Nessa linha de raciocínio, cabe recurso administrativo, e não apelação, da decisão que julga a impugnação ao registro de loteamento. Em se tratando de questão essencialmente administrativa, o conhecimento e julgamento do recurso administrativo acima referenciado integra, inarredavelmente, a competência das Corregedorias dos Tribunais ou do Conselho Superior da Magistratura (a depender do que dispõe o Regimento Interno e a Lei de Organização Judiciária do Estado), quando do desempenho, igualmente, da função fiscalizadora e correcional sobre as serventias e órgãos prestadores de serviços notariais e de registro (REsp 1.370.524-DF, Rel. Min. Marco Buzzi, julgado em 28/4/2015, DJe 27/10/2015).

O imóvel urbano está parcialmente situado numa Área de Proteção Permanente – APP ou tem uma parcela sobre a qual há impedimento à construção – área *non aedificandi*. Deve pagar IPTU sobre toda a área ou apenas sobre a parcela sobre a qual não há restrição à edificação?

Segundo o STJ, **não se afasta a incidência do IPTU sobre as APPs ou áreas *non aedificandi* que atingem parte de imóvel urbano.** A razão? O fato gerador da exação permanece íntegro, qual seja, a propriedade localizada na zona urbana do município.

Deixando de lado a terminologia tributária arremedada do Direito Civil, **a conclusão é óbvia e segue a lógica da Teoria do Fato Jurídico.** Se o suporte fático para a incidência da norma tributária é "ter propriedade em território urbano" – daí o nome do tributo, inclusive –, a concreção do fato na realidade por si só faz incidir

a norma jurídica tributária respectiva. Se o proprietário usa ou não a propriedade, pode ou não a utilizar, o suporte fático não sofre alteração, já que a qualificação a respeito do uso é irrelevante para sua concreção e consequente incidência da norma:

> DIREITO TRIBUTÁRIO. INCIDÊNCIA DE IPTU SOBRE IMÓVEL PARCIALMENTE SITUADO EM APP COM NOTA NON AEDIFICANDI. O fato de parte de um imóvel urbano ter sido declarada como Área de Preservação Permanente (APP) e, além disso, sofrer restrição administrativa consistente na proibição de construir (nota non aedificandi) não impede a incidência de IPTU sobre toda a área do imóvel. Nos termos da jurisprudência do STJ, "A restrição à utilização da propriedade referente a área de preservação permanente em parte de imóvel urbano (loteamento) não afasta a incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano, uma vez que o fato gerador da exação permanece íntegro, qual seja, a propriedade localizada na zona urbana do município. Cuida-se de um ônus a ser suportado, o que não gera o cerceamento total da disposição, utilização ou alienação da propriedade, como ocorre, por exemplo, nas desapropriações." (REsp 1.128.981-SP, Primeira Turma, DJe 25/3/2010). O fato de parte do imóvel ser considerada como área non aedificandi (área com restrições legais ou contratuais onde não é permitido construir) não afasta o referido entendimento, pois não há perda da propriedade, mas apenas restrições de uso, a fim de viabilizar que a propriedade atenda à sua verdadeira função social. Logo, se o fato gerador do IPTU, conforme o disposto no art. 32 do CTN, é a propriedade de imóvel urbano, a simples limitação administrativa de proibição para construir não impede a sua configuração. Ademais, não há lei que preveja isenção tributária para a situação analisada, conforme a exigência dos arts. 150, § 6º, da CF e 176 do CTN. (AgRg no REsp 1.469.057-AC, Segunda Turma, DJe 20/10/2014) (REsp 1.482.184-RS, Rel. Min. Humberto Martins, julgado em 17/3/2015, DJe 24/3/2015).

O STJ já fixou entendimento de que **descabe, por parte do loteador, ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de lote situado em loteamento irregular**, ante a ilicitude do objeto. Trata-se de medida que visa a punir o loteador irregular.

Assim, se o adquirente do terreno em loteamento irregular deixa de adimplir as parcelas mensais, descabe a resolução do contrato. Deve, no caso, a ação ser extinta sem resolução de mérito:

> DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. RECONHECIMENTO DA NULIDADE DO CONTRATO E SEU EFEITO SOBRE AÇÃO ORDINÁRIA DE RESOLUÇÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL LOCALIZADO EM LOTEAMENTO IRREGULAR. Deve ser extinto sem resolução de mérito o processo decorrente do ajuizamento, por loteador, de ação ordinária com o intuito de, em razão da suposta inadimplência dos adquirentes do lote, rescindir contrato de promessa de compra e venda de imóvel urbano loteado sem o devido registro do respectivo parcelamento do solo, nos termos da Lei 6.766/1979. De fato, o art. 37, caput, da Lei 6.766/1979 (que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano) determina que é "vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado". Além disso, verifica-se que o ordenamento jurídico exige do autor da ação de resolução do contrato de promessa de compra e venda a comprovação da regularidade do loteamento, parcelamento ou da incorporação, consoante prevê o art. 46 da Lei 6.766/1979: o "loteador não poderá fundamentar qualquer ação ou defesa na presente Lei sem apresentação dos registros e contratos a que ela se refere". Trata-se de exigência decorrente do princípio segundo o qual a validade dos atos jurídicos depende de objeto

> lícito, de modo que a venda irregular de imóvel situado em loteamento não regularizado constitui ato jurídico com objeto ilícito, conforme afirmam a doutrina e a jurisprudência. Dessa forma, constatada a ilicitude do objeto do contrato em análise (promessa de compra e venda de imóvel loteado sem o devido registro do respectivo parcelamento do solo urbano), deve-se concluir pela sua nulidade. Por conseguinte, caracterizada a impossibilidade jurídica do pedido, o processo deve ser extinto sem resolução do mérito, nos termos do art. 267, VI, do CPC (REsp 1.304.370-SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 24/4/2014).

No caso de **loteamento irregular, as parcelas vincendas devem ser depositadas perante o Oficial do Registro de Imóveis**, como manda a LPS. Assim, não deve o adquirente continuar a pagar o vendedor, nem depositar judicialmente as parcelas, mas efetuar os depósitos mensais junto no cartório.

A medida visa a coibir loteamentos irregulares, de modo que o vendedor terá onerado seu patrimônio para ressarcir os cofres públicos pelos gastos que tiver com a regularização. Como parte desses gastos é de competência do loteador, ao fazer o loteamento de modo irregular, ele onera o Município, que deve ser ressarcido:

> LOTEAMENTO IRREGULAR. PRESTAÇÕES VINCENDAS. DEPÓSITO. CARTÓRIO. No REsp, o município insurgiu-se contra a decisão do tribunal a quo que reformou a sentença para determinar que o pagamento das parcelas vincendas referentes à compra dos lotes adquiridos em loteamento clandestino fosse feito diretamente ao promitente vendedor, em vez de mandar efetuá-lo por meio de depósitos perante o cartório de registro de imóveis, conforme está previsto no art. 38, §§ 1º e 2º, da Lei n. 6.766/1979 (lei que trata do parcelamento do solo urbano). Primeiramente, o Min. Relator esclarece serem desnecessárias as ações individuais de adquirentes dos imóveis com finalidade de obstar o pagamento das prestações vincendas, uma vez que já houve decisão judicial sobre a questão em ação civil pública, inclusive com eficácia erga omnes, e também quando se faz imprescindível que o município ateste a regularidade do loteamento em razão das determinações legais. Também, para o Min. Relator, é perfeitamente possível determinar o depósito das parcelas vincendas para garantia de retorno dos gastos públicos cumuladas com a fixação de astreintes, que é medida de coerção para o demandado com a finalidade de fazê-lo cumprir a decisão judicial, ou seja, cumprimento do fazer ou não fazer. Explica que a impossibilidade de as prestações vincendas serem pagas diretamente ao loteador dá-se devido estar expressa, na citada lei, a determinação da suspensão do pagamento para que seja depositado em cartório, bem como a suspensão para possibilitar a regularização do loteamento. Por outro lado, anota que a necessidade de esses depósitos dos pagamentos das parcelas vincendas serem feitos em cartório de registro de imóveis garante o ressarcimento da municipalidade. Pois, no caso de o município fazer obras no loteamento, ele irá buscar o ressarcimento junto ao empresário loteador, cujo patrimônio a lei onera com os custos urbanísticos realizados pela municipalidade (REsp 1.189.173-AC, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, julgado em 26/10/2010).

O adquirente de condomínio irregular não pode se eximir de pagar as cotas condominiais sob a escusa de que ele é irregular. O adquirente do imóvel recebe os benefícios de ter sua propriedade em um condomínio, pelo que deve pagar as cotas.

Em regra, o que os condomínios fazem quando o condômino inadimplente não possui patrimônio facilmente atacável? Requerem a penhora da própria propriedade condominial. Mas, e há como se fazer isso num condomínio irregular, já que o condômino não é, de direito, proprietário da área?

Segundo o STJ, **é admissível a penhora dos direitos sobre fração de imóvel, ainda que situado em condomínio irregular**, pela execução das quantias não pagas a título de cotas do próprio condomínio:

> EXECUÇÃO. TAXAS. CONDOMÍNIO. IMÓVEL. Admite-se a penhora sobre direitos de fração de imóvel situado em condomínio irregular. No caso, trata-se de ação de execução de cotas condominiais em que o condomínio penhorou imóvel da propriedade do recorrente e, no REsp, aborda apenas a impenhorabilidade do imóvel por estar em condomínio que ocupa área irregular. Ressalta o Min. Relator que essa situação reflete a realidade da capital federal, que tolera a ocupação e o parcelamento irregular de extensas áreas, nas quais, embora não se permita a compra e venda das frações ideais de loteamento, os direitos possessórios sobre o imóvel podem ser objeto de negócio jurídico, em especial, a hipótese dos autos, que possui valoração monetária e a dívida refere-se às despesas condominiais do próprio bem. Sendo assim, destaca que a alienação dos direitos do recorrente não importa na regularização da fração do condomínio, pois a propriedade da terra nua continuará pertencendo ao legítimo proprietário constante no registro imobiliário (REsp 901.906-DF, Rel. Min. João Otávio de Noronha, julgado em 4/2/2010).

O STJ já fixou o entendimento de que **não é abusiva cláusula contratual que relega ao promitente comprador o custeio de infraestrutura** no caso de contrato que envolva parcelamento do solo urbano:

> CLÁUSULA CONTRATUAL. CUSTEIO. INFRA-ESTRUTURA. A questão assenta-se na possibilidade ou não de o loteador repassar aos compromissários compradores os custos expendidos por ele com a efetivação das obras elementares de implantação de empreendimento residencial, tudo conforme previsto em cláusula do contrato firmado entre as partes. A Lei n. 6.766/1979, que trata do parcelamento do solo urbano, não veda o ajuste das partes no tocante à obrigação de custear redes de água e esgoto nos loteamentos, sendo válida, portanto, cláusula contratual que preveja o repasse dos custos de tais obras aos adquirentes dos lotes. O que a mencionada lei contempla, no seu art. 26, são disposições que devem obrigatoriamente estar contidas nos compromissos de compra e venda de lotes, requisitos mínimos para a validade desses contratos, o que não significa que outras cláusulas não possam ser pactuadas. Em outras palavras, além das indicações que a lei prescreve como referências obrigatórias nos contratos, podem as partes, dentro das possibilidades outorgadas pela lei de pactuar o lícito, razoável e possível, convencionar outras regras que as obriguem. Precedentes citados: REsp 43.735-SP, DJ 14/4/1997, e REsp 191.907-SP, DJ 24/5/2004 (REsp 205.901-SP, Rel. Min. Luís Felipe Salomão, julgado em 26/8/2008).

