



## **FACULDADE BAIANA DE DIREITO E GESTÃO**

CURSO DE PÓS-GRADUAÇÃO *LATO SENSU*

DIREITO E GESTÃO IMOBILIÁRIA

**MARIA MÁRCIA ALVES DE OLIVEIRA MIRANDA**

# **LOTEAMENTOS IRREGULARES E INSTRUMENTOS PARA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: ESTUDO DE CASO NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE SEABRA/BA**

Salvador

2017

**MARIA MÁRCIA ALVES DE OLIVEIRA MIRANDA**

**LOTEAMENTOS IRREGULARES E INSTRUMENTOS PARA  
A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: ESTUDO DE CASO NO  
ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE SEABRA/BA**

Monografia apresentada a Faculdade Baiana de Direito e Gestão como requisito parcial para a obtenção de grau de Especialista em Direito e Gestão Imobiliária, com a orientação do professor mestre Bernardo Chezzi.

Salvador

2017

MARIA MÁRCIA ALVES DE OLIVEIRA MIRANDA

**LOTEAMENTOS IRREGULARES E INSTRUMENTOS PARA  
A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: ESTUDO DE CASO NO  
ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE SEABRA/BA**

Monografia aprovada como requisito para obtenção do grau Especialista em Direito do Estado, pela seguinte banca examinadora:

Nome: \_\_\_\_\_

Titulação e instituição: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_

Titulação e instituição: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_

Titulação e instituição: \_\_\_\_\_

Salvador, \_\_\_\_/\_\_\_\_/ 2017

Dedico o presente trabalho a todos que acreditaram em mim ao longo desta trajetória. Especialmente ao meu esposo, minhas filhas e aos meus pais pelo apoio constante a cada etapa ultrapassada.

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço a Deus por ter me dado força suficiente para acreditar no meu potencial e continuar lutando pelos meus objetivos. Aos meus familiares, em especial ao meu esposo, José Maria, pela compreensão e paciência, às minhas filhas, Jéssica e Aislaine, pelo incentivo e apoio, ao meu pai, Albertino e principalmente minha mãe Iva, que se fazia presente no meu trabalho quanto estava estudando, aos colegas e aos meus professores pela contribuição na construção do meu conhecimento.

Não é sobre chegar no topo do mundo  
E saber que venceu  
É sobre escalar e sentir  
Que o caminho te fortaleceu”

(Ana Vilela)

MIRANDA, Maria Márcia Alves de Oliveira. **Loteamentos Irregulares e Instrumentos para a Regularização Fundiária**: estudo de caso no âmbito do Município de Seabra/BA. Ano 2017. 76 folhas. Monografia apresentada a Faculdade Baiana de Direito e Gestão, Salvador- Bahia, 2017.

## RESUMO

A demanda por infraestrutura cresce expressivamente nas cidades, portanto, este estudo teve como objetivo identificar o grande número de loteamentos irregulares e clandestinos no bairro do Alto da Boa Vista, na cidade de Seabra-Bahia. Deste modo, foram feitas pesquisas para obter informações e analisar a quantidade de loteamentos regulares (aprovados), irregulares e clandestinos existentes no bairro. Para a coleta de dados, foi utilizado como método, a pesquisa de campo in loco, com informações colhidas com a pessoa responsável na secretaria de obras da prefeitura, sobre todos os loteamentos existentes no bairro selecionado. A partir da pesquisa foi possível perceber a diferença dos loteamentos aprovados, irregulares e os clandestinos e também a importância de regularização, principalmente os que já estão habitados, que se destacam pela necessidade de fazer a implantação de infraestrutura, como a construção de creches, escolas públicas, praças de lazer e postos de saúde. O direito à moradia é, portanto, o maior desafio para a prefeitura, visando a qualidade de vida e bem-estar social daqueles moradores do bairro. Neste caso, por meio de todo o estudo realizado e da pesquisa apresentada, foi possível confirmar que essa quantidade de irregularidades poderá ser reduzida e com isso diminuir ou até mesmo sanar com essa prática dos loteadores oportunistas.

**Palavras-chave:** Loteamentos irregulares. Infraestrutura. Lotes.

MIRANDA, Maria Márcia Alves de Oliveira. **Irregular Allotments and Land Settlement Instruments**: case study within the municipality of Seabra/BA. Ano 2017. 76 Folhas. Monografia apresentada a Faculdade Baiana de Direito e Gestão, Salvador- Bahia, 2017

## **ABSTRACT**

The demand for infrastructure grows significantly in the cities, so this study aimed to identify the large number of irregular and clandestine settlements in the Alto da Boa Vista neighborhood, in the city of Seabra-Bahia. In this way, research was done to obtain information and analyze the amount of regular (approved), irregular and clandestine allotments in the neighborhood. For the data collection, the field survey was used as a method, with information collected from the responsible person in the city office works department, on all the existing subdivisions in the selected neighborhood. Based on the research, it was possible to perceive the difference between approved and irregular subdivisions and clandestine settlements, and also the importance of regularization, especially those that are already inhabited, which stand out due to the need to implement infrastructure such as the construction of nurseries, schools Public places, leisure plazas and health posts. The right to housing is therefore the greatest challenge for the city, aiming at the quality of life and social welfare of those living in the neighborhood. In this case, through all the study carried out and the research presented, it was possible to confirm that this quantity of irregularities could be reduced and with that to diminish or even to cure with this practice of the opportunistic builders.

**Keywords:** Irregular allotments. Infrastructure. Lots.



# SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>6</b>
<b>2 PARCELAMENTO DO SOLO URBANO - UMA ATRIBUIÇÃO MUNICIPAL.....</b>	<b>8</b>
2.1 Evolução histórica do parcelamento urbano.....	13
2.1.2 Institutos que configuram o parcelamento.....	17
2.1.3. Diferenças entre loteamento e desmembramento.....	20
2.1.4. Loteamento Urbano.....	21
2.1.4.1. Conceitos e características dos loteamentos irregulares e clandestinos.....	28
2.1.4.2 Sanções decorrentes da violação da legislação a respeito dos loteamentos.....	34
2.1.4.3 O papel do município em relação aos loteamentos.....	35
<b>3. DIREITO URBANÍSTICO.....</b>	<b>38</b>
<b>4 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....</b>	<b>41</b>
4.1. Autorização do loteamento por parte do município (Art. nº 12 Lei 6.766/79).....	43
4.2. Registros do loteamento junto à matrícula do imóvel (Art. nº18 Lei 6.766/79).....	44
4.3. Possibilidade de os adquirentes suspenderem o pagamento dos lotes (Art. nº 38, Lei n. 6766/76).....	46
4.4. Possibilidade de regularização de loteamentos irregulares posteriormente à construção (Art. 40, Lei nº 6766/79).....	47
<b>5. METODOLOGIA.....</b>	<b>49</b>
<b>6 LOTEAMENTOS IRREGULARES NO BAIRRO DO ALTO DA BOA VISTA, EM SEABRA/BA.....</b>	<b>50</b>
6.1 Violações à legislação reguladora dos loteamentos na localidade do Alto da Boa Vista.....	60
6.2 Leis municipais sobre loteamentos no Município de Seabra/BA.....	61
6.3 Propostas para resolver os problemas do bairro do Alto da Boa Vista, em Seabra/BA.....	62
<b>7 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>65</b>
<b>8 REFERÊNCIAS.....</b>	<b>67</b>

## 1. INTRODUÇÃO

Para que haja o crescimento ordenado de uma cidade, torna-se necessário o parcelamento do solo de forma planejada, objetivando impedir que ocorra desconforto por parte da população devido à falta de infraestrutura, sendo essa uma das consequências da prática de loteamentos irregulares e clandestinos, a qual tem sido comum.

Assim, este trabalho tem por finalidade analisar a quantidade de loteamentos regulares, irregulares e clandestinos existentes no bairro do Alto da Boa Vista, na cidade de Seabra/BA, tendo em vista que alguns problemas no que concerne aos referidos loteamentos são notáveis e impedem o crescimento ordenado da cidade, tais como: o desrespeito à Lei Municipal nº 093/98, a qual dispõe sobre o ordenamento do parcelamento, uso e ocupação do solo urbano do município de Seabra; o descumprimento da Lei Federal nº 6.766/79, que versa sobre o parcelamento do solo urbano; bem como a comercialização ilegal de lotes.

Mesmo com a existência da Lei nº 6.766/79, os investidores continuam fazendo o desmembramento ou loteamento sem prévia autorização por parte da prefeitura, sendo este um comportamento que cresce em todo o Brasil. Além disso, vale ressaltar a carência de infraestrutura e o descumprimento à Lei Complementar 01/06 do Plano Diretor Participativo Municipal.

São notáveis, no bairro em estudo, vias de circulação sem pavimentação e a falta de espaços públicos para uso da comunidade, deixando os moradores do bairro em estado de abandono, devido ao descumprimento das leis por parte dos loteadores, os quais não disponibilizam o espaço necessário à prefeitura, visando uma maior lucratividade. Outra preocupação é a crescente comercialização de lotes ilegais, o que vem atrapalhando o ordenamento e expansão adequada da cidade, bem como a falta de espaços públicos.

Dessa maneira, o que falta, na prática, é um maior empenho da Administração do Município no que diz respeito à fiscalização e acompanhamento, desde a implantação do loteamento, até a conclusão do registro imobiliário, visando a melhoria do espaço público para uma cidade melhor planejada, ordenada e estruturada, na qual o bairro tenha instituições e espaços que atendam às suas

necessidades, como escolas e creches municipais, praças para lazer, postos de saúde, sendo, para isso, necessária uma alteração na Lei Orgânica Municipal, para que haja uma regularização do parcelamento do solo, seguindo os padrões encontrados nas Leis Federais, Estaduais e Municipais.

A escolha do tema deveu-se pela quantidade de loteamentos existentes no bairro sem infraestrutura e sem registro no cartório de imóveis, gerando situações de abandono da comunidade, visto que as vendas de lotes ilegais e o descumprimento das leis gera o desenvolvimento desordenado da cidade.

Com a pesquisa de campo realizada no bairro, compreende-se a necessidade da aplicação das leis, tanto no aspecto jurídico, como no aspecto urbanístico. Essas regras que as leis proclamam são parâmetros gerais a serem observados pelos loteadores, servindo de vetor às regulamentações de cada localidade municipal.

Diante disso, o que se pretende com esse estudo, é mostrar aos leitores a necessidade de regularizar os loteamentos, com a participação prioritária do órgão público municipal, a importância do órgão fiscalizador e das Serventias Extrajudiciais, como o Cartório de Registro de Imóveis, com o intuito de diminuir e até mesmo sanar com as irregularidades no parcelamento do solo urbano. E empreendimentos oferecendo oportunidade de emprego para os moradores do bairro e da cidade.

## 2. PARCELAMENTO DO SOLO URBANO - UMA ATRIBUIÇÃO MUNICIPAL

É incontestável o fato de que, nas últimas décadas, o crescimento da população brasileira ocorre de forma indisciplinada. [...] A [...] migração do campo para a cidade se deu na busca de melhores oportunidades de vida, de trabalho, de ganhos financeiros e de oportunidades em geral (Pereira, 2003, p. 11), sendo que o migrante assim imaginava que o movimento de migração era suficiente para atingir estes objetivos. Porém, o que realmente gerou, em volta das cidades cosmopolitas atuais, foi um cinturão de pobreza e miséria, criando a periferia das grandes cidades, em lugares sem as mínimas condições de habitabilidade, vivendo pessoas em condições subumanas sem qualquer dignidade.

No entanto, viver com dignidade deveria ser uma rotina na vida dos cidadão, quando, para tanto, isso requer muitos direitos, inclusive o direito da propriedade, quando é sabido que esse bem material, no Estado Democrático de Direito, atender não somente aos interesses do seu proprietário, mas, principalmente, os interesses da sociedade em todos os aspectos. Nesse contexto, levam-se em conta aspectos econômicos, ambientais, geradores de rendas (Pagani, 2009), e, logo, o direito de propriedade poderá não ter a proteção do Estado quando o proprietário descumprir a função social da propriedade.

E propriedade é, mesmo, um direito que deve ser garantido ao indivíduo.  
Aliás:

No ordenamento jurídico constitucional brasileiro, o direito de propriedade está elencado como um dos direitos fundamentais do homem, e é intermediário entre os direitos que tratam da liberdade e da segurança. Com estes, o direito de propriedade interage, pois, de fato, a propriedade constitui um instrumento realizador da liberdade e garantia de segurança para o homem, na medida em que realiza os seus desejos e resguarda-o das necessidades. [...] Destarte, estende-se que a propriedade compreende um complexo de normas de direito privado e de direito público. Não pode mais ser considerada como instituição com interesse estritamente privado, e sim obtém, além desse, o interesse público, uma vez que o Estado encontra-se legitimado para controlar o correto exercício do direito de propriedade tendo em vista o cumprimento da função social (PAGANI, 2009, p. 47).

E Pagani (2009, p. 118) salienta também:

[...] na medida em que todas as pessoas têm o direito à moradia assegurado como um direito fundamental e constitucional, conforme se depreende da leitura do parágrafo 2º do Art. 5º e caput do Art. 6º da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, a concretização deste direito oportuniza a concretização de outros princípios constitucionais: a cidadania e a dignidade da pessoa humana.

Apesar de nem sempre serem galgados, são diversos os direitos da humanidade, o que poderia conceituar o seu viver como um viver com dignidade. Infelizmente, etretanto, o que acontece com a maioria das pessoas é o usufruto da sobrevivência.

E se nesses direitos, um dos eu mais se sobressaem é o direito à propriedade, isso, conseqüente e automaticamente, já esclrece o direito à moradia, que, por sua vez, é essencial. A propósito, traz-se, aqui, novamente, Pagani (2009, p. 92) que, a respeito disso, salienta: “a necessidade de ter um local como referência e abrigo independe da condição de proprietário, sendo inerente à condição humana”.

Aliás, para esse estudioso supramencionado, (2009, p. 118):

A moradia é um conceito muito mais amplo e complexo do que o conceito de casa própria, porque a moradia constitui-se num dos fatores determinantes da qualidade de vida da pessoa humana. Toda a pessoa tem a necessidade de uma habitação que lhe proteja das intempéries, chuva, vento, calor e frio, bem como lhe permita um isolamento do meio social como forma de preservar a sua intimidade.

É sabido, no entanto, que:

[...] o acesso à moradia pela população de mais baixa renda, em regra, se dá através da moradia em favelas ou através da residência autoconstruída nos loteamentos ilegais periféricos. Nas cidades pequenas e médias esse acesso não difere muito, pois, embora o processo de favelização seja menor, a autoconstrução nos loteamentos ilegais periféricos é cada vez mais intensa. A presença de assentamentos irregulares é uma constante na

grande maioria das cidades brasileiras, seja pequenas, médias ou grandes. Devido à falta de uma política habitacional eficiente para a população de baixa renda, o mercado habitacional informal tem sido decisivo na configuração das cidades brasileiras nas últimas décadas (D'OTTAVIANO E SILVA, 2010, p. 202).

Enfatizando o que já foi falado logo no início dessa discussão, o surgimento e/ou crescimento de diversas cidades brasileiras ocorreu de forma espontânea, motivada principalmente pela migração maciça dos moradores da zona rural para a área urbana. Esse fato propiciou uma apropriação irregular do solo, o que gerou loteamentos urbanos sem infraestrutura básica e sem o consentimento do poder público (CASSILHA, 2009; MESQUITA, 2008), quando, assim, a falta de planejamento das cidades gera um processo habitacional inadequado (Mesquita, 2008), que não leva em consideração os aspectos geográficos da região ou o respeito aos logradouros públicos. Tal fato tem influência negativa para os habitantes da localidade, que não usufruem de infraestrutura básica à habitação e ainda colocam suas vidas em risco ao construírem próximos a barrancos e leitos dos rios.

Aliás, para Cassilha (2009) e Mesquita (2008), a cidade e o meio ambiente também são prejudicados por esse crescimento desordenado. A primeira, devido aos prejuízos não somente no trânsito e na estética local, mas também pela segregação de zonas habitacionais causada pela consequente desvalorização das áreas não planejadas. Já o meio ambiente é prejudicado pelo desmatamento no leito dos rios e também pela contaminação dos córregos e nascentes.

Sob essa perspectiva, visando solucionar esses problemas, foi aprovada e instituída a Lei 6.766/79 de regulamentação do parcelamento do solo urbano, inclusive porque, no Brasil, a partir da década de 1950, houve um significativo avanço do processo de urbanização, o que provocou ocupações sem padrão mínimo de qualidade ambiental e causou deterioração das áreas urbanas (BRAVO, 2009; CASSILHA, 2009), quando esse parcelamento consiste na divisão da terra em parcelas independentes que resultam em lotes (Mesquita, 2008; Silva, 2015), e tem finalidade urbanística e de ordenamento do solo. Este é um instituto jurídico

considerado o primeiro ato para a construção de uma cidade e o principal instrumento de estruturação do espaço urbano.

Segundo Pontes e Farias (2009), o parcelamento urbano estabelece os padrões mínimos para a implantação do loteamento urbano, tais como o sistema viário, equipamentos urbanos e comunitários, áreas públicas, bem como as responsabilidades dos agentes privados (proprietários, loteadores, empreendedores) e do poder público e tipifica os crimes urbanísticos.

E para Novaes (2005), o parcelamento do solo urbano tem por finalidade precípua ordenar o espaço urbano destinado a habitação. Para tanto, mister se faz sua divisão ou redivisão, dentro dos ditames legais. A propósito, a referida autora (2005) destaca que o parcelamento, para fins da Lei n.º 6.766/79, consiste na subdivisão de gleba, situada em zonas determinadas do território municipal urbano, em lotes destinados à edificação. Sendo que o parcelamento compreende dois tipos: Loteamento - tem necessidade de abertura, modificação ou ampliação de logradouros públicos na área; Desmembramento - aproveita o sistema viário existente.

E, por falar na Lei Federal n.º 6.766, essa é de 19 de dezembro de 1979, e dispõe sobre o parcelamento urbano do solo, quando a mesma foi complementada pela Lei 9.785, de 29 de janeiro de 1999, sendo que é a grande responsável pela organização da divisão das terras, do loteamento e desmembramento. Através da referida Lei:

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 (LEI FEDERAL N.º 6.766/79).

A lei supracitada determinou que as áreas públicas com finalidade urbanística de circulação, espaços públicos ou para implantação de equipamentos urbanos e comunitários fossem estabelecidas proporcionalmente à densidade geográfica. Dessa forma, essa nova regularização favorece aos loteadores e proprietários, com

a redução dos espaços públicos definidos pelo município, tornando-se um incentivo na implantação dos loteamentos regulares (RIZZARDO, 2012).

E, de acordo com a mesma Lei, foram criadas modalidades de parcelamento e requisitos urbanísticos para loteamento. O Art. 2º da citada lei estabelece que o parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições da Lei Federal e das legislações estaduais e municipais pertinentes.