Ponto para o qual que você precisa atentar é a competência para julgamento das ações relativas à LPS. Comumente, a competência é da Justiça Estadual. No entanto, **se o loteamento irregular se assenta em área de propriedade da União** (como é muito comum no Distrito Federal), **a competência para julgamento de crimes previstos pela LPS é da Justiça Federal:**

> COMPETÊNCIA. JUSTIÇA FEDERAL. LOTEAMENTO IRREGULAR. Compete à Justiça Federal processar e julgar crime de esbulho referente a loteamento irregular (art. 50 da Lei n. 6.766/1979) de terras de propriedade da União, ex vi do art. 109, IV, da CF/1998 (CC 35.747-DF, Rel. Min. Vicente Leal, julgado em 13/11/2002).

O **Município é responsável por omissão quando o loteamento irregular se dá em área de preservação ambiental. No caso, o ente municipal é responsabilizado solidariamente em conjunto com o Estado e os demais responsáveis, como o loteador.** O Município tem o poder-dever de controlar loteamentos e parcelamentos de terra para, inclusive, impedir o uso ilegal do solo, sendo o exercício dessa atividade obrigatório e vinculado. Não há, portanto, que se falar em poder discricionário da Administração Pública:

> RESPONSABILIDADE. MUNICÍPIO. LOTEAMENTO CLANDESTINO. O acórdão recorrido nos autos de ação civil pública responsabilizou o Município de São Paulo por omissão, em razão de permitir loteamento clandestino formado em área de mananciais, condenando-o, solidariamente com o Estado e outros réus, a desfazê-lo e reconstituir a área, voltando-a ao status quo, inclusive quanto à vegetação. O Município, ao recorrer, alegou que não poderia ser compelido a regularizar ou desfazer loteamento, pois o art. 40 da Lei n. 6.766/79 consagra uma faculdade e não uma obrigação e o Judiciário não poderia compeli-lo a praticar ato discricionário, além de que o acórdão seria uma injunção do Judiciário à sua competência. A Turma negou provimento ao recurso, lembrando que este Tribunal entende que o Município tem o poder-dever de controlar loteamentos e parcelamentos de terra para, inclusive, impedir o uso ilegal do solo, sendo o exercício dessa atividade obrigatório e vinculado. Consequentemente, em se tratando de dever e havendo omissão, o Judiciário pode compelir o Município a exercê-lo. Precedentes citados: REsp 194.732- SP, DJ 21/6/1999, e REsp 124.714-SP, DJ 25/9/2000 (REsp 292.846-SP, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, julgado em 7/3/2002).

Em outro julgamento a respeito, o STJ confirmou a tese anteriormente sufragada pela Corte de que o Município **não pode se eximir 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**. O simples 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:

> 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 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 dai advindos, podendo acioná-lo regressivamente (REsp 1113789/SP, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, SEGUNDA TURMA, julgado em 16/06/2009, DJe 29/06/2009).

JORNADAS DE DIREITO CIVIL

O Enunciado 85 do CJF estabelece que o art. 1.240, que trata da usucapião especial urbana, se aplica a qualquer área urbana, esteja ou não imóvel edificado. A disposição é relevante porque **aplicável aos loteamentos e desmembramentos realizados sob a égide da LPS**, regulares ou não:

> Enunciado 85
> Para efeitos do art. 1.240, *caput*, do novo Código Civil, entende-se por "área urbana" o imóvel edificado ou não, inclusive unidades autônomas vinculadas a condomínios edilícios.

O Enunciado 89 da I Jornada de Direito Civil se aplica à LPS, já que o loteamento pode ser feito na modalidade fechada. **Em caso de condomínio fechado, decorrente de loteamento, aplicam-se as disposições condominiais previstas no CC72002:**

> Enunciado 89
> O disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do novo Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clubes de campo.

Na VII Jornada de Direito Civil, o Enunciado 596 prevê que **o próprio condomínio edilício pode adquirir imóvel por usucapião, o que, analogicamente, pode ser aplicado aos loteamentos submetidos ao regime condominial, quando fechados:**

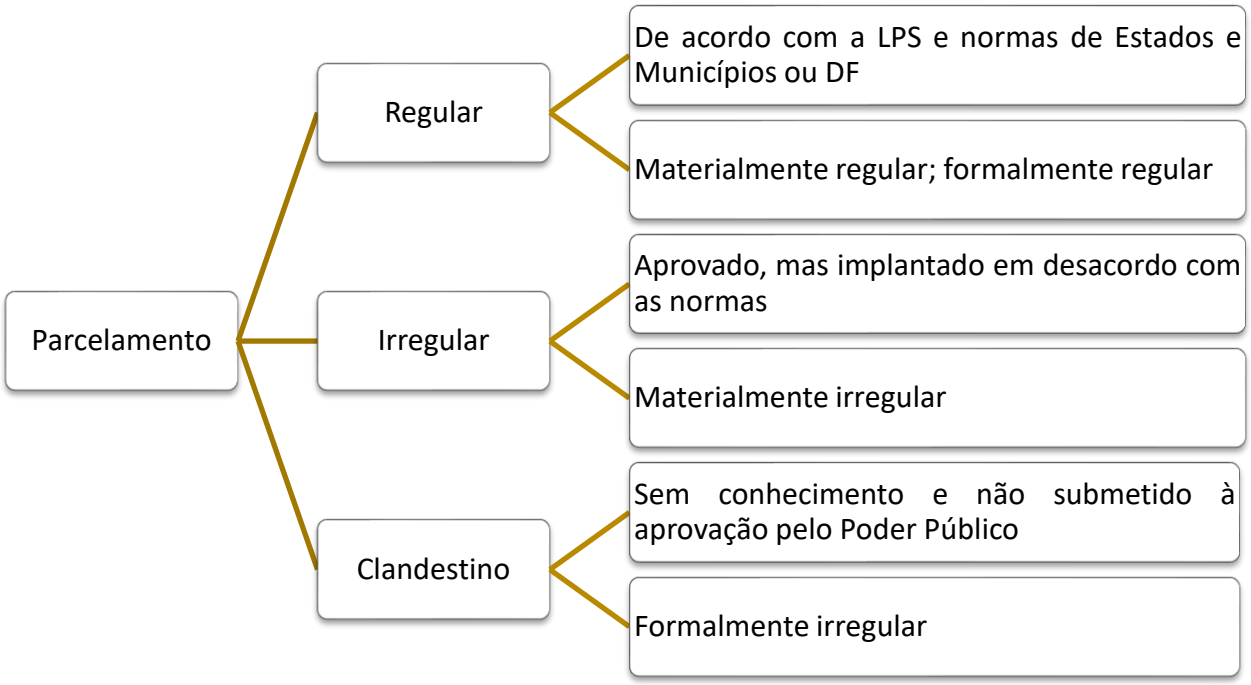
> Enunciado 596
> O condomínio edilício pode adquirir imóvel por usucapião.

A rigor, esse Enunciado não deveria constar do item “Jornadas de Direito Civil” já que ele versa sobre tema tratado na I Jornada de Direito Processual Civil. Relevante, porém, porque **reconhece como título executivo extrajudicial a obrigação decorrente de pagamento de cota condominial de condomínio horizontal de lote, que pode se originar de loteamento:**

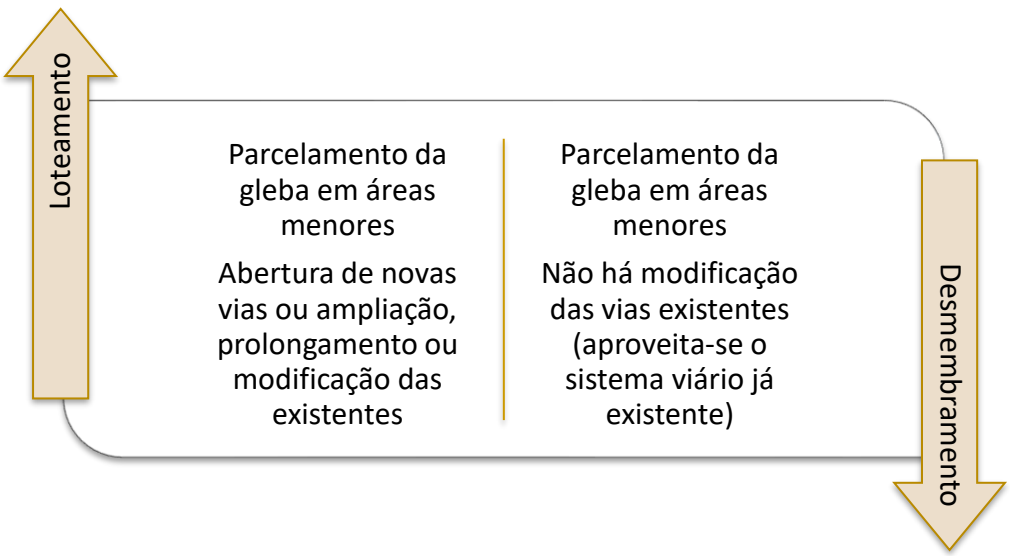
Enunciado 100
Interpreta-se a expressão condomínio edilício do art. 784, X, do CPC de forma a compreender tanto os condomínios verticais, quanto os horizontais de lotes, nos termos do art. 1.358-A do Código Civil.

RESUMO

Como pode se dar o parcelamento do solo urbano? De três maneiras distintas:



Existe **diferença entre loteamento e desmembramento**? Qual é?



O que é necessário de infraestrutura básica para os terrenos objeto do parcelamento do solo? Essa infraestrutura básica é constituída pelos equipamentos urbanos de:

A. Escoamento das águas pluviais	B. Iluminação pública	C. Esgotamento sanitário	D. Abastecimento de água potável
	E. Energia elétrica pública e domiciliar	F. Vias de circulação	

Nas ZHIS se exige menos equipamentos urbanos. Quais?

A. Escoamento das águas pluviais	~~B. Iluminação pública~~	C. Esgotamento sanitário (soluções)	D. Abastecimento de água potável
	E. Energia elétrica ~~pública e~~ domiciliar	F. Vias de circulação	

Quais são os requisitos para o loteamento, especificamente? Os loteamentos devem atender aos seguintes requisitos mínimos (que podem ser ampliados pelo Estados, DF e Municípios):

1. 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

2. Tamanho dos lotes

- Devem ter área mínima de 125m² e frente mínima (testada) de 5 metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes

3. Águas e faixas de domínio público

- 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 metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica

4. Vias do loteamento

- Devem articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local, para evitar desarranjos no sistema de arruamento da cidade

E para a **aprovação de projeto de desmembramento**, o que é necessário? A planta do imóvel a ser desmembrado contendo a indicação de:

A. Vias existentes e loteamentos próximos	B. Tipo de uso predominante no local	C. Divisão de lotes pretendida na área

Normalmente é o Município que aprova o parcelamento. Excepcionalmente, o Estado deve aprovar o parcelamento; quando? **Vejamos as situações em que o Estado deve aprovar o <u>loteamento</u>:**

A. Localizar-se em área limítrofe do município, ou que pertença a mais de um município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal

B. Localizar-se em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal

C: Abranger área superior a 1.000.000 m²

E quanto ao <u>desmembramento</u>? Aplica-se somente a situação A, acima.

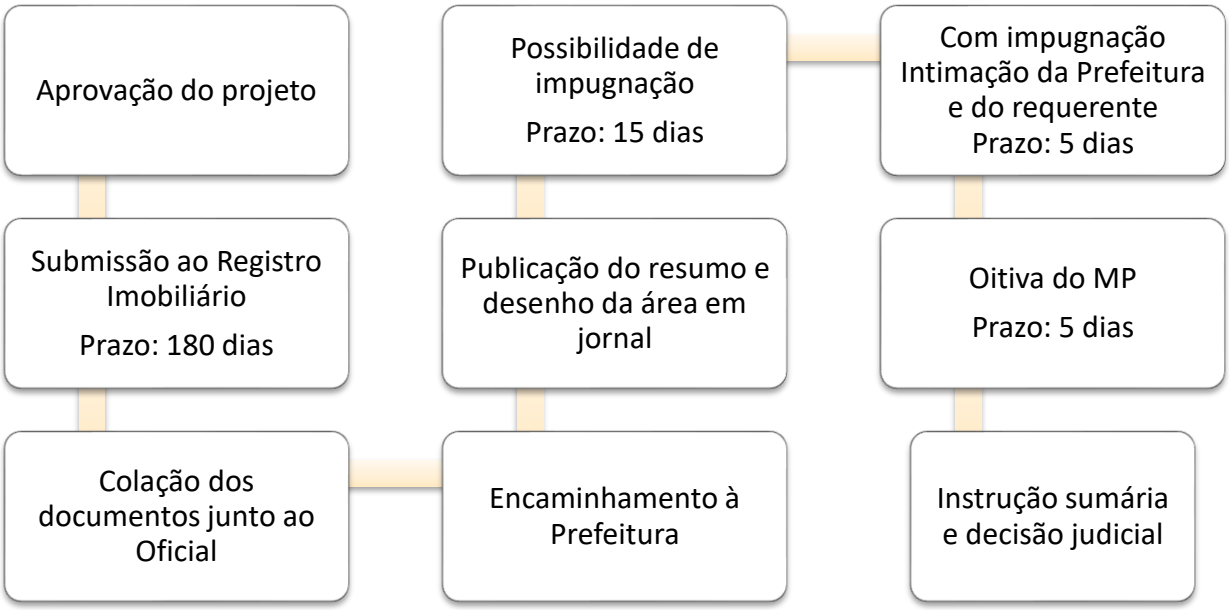
Como funciona o **prazo para aprovação dos projetos de parcelamento (loteamento e desmembramento) do solo**? O Município pode simplesmente "engavetar" o projeto? Não:

Prazo para aprovação do projeto: REGRA
Definido pelo Município, por Lei

Município não estabelece prazo na legislação municipal

A) 90 dias: aprovação ou rejeição
B) 60 dias: aceitação ou recusa EXCEÇÃO fundamentada das obras

Como se faz o **registro imobiliário de um loteamento, depois de sua aprovação pelo órgão competente**? O rito é um tanto complicado e burocrático:



E quando se cancela o loteamento?

A. Decisão judicial

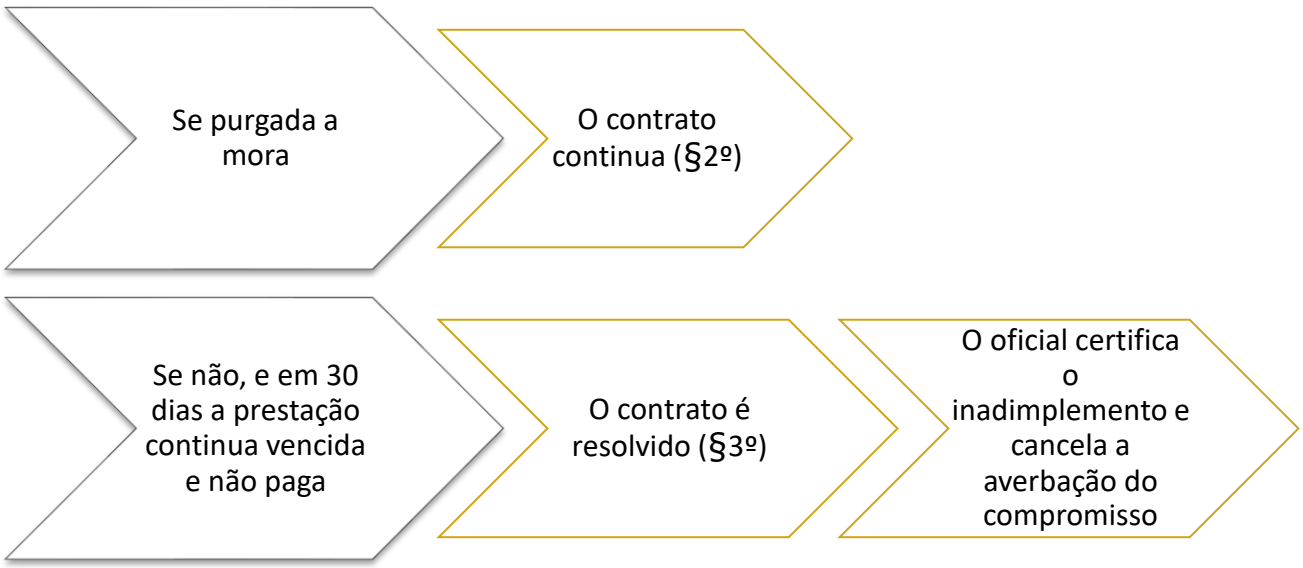
B. Requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura ou do DF, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato

C. Requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura e do Estado ou do DF

Em regra, o conteúdo dos contratos é livre. No entanto, nos compromissos de compra e venda, nas cessões ou promessas de cessão regidos pela LPS, a **lei estabelece numerosas cláusulas obrigatórias:**

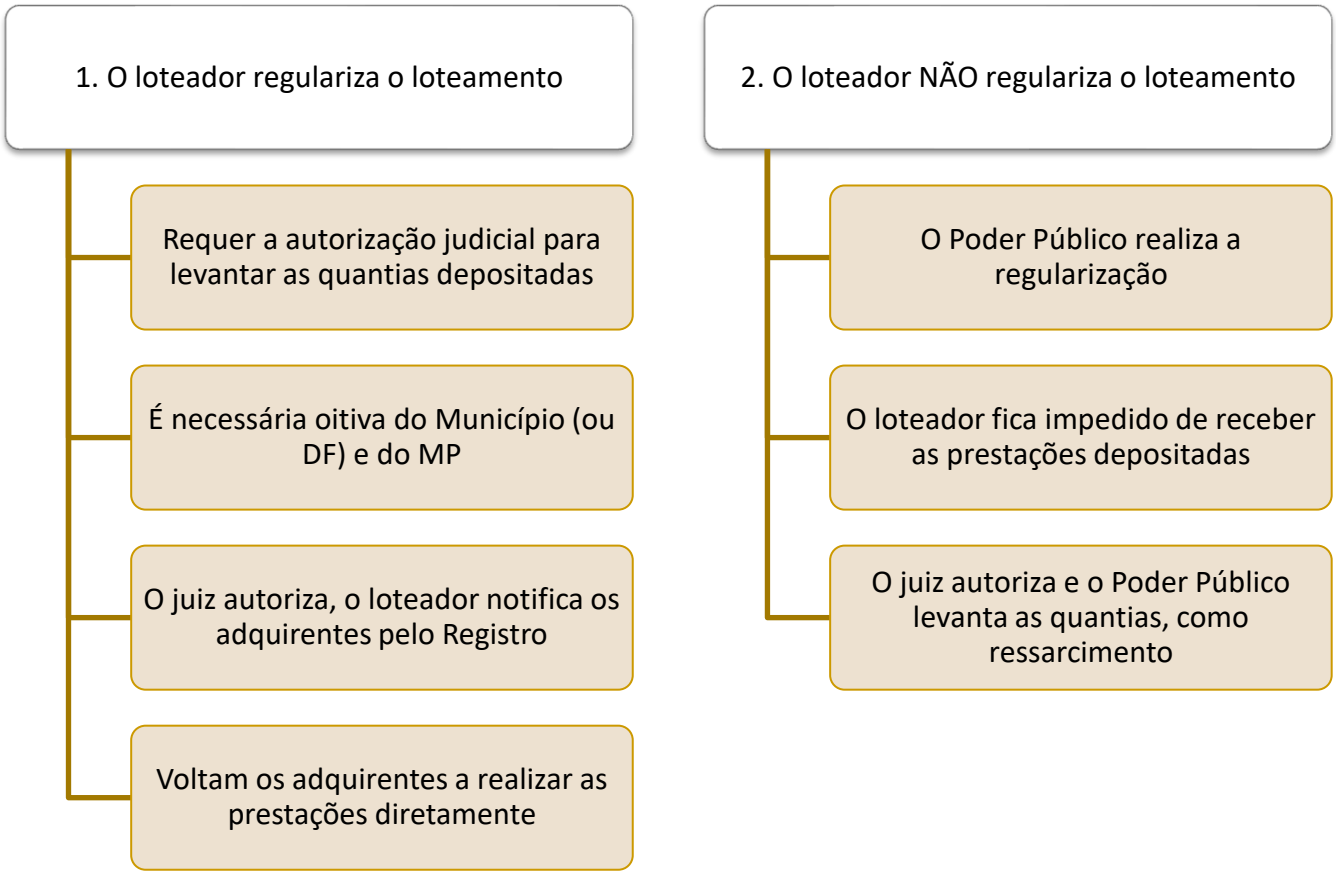
I - nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes
II - denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição
III - descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características
IV - preço, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância do sinal
V - taxa de juros incidentes sobre débito e prestações vencidas e não pagas, cláusula penal, limitada a 10% e exigível apenas nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 meses
VI - indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado
VII - declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente

O que ocorre se o adquirente do lote não paga? O **oficial do Registro o notifica para oportunizar a purgação da mora:**



E se tiver sido feito o loteamento de maneira irregular, ou, ainda, de maneira clandestina? O adquirente deve suspender o pagamento das parcelas e depositar as quantias diretamente no Registro de Imóveis (e o Oficial deposita essas quantias em instituição financeira). E, então, o que ocorre? Depende...

Feito isso, podem ocorrer duas situações, segundo os §§ do art. 38:



CONSIDERAÇÕES FINAIS

Finalmente, "matamos" o conteúdo da LPS! Veja que as provas acabam cobrando conteúdos bem específicos dessa norma, sendo que alguns dispositivos-chave são vistos frequentemente nos certames.

Além disso, compreender a sistemática dessa lei e a "linha de raciocínio" do procedimento que envolve a apresentação, aprovação ou negativa, implantação e efetivação do parcelamento do solo facilita bastante nas provas. Conhecimentos na área notarial e registral ajudam, claro, dada a conexão desses temas com a LPS.

Quaisquer dúvidas, sugestões, críticas ou mesmo elogios, não hesite em entrar em contato comigo. Estou disponível preferencialmente no Fórum de Dúvidas do Curso, mas também nas redes sociais, claro. Estou aguardando você na próxima aula. Até lá!

Paulo H M Sousa

QUESTÕES COMENTADAS

Além das questões vistas ao longo da aula, **agora você agora terá uma longa lista de questões para treino.** Eu as apresento assim: a. questões sem comentários; b. gabaritos das questões; c. questões com

comentários. Mesmo as questões vistas na aula estarão nessa bateria, para que você faça o máximo de exercícios que puder. **Lembre-se de que as questões comentadas são parte fundamental do seu aprendizado com nosso material eletrônico!**

Se você quer testar seus conhecimentos, faça as questões sem os comentários, anote os gabaritos e confira com o gabarito apresentado; nas que você não sabia responder, chutou, ou ficou com dúvida, vá aos comentários. Se preferir, passe diretamente às questões comentadas!