A Lei 6.766/79 determina, ainda, que o parcelamento do solo não seja realizado na área rural, sendo permitido apenas nas zonas urbanas. A área urbana é subdivida em área urbanizada e área urbanizável. A área urbanizada é aquela que possui equipamentos sociais em funcionamento e com infraestrutura básica. A área urbanizável é a área que ainda não contém equipamentos comunitários e há viabilidade de instalação e infraestrutura básica (STRUCHEL, 2016).

E, no mesmo contexto da discussão, Bravo (2009), infere que:

O projeto para a formação e ordenação do espaço urbano necessita de aprovação por parte do município através da lei municipal ou pré-requisitos estabelecidos pelo plano direto. Dessa forma, o município tem a competência e o poder de estabelecer normas e de controlar o crescimento ordenado da cidade.

Com a criação da nova Lei 9.785/99 que, como já mencionado, complementa a Lei 6.766/79, o município será o responsável por estabelecer o tamanho das áreas mínimas e máximas dos lotes, propiciando um maior aproveitamento dos coeficientes. É garantido, pois, que a promulgação dessa Lei, isto é, da Lei nº 9.785/99, no que concerne à urbanização de áreas, assim como ao planejamento urbano, expandiu a autonomia do município, transferindo-se, ao mesmo, a competência para várias definições, quando, dentre elas, destacam-se as áreas máximas e mínimas de lotes.

Portanto, para que se obtenha um crescimento harmônico da cidade, em que haja respeito ao meio ambiente e qualidade de vida aos moradores do ponto de vista ambiental e territorial (Bravo, 2009), é necessário que haja uma boa gestão do



parcelamento do solo. Assim, é de responsabilidade do município ter o controle do uso e ocupação do solo urbano, e adequado ordenamento territorial.

## 2.1. Evolução histórica do parcelamento urbano

[...] O Decreto Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, foi a primeira Lei brasileira que regulamentou a matéria do parcelamento do solo para fins urbanos.

No final da década de 1930 o parcelamento do solo urbano passou a ser disciplinado por meio de legislação federal. O Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e o Decreto nº 3.079, de 15 de setembro de 1938, passaram a exigir dos loteadores obrigações referentes a infraestrutura e projeto de parcelamento do solo, e também dispor de regras contratuais sobre a compra de terrenos mediante pagamentos em prestações – ambos não tiveram eficácia para conter a proliferação de loteamentos populares sem condições de habitação adequadas. A proibição de construção de habitações coletivas para população de baixa renda na região central da cidade de São Paulo, por exemplo, foi determinante para a proliferação de loteamentos populares na periferia sem autorização do Poder Público e sem atender às exigências da legislação de parcelamento do solo (SAULE JR; BRUNO, 2008).

A cláusula aduzia, conforme o artigo 14 do Decreto Lei nº 58/37: “vencida e não paga a prestação, considera-se o contrato rescindido 30 dias depois de constituído em mora o devedor”. Portanto, o objetivo de regular a matéria do parcelamento do solo foi atingido secundariamente.

Posteriormente, tendo em vista a ruim técnica legislativa empregada, o Decreto Lei nº 58/37 foi derogada pelo Decreto 3.079/38, o Decreto Lei 1.068/39, o Decreto Lei 271/67 e, por fim, a Lei 6.766/79, atual Lei do Parcelamento do Solo Urbano, que sofreu modificações com a Lei 9.785/99, informações que só corrobora que sempre - ou quase sempre - teve uma legislação regulando o parcelamento do solo, inclusive é apregoado, por Bravo (2009), que o parcelamento do solo urbano passou a ser [...] disciplinado [...] por meio de legislação federal, no final da década

de 30 do Século XX. Na verdade, foi quando, consoante o estudioso supramencionado (2009):

[...] o decreto Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937 e o Decreto Lei 3.079 de 15 de setembro de 1938, passaram a exigir dos loteadores obrigações referentes a infraestrutura e projeto de parcelamento do solo, dispor de regras contratuais sobre a compra de terrenos mediante pagamentos em prestações – não tiveram eficácia para conter a proliferação de loteamentos populares sem condições de habitação adequadas. [...].

Bravo (2009, p. 154 -155), ainda, ressalta que foi instituída a Lei 6.766/79, objetivando reverter a situação de deterioração das áreas urbanas, a qual, por sua vez, dispõe “sobre o parcelamento do solo urbano contendo, como normas gerais, definições sobre: Modalidades de Parcelamento – Loteamento ou Desmembramento, Lote e Infraestrutura básica de Parcelamento, Áreas passíveis de Parcelamento para Fins Urbanos”.

Quando se trata de legislar sobre o parcelamento do solo, a forma como foi tratada pelos legisladores sempre foi alvo de muita polêmica no que diz respeito às áreas de domínio público, sendo conveniente aproveitar o ensejo para salientar que, para Rizzardo (2014, p. 24) “[...] todos os mandamentos sobre o parcelamento do solo continuam em vigor, não na plenitude, pois vários dispositivos tiveram a matéria regulada pela Lei nº 6.766 [...]”.

Essa Lei determina que o parcelamento do solo urbanos é admitido nas zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica assim definidas no plano diretor ou aprovadas por lei municipal. A lei não contém uma definição sobre o que são zonas urbanas ou de expansão urbana. A lei define as áreas que não podem ter parcelamento do solo urbano tais como terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, terrenos em que tenham sido aterrados com material nocivo a saúde pública, área de preservação ecológica (BRAVO, 2009).

Depois do Decreto Lei nº 58/37, veio o Decreto Lei nº 4.857, de 09 de novembro de 1939, o qual versava sobre a execução dos serviços concernentes aos registros públicos e que disciplinou muitos aspectos da legislação sobre loteamentos, dentre os quais, a indispensabilidade da inscrição do memorial, no que se refere a imóveis urbanos ou rurais, em se tratando da averbação dos contratos de promessa e venda de terrenos e da venda de lotes a prestação. E, a propósito, é válido deixar, aqui, frisado, aproveitando o ensejo, que “o artigo 16 do Decreto-Lei nº

58 confere verdadeiro direito real ao compromisso inscrito, proteção que seu art. 22 ampliou aos relativos a imóveis não registrados e, em sucessivas alterações do texto, ambas hipóteses se igualaram” (VIANA, 1983, p. 31).

A Lei nº 649, de 11 de março de 1949, teve grande repercussão quando entrou em vigor, uma vez que modificou o artigo 22 do Decreto Lei nº 58/37, aumentando sua aplicação, passando a atribuir aos compromissários compradores de imóveis em geral, o direito de adjudicação compulsória e, ainda, o direito real oponível a terceiros, até mesmo se o contrato fosse lavrado somente por instrumento particular, *in verbis*:

Art. 22. Os contratos, sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda e cessão de direitos de imóveis não loteados, cujo preço tenha sido pago no ato de sua constituição ou deva sê-lo em uma, ou mais prestações, desde que, inscritos a qualquer tempo, atribuem aos compromissos direito real oponível a terceiros, e lhes conferem o direito de adjudicação compulsória nos termos dos artigos 16 desta lei, 640 e 641 do Código de Processo Civil (REDAÇÃO DADA PELA LEI Nº 6.014, DE 1973).

Destaca-se que foi em fevereiro de 1967 que o Decreto Lei nº 271 definiu os conceitos de loteamento, fazendo distinção entre este e o desmembramento, e, em agosto de 1969, foi normatizado o Decreto Lei nº 745, o qual se refere à constituição em mora do comprador, sendo essa feita por prévia interpelação judicial.

Salienta-se, também, que a Lei nº 6.766, atual lei do parcelamento do solo, foi publicada em 1979 e sofreu alterações com a Lei nº 9.785, de 1999. A primeira lei surgiu em decorrência do número gigantesco de representações dos moradores de loteamentos irregulares, pleiteando seus direitos perante o Ministério Público.

E frisa-se, também, que, em meio a toda essa discussão, um elemento que não pode deixar de ser ressaltado é o Estatuto da Cidade (popularmente chamado “Estatuto das Cidades”). Trata-se, na verdade, da denominação oficial e consagrada de uma Lei que regulamenta o capítulo “Política urbana” da Constituição brasileira, a Lei 10.257, a qual é de 10 de julho de 2001, quando, tendo no combate à especulação imobiliária e na regularização fundiária dos imóveis urbanos suas principais metas, atribuiu, no âmbito municipal, a efetivação de planos diretores participativos, definindo, dessa forma, uma série de instrumentos urbanísticos.

Sob perspectiva, o Estatuto das Cidades e o Plano Diretor são [...] diplomas que regulamentam a política urbana, com o objetivo de cumprir a função social da propriedade - princípio normativo estabelecido na Constituição Federal - fazendo

com que o exercício do direito de propriedade obedeça aos parâmetros determinados, com o escopo de colaborar com o interesse coletivo.

Mas, enfim, para sumariar o histórico do parcelamento urbano do solo, desde os tempos de outrora até os tempos atuais, traz-se, aqui, a afirmativa de que:

No curso da História, após a Revolução Francesa ocorreu a Revolução Industrial. Através do liberalismo econômico, sem intervenção do Estado nas atividades privadas, o capitalismo tornou-se o sistema econômico vigente. Neste momento, o proprietário possuía o poder de usar a coisa de forma ampla sem ter a obrigação de contraprestação para com a sociedade.

Em contrapartida à Revolução Industrial, apareceu o comunismo de Karl Marx[6], pregando a supressão da propriedade privada, com muitas críticas ao capitalismo. Marx visava à socialização da propriedade privada [...]. [...] princípios desmoronaram com a queda da União das Repúblicas Socialistas Soviéticas, levando as Repúblicas a adotarem o sistema particular da propriedade, ocorrido no final do século passado.

No Brasil, o constituinte de 1988 tornou o direito de propriedade “pleno, geral e irrestrito, não admitindo a intervenção na propriedade privada, a não ser naquelas formas tradicionais que impliquem em desapropriação”[...]. Foi dado ao direito de propriedade privada o caráter de princípio da ordem econômica, conforme artigo 170, II[8], da Constituição.

O ordenamento do Estado após a Constituição Federal de 1988, ganha uma importância muito maior sobre a propriedade privada, visto que tem legitimidade para fiscalizar o correto exercício deste direito (WOLF 2012, p. 3).

E, fazendo esse tramitar entre um passado mais longínquo e esta atual contemporaneidade, no que concerne à introdução da função social da propriedade no constitucionalismo do século XX:

O direito civil não poderia manter-se impermeável ao direito constitucional. O tratamento da posse e da propriedade conferidos pelo Código de 1916 tinha um conteúdo marcado pelo paradigma liberal-individualista, ou seja, afirmativo de uma propriedade privada de cunho absoluto, armado para resolver conflitos entre indivíduos, gestado para uma sociedade cuja população concentrava-se no campo.

[...]

A introdução da função social da propriedade no constitucionalismo do século XX, com o abrandamento da concepção individualista da propriedade, é bem verdade que começou de forma tímida em sua inserção nas Constituições brasileiras, vez que com alusão genérico e anêmica. De qualquer modo essa noção, fundada nos ideais do solidarismo, foi pouco a pouco impregnando-se, passando-se a destacar não o direito subjetivo do proprietário, mas sim a destinação social a ser realizada pelo detentor da riqueza, de modo que a utilização da coisa pudesse também beneficiar a coletividade, rompendo-se com o paradigma liberal clássico egoístico.

[...]

E a propriedade passou a ser vista como um elemento de transformação social, a partir da moldura do quadro constitucional que garante o direito de propriedade (CF, art. 5º, inc. XXII), desde que ela atenda à sua função social (CF, art. 5º, inc. XXIII), ou seja, a propriedade submetida ao interesse da coletividade para realização da justiça social (CF, art. 170, caput)

(MACIEL, 2002, p. 49-50).

Fica, mesmo, claro, portanto, que quando se trata do legislar a respeito do parcelamento do solo, a maneira como sempre foi tratada pelos legisladores, de fato, sempre foi alvo de muita polêmica.

### **2.1.2. Institutos que configuram o parcelamento**

A divisão da terra em unidades juridicamente independentes, visando a edificação, é conhecida como parcelamento do solo urbano. E pode ser efetivada na forma de loteamento, desmembramento e fracionamento, sempre mediante aprovação municipal.

Traz-se, aqui, Dahbir (2010, p. 353) para explicar isso dentro do contexto das leis:

Parcelar o solo urbano tem a finalidade de dividir a gleba para sua ocupação (urbanizar), juridicamente conforme art. 2º da LPSU poderá ser executada a divisão através de loteamento ou desmembramento, ambos regulados pela Lei 6.766/79, com alterações promovidas pela Lei 9.785/99, e do loteamento rural, regulado pelo Decreto-lei federal n. 58/37, Lei n. 4.504/64 – Estatuto da Terra; Lei n. 5.868/72, bem como pelas Instruções Normativas do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA. Outra forma de parcelar o solo urbano seria através do “desdobro”, forma esta oculta na legislação federal vigente.

A propósito, para Dahbir (2010, p. 380) o parcelamento e uso do solo urbano possuem como alvo desenvolver as diferentes atividades urbanas em seus vários aspectos. A concentração equilibrada destas atividades e de pessoas no município estimula o desenvolvimento urbano, rural e industrial no município, mediante controle do uso e aproveitamento do solo.

E os institutos que configuram a instituição do parcelamento são o arruamento, o desmembramento, o loteamento, desdobro de lote e o reparcelamento

(Silva, 2015), sendo que, no que tange ao arruamento, este consiste no enquadramento da gleba, ou seja, na criação de vias de circulação em uma área que ainda não foi dividida, o que permite a formação de quadras entre essas vias. Tem a finalidade de proporcionar aos proprietários o acesso ao seu imóvel, além da criação de espaços públicos de uso comum, como praças.

Segundo Silva (2015), O processo de arruamento pode ser realizado tanto pelo proprietário, com autorização previa da prefeitura, quanto pelo município. Esse processo requer vigilância do Poder Público a fim de assegurar uma urbanização adequada, que “respeite” as características da localização, evitando, dessa forma, prejuízo das vias públicas, como os referentes ao nivelamento e ao alinhamento.

Contudo, o que se observa atualmente é um grande número de ruas estreitas, becos sem saídas, e ruas com angulação acentuada formando os chamados “cotovelos”. Essa falha no processo de arruamento causa prejuízos aos habitantes, principalmente no trânsito, o que exige intervenção do Poder Público para readequar a área ao plano diretor do Município (SILVA, 2015).

No que concerne ao desmembramento, este consiste na subdivisão em lotes de uma área que não foi parcelada, com o aproveitamento da malha viária da localidade e a utilização das áreas públicas já existentes. Nessa modalidade não é permitido a abertura de novos logradouros ou vias públicas, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes. É um processo mais simplificado, tanto por aproveitar o sistema viário já existente, quanto pela facilidade de realização da averbação no Cartório de Registro de Imóveis (SCAVONE, 2016; RIZZARDO, 2012).

Quanto ao loteamento, para Silva (2015) e Machado (2014), trata-se [...] de um instrumento jurídico de gestão urbanística, além de ser um dos meios de urbanização e desenvolvimento da cidade, sendo que, conforme a Lei nº 6.766/79 art. 2º, § 1º, o loteamento é definido como a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouro público ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

O processo de loteamento deve ser voluntário e formal (Silva, 2015), podendo ser realizado tanto pelo proprietário da gleba quanto pelo investidor. O primeiro ato consiste na realização do projeto, seguido da aprovação dos órgãos competentes e da implantação de infraestrutura básica e, por fim, o registro imobiliário.

O loteamento urbano sempre constituiu uma importante forma de ocupação, uso e transformação do solo. É considerado um requisito fundamental para o planejamento e crescimento ordenado da cidade Além do fator organizacional, pode influenciar também as relações interpessoais daqueles que dividem os espaços públicos (MACHADO, 2014; MESQUITA, 2008).

Outro instituto de parcelamento do solo é o desdobro do lote. Segundo Silva (2015), é a divisão da área do lote para formação de novo ou novos lotes. Nessa modalidade não é caracterizada como um empreendimento (Silva, 2015; Sarmiento, 2007), não necessitando, portanto, de grandes preocupações do ponto de vista urbanístico. Porém, existem exigências mínimas de dimensionamento e índices urbanísticos a serem seguidas, dentre elas a averbação no Registro de Imóveis.

O desdobro de lote deverá obedecer às normas legais com a metragem mínima de 125m<sup>2</sup> ou a máxima determinada pelo município. Outra norma estabelecida é que o se o desdobro não estiver vinculado a algum projeto de construção, deverá ser submetido à avaliação do poder municipal; caso esteja relacionado, será aprovado automaticamente com a sua aprovação do projeto (SCAVONE 2016; SILVA, 2015).

Aliás, Scavone (2016) destaca que dessa maneira, é de fundamental importância ter as plantas necessárias como: a primeira e a última incluindo o resultado da situação juntamente com as mudanças que serão feitas, juntamente com um simples projeto de desdobre de lotes.

O remembramento ou reparcelamento é um instituto de parcelamento do solo pouco utilizado no Brasil. Consiste numa nova divisão da área parcelada e tem como objetivo preparar uma nova configuração de terrenos. Como afirma Silva (2015), o remembramento só é permitido de área loteada não edificada e, no Brasil, só poderá ocorrer por vontade do proprietário.

O reparcelamento do solo é um método de intervenção com melhorias e renovação urbanas, para reforçar ou criar infraestrutura urbana em áreas de alta densidade geográfica. Essa técnica possibilita tanto a valorização da área quanto a potencialização em conforto e ambiental (PINTO, 2013; REGO, 2003). Portanto, essa fermenta é um incentivo tanto para o proprietário como para o município, que se beneficia desse investimento.

Inicialmente o reparcelamento do solo - que é prática pouco utilizada em nosso país, devido à falta de instrumentos urbanísticos - era muito usado para

regularização fundiária e construções de rodovias, e foram criadas medidas similares para serem aplicadas no planejamento urbano, o qual está sendo muito utilizado nessa área urbana (PINTO, 2013; REGO, 2003). E destaca-se que a Alemanha foi o país que lhe deu origem, apesar de que outros países já introduziram e utilizam esse projeto.

Salienta-se que, em Frankfurt, na Alemanha, foi criada a Lei Adickes (1902), Legislação similar, e só em 1976 a Lei Federal de edificações reafirmou os princípios da lei 1092. Na Quarta parte do Baugesetzbuch (Consolidação das Leis Urbanísticas: Parcelamento do solo, Código de Obras, Posturas e outras). A legislação e os proprietários entregavam seus imóveis antigos ao município para executar o empreendimento e no final recebiam partes em novos terrenos, e a outra parte em dinheiro.

E, nessa discussão sobre reparcelamento, traz-se, aqui, palavras de Pinto (2013) e Rego (2003) que enfatizam:

O reparcelamento é um projeto de grande interesse municipal. Após a aprovação do poder público, o município receberá áreas que poderá ser transformada em praças, ruas que farão parte do uso público. Essa técnica e de interesse do proprietário, porque há uma valorização da propriedade a definição dos títulos da terra.

Também, Pinto (2013) afirma que:

Os imóveis que estiverem no perímetro de intervenção, os proprietários ou o município podem propor um projeto de reparcelamento. Para que esse projeto seja realizado é preciso que os proprietários qualificados seja a maioria. Após a aprovação os proprietários que ficaram de fora do projeto, podem vender para o investidor ou será desapropriado.