1. (CESPE / PGE-SE - 2017) Uma construtora realizou parcelamento de solo urbano, mediante loteamento, sem observância das disposições legais. Nesse caso, de acordo com o entendimento do STJ,

a) o município tem responsabilidade solidária pela regularização do loteamento, devendo pagá-la ainda que o loteador possa fazê-lo.

b) a responsabilidade do município em regularizar o loteamento, embora discricionária, é de execução imediata.

c) a regularização do loteamento deverá ser decidida em ação civil pública.

d) o poder da administração pública de regularizar o loteamento é discricionário.

e) o município terá o poder-dever para regularizar o loteamento.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, pois a regularização é feita pelo Município, mas às expensas do loteador.

A **alternativa B** está incorreta, conforme o julgado adiante visto, não sendo esse poder discricionário, mas vinculado.

A **alternativa C** está incorreta, já que a municipalidade pode notificar o loteador, embargar a obra e, inclusive, recorrer às penas previstas na lei para que a regularização se efetive.

A **alternativa D** está incorreta, novamente, sendo tal ato vinculado, não discricionário.

A **alternativa E** está correta, segundo entendimento consolidado há muito pelo STJ: “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 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 dai advindos, podendo acioná-lo regressivamente (REsp 1113789/SP, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, SEGUNDA TURMA, julgado em 16/06/2009, DJe 29/06/2009)".

2. (CESPE / PGM-Belo Horizonte-MG - 2017) Chamado para analisar projetos de parcelamento de solo urbano em áreas impróprias, determinado procurador municipal verificou hipótese de proibição absoluta.

Com base nas disposições da Lei n.º 6.766/1979, é correto afirmar tratar-se, na situação, de parcelamento do solo em terrenos

a) onde as condições geológicas não aconselham a edificação.

b) alagadiços e sujeitos a inundações.

c) aterrados com material nocivo à saúde pública.

d) com declividade igual ou superior a 30%.

Comentários

A **alternativa A** está correta, conforme o art. 3º, parágrafo único, inc. IV: "Não será permitido o parcelamento do solo em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação". Não há exceção, sendo a proibição absoluta, portanto.

A **alternativa B** está incorreta, art. 3º, parágrafo único, inc. I: "Não será permitido o parcelamento do solo em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas". Essa, portanto, é proibição relativa, que pode ser revista, cumpridas as exigências.

A **alternativa C** está incorreta, art. 3º, parágrafo único, inc. II: "Não será permitido o parcelamento do solo em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados". Essa, portanto, é proibição relativa, que pode ser revista, cumpridas as exigências.

A **alternativa D** está incorreta, art. 3º, parágrafo único, inc. III: "Não será permitido o parcelamento do solo em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes". Essa, portanto, é proibição relativa, que pode ser revista, cumpridas as exigências.

3. (CESPE / TJ-AM - 2016) Acerca dos registros públicos e do parcelamento do solo urbano, assinale a opção correta.

a) Por violar o princípio da competência territorial, não é válida a notificação extrajudicial realizada por via postal, com aviso de recebimento, no endereço do devedor, ainda que o título tenha sido apresentado em cartório de títulos e documentos situado em comarca diversa do domicílio do devedor.

b) Nos casos de desmembramento de imóvel rural, a identificação do imóvel será obtida a partir de memorial descritivo, com as coordenadas georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, cabendo ao Instituto

Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) certificar que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado.

c) É inválida cláusula contratual que permite ao loteador repassar aos compromissários compradores os custos expendidos por ele com a efetivação das obras elementares de implantação do empreendimento residencial.

d) Admite-se a usucapião extraordinária de área urbana que possua área inferior ao módulo mínimo estabelecido pela lei de parcelamento do solo urbano, em obediência ao princípio da função social da propriedade.

e) Independentemente de ação judicial, é admissível a averbação, no registro de nascimento do filho, da alteração do sobrenome de um dos genitores que, em decorrência do divórcio, optar por utilizar novamente o nome de solteiro.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, pela dicção dos julgados do STJ: "RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO. CONTRATO DE FINANCIAMENTO DE AUTOMÓVEL COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL REALIZADA POR CARTÓRIO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS SITUADO EM COMARCA DIVERSA DA DO DOMICÍLIO DO DEVEDOR. VALIDADE. 1. A notificação extrajudicial realizada e entregue no endereço do devedor, por via postal e com aviso de recebimento, é válida quando realizada por Cartório de Títulos e Documentos de outra Comarca, mesmo que não seja aquele do domicílio do devedor. Precedentes. 2. Julgamento afetado à Segunda Seção com base no procedimento estabelecido pela Lei nº 11.672/2008 (Lei dos Recursos Repetitivos) e pela Resolução STJ nº 8/2008. 3. Recurso especial conhecido e parcialmente provido (REsp 1184570/MG, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/05/2012, DJe 15/05/2012).

A **alternativa B** está correta, conforme a redação do art. 176, §3º da Lei de Registros Públicos: "Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea a do item 3 do inciso II do § 1o será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais".

A **alternativa C** está incorreta, segundo o STJ: "A Lei n. 6.766/1979, que trata do parcelamento do solo urbano, não veda o ajuste das partes no tocante à obrigação de custear redes de água e esgoto nos loteamentos, sendo válida, portanto, cláusula contratual que preveja o repasse dos custos de tais obras aos adquirentes dos lotes. O que a mencionada lei contempla, no seu art. 26, são disposições que devem obrigatoriamente estar contidas nos compromissos de compra e venda de lotes, requisitos mínimos para a validade desses contratos, o que não significa que outras cláusulas não possam ser pactuadas. Em outras palavras, além das indicações que a lei prescreve como referências obrigatórias nos contratos, podem as partes, dentro das possibilidades outorgadas pela lei de pactuar o lícito, razoável e possível, convencionar outras regras que as obriguem. Precedentes citados: REsp 43.735-SP, DJ 14/4/1997, e REsp 191.907-SP, DJ 24/5/2004. REsp 205.901-SP, Rel. Min. Luís Felipe Salomão, julgado em 26/8/2008".

A **alternativa D** está correta, conforme decisão do STF: "Preenchidos os requisitos do art. 183 da Constituição Federal, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel (dimensão do lote). 4. Recurso extraordinário provido (RE 422349, Relator(a): Min. DIAS TOFFOLI, Tribunal Pleno, julgado em 29/04/2015, ACÓRDÃO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-153 DIVULG 04-08-2015 PUBLIC 05-08-2015)".

A **alternativa E** está incorreta, de acordo com a jurisprudência a respeito: "O art. 57 da Lei n.º 6.015/1973 admite a alteração de nome civil, desde que se faça por meio de exceção e de forma motivada, com a devida apreciação judicial, sem descurar da ausência de prejuízo a terceiros. No caso dos autos, é justificável e plausível a modificação do patronímico materno na certidão de nascimento de suas filhas, situação que prima pela contemporaneidade da vida, dinâmica por natureza (e não do momento da lavratura do registro). A função do patronímico é identificar o núcleo familiar da pessoa e deve retratar a verdade real, fim do registro público, que objetiva espelhar, da melhor forma, a linhagem individual (STJ. 3ª Turma. REsp 1.279.952-MG, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 3/2/2015)".

4. (MPE / MPE-GO - 2016) No tocante à Lei Federal nº 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo), assinale a alternativa falsa:

a) os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências legais.

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

c) a infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, dentre outros requisitos, solução para o esgotamento sanitário e para energia elétrica pública e domiciliar.

d) a lei municipal definirá os prazos para que um projeto de parcelamento apresentado seja aprovado ou rejeitado e para que as obras executadas sejam aceitas ou recusadas e, transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização para eventuais danos derivados da omissão.

Comentários

A **alternativa A** está correta, de acordo com o art. 17: "Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 desta Lei".

A **alternativa B** está correta, conforme o art. 18, § 2º: "A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o

registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente".

A **alternativa C** está incorreta, consoante o art. 2º, § 6º, inc. IV: "A infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar".

A **alternativa D** está correta, na combinação do art. 16, *caput* ("A lei municipal definirá os prazos para que um projeto de parcelamento apresentado seja aprovado ou rejeitado e para que as obras executadas sejam aceitas ou recusadas") com seu § 1º ("Transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão").

5. (VUNESP / PGM-Alumínio-SP - 2016) Sobre o parcelamento do solo, considera-se

a) loteamento: a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos, desde que não implique na modificação ou ampliação das vias existentes.

b) desmembramento: a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, ainda que implique na abertura parcial de novas vias e logradouros públicos.

c) lote: o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

d) infraestrutura básica: os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais; iluminação pública e das áreas comuns; esgotamento sanitário; abastecimento de água potável; energia elétrica pública, das áreas comuns e domiciliar; e vias de circulação.

e) de interesse público: os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa das Prefeituras Municipais, da União, dos Estados e do Distrito Federal, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, na forma do art. 2º, §1º: "Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes".

A **alternativa B** está incorreta, segundo o art. 2º, §2º: "Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes".

A **alternativa C** está correta, pela regra do art. 2º, §4: "Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe".

A **alternativa D** está incorreta, consoante prevê o art. 2º, § 5º: "A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação".

A **alternativa E** está incorreta, pela dicção literal do art. 53-A: "São considerados de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa das Prefeituras Municipais e do Distrito Federal, ou entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos".

6. (VUNESP / PGM-Registro-SP - 2016) Quanto ao parcelamento do solo, assinale a alternativa correta.

a) Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos.

b) Poderá ser permitido o parcelamento do solo em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, após tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas.

c) Não será permitido o parcelamento do solo em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, mesmo após a sua correção.

d) O Poder Público competente não poderá exigir, no loteamento, a reserva de faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos.

e) Não é possível à Prefeitura e ao Estado oporem-se ao cancelamento do registro do loteamento.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, conforme o art. 2º, § 1º: "Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes".

A **alternativa B** está correta, pela literalidade do art. 3º, parágrafo único, inc. I: "Não será permitido o parcelamento do solo em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas".

A **alternativa C** está incorreta, segundo o art. 3º, parágrafo único, inc. V: "Não será permitido o parcelamento do solo em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção".

A **alternativa D** está incorreta, consoante regra do art. 5º: "O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos".

A **alternativa E** está incorreta, de acordo com o art. 23, § 1º: "A Prefeitura e o Estado só poderão se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já se tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências".

7. (FCC / PGM-São Luís-MA - 2016) Sobre o parcelamento do solo urbano, é correto afirmar que:

a) gleba ocupada por moradia social desordenadamente não pode ser objeto de parcelamento.

b) em qualquer parcelamento, os lotes serão de, no mínimo, 100 metros quadrados.

c) são tipos de parcelamento o loteamento, o remembramento, o desdobro e o desmembramento.

d) o Poder Público municipal poderá indeferir por discricionariedade o projeto de loteamento.

e) é crime contra Administração Pública, com pena de reclusão, lotear sem as devidas autorizações municipais.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, já que a LPS não limita o parcelamento à "desorganização" da gleba, que, inclusive, pode ser objeto de regularização fundiária e, posteriormente, parcelada.

A **alternativa B** está incorreta, pelo numeral do art. 4º, inc. II: "os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes".

A **alternativa C** está incorreta, já que inexiste remembramento no art. 2º ("O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes").

A **alternativa D** está incorreta, como se extrai do art. 18, § 2º: "Nos Municípios cuja legislação for omissa, os prazos serão de noventa dias para a aprovação ou rejeição e de sessenta dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização".

A **alternativa E** está correta, de acordo com o art. 50, inc. I: "Constitui crime contra a Administração Pública dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios.

Pena: Reclusão, de 1(um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinqüenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País".

8. (CAIP-IMES / PGM-Atibaia-SP - 2016) Nos termos da Lei 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências, assinale a alternativa incorreta. O registro do loteamento só poderá ser cancelado:

a) a requerimento exclusivo dos chefes representantes do poder executivo ou do poder legislativo.

b) por decisão judicial.

c) a requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato.

d) a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, e do Estado.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, conforme a dicção do art. 23, incs. I, II e III, vistos na sequência.

A **alternativa B** está correta, na forma do art. 23, inc. I: "O registro do loteamento só poderá ser cancelado por decisão judicial".

A **alternativa C** está correta, de acordo com o art. 23, inc. II: "O registro do loteamento só poderá ser cancelado a requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato".

A **alternativa D** está correta, conforme o art. 23, inc. III: "O registro do loteamento só poderá ser cancelado a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, e do Estado".

9. (VUNESP / PGM-Marília-SP - 2016)

Sobre a legislação federal que dispõe sobre o parcelamento do solo, é correto afirmar que:

a) se considera desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

b) a legislação estadual definirá, para cada zona em que se divida o território dos Municípios, 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.

c) nos Municípios cuja legislação for omissa, os prazos serão de noventa dias para a aprovação ou rejeição de um projeto de parcelamento e de sessenta dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização executadas.

d) é possível que um mesmo lote situe-se em mais de uma circunscrição.

e) é permitida a venda ou promessa de venda de parcela de loteamento ou desmembramento ainda que não registrado.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, pela literalidade do art. 2º, § 2º: "Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes".

A **alternativa B** está incorreta, segundo o art. 4º, § 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".

A **alternativa C** está correta, conforme o art. 16, § 2º: "Nos Municípios cuja legislação for omissa, os prazos serão de noventa dias para a aprovação ou rejeição e de sessenta dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização".

A **alternativa D** está incorreta, de acordo com o art. 21, § 1º: "Nenhum lote poderá situar-se em mais de uma circunscrição".

A **alternativa E** está incorreta, pela regra do art. 37: "É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado".

10. (VUNESP / TJ-SP - 2016) Com referência à lei do parcelamento do solo, assinale a alternativa correta.

a) Nos crimes previstos na lei do parcelamento do solo podem figurar como sujeitos ativos apenas o proprietário da área, o loteador, seu mandatário, diretor ou gerente de sociedade, e o oficial registrador.

b) Os crimes previstos na lei do parcelamento do solo admitem a forma qualificada.

c) Fazer afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo, é crime contra a fé pública.

d) O oficial de registro de imóveis que, por negligência no cumprimento dos deveres do seu cargo, registrar loteamento não aprovado pelos órgãos competentes, responderá culposamente por crime previsto na lei de parcelamento do solo.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, dada a primeira parte do art. 51: "Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade".

A **alternativa B** está correta, pelo que se extrai do art. 50, parágrafo único: "O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido".

A **alternativa C** está incorreta, de acordo com o art. 50, inc. III: "Constitui crime contra a Administração Pública fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo".

A **alternativa D** está incorreta, segundo se verifica no tipo previsto no art. 52: "Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado".

11. (MPE-SP / MPE-SP - 2015) À luz da Lei nº 6.766/79 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano), assinale a alternativa que contém afirmação incorreta:

a) Em caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, salvo disposição contratual em contrário.

b) É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

c) O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais.

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

e) Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, conforme o art. 34: "Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário".

A **alternativa B** está correta, pela regra explícita do art. 37: "É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado".

A **alternativa C** está correta, na literalidade do art. 45: "O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais".

A **alternativa D** está correta, na dicção do art. 26, § 6º: "Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação".

A **alternativa E** está correta, de acordo com o disposto no art. 39: "Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito".

12. (FMP / MPE-AM - 2015) De acordo com a Lei do Parcelamento do Solo Urbano, Lei n.º 6.766/79, é correto afirmar:

a) O desmembramento ou desdobro, enquanto forma de parcelamento do solo urbano, pressupõe a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com o aproveitamento das vias existentes.

b) Constitui infraestrutura básica dos loteamentos os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica domiciliar e vias de circulação.

c) 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 poderão prever redução da área mínima dos lotes, dos coeficientes máximos de aproveitamento e das faixas non aedificandi.

d) Constitui crime contra a Administração Pública dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ainda que em zona rural, sem observância das determinações constantes do ato administrativo da licença

e) Verificado que o parcelamento não se acha registrado ou regularmente executado, somente o adquirente do lote pode, suspendendo o pagamento das prestações restantes, notificar o loteador para suprir a falta.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, pela literalidade do art. 2º, §2º: "Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes".

A **alternativa B** está incorreta, pois, segundo o art. 2º, §5º, há mais requisitos: "A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação".

A **alternativa C** está incorreta, de acordo com o art. 4º, §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".

A **alternativa D** está correta, já que o tipo previsto no art. 50, inc. II exige que sejam os fins urbanos, independentemente da localização geográfica da gleba: "Constitui crime contra a Administração Pública dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença".

A **alternativa E** está incorreta, conforme o 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".

13. (CEFET / MPE-BA - 2015) Sobre a Lei nº 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, verifique o teor das seguintes proposições:

I - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes; enquanto o loteamento constitui a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente.

II - A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, e vias de circulação.

III - Os lotes terão área mínima de 120 (cento e vinte) metros quadrados e frente mínima de 5 (cinco) metros e meio, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou a edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovada pelos órgãos públicos competentes.

IV - Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado; regularmente executado; ou notificado pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, quando for o caso, deverá o adquirente do lote, no prazo improrrogável de 10 (dez) dias, suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.

V - A Prefeitura Municipal ou o Distrito Federal, quando for o caso, poderá promover a notificação ao loteador para a regularização do loteamento que não esteja devidamente registrado ou que apresente qualquer outra irregularidade, devendo ser ouvido o Ministério Público, pois estará presente como fiscal da lei.

A alternativa que contém a sequência CORRETA, de cima para baixo, considerando V para verdadeiro e F para falso, é:

A alternativa que contém a sequência CORRETA, de cima para baixo, considerando V para verdadeiro e F para falso, é:

a) F V F F V.

b) V V F V V.

c) F F V F F.

d) V V F F V.

e) F V F F F.

Comentários

A questão foi anulada pela banca, sem justificativa. Aparentemente, a alternativa indicada pela banca era a A, mas o item V apresenta um problema que o invalida.

O **item I** está incorreto, já que o item inverteu os conceitos, como se denota do art. 2º, §1º ("Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes"), conjugado com o §2º ("Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes").

O **item II** está correto, na dicção do art. 2º, §5º: "A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação".

O **item III** está incorreto, conforme determina o art. 4º, inc. II: "Os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes".

O **item IV** está incorreto, já que o 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") não prevê prazo para a notificação.

O **item V** está incorreto, já que apesar de o MP ser fiscal da lei, como prevê o §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"), de acordo com o §2º ("A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, ou o Ministério Público, poderá promover a notificação ao loteador prevista no caput deste artigo"), ele também pode requerer a notificação do loteador, o que torna a assertiva incompleta e incorreta.

Nenhuma alternativa está incorreta, portanto. Apenas o item II.

14. (VUNESP / PGM-Caieiras-SP - 2015) Quanto ao parcelamento do Solo Urbano, é correta a seguinte afirmação:

a) Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

b) Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias, logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

c) Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, ainda que tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas.

d) Não será permitido o parcelamento de solo para fins urbanos em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, ainda que previamente saneados.

e) Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, pela literalidade do art. 2º, §2º: "Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes".

A **alternativa B** está incorreta, conforme o art. 2º, §1º: "Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes".

A **alternativa C** está incorreta, de acordo com o art. 3º, parágrafo único, inc. I: "Não será permitido o parcelamento do solo em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas".

A **alternativa D** está incorreta, segundo o art. 3º, parágrafo único, inc. II: "Não será permitido o parcelamento do solo em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados".

A **alternativa E** está correta, consoante regra do art. 3º: "Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal".

15. (CAIP-IMES / PGM-São Caetano do Sul-SP - 2015) Conforme dispõe a Lei de Parcelamento do solo urbano, pode ser afirmado que:

a) considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

b) somente se admite o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas por decreto municipal.

c) considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

d) considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, pela literalidade do art. 2º, §2º: "Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes".

A **alternativa B** está incorreta, consoante regra do art. 3º: "Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal".

A **alternativa C** está correta, de acordo com o art. 2º, §4º: "Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe".

A **alternativa D** está incorreta, conforme o art. 2º, §1º: "Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes".

16. (CESPE / PGE-BA - 2014) No que se refere ao parcelamento do solo urbano e aos registros públicos, julgue os itens seguintes. Aprovado o projeto de loteamento pelo município, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário, acompanhado dos documentos indicados na lei, dentro de cento e oitenta dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Comentários

O item está **correto**, na forma do 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".

17. (MPE-SP / MPE-SP - 2013) Assinale a alternativa INCORRETA.

Segundo a Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências,

a) a infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

b) considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

c) considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

d) considera-se lote o terreno cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe, bem como às diretrizes especificadas pelo loteador no que diz respeito à sua destinação.

e) somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

Comentários

A **alternativa A** está correta, na literalidade do art. 2º, § 5º: "A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação".

A **alternativa B** está correta, na dicção do art. 2º, § 1º: "Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes".

A **alternativa C** está correta, pela regra explícita do art. 2º, § 2º: "Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes".

A **alternativa D** está incorreta, segundo o art. 2º, § 4º: "Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe", sem que as disposições do loteador quanto à destinação sejam relevantes.

A **alternativa E** está correta, conforme dispõe o art. 3º: "Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal".

18. (CESPE / TJ-PI - 2012) Joana adquiriu lote para pagar em vinte e quatro prestações mensais. Após o pagamento da quinta parcela, descobriu que o loteamento não estava registrado. Considerando essa situação hipotética, assinale a opção correta.

a) Não será lícita a suspensão do pagamento das prestações restantes sem ordem judicial.

b) A lei veda que a prefeitura regularize o loteamento, mas determina que notifique o loteador para fazê-lo.

c) A prefeitura deve promover a desapropriação da área para evitar lesão ao padrão de desenvolvimento urbano.

d) Vendida mais da metade dos lotes, a prefeitura poderá afastar o requisito de área mínima para a regularização do loteamento.

e) Deverá ser considerada nula, no caso, cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, nos termos do 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".

A **alternativa B** está incorreta, segundo o art. 40: "A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar 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".

A **alternativa C** está incorreta, por aplicação do citado art. 40, dado que o instrumento adequado não é a desapropriação, mas a regularização fundiária.

A **alternativa D** está incorreta, conforme o art. 40, §5º ("A regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal, ou Distrito Federal, quando for o caso, não poderá contrariar o disposto nos arts. 3o e 4o desta Lei, ressalvado o disposto no § 1o desse último"), que remete ao art. 4º, inc. II: "Os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes".

A **alternativa E** está correta, de acordo com o art. 39: "Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito".

19. (MPE / MPE(GO) - 2012) Quanto ao parcelamento do solo urbano, é incorreto afirmar:

a) a infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação;

b) quanto à implantação da infraestrutura básica, o loteador tem duas opções: 1) iniciar a execução das obras e concluí-las antes da comercialização dos lotes; ou, 2) apresentar um cronograma de implantação de infraestrutura básica, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;

c) de acordo com a Lei 6.766/1979, a diferença básica entre loteamento e desmembramento é que, neste, aproveita-se o sistema viário existente, não ocorrendo abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

d) loteamento clandestino é aquele que possui aprovação do Poder Público, registrado ou não, mas que o loteador não providenciou sua execução ou a execução se deu em desconformidade com o ato de aprovação ou as normas aplicáveis. O loteamento é irregular quando não possui a aprovação do poder público e/ou o registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, resultando inviabilizada a matrícula e individualização dos respectivos lotes.