Fica evidente, então, que, muitas vezes, um projeto de reparcelamento se coloca como fundamental.

### **2.1.3. Diferenças entre loteamento e desmembramento**

Conforme preceitua Hely Lopes Meirelles (1982), loteamento urbano é:

A divisão voluntária do solo em unidades (lotes) com abertura de vias e logradouros públicos, na forma da legislação pertinente. Distingue-se do desmembramento, que é a simples divisão da área urbana ou urbanizável, com aproveitamento das vias públicas existentes.



O desmembramento é um processo mais simples, menos oneroso, pois há um aproveitamento de vários benefícios já existentes, como recursos básicos e sistema viário. Nesse sentido, o registro do desmembramento trata-se apenas da averbação no cartório de registro de Imóveis.

Já no que tange ao loteamento, o processo é mais burocrático, complexo e oneroso. O primeiro passo consiste na realização do projeto, no qual o loteador necessita do serviço de diversos profissionais registrados no órgão fiscalizador (CREA) como engenheiros civis e urbanísticos e arquitetos para adequar o projeto de acordo com as normas legais. Concluída essa etapa (Mesquita, 2008), deve-se garantir a infraestrutura, sistema viário e fazer o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Assim, existem também diferenças do ponto de vista financeiro entre o loteamento e o desmembramento. No primeiro, o proprietário vai arcar com toda as despesas, tais como fazer o arruamento, infraestrutura, saneamento básico, iluminação pública, etc. Enquanto que no segundo, o investidor é beneficiado com todas as instalações de infraestrutura e os recursos básicos e sistema viários já existentes (KUNH, PEREIRA E NERBAS, 2009).

A prefeitura Municipal é a responsável pela ordenação da cidade, o bem-estar da comunidade, visando uma melhor qualidade de vida para a sociedade. Nessa mesma linha de raciocínio, passa-se a detalhar um pouco mais sobre o loteamento urbano.

#### **2.1.4. Loteamento Urbano**

O loteamento urbano são operações de intervenção nos solos, que devem ser precedidas de uma série de cuidados para que os futuros habitantes tenham uma boa qualidade de vida. As operações urbanísticas incidem ao nível do ordenamento ambiental e territorial e os recursos naturais, para garantia de qualidade nesses novos espaços (MESQUITA, 2008; MACHADO, 2014).

Aliás, no mesmo contexto dessa discussão, compreende-se que as constantes mudanças que acontecem no processo de urbanização, assim como na

multiplicação das cidades - isso em esfera mundial – de fato, vêm agredindo a natureza, historicamente, e, dessa maneira, refletindo na qualidade de vida das pessoas, afinal, enfrentam uma urbanização desorganizada, poluída e segregada, independentemente de se tratar de cidades pequenas, médias ou grandes. Elas vêm crescendo de forma desordenada. A propósito, sobre isso, Machado (2012), ressalta que:

[...]. Com isto, os grupos dominantes vêm sendo continuamente favorecidos, e continuam ampliando os problemas urbanos a cada dia. Nesta perspectiva, a cidade precisa ser planejada de maneira diferenciada, de modo que cada bairro ou área de zoneamento seja analisado conforme a sua população, o tipo de terreno, a proximidade a áreas de preservação e que tipo de edificação já existe no local.

Não se tem dúvidas, portanto, da valiosa importância que possuem as áreas verdes para a qualidade de vida das pessoas. A respeito disso, traz-se, aqui, Troppmair e Galina (2003) que enfatizam as vantagens das mesmas, desta maneira:

- a) Criação de microclima mais ameno que exerce função de centro de alta pressão e se reflete de forma marcante sobre a dinâmica da ilha de calor e do domo de poluição;
- b) Despoluição do ar de partículas sólidas e gasosas, dependendo do aparelho foliar, rugosidade da casca, porte e idade das espécies arbóreas;
- c) Redução da poluição sonora, especialmente por espécies aciculiformes (pinheiros) que podem acusar redução de 6 a 8 decibéis;
- d) Purificação do ar pela redução de microorganismos. Foram medidos 50 microorganismos por metro cúbico de ar de mata e até 4.000.000 por metro cúbico em shopping centers;
- e) Redução da intensidade do vento canalizado em avenidas cercadas por prédios;
- f) Vegetação como moldura e composição da paisagem junto a monumentos e edificações históricas.

E, para Lima e Amorim, (1993) “as relações sociedade natureza moldam o espaço físico urbano através das atividades e necessidades do ser humano, resultando na transformação e apropriação da natureza”, assim como fica, aqui, destacado que as áreas verdes são uma variáveis integrantes da estrutura urbana (Amorim, 2001) e a preservação dessas áreas está relacionada com o seu uso e sua integração na dinâmica da cidade que são reflexos das ações humanas e estão vinculadas ao o histórico, traduzindo na atenção do poder público no que diz a implantação e manutenção desses espaços na malha urbana.

As áreas verdes assumem um papel muito importante nas cidades no que se refere à qualidade do ambiente, pois servem de equilíbrio entre a vida urbana e o meio ambiente quando esses espaços são utilizados e preservados para este fim. Além disso, deveriam ser destinadas à recreação e ao lazer da população, de acordo com (AMORIM, 2001, p. 37).

Sob esse prisma, nesta atual contemporaneidade, áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva devem estar previstas nos projetos de loteamento, sobretudo, porque uma vida urbana de qualidade é intrinsecamente indissociável de questões relacionadas à preservação ambiental, assim como dos diversos fatores que englobam, dentre outros importantes elementos, infraestrutura e evolução, tanto econômica como social. Aliás, no que concerne à temática “Meio Ambiente”, o mesmo, justamente por influenciar, diretamente, na saúde física e mental da população, é vislumbrado como algo imprescindível no quesito “bem-estar” da população. Aliás, sobre isso, o Artigo 43.º do RJUE (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação), de janeiro de 2015, destaca que:

1 - Os projetos de loteamento devem prever áreas destinadas à implantação de infraestruturas espaços verdes e de utilização coletiva viárias e equipamentos.

2 - Os parâmetros para o dimensionamento das áreas referidas no número anterior são os que estiverem definidos em plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território.

3 - Para aferir se o projeto de loteamento respeita os parâmetros a que alude o número anterior, consideram-se quer as parcelas de natureza privada a afetar àqueles fins quer as parcelas a ceder à câmara municipal nos termos do artigo seguinte.

4 - Os espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de natureza privada constituem partes comuns dos lotes resultantes da operação de loteamento e dos edifícios que neles venham a ser construídos e regem-se pelo disposto nos artigos 1420.º a 1438.º-A do Código Civil.

Levando em conta que Lote é que uma Gleba devidamente regulamentada e, assim, conseqüentemente, adequada às leis do Plano Diretor da região onde este se insere, fica sabido que divisão de um terreno em lotes é chamada de loteamento, na qual abre-se vias de circulação e se implanta uma infraestrutura definida em lei. O loteamento pode ser urbano ou rural a depender de sua localização, quando o loteamento urbano é a divisão de uma área grande de terra em lotes menores com possibilidade de construir, abrir novas ruas e até mesmo modificar as que nela existem.

Lote não é simplesmente uma fração de território, é uma área que se destina às construções residenciais, indústrias, instalações comerciais, turismo e recreação, com finalidades urbanas. É um terreno que irá formar novas zonas urbanáveis, com infraestrutura, e todos os equipamentos comunitários, necessários para receber as construções que irá ocupar o solo (CASTLHO e PASSARELI, 2010).

A propósito, Castilho (2007) frisa que “Lote é um terreno servido de infraestrutura urbana, que poderá ser construída. Garantindo as pessoas que ali irá residir, uma qualidade de vida. Esse espaço por lei deverá ter no mínimo 125m<sup>2</sup> e a autorização do município para construir”.

Nesse contexto, vale destacar que isso é enfatizado pela Lei 6.766/79 art. 4º, que preceitua que os lotes:

[...] terão área mínima de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.

A propósito, de acordo essa mesma Lei, considera-se loteamento a subdivisão de gleba - área de terra que não foi submetida ainda aos processos de arreamento ou de loteamento - em lotes destinados a edificação, com abertura de novos logradouros públicos, ampliação das vias existentes ou novas vias de circulação, sendo que de acordo as exigências legais para o loteamento urbano, é preciso que haja um projeto definitivo e, antes disso, é necessário que uma análise anterior da exequibilidade do empreendimento seja solicitada junto à Prefeitura Municipal.

Para que um projeto de loteamento seja aprovado pela prefeitura municipal de uma cidade, é necessário que o loteador atenda aos requisitos da Lei nº 6.766/79, além de cumprir com a legislação municipal. Esses requisitos estão fixados no Art. 4º da Lei nº 6.766/79, a saber:

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

II - Os lotes terão área mínima de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III - Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

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

Vale ressaltar que além dos requisitos acima citados, ainda se faz necessário que no projeto seja disponibilizada uma área para espaço público. Atualmente, cada município estipula a sua área objeto de loteamento (BRAGA, 2009), e, caberá aos Estados, disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos, nas seguintes condições, de acordo o Art. 13, da Lei nº 6.766/79:

I - Quando localizados 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;

II - Quando o loteamento ou desmembramento 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;

III - Quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m<sup>2</sup>.

Parágrafo único - 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.

Art. 14. Os Estados definirão, por decreto, as áreas de proteção especial, previstas no inciso I do artigo anterior.

Art. 15. Os Estados estabelecerão, por decreto, as normas a que deverão submeter-se os projetos de loteamento e desmembramento nas áreas previstas no art. 13, observadas as disposições desta Lei.

Parágrafo único - Na regulamentação das normas previstas neste artigo, o Estado procurará atender às exigências urbanísticas do planejamento municipal.