Comentários

A **alternativa A** está correta, como exigido no art. 2º, §5º: "A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação".

A **alternativa B** está correta, segundo o art. 18, inc. V: "cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação, pelo Município ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas pela legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de 4 anos, prorrogáveis por mais 4 anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras".

A **alternativa C** está correta, pela literalidade do art. 2º, §2º: "Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes".

A **alternativa D** está incorreta, dado que houve inversão das classificações entre o loteamento clandestino e o irregular.

20. (FCC / MPE-AP - 2012) Sobre o parcelamento do solo urbano, de acordo com a lei que rege a matéria, é INCORRETO afirmar:

a) Verificando que o loteamento não está regularmente executado, o Promotor de Justiça poderá notificar o loteador para suprir a falta, providenciando a abertura de conta junto ao Registro Imobiliário para que os adquirentes possam suspender os pagamentos ao loteador e ali depositarem as prestações.

b) A Prefeitura Municipal, se desatendida pelo loteador a notificação que lhe foi enviada, poderá regularizar 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.

c) Não será admitido o parcelamento em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes.

d) É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

e) A cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente é válida, ainda quando o loteamento não estiver regularmente inscrito, desde que previsto no mesmo instrumento um prazo máximo de seis meses para regularização.

Comentários

A **alternativa A** está correta, dada a permissão do § 2º ("A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, ou o Ministério Público, poderá promover a notificação ao loteador prevista no caput deste artigo") ao MP para os casos do caput do 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").

A **alternativa B** está correta, consoante o art. 40: "A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar 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".

A **alternativa C** está correta, segundo o art. 3º, parágrafo único, inc. III: "Não será permitido o parcelamento do solo em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes".

A **alternativa D** está correta, conforme o art. 37: "É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado".

A **alternativa E** está incorreta, de acordo com o art. 39: "Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito".

21. (IESES / TJ-RO - 2012) Quanto ao parcelamento do solo, é correto afirmar, EXCETO, que:

a) Exclusivamente os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo.

b) 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.

c) O loteamento deverá destinar as áreas destinadas ao sistema de circulação de forma proporcional à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.

d) Quando a área loteada estiver situada em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro será requerido primeiramente perante aquela em que estiver localizada a maior parte da área loteada, e, sucessivamente, o em cada uma das demais.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, conforme o art. 1º, parágrafo único: "Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais".

A **alternativa B** está correta, segundo o 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".

A **alternativa C** está correta, consoante o art. 4º, inc. 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".

A **alternativa D** está correta, de acordo com o art. 21: "Quando a área loteada estiver situada em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro será requerido primeiramente perante aquela em que estiver localizada a maior parte da área loteada. Procedido o registro nessa circunscrição, o interessado requererá, sucessivamente, o registro do loteamento em cada uma das demais, comprovando perante cada qual o registro efetuado na anterior, até que o loteamento seja registrado em todas".

22. (IESES / TJ-RO - 2012) Sobre os imóveis públicos de parcelamento do solo urbano:

a) Não será exigido, para transferência de domínio, formalização da doação de áreas públicas pelo loteador nos casos de parcelamentos urbanos realizados na vigência do Decreto-Lei no 58, de 10 de dezembro de 1937.

b) O município poderá solicitar ao registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis públicos oriundos de parcelamento do solo urbano, ainda que não inscrito ou registrado, bastando a planta, o memorial descritivo e a comprovação de intimação dos confrontantes.

c) Será exigido, para transferência de domínio, formalização da doação de áreas públicas pelo loteador nos casos de parcelamentos urbanos realizados na vigência do Decreto-Lei no 58, de 10 de dezembro de 1937.

d) Recebido o requerimento e verificado o atendimento aos requisitos previstos neste artigo, o oficial do registro de imóveis abrirá a matrícula em nome do Município, devendo-se verificar o regime jurídico do bem público.

Comentários

A **alternativa A** está correta, segundo o art. 195-A, §3º, da Lei de Registros Públicos: "Não será exigido, para transferência de domínio, formalização da doação de áreas públicas pelo loteador nos casos de parcelamentos urbanos realizados na vigência do Decreto-Lei no 58, de 10 de dezembro de 1937".

A **alternativa B** está incorreta, de acordo com o art. 195-A, caput e inc. I da Lei de Registros Públicos: "O Município poderá solicitar ao registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis públicos oriundos de parcelamento do solo urbano, ainda que não inscrito ou registrado, por meio de requerimento acompanhado de planta e memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado, dos quais constem a sua descrição, com medidas perimetrais, área total, localização, confrontantes e coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites".

A **alternativa C** está incorreta, por aplicação do supracitado art. 195-A, §3º da LRP.

A **alternativa D** está incorreta, conforme o art. 195-A, §4º, da Lei de Registros Públicos: "Recebido o requerimento e verificado o atendimento aos requisitos previstos neste artigo, o oficial do registro de imóveis abrirá a matrícula em nome do Município".

23. (FMP / TJ-AC - 2012) Quanto ao parcelamento do solo urbano, assinale a afirmativa correta.

a) Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.

b) É lícito prometer vender parcela de desmembramento não registrado, uma vez que tal espécie de parcelamento do solo aproveita de forma integral o sistema viário existente.

c) As alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependem, apenas, da autorização do Município da situação da área a ser parcelada.

d) O arruamento, após a aprovação do projeto, poderá ter, mediante compensação pecuniária em prol do Fundo Municipal do Meio Ambiente, sua destinação alterada pelo loteador.

Comentários

A **alternativa A** está correta, de acordo com o art. 39: "Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito".

A **alternativa B** está incorreta, conforme o art. 37: "É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado".

A **alternativa C** está incorreta, consoante o 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 **alternativa D** está incorreta, dada a literalidade do art. 28: "Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pela Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, devendo ser depositada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original com a devida averbação".

24. (CETRO / TJ-RJ - 2012) Em relação ao parcelamento de solo urbano, assinale a alternativa correta.

a) Poderá ser feito exclusivamente por loteamento.

b) Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão ou de urbanização específica, assim definidas pelo Plano Diretor ou aprovadas por lei municipal.

c) O loteador poderá fundamentar qualquer ação ou defesa, com base na lei de regência do parcelamento do solo urbano, sem apresentação dos registros a que ela se refere.

d) Os loteadores que já tenham vendido todos os lotes não são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais.

e) Não caracteriza irregularidade vender ou prometer vender parcela de loteamento não registrado.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, dada a previsão do art. 2º: "O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes".

A **alternativa B** está correta, pela literalidade do art. 3º: "Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal".

A **alternativa C** está incorreta, segundo o art. 46: "O loteador não poderá fundamentar qualquer ação ou defesa na presente Lei sem apresentação dos registros e contratos a que ela se refere".

A **alternativa D** está incorreta, dada a regra do art. 45: "O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais".

A **alternativa E** está incorreta, conforme o art. 37: "É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado".

25. (VUNESP / TJ-SP - 2011) Loteamentos clandestinos ou irregulares vulneram não apenas a Lei n.º 6.766/1979, como causam lesão ao meio ambiente, seja mediante ocupação de Áreas de Preservação Permanente, seja mediante devastação da cobertura vegetal. Discute-se a responsabilidade atribuível ao Município por esse parcelamento do solo em desacordo com a lei, cabendo assinalar que o Município:

I. não tem responsabilidade, toda ela imputável ao empreendedor que não ajustou o seu empreendimento aos ditames legais;

II. não tem responsabilidade porque aplicou multa e embargou a obra e não lhe competia, além disso, qualquer outra providência;

III. tem responsabilidade pela regularização do loteamento clandestino, às suas expensas e de acordo com o poderdever disposto no art. 30, VIII, da CF/1988;

IV. tem responsabilidade por não impedir a consumação do dano ambiental e deve responder juntamente com o loteador pelos prejuízos advindos;

V. tem responsabilidade por sua negligência, está obrigado a promover a regularização do loteamento às expensas do loteador, contra o qual tem ação regressiva.

Assinale a V (veracidade) ou a F (falsidade) dos assertos e indique a alternativa correta na sequência adequada.

a) V, F, V, F, V.

b) F, F, F, V, V.

c) F, V, F, V, V.

d) V, F, F, V, V.

e) F, V, F, F, V.

Comentários

As **assertivas I, II e III** estão incorretas, segundo a jurisprudência do STJ: "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 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 dai advindos, podendo acioná-lo regressivamente (REsp 1113789/SP, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, SEGUNDA TURMA, julgado em 16/06/2009, DJe 29/06/2009)".

As **assertivas IV e V** estão corretas, conforme o referido julgado.

A **alternativa B** está correta, portanto.

26. (FCC / MP-CE - 2011) De acordo com a Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei no 6.766/79),

a) será anulável a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.

b) é vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento registrado se não houver expressa aprovação da Prefeitura Municipal em loteamentos com mais de 150 hectares.

c) aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 6 (seis) meses, sob pena de caducidade da aprovação.

d) à União caberá disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos.

e) 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.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, já que a hipótese é de nulidade, de acordo com o art. 39: "Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito".

A **alternativa B** está incorreta, de acordo com o art. 37: "É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado". Ou seja, não há há limitação de área.

A **alternativa C** está incorreta. Atenção à pegadinha: "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".

A **alternativa D** está incorreta, uma vez que tal competência pertence aos Estados, de acordo com o art. 13: " Aos Estados caberá disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos".

A **alternativa E** está correta, na literalidade do §1º do art. 4º: "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".

27. (IADES / PG-DF - 2011) Quanto ao parcelamento do solo urbano, assinale a alternativa correta.

a) Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes.

b) O memorial descritivo da proposta de loteamento deve, obrigatoriamente, conter a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante; as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções; a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município ou Distrito Federal e a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, existentes no loteamento e adjacências.

c) Nos loteamentos, ao longo das águas correntes e dormentes; bem como das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa non aedificandi de, no mínimo, 10 metros de cada lado.

d) O prazo de execução de um projeto de loteamento, devidamente aprovado pelas autoridades competentes, é considerado imprescritível, desde que as obras de urbanização tenham sido iniciadas.

e) A lei municipal ou distrital definirá os prazos para que um projeto de parcelamento apresentado seja aprovado ou rejeitado e para que as obras executadas sejam aceitas ou recusadas. Caso a legislação for omissa, os prazos serão de 120 dias para a aprovação ou rejeição e de 90 dias para a aceitação ou recusa fundamentadas das obras de urbanização.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, pela dicção do art. 2º, §1º: "Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes".

A **alternativa B** está correta, conforme o art. 9º, §2º, incisos: "O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante; as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas; a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento; e a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências".

A **alternativa C** está incorreta, de acordo com o art. 4º, inc. 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".

A **alternativa D** está incorreta, na forma do art. 12, §1º: "O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação".

A **alternativa E** está incorreta, pela literalidade do art. 16, §2º: "Nos Municípios cuja legislação for omissa, os prazos serão de noventa dias para a aprovação ou rejeição e de sessenta dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização".

28. (FCC / PGE-MT - 2011) NÃO será permitido o parcelamento do solo

(A) em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, em qualquer hipótese.