Antes de se fazer uma aquisição, é necessário que se busque informações e se conheça o loteamento, evitando, desta maneira, surpresas desagradáveis e, até mesmo, prejuízo, no caso de o referido loteamento não possuir liberação por parte da prefeitura, ou mesmo se há ou não permissão para efetivação de construção dentro da área estabelecida, quando, nesse contexto, segundo Gonçalves (2010) “conhecer os loteamentos é verificar se o imóvel está dentro das normas da lei do parcelamento do solo, e se o espaço poderá ser edificado”, sendo que, como bem nos assegura Mesquita (2008), “é buscar informações se o loteamento está legalizado, antes da aquisição do lote, evitando os loteamentos irregulares e clandestinos”.

Para Cristo (2009, p. 23), é necessário “[...] fazer uma análise de orientação previa ou algo similar. Nesse processo, informa-se o local do imóvel, e, para maiores esclarecimentos, é melhor ir à prefeitura e informar o que precisa para emitir um resumo do que se pode construir naquele local”.

Nesse processo, é preciso buscar informações do lote junto à prefeitura, além da emissão de certidões necessárias para liberação do tipo de construção naquela localização, o que permite ter conhecimento das áreas liberadas para edificação pelo município, sendo, dessa maneira, fundamental verificar, juntamente aos órgãos públicos, se o imóvel tem toda a documentação legalizada e liberada para ser edificada dentro dos padrões apropriados de uma construção, evitando assim a compra de um imóvel em loteamentos clandestinos e em áreas mananciais, ou até mesmo inexistentes. Com isso, pode-se evitar problemas futuros, como por exemplo aqueles relacionados às instalações de energia elétrica e abastecimento de água, as quais só deveriam ser liberadas para loteamentos em concordância com os termos exigidos, mesmo aqueles já habitados.

Traz-se, aqui, novamente, palavras de Cristo (2009), que salienta:

Somente depois de todas as análises feitas é possível saber se o terreno é apropriado para um investimento. Não raramente imóveis têm complicações junto aos cartórios de registro. Dessa forma, é importante compreender a necessidade de ir a um cartório de registro de imóveis e analisar todas as certidões para confirmar a legalidade e o desimpedimento do imóvel, como também, conferir o IPTU na Prefeitura Municipal (CRISTO, 2009, p. 24).

A necessidade da criação de um projeto antes de se fazer o loteamento, ajuda a definir o crescimento ordenado de um bairro (Mesquita, 2008) que futuramente será um povoado, e, mais tarde, uma cidade. Havendo planejamento, infraestrutura de equipamentos básicos, e espaços públicos, conseqüentemente se obterá uma cidade planejada.

Mesquita (2008, p. 10), também deixa claro que “a criação de lotes pressupõe a criação de solo urbano, a partir do momento que gera moradias, comércios, serviços, indústria, instituições públicas etc.” Nesse sentido, o parcelamento do solo urbano regular permite criar lotes e fazer o planejamento para o desenvolvimento ordenado da cidade. É importante compreender que se tenha uma infraestrutura, dimensionamento adequado, e equipamentos públicos e áreas livres de uso público.

Vale ressaltar que o ordenamento da cidade é aplicado no bairro onde está sendo feita a implantação do parcelamento do solo urbano, e evidentemente a aplicação pode ser utilizada para criar lotes, como também, para fazer o planejamento e a expansão da cidade. E ressalta-se que fica o dono do loteamento obrigado a transferir o domínio público de terrenos que se destinem a logradouros públicos e áreas destinadas ao uso institucional para o Município.

Como falou-se, anteriormente, em infraestrutura, é importante destacar que a infraestrutura básica “[...] é o conjunto de equipamentos urbanos constituídos de vias de circulação, energia elétrica residencial e pública, escoamento das águas pluviais, distribuição de água potável, encanação esgoto sanitário” (BRAVO, 2009), quando, nisso, se incluem as redes de serviços urbanos (coleta de lixo, transporte, equipamentos de saúde e educação) disponíveis à população em geral para melhor qualidade de vida.

Para Mesquita (2009) e Campos, Ghisi e Pokrywiecki (2016):

A infraestrutura básica com redes de serviços urbanos, condiciona um desenvolvimento econômico e humano de grande importância para uma sociedade. Dessa forma a estrutura urbana por meio de infraestrutura urbana instalada e da rede de serviços urbanos, está ligado diretamente a habitação.

Sob essa perspectiva, considera-se importante enfatizar que a infraestrutura urbana pode ser conceituada como:

[...] um sistema técnico de equipamentos e serviços necessários ao desenvolvimento das funções urbanas, podendo estas funções serem vistas sob o aspecto social, econômico e institucional. Sob o aspecto social, a infraestrutura urbana visa promover adequadas condições de moradia, trabalho, saúde, educação, lazer e segurança. No que se refere ao aspecto econômico, a infraestrutura urbana deve propiciar o desenvolvimento das atividades produtivas, isto é, a produção e comercialização de bens e serviços. E sob o aspecto institucional, entende-se que a infraestrutura urbana deva propiciar os meios necessários ao desenvolvimento das atividades político-administrativas, entre os quais se inclui a gerência da própria cidade (ZMITROWICZ E DE ANGELIS, 1997, p.2 *apud* MESQUITA, 2008, p.35).

É preciso [...] pois [...] que os lotes estejam prontos para serem construídos, com infraestrutura disponível (Castilho, 2007 e 2013), dentro do prazo razoável, evitando punições para o proprietário do solo urbano que ainda não foi construído.

Após a disponibilidade de infraestrutura, é necessário que haja edificações nos lotes, e o resultado de tudo isso é o loteamento.

#### **2.1.4.1. Conceitos e características dos loteamentos irregulares e clandestinos**

Adentra-se num assunto de aspecto muito pertinente e relevante, ou seja, a respeito dos loteamentos irregulares e clandestinos. Para trazer um exemplo dessa tal problemática, traz-se, aqui, o fato de que, conforme Carvalho Filho (2009, p. 273), no Brasil, em 2009, foi estimado que 35% da população urbana, residia em locais inadequados, existindo uma carência de mais de 2,5 milhões de domicílios.

Aliás, no âmbito brasileiro, são muitas as formas de irregularidade fundiária: favelas, ocupações loteamentos clandestinos ou irregulares e cortiços (Alfonsin *et al*, 2002, p. 14), que se configuram de maneiras distintas no país. Até mesmo loteamentos e conjuntos promovidos pelo Estado fazem parte desse vasto universo de irregularidade. As especificidades se referem às formas de aquisição da posse ou da propriedade e aos distintos processos de consolidação dos assentamentos, frequentemente espontâneos e informais, já que não foram fruto de uma intervenção planejada pelo Estado nem foram formalmente propostos por empreendedores privados no interior do marco jurídico e urbanístico vigente.

Para a citada estudiosa (Alfonsin *et al*, 2002, p. 14), geralmente essas áreas:

[...] são terrenos de marinha ou acrescidos de marinha (terrenos da União, em faixas litorâneas), aforados ou não a particulares; c) Áreas de preservação ambiental. As áreas mais atingidas são as áreas de mananciais e as margens de rios e canais, mas existem inúmeras ocupações em serras, restingas, dunas e mangues; d) Áreas de risco. A baixa oferta de lotes e casas para os pobres faz com que ocorram ocupações em terrenos de altas declividades, sob redes de alta tensão, ou nas faixas de domínio de rodovias, gasodutos e troncos de distribuição de água ou coleta de esgotos.

De encontro a essa situação, existem instrumentos de regularização fundiária como mecanismo para prevenir e resolver os aspectos sociais que abrangem a propriedade informal, os quais fazem uso, como fundamento, o inciso XXIII do artigo 5º da Constituição Federal, que, por sua vez, prevê que a propriedade atenderá à



sua função social. Esse fato destaca e justifica o interesse público na regularização fundiária das propriedades informais (BRASIL, 1988) e mais recentemente foram destaques no Estatuto das Cidades (BRASIL, 2001).

No entanto, de certa maneira, essas regras formais não conseguem resolver a falta de alternativa habitacional crônica para os mais pobres (Alfonsin *et al.*, 2002, p. 12), e nas duas últimas décadas, a tônica tem sido a ocupação irregular e inadequada do meio ambiente. Cada vez mais, os loteamentos irregulares, as ocupações informais e as favelas têm se assentado justamente nas áreas ambientais mais frágeis.

Considera-se muito importante destacar que no que toca à dimensão da legalização fundiária, a regularização deve ter por objetivo não apenas o reconhecimento da segurança individual da posse para os ocupantes (Alfonsin *et al.*, 2002, p. 22), mas, principalmente, o objetivo da integração socioespacial dos assentamentos informais, quando deixa, aqui, frisado que, para Alfonsin (*et al.*, 2002, p. 21), “os programas de regularização têm uma natureza essencialmente curativa e não podem ser dissociados de um conjunto mais amplo de políticas públicas, diretrizes de planejamento e estratégias de gestão urbana, destinadas a reverter o atual padrão excludente de crescimento urbano”.

É sabido que as áreas de ocupação ilegal são resultantes da ausência de políticas de habitação social e urbana. Nesse sentido, pretende-se aqui conceituar e caracterizar esses institutos, lembrando que a ampliação das cidades e metrópoles brasileiras vem expandindo os assentamentos inadequados e ilegais, ocupados, frequente e constantemente pela população pobre, ou seja, segundo Motta (2002, p. 23), “[...] fruto da grande desigualdade social no país, constituindo assim, uma variável determinante da configuração espacial do processo de urbanização brasileira”.

Pode-se afirmar que os loteamentos irregulares e clandestinos se configuram um grave problema no contexto brasileiro, quando os mesmos sempre trazem, evidentemente, muitas causas e consequências, quando, essa segunda, aparentemente, se sobrepõe sobre a primeira. Por exemplo, as catástrofes naturais ocorridas nos últimos anos em algumas cidades brasileiras, segundo Alves Filho; Aquino e Teixeira (2011, p. 59-67):

[...] são exemplos do crescimento desordenado que muitas vezes ocorre em virtude da ocupação urbana irregular, que tem se mostrado como um grave problema a ser enfrentado tanto pelos administrados, quanto pelos administradores.

Aproveita-se o ensejo para trazer, para este momento, plausíveis colocações de Ferreira (*et al.*, 2004, p. 89), que enfatiza que:

[...] os [...] assentamentos irregulares e ilegais além de se caracterizarem por precárias condições de vida, também contribuem sobremaneira para o agravamento do problema ambiental das cidades, visto que com isso, as poucas áreas de preservação permanente terminam por serem ocupadas.

A propósito, para Ferreira (*et al.*, 2004, p. 48):

A exclusão social é um dos principais marcos do processo de urbanização das cidades que possui uma visão econômica capitalista, pois acaba empurrando os mais pobres para áreas de menor valor econômico, ou seja, essas áreas são denominadas áreas de riscos, sem serviços e infraestrutura adequada. Entretanto, acaba acarretando que essas pessoas ocupam áreas livres. Áreas que deveriam ser destinadas à proteção ambiental que vem a ser a áreas de preservação permanente, áreas públicas municipais que são compostas pelos (parques, jardins, escolas e outras), áreas reservadas para o escoamento natural as águas pluviais e muitas vezes com grande risco a saúde e o bem-estar, acarretando assim em um maior problema na parte socioambiental das cidades.

Aliás, exemplificando mais minuciosamente, consoante Barros (*et al.*, 2003, p. 47-54):

No processo de urbanização ocorre a substituição do ecossistema natural por outro completamente adverso, que o homem organiza conforme suas necessidades de sobrevivência, e segundo o poder que exerce sobre esse espaço. O uso intensivo do solo e a ausência de planejamento pelas atividades urbanas têm gerado disfunções espaciais e ambientais, repercutindo na qualidade de vida do homem, que se dá de modo diferenciado, atingindo na maioria das vezes de forma mais intensa a população de baixa renda, a qual, muitas vezes sem acesso à moradia, passa a ocupar áreas impróprias à habitação, como por exemplo, as Áreas de Preservação Permanente (APPs). A ocupação irregular dessas áreas não corre apenas por invasões, mas pode estar associada à aprovação indevida de loteamento, falta de legislação, etc.

É apregoado, pois, que a problemática ambiental brasileira sempre esteve estreitamente relacionada aos aspectos sócioespaciais, ou seja, para Gonçalves (1995, p.321) “a propriedade privada, a transformação da natureza em mercadoria visando o lucro, o modo de utilização dos recursos naturais submeteu-se à lógica

econômica e não as da ecológica”. É nesse momento eu o Estatuto das Cidades aflora à nossa mente, isso porque, de fato:

O Estatuto das Cidades surgiu para regulamentar o uso adequado da propriedade, ou seja, traçar parâmetros para que a mesma realmente atenda sua finalidade, que nada tem a haver com o conceito antigo de bem quase que intocável.

A função socioambiental é atendida quando a propriedade cumpre o uso regular e sustentável da área. O bem deverá ser utilizado, conforme os regramentos definidos no Plano Diretor, sempre buscando o uso racional e ecologicamente correto.

Hoje o meio ambiente é tratado de forma mais adequada pela doutrina, sendo que existe uma maior preocupação com a preservação dos nossos recursos, uma vez que o homem se deu conta de que não pode explorar de forma desenfreada os recursos naturais, vez que são finitos.

A propriedade deve ser utilizada de forma coerente, evitando-se a especulação, usos incompatíveis e geradores de impactos urbanos, tais como excesso de tráfego de veículos, poluição do ar e do solo, bem como a criação de vazios urbanos.

Antigamente, tinha-se a ideia de que era totalmente normal o proprietário reter o uso de área urbana para especulação, já que os princípios passados de propriedade a identificavam como um bem que não se podia mexer.

Em assim sendo, o direito de propriedade não possui mais aquele cunho absoluto, sendo que a mesma só existe enquanto direito, se respeitada estritamente à função social. O cumprimento da função social é condição sine qua non para o reconhecimento do direito de propriedade.

A Constituição de 1988 e, mais recentemente, o Estatuto das Cidades conferiu a propriedade a necessidade do atendimento da função social; surge, então, de forma explícita a obrigatoriedade do uso racional da terra urbana.

A problemática da função socioambiental da cidade e da propriedade restou cada vez mais atual, seja pela necessidade de um ambiente sustentável ou devido à conscientização acerca da emergência em preservar todo o ecossistema (FERREIRA, 2013, p.11).

O mesmo estudioso (2013, p.13 -14) também destaca:

Observa-se que ao cumprir a função socioambiental da propriedade está se respeitando o meio ambiente, uma vez que com o uso adequado e controlado do domínio da área se preserva os requisitos necessários para que seja atendida a finalidade da mesma.

Com o respeito à função socioambiental não ocorrerá o uso descontrolado dos recursos naturais, uma vez que a propriedade atenderá ao bem coletivo e não só ao interesse individual.

A terra urbana que atende seu uso de forma racional e levando em consideração o bem-estar de todos é uma forma eficaz de controle e preservação ao meio ambiente.

O proprietário que acolhe o uso socioambiental da propriedade jamais poluirá, construirá acima dos limites arquitetônicos definidos no Código de Obras, respeitará os índices urbanísticos, ou seja, contribuirá para o uso sustentável da área, atendendo, desta forma, a função socioambiental da propriedade.

Está intimamente ligada à proteção do meio ambiente e a função socioambiental da propriedade, uma vez que com o cumprimento do

princípio social e ambiental do uso ordenado e sustentável da terra urbana está se preservando o meio ambiente da cidade.

A função socioambiental da propriedade deve ser exercida em consonância com suas funções econômicas e sociais, levando-se em consideração a preservação da flora, fauna, beleza natural, patrimônio artístico e cultural e o meio ambiente urbano sustentável, sendo que a mesma é cumprida, quando a propriedade atende aos requisitos de preservação ao meio ambiente e uso ordenado dentro dos parâmetros definidos na legislação pertinente, ora denominada de Plano

Diretor.

O uso ordenado e de forma sustentável corrobora para o desenvolvimento de um sistema de controle e preservação ao meio ambiente, desta forma, uma propriedade que atende sua função socioambiental estará garantindo, além do respeito do interesse da coletividade a garantia da preservação do meio ambiente, que também é um direito coletivo, que deve ser observado para preservação, inclusive, da espécie humana.

Concluindo, o atendimento da função socioambiental da propriedade, por si só, já é um meio adequado para aplicação da proteção ao meio ambiente, uma vez que a terra urbana será utilizada de forma adequada e em total respeito às legislações edilícias, urbanísticas e ambientais.

O perfeito atendimento da função socioambiental da propriedade evitaria a realização de parcelamentos irregulares, vez que sua busca determina a estrita observância dos regramentos necessários.

Sendo que somente com a regularização de situações anormais e clandestinas a propriedade voltará a atender a função social, ou melhor, função socioambiental, eis que a ordem ambiental e urbanística é tão importante quanto à social.

Só fica, cada vez mais, destacado, então, que loteamento irregulares e clandestinos vão contra o ecossistema, lembrando que, segundo Fulgencio (2007, p. 399), é irregular aquele que fez o projeto, seguiu por um período as normas do parcelamento do solo e depois abandonou a legislação e clandestino quando o proprietário não respeita as leis e parcela o solo, sem o conhecimento do poder público.

Também é irregular qualquer alteração que se faz no parcelamento do solo (Pereira, 2013), após a aprovação do projeto pela prefeitura, e clandestino quando o proprietário não apresenta o plano e não tem a autorização da prefeitura, e divide a gleba. E são considerados clandestinos aqueles loteamentos que não possuem aprovação por parte da prefeitura (Pereira, 2013; Silva, 2015), em que há omissão do imóvel por parte do loteador a fim de evitar gastos para regularização do mesmo.

Segundo Silva (2015, p. 339) “os loteadores criam áreas habitadas praticamente sem serem habitáveis, por falta de condicionamento urbanístico, as quais se transformam num quisto urbano de difícil solução, dada a questão social que eles geralmente envolvem”, sendo que “loteadores parcelam terrenos de que, não raro, não tem título de domínio por isso não conseguem aprovação do plano,

quando se dignam a apresentá-lo na prefeitura”. Nesse sentido, o conceito de loteamentos irregulares e clandestinos permite que modifiquem as regras municipais dificultando aos compradores de lotes a liberação da licença para construir seus imóveis.

Então, é de extrema importância que os compradores tenham seus imóveis regularizados, não facilitando para o desenvolvimento desordenado da cidade, exemplificando como o município pode interferir, exigindo que se faça a regularização desses loteamentos ilegais. E, nesse contexto, a partir do momento que os compradores exigir dos vendedores a documentação do imóvel, além de ter a liberação da prefeitura para construir, o imóvel será considerado regular, e isso diminuirá a quantidade de loteamentos clandestinos.