(B) em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, ainda que sejam previamente saneados.

(C) em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

(D) em terrenos onde as condições geológicas aconselham a edificação.

(E) em terreno com declividade igual ou superior a 20% (vinte por cento).

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, de acordo com o art. 3º, parágrafo único, inc. I: "Não será permitido o parcelamento do solo em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas".

A **alternativa B** está incorreta, conforme o art. 3º, parágrafo único, inc. II: "Não será permitido o parcelamento do solo em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados".

A **alternativa C** está correta, consoante regra do art. 3º, parágrafo único, inc. V: "Não será permitido o parcelamento do solo em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção".

A **alternativa D** está incorreta, na dicção do art. 3º, parágrafo único, inc. IV: "Não será permitido o parcelamento do solo em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação".

A **alternativa E** está incorreta, na forma do art. 3º, parágrafo único, inc. III: "Não será permitido o parcelamento do solo em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes".

29. (EJEF / TJ-MG - 2008) Na forma da Lei n. 6.766, de 1979, o parcelamento do solo urbano:

a) após o registro, será submetido à aprovação municipal, ou do Distrito Federal, no prazo de 180 dias, sob pena de caducidade do registro.

b) após a aprovação do projeto, pelos órgãos competentes, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário, no prazo de 180 dias, sob pena de caducidade da aprovação.

c) poderá ser feito por escritura pública, que deverá ser apresentada a registro no prazo de 30 dias após sua lavratura, sob pena de caducidade; comunicando-se o registro à Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal, conforme o caso.

d) deverá ser aprovado em 180 dias, pela Prefeitura do Município ou do Distrito Federal, conforme o caso, apresentando-se a registro em 30 dias, sob pena de caducidade.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, e se contradiz em si, já que "após o registro" não pode haver "caducidade do registro".

A **alternativa B** está correta, de acordo com o 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".

A **alternativa C** está incorreta, porque se permite o uso da escritura pública para a alienação das áreas, mas não do parcelamento em si.

A **alternativa D** está incorreta, pela mesma previsão supramencionada do art. 18.

LISTA DE QUESTÕES

1. (CESPE / PGE-SE - 2017) Uma construtora realizou parcelamento de solo urbano, mediante loteamento, sem observância das disposições legais. Nesse caso, de acordo com o entendimento do STJ,

a) o município tem responsabilidade solidária pela regularização do loteamento, devendo pagá-la ainda que o loteador possa fazê-lo.

b) a responsabilidade do município em regularizar o loteamento, embora discricionária, é de execução imediata.

c) a regularização do loteamento deverá ser decidida em ação civil pública.

d) o poder da administração pública de regularizar o loteamento é discricionário.

e) o município terá o poder-dever para regularizar o loteamento.

2. (CESPE / PGM-Belo Horizonte-MG - 2017) Chamado para analisar projetos de parcelamento de solo urbano em áreas impróprias, determinado procurador municipal verificou hipótese de proibição absoluta.

Com base nas disposições da Lei n.º 6.766/1979, é correto afirmar tratar-se, na situação, de parcelamento do solo em terrenos

a) onde as condições geológicas não aconselham a edificação.

b) alagadiços e sujeitos a inundações.

c) aterrados com material nocivo à saúde pública.

d) com declividade igual ou superior a 30%.

3. (CESPE / TJ-AM - 2016) Acerca dos registros públicos e do parcelamento do solo urbano, assinale a opção correta.

a) Por violar o princípio da competência territorial, não é válida a notificação extrajudicial realizada por via postal, com aviso de recebimento, no endereço do devedor, ainda que o título tenha sido apresentado em cartório de títulos e documentos situado em comarca diversa do domicílio do devedor.

b) Nos casos de desmembramento de imóvel rural, a identificação do imóvel será obtida a partir de memorial descritivo, com as coordenadas georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, cabendo ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) certificar que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado.

c) É inválida cláusula contratual que permite ao loteador repassar aos compromissários compradores os custos expendidos por ele com a efetivação das obras elementares de implantação do empreendimento residencial.

d) Admite-se a usucapião extraordinária de área urbana que possua área inferior ao módulo mínimo estabelecido pela lei de parcelamento do solo urbano, em obediência ao princípio da função social da propriedade.

e) Independentemente de ação judicial, é admissível a averbação, no registro de nascimento do filho, da alteração do sobrenome de um dos genitores que, em decorrência do divórcio, optar por utilizar novamente o nome de solteiro.

4. (MPE / MPE-GO - 2016) No tocante à Lei Federal nº 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo), assinale a alternativa falsa:

a) os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências legais.

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

c) a infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, dentre outros requisitos, solução para o esgotamento sanitário e para energia elétrica pública e domiciliar.

d) a lei municipal definirá os prazos para que um projeto de parcelamento apresentado seja aprovado ou rejeitado e para que as obras executadas sejam aceitas ou recusadas e, transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização para eventuais danos derivados da omissão.

5. (VUNESP / PGM-Alumínio-SP - 2016) Sobre o parcelamento do solo, considera-se

a) loteamento: a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos, desde que não implique na modificação ou ampliação das vias existentes.

b) desmembramento: a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, ainda que implique na abertura parcial de novas vias e logradouros públicos.

c) lote: o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

d) infraestrutura básica: os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais; iluminação pública e das áreas comuns; esgotamento sanitário; abastecimento de água potável; energia elétrica pública, das áreas comuns e domiciliar; e vias de circulação.

e) de interesse público: os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa das Prefeituras Municipais, da União, dos Estados e do Distrito Federal, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos.

6. (VUNESP / PGM-Registro-SP - 2016) Quanto ao parcelamento do solo, assinale a alternativa correta.

a) Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos.

b) Poderá ser permitido o parcelamento do solo em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, após tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas.

c) Não será permitido o parcelamento do solo em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, mesmo após a sua correção.

d) O Poder Público competente não poderá exigir, no loteamento, a reserva de faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos.

e) Não é possível à Prefeitura e ao Estado oporem-se ao cancelamento do registro do loteamento.

7. (FCC / PGM-São Luís-MA - 2016) Sobre o parcelamento do solo urbano, é correto afirmar que:

a) gleba ocupada por moradia social desordenadamente não pode ser objeto de parcelamento.

b) em qualquer parcelamento, os lotes serão de, no mínimo, 100 metros quadrados.

c) são tipos de parcelamento o loteamento, o remembramento, o desdobro e o desmembramento.

d) o Poder Público municipal poderá indeferir por discricionariedade o projeto de loteamento.

e) é crime contra Administração Pública, com pena de reclusão, lotear sem as devidas autorizações municipais.

8. (CAIP-IMES / PGM-Atibaia-SP - 2016) Nos termos da Lei 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências, assinale a alternativa incorreta. O registro do loteamento só poderá ser cancelado:

a) a requerimento exclusivo dos chefes representantes do poder executivo ou do poder legislativo.

b) por decisão judicial.

c) a requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato.

d) a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, e do Estado.

9. (VUNESP / PGM-Marília-SP - 2016)

Sobre a legislação federal que dispõe sobre o parcelamento do solo, é correto afirmar que:

a) se considera desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

b) a legislação estadual definirá, para cada zona em que se divida o território dos Municípios, 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.

c) nos Municípios cuja legislação for omissa, os prazos serão de noventa dias para a aprovação ou rejeição de um projeto de parcelamento e de sessenta dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização executadas.

d) é possível que um mesmo lote situe-se em mais de uma circunscrição.

e) é permitida a venda ou promessa de venda de parcela de loteamento ou desmembramento ainda que não registrado.

10. (VUNESP / TJ-SP - 2016) Com referência à lei do parcelamento do solo, assinale a alternativa correta.

a) Nos crimes previstos na lei do parcelamento do solo podem figurar como sujeitos ativos apenas o proprietário da área, o loteador, seu mandatário, diretor ou gerente de sociedade, e o oficial registrador.

b) Os crimes previstos na lei do parcelamento do solo admitem a forma qualificada.

c) Fazer afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo, é crime contra a fé pública.

d) O oficial de registro de imóveis que, por negligência no cumprimento dos deveres do seu cargo, registrar loteamento não aprovado pelos órgãos competentes, responderá culposamente por crime previsto na lei de parcelamento do solo.

11. (MPE-SP / MPE-SP - 2015) À luz da Lei nº 6.766/79 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano), assinale a alternativa que contém afirmação incorreta:

a) Em caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, salvo disposição contratual em contrário.

b) É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

c) O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais.

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

e) Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.

12. (FMP / MPE-AM - 2015) De acordo com a Lei do Parcelamento do Solo Urbano, Lei n.º 6.766/79, é correto afirmar:

a) O desmembramento ou desdobro, enquanto forma de parcelamento do solo urbano, pressupõe a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com o aproveitamento das vias existentes.

b) Constitui infraestrutura básica dos loteamentos os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica domiciliar e vias de circulação.

c) 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 poderão prever redução da área mínima dos lotes, dos coeficientes máximos de aproveitamento e das faixas non aedificandi.

d) Constitui crime contra a Administração Pública dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ainda que em zona rural, sem observância das determinações constantes do ato administrativo da licença

e) Verificado que o parcelamento não se acha registrado ou regularmente executado, somente o adquirente do lote pode, suspendendo o pagamento das prestações restantes, notificar o loteador para suprir a falta.

13. (CEFET / MPE-BA - 2015) Sobre a Lei nº 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, verifique o teor das seguintes proposições:

I - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes; enquanto o loteamento constitui a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente.

II - A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, e vias de circulação.

III - Os lotes terão área mínima de 120 (cento e vinte) metros quadrados e frente mínima de 5 (cinco) metros e meio, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou a edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovada pelos órgãos públicos competentes.

IV - Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado; regularmente executado; ou notificado pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, quando for o caso, deverá o adquirente do lote, no prazo improrrogável de 10 (dez) dias, suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.

V - A Prefeitura Municipal ou o Distrito Federal, quando for o caso, poderá promover a notificação ao loteador para a regularização do loteamento que não esteja devidamente registrado ou que apresente qualquer outra irregularidade, devendo ser ouvido o Ministério Público, pois estará presente como fiscal da lei.

A alternativa que contém a sequência CORRETA, de cima para baixo, considerando V para verdadeiro e F para falso, é:

A alternativa que contém a sequência CORRETA, de cima para baixo, considerando V para verdadeiro e F para falso, é:

a) F V F F V.

b) V V F V V.

c) F F V F F.

d) V V F F V.

e) F V F F F.

14. (VUNESP / PGM-Caieiras-SP - 2015) Quanto ao parcelamento do Solo Urbano, é correta a seguinte afirmação:

a) Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

b) Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias, logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

c) Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, ainda que tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas.

d) Não será permitido o parcelamento de solo para fins urbanos em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, ainda que previamente saneados.

e) Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

15. (CAIP-IMES / PGM-São Caetano do Sul-SP - 2015) Conforme dispõe a Lei de Parcelamento do solo urbano, pode ser afirmado que:

a) considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

b) somente se admite o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas por decreto municipal.

c) considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

d) considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

16. (CESPE / PGE-BA - 2014) No que se refere ao parcelamento do solo urbano e aos registros públicos, julgue os itens seguintes. Aprovado o projeto de loteamento pelo município, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário, acompanhado dos documentos indicados na lei, dentro de cento e oitenta dias, sob pena de caducidade da aprovação.

17. (MPE-SP / MPE-SP - 2013) Assinale a alternativa INCORRETA.

Segundo a Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências,

a) a infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

b) considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

c) considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

d) considera-se lote o terreno cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe, bem como às diretrizes especificadas pelo loteador no que diz respeito à sua destinação.

e) somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

18. (CESPE / TJ-PI - 2012) Joana adquiriu lote para pagar em vinte e quatro prestações mensais. Após o pagamento da quinta parcela, descobriu que o loteamento não estava registrado. Considerando essa situação hipotética, assinale a opção correta.

a) Não será lícita a suspensão do pagamento das prestações restantes sem ordem judicial.

b) A lei veda que a prefeitura regularize o loteamento, mas determina que notifique o loteador para fazê-lo.

c) A prefeitura deve promover a desapropriação da área para evitar lesão ao padrão de desenvolvimento urbano.

d) Vendida mais da metade dos lotes, a prefeitura poderá afastar o requisito de área mínima para a regularização do loteamento.

e) Deverá ser considerada nula, no caso, cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente.

19. (MPE / MPE(GO) - 2012) Quanto ao parcelamento do solo urbano, é incorreto afirmar:

a) a infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação;

b) quanto à implantação da infraestrutura básica, o loteador tem duas opções: 1) iniciar a execução das obras e concluí-las antes da comercialização dos lotes; ou, 2) apresentar um cronograma de implantação de infraestrutura básica, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;

c) de acordo com a Lei 6.766/1979, a diferença básica entre loteamento e desmembramento é que, neste, aproveita-se o sistema viário existente, não ocorrendo abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

d) loteamento clandestino é aquele que possui aprovação do Poder Público, registrado ou não, mas que o loteador não providenciou sua execução ou a execução se deu em desconformidade com o ato de aprovação ou as normas aplicáveis. O loteamento é irregular quando não possui a aprovação do poder público e/ou o registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, resultando inviabilizada a matrícula e individualização dos respectivos lotes.

20. (FCC / MPE-AP - 2012) Sobre o parcelamento do solo urbano, de acordo com a lei que rege a matéria, é INCORRETO afirmar:

a) Verificando que o loteamento não está regularmente executado, o Promotor de Justiça poderá notificar o loteador para suprir a falta, providenciando a abertura de conta junto ao Registro Imobiliário para que os adquirentes possam suspender os pagamentos ao loteador e ali depositarem as prestações.

b) A Prefeitura Municipal, se desatendida pelo loteador a notificação que lhe foi enviada, poderá regularizar 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.

c) Não será admitido o parcelamento em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes.

d) É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

e) A cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente é válida, ainda quando o loteamento não estiver regularmente inscrito, desde que previsto no mesmo instrumento um prazo máximo de seis meses para regularização.

21. (IESES / TJ-RO - 2012) Quanto ao parcelamento do solo, é correto afirmar, EXCETO, que:

a) Exclusivamente os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo.

b) 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.

c) O loteamento deverá destinar as áreas destinadas ao sistema de circulação de forma proporcional à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.

d) Quando a área loteada estiver situada em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro será requerido primeiramente perante aquela em que estiver localizada a maior parte da área loteada, e, sucessivamente, o em cada uma das demais.

22. (IESES / TJ-RO - 2012) Sobre os imóveis públicos de parcelamento do solo urbano:

a) Não será exigido, para transferência de domínio, formalização da doação de áreas públicas pelo loteador nos casos de parcelamentos urbanos realizados na vigência do Decreto-Lei no 58, de 10 de dezembro de 1937.

b) O município poderá solicitar ao registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis públicos oriundos de parcelamento do solo urbano, ainda que não inscrito ou registrado, bastando a planta, o memorial descritivo e a comprovação de intimação dos confrontantes.

c) Será exigido, para transferência de domínio, formalização da doação de áreas públicas pelo loteador nos casos de parcelamentos urbanos realizados na vigência do Decreto-Lei no 58, de 10 de dezembro de 1937.

d) Recebido o requerimento e verificado o atendimento aos requisitos previstos neste artigo, o oficial do registro de imóveis abrirá a matrícula em nome do Município, devendo-se verificar o regime jurídico do bem público.

23. (FMP / TJ-AC - 2012) Quanto ao parcelamento do solo urbano, assinale a afirmativa correta.

a) Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.

b) É lícito prometer vender parcela de desmembramento não registrado, uma vez que tal espécie de parcelamento do solo aproveita de forma integral o sistema viário existente.

c) As alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependem, apenas, da autorização do Município da situação da área a ser parcelada.

d) O arruamento, após a aprovação do projeto, poderá ter, mediante compensação pecuniária em prol do Fundo Municipal do Meio Ambiente, sua destinação alterada pelo loteador.

24. (CETRO / TJ-RJ - 2012) Em relação ao parcelamento de solo urbano, assinale a alternativa correta.

a) Poderá ser feito exclusivamente por loteamento.

b) Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão ou de urbanização específica, assim definidas pelo Plano Diretor ou aprovadas por lei municipal.

c) O loteador poderá fundamentar qualquer ação ou defesa, com base na lei de regência do parcelamento do solo urbano, sem apresentação dos registros a que ela se refere.

d) Os loteadores que já tenham vendido todos os lotes não são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais.

e) Não caracteriza irregularidade vender ou prometer vender parcela de loteamento não registrado.

25. (VUNESP / TJ-SP - 2011) Loteamentos clandestinos ou irregulares vulneram não apenas a Lei n.º 6.766/1979, como causam lesão ao meio ambiente, seja mediante ocupação de Áreas de Preservação Permanente, seja mediante devastação da cobertura vegetal. Discute-se a responsabilidade atribuível ao Município por esse parcelamento do solo em desacordo com a lei, cabendo assinalar que o Município:

I. não tem responsabilidade, toda ela imputável ao empreendedor que não ajustou o seu empreendimento aos ditames legais;

II. não tem responsabilidade porque aplicou multa e embargou a obra e não lhe competia, além disso, qualquer outra providência;

III. tem responsabilidade pela regularização do loteamento clandestino, às suas expensas e de acordo com o poderdever disposto no art. 30, VIII, da CF/1988;

IV. tem responsabilidade por não impedir a consumação do dano ambiental e deve responder juntamente com o loteador pelos prejuízos advindos;

V. tem responsabilidade por sua negligência, está obrigado a promover a regularização do loteamento às expensas do loteador, contra o qual tem ação regressiva.

Assinale a V (veracidade) ou a F (falsidade) dos assertos e indique a alternativa correta na sequência adequada.

a) V, F, V, F, V.

b) F, F, F, V, V.

c) F, V, F, V, V.

d) V, F, F, V, V.

e) F, V, F, F, V.

26. (FCC / MP-CE - 2011) De acordo com a Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei no 6.766/79),

a) será anulável a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.

b) é vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento registrado se não houver expressa aprovação da Prefeitura Municipal em loteamentos com mais de 150 hectares.

c) aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 6 (seis) meses, sob pena de caducidade da aprovação.

d) à União caberá disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos.

e) 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.

27. (IADES / PG-DF - 2011) Quanto ao parcelamento do solo urbano, assinale a alternativa correta.

a) Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes.

b) O memorial descritivo da proposta de loteamento deve, obrigatoriamente, conter a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante; as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções; a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município ou Distrito Federal e a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, existentes no loteamento e adjacências.

c) Nos loteamentos, ao longo das águas correntes e dormentes; bem como das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa non aedificandi de, no mínimo, 10 metros de cada lado.

d) O prazo de execução de um projeto de loteamento, devidamente aprovado pelas autoridades competentes, é considerado imprescritível, desde que as obras de urbanização tenham sido iniciadas.

e) A lei municipal ou distrital definirá os prazos para que um projeto de parcelamento apresentado seja aprovado ou rejeitado e para que as obras executadas sejam aceitas ou recusadas. Caso a legislação for omissa, os prazos serão de 120 dias para a aprovação ou rejeição e de 90 dias para a aceitação ou recusa fundamentadas das obras de urbanização.

28. (FCC / PGE-MT - 2011) NÃO será permitido o parcelamento do solo

(A) em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, em qualquer hipótese.

(B) em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, ainda que sejam previamente saneados.

(C) em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

(D) em terrenos onde as condições geológicas aconselham a edificação.

(E) em terreno com declividade igual ou superior a 20% (vinte por cento).

29. (EJEF / TJ-MG - 2008) Na forma da Lei n. 6.766, de 1979, o parcelamento do solo urbano:

a) após o registro, será submetido à aprovação municipal, ou do Distrito Federal, no prazo de 180 dias, sob pena de caducidade do registro.

b) após a aprovação do projeto, pelos órgãos competentes, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário, no prazo de 180 dias, sob pena de caducidade da aprovação.

c) poderá ser feito por escritura pública, que deverá ser apresentada a registro no prazo de 30 dias após sua lavratura, sob pena de caducidade; comunicando-se o registro à Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal, conforme o caso.

d) deverá ser aprovado em 180 dias, pela Prefeitura do Município ou do Distrito Federal, conforme o caso, apresentando-se a registro em 30 dias, sob pena de caducidade.

GABARITO

1.	PGE/SE	E	**16.**	PGE/BA	C
2.	PGM/Belo Horizonte	A	**17.**	MPE/SP	D
3.	TJ/AM	B e D	**18.**	TJ/PI	E
4.	MPE/GO	C	**19.**	MPE/GO	D
5.	PGM/Alumínio	C	**20.**	MPE/AP	E
6.	PGM/Registro	B	**21.**	TJ/RO	A
7.	PGM/São Luís	E	**22.**	TJ/RO	A
8.	PGM/Atibaia	A	**23.**	TJ/AC	A
9.	PGM/Marília	C	**24.**	TJ/RJ	B
10.	TJ/SP	B	**25.**	TJ/SP	B
11.	MPE/SP	A	**26.**	MP/CE	E
12.	MPE/AM	D	**27.**	PG/DF	B
13.	MPE/BA	NENHUMA	**28.**	PGE/MT	C
14.	PGM/Caieiras	E	**29.**	TJ/MG	
15.	PGM/São Caetano do Sul	C			



ESSA LEI TODO MUNDO CONHECE:
PIRATARIA É CRIME.

Mas é sempre bom revisar o porquê e como você pode ser prejudicado com essa prática.

1. 

Professor investe seu tempo para elaborar os cursos e o site os coloca à venda.

2. 

Pirata divulga ilicitamente (grupos de rateio), utilizando-se do anonimato, nomes falsos ou laranjas (geralmente o pirata se anuncia como formador de "grupos solidários" de rateio que não visam lucro).

3. 

Pirata cria alunos fake praticando falsidade ideológica, comprando cursos do site em nome de pessoas aleatórias (usando nome, CPF, endereço e telefone de terceiros sem autorização).

4. 

Pirata compra, muitas vezes, clonando cartões de crédito (por vezes o sistema anti-fraude não consegue identificar o golpe a tempo).

5. 

Pirata fere os Termos de Uso, adultera as aulas e retira a identificação dos arquivos PDF (justamente porque a atividade é ilegal e ele não quer que seus fakes sejam identificados).

6. 

Pirata revende as aulas protegidas por direitos autorais, praticando concorrência desleal e em flagrante desrespeito à Lei de Direitos Autorais (Lei 9.610/98).

7. 

Concurseiro(a) desinformado participa de rateio, achando que nada disso está acontecendo e esperando se tornar servidor público para exigir o cumprimento das leis.

8. 

O professor que elaborou o curso não ganha nada, o site não recebe nada, e a pessoa que praticou todos os ilícitos anteriores (pirata) fica com o lucro.



Deixando de lado esse mar de sujeira, aproveitamos para agradecer a todos que adquirem os cursos honestamente e permitem que o site continue existindo.