Considera-se muito importante deixar, aqui, enfatizado que os Tribunais de Minas Gerais e São Paulo se decidiram em relação aos loteamentos clandestinos e irregulares, como demonstram essas decisões:

TJ-MG - Apelação Cível AC 10112100129926001 MG (TJ-MG) Data de publicação: 05/04/2013

Ementa: AÇÃO CIVIL PÚBLICA. ESTRUTURA URBANA. LOTEAMENTOS CLANDESTINOS E IRREGULARES. REGULARIZAÇÃO. DEVER DE FISCALIZAÇÃO DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL. INEFICIÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO, EXCESSIVAMENTE TOLERANTE COM OS ABUSOS. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. ART. 40 DA LEI N.º 6.766 /79. - É dever do Município, responsável solidário, cumprir as normas urbanísticas de modo a assegurar o bem estar da coletividade, bem como fiscalizar o ordenamento territorial e controle do uso do parcelamento e ocupação do solo urbano. Tem ele obrigação de observar os deveres previstos na Constituição Federal principalmente por se tratar de interesse público indisponível visando o efetivo cumprimento da função social da propriedade (art. 40 da Lei 6.766 /79). - Os Municípios têm o poder-dever de agir no sentido de regularizar o uso e a ocupação do solo, assegurando o bem estar da população, e, com isto, evitando a proliferação de loteamentos clandestinos ou irregulares.

TJ-SP - Apelação APL 00095833520108260268 SP 0009583-35.2010.8.26.0268 (TJ-SP) Data de publicação: 30/09/2015

Ementa: AÇÃO CIVIL PÚBLICA – LOTEAMENTO IRREGULAR – Ministério Público que busca a condenação dos requeridos à regularização de loteamento irregular, ou, o desfazimento do loteamento, com a restauração da gleba ao seu estado primitivo – Sentença de procedência decretada em primeiro grau – Decisório que merece subsistir – Loteamento irregular evidenciado – Área de mananciais – Ausência de infraestrutura necessária - Administração que possui mecanismos de autotutela, podendo obstar a implantação imoderada de loteamentos clandestinos e irregulares - Proprietários do imóvel que também são responsáveis, vez que realizaram loteamento ao arpejo das disposições da Lei n.º 6.766/99 - Sentença mantida – Reexame necessário desacolhido e recurso voluntário desprovido.

Dessa forma, para que a prefeitura possa impedir o crescimento dos loteamentos ilegais, pensando no desenvolvimento e organização da cidade (Silva, 2015), faz se necessário, notificar o loteador ou proprietário para cumprir com as obrigações de regularização dessas áreas loteadas. O não cumprimento dessas obrigações, o município poderá assumir as obras de regularização urbanísticas do loteamento.

#### **2.1.4.2. Sanções decorrentes da violação da legislação a respeito dos loteamentos**

É essencial atentar que o loteador que não observar a Lei e iniciar, de qualquer maneira, loteamento ou desmembramento do solo urbano, poderá ser punido, responsabilizando-se por essas práticas ilegais, as quais estão em desacordo com as disposições da Lei nº 6.766/79, conforme é informado no Art. 50:

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;

III - Vender ou prometer vender lote em loteamento ou desmembramento não inscrito no Registro de Imóveis competente.

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, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.

Havendo uma ação mais atuante e criteriosa da administração pública na fase inicial da criação dos loteamentos, conseqüentemente impediria o crescimento desenfreado das irregularidades do parcelamento do solo urbano. Com isso, os loteadores não teriam grandes oportunidades de iniciar um loteamento sem a criação de um projeto adequado e em consonância com a legislação vigente.

A punição para os que loteiam e vendem os lotes sem o registro imobiliário, poderá ser a solução dessa atitude criminosa. Além da detenção terá que pagar uma multa consideravelmente alta, de acordo a gravidade do problema.

No sistema penal brasileiro os crimes são classificados segundo “a sua objetividade jurídica, isto é, tendo-se em vista o bem ou o interesse jurídico tutelado pela lei penal e que o crime ofende ou põe em perigo” (JUNIOR, p. 206). O objeto jurídico desse delito é proporcionar a compreensão e outros efeitos.

#### **2.1.4.3. O papel do município em relação aos loteamentos**

É de responsabilidade do Município acompanhar, fiscalizar e manter o desenvolvimento ordenado da cidade, e o parcelamento do solo urbano. Segundo Silva (2015), o papel do Município em relação aos loteamentos é instituir regras necessárias e orientar o crescimento adequado do empreendimento dentro e fora dos limites das vizinhanças.

Para Fantinatti, Zuffo, Argollo (2015), é papel da administração pública municipal, orientar e estabelecer normas para ocupação urbana local, através das leis de zoneamento, com tamanhos padronizados dos lotes, e os serviços a serem utilizados no bairro. Não se trata de competência suplementar, mas de competência própria, exclusiva, que não comporta interferência nem da União, nem do Estado.

É sabido que a competência exclusiva do Município não se refere apenas à edição de normas para aprovação do loteamento urbano, mas também às regras para regularizá-lo, porque se trata de um assunto de predominante interesse local (Júnior, 2017, p. 4), assim ficando enfatizado que a aprovação, a disciplina e a regularização do parcelamento do solo urbano são de competência municipal, sendo inválida qualquer exigência feita por parte de outros entes políticos, inclusive com relação às regras condicionadoras do registro imobiliário, criadas pelos órgãos do judiciário, responsáveis pelas corregedorias dos cartórios; os quais devem promover o necessário para que as normas que editam, a respeito da regularização de loteamentos, não interfiram na autonomia do Município (JÚNIOR, 2017, p. 4).

Júnior (2017, p.4) discorre, também, que:

O estabelecimento de normas e procedimentos para o parcelamento do solo urbano é de competência do Município. Segundo a Constituição Federal, nos termos dos incisos I e VIII do artigo 30, é competência do Município legislar sobre assuntos de interesse local; e promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

Consoante o mesmo autor (2017):

Se o Município tem a atribuição constitucional para condicionar o exercício do direito da propriedade urbana aos objetivos, diretrizes e metas da política urbana municipal decorrente desta atribuição, cabe ao Município, no próprio Plano Diretor em que este for obrigatório, por exemplo, dispor dos critérios, instrumentos e procedimentos para efetuar a regularização dos loteamentos irregulares existentes em seu território (JÚNIOR, 2017, p.4).

O mesmo autor (2017) diz que os Municípios, por meio do Plano Diretor ou lei municipal específica (se o Plano Diretor não for obrigatório), devem estabelecer a política de regularização de loteamentos irregulares, que pode incluir as seguintes medidas:

\*Delimitação das áreas com grande concentração de loteamentos irregulares, ou de loteamento irregular com elevada densidade populacional, como as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.

\*Exigir do Poder Público, para os loteamentos irregulares delimitados como Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, um plano de urbanização contendo normas especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo e de edificações compatíveis com a realidade da ocupação existente, como principal instrumento de regularização do loteamento irregular (JÚNIOR, 2017, p.4).

E, para incrementar essa discussão, segundo um texto proveniente da UNICAMP (2017):

As atribuições do poder público municipal foram expandidas após a promulgação da Constituição Federal. Nela, o Município ganha destaque na organização político-administrativa do país, sendo dotado de autonomia política, administrativa, financeira e legislativa. As possibilidades de ação do poder público municipal, com a vigência do Estatuto, se ampliam e se consolidam.

O poder público municipal, por ser a esfera de governo mais próxima do cidadão, e portanto, da vida de todos — seja na cidade, seja na área rural — é o que tem melhor capacidade para constatar e solucionar os problemas do dia-a-dia. Essa proximidade permite, ainda, maior articulação entre os vários segmentos que compõem a sociedade local e, também, a participação e acompanhamento das associações de moradores, de organizações não-governamentais, de representantes dos interesses privados na elaboração, implementação e avaliação de políticas públicas.



Como cabe ao Município a promoção do adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo, fica evidente a competência municipal para adotar as medidas que favoreçam o seu desenvolvimento territorial, com sustentabilidade cultural, social, política, econômica, ambiental e institucional.

O Município, portanto, é responsável por formular a política urbana e fazer cumprir, através do Plano Diretor, as funções sociais da cidade, possibilitando acesso e garantindo o direito, a todos que nela vivem, à moradia, aos serviços e equipamentos urbanos, ao transporte público, ao saneamento básico, à saúde, à educação, à cultura e ao lazer, todos eles direitos intrínsecos aos que vivem na cidade.

Assim sendo, o papel do Município em relação aos loteamentos permite o desenvolvimento ordenado e planejado da cidade. [...] Portanto [...] é de responsabilidade do administrador municipal promover o crescimento da cidade e manter a organização do município.

### 3. DIREITO URBANÍSTICO

Entre as várias problemáticas urbanas, o uso do solo merece um destaque, pois é utilizado de variadas maneiras. Conforme Horn (2008, p.3), o processo de urbanização, intensificado a partir de 1970, verificou um crescimento superior a 50%, que por sua vez, acarretou no significativo aumento de áreas periféricas, pobre, ilegais e subequipadas.

Ainda segundo o mesmo autor (2008, p.3), o uso desorganizado do solo tem provocado exclusão social, crise habitacional, segregação espacial, violência e degradação ambiental.

O Direito Urbanístico é um ramo do Direito e garante permissões legais, juntamente com os marcos jurídicos federais.

Mas, ao pé da letra, o que é Direito Urbanístico?

Segundo Pereira (2013), o Direito Urbanístico é “o conjunto de normas destinadas a dispor sobre a ordenação da Cidade, sobre a ocupação do espaço urbano de maneira justa e regular, procurando as condições melhores de edificação, habitação, trabalho, circulação e lazer”.

Por sua vez, para Meirelles (1997, p. 371-373), o referido Direito configura-se em:

[...] ramo do Direito Público destinado ao estudo e formulação dos princípios e normas que devem reger os espaços habitáveis, no seu conjunto cidade-campo, sendo que o mesmo ordena o espaço urbano e as áreas rurais que nele interferem, através de imposições de ordem pública, expressas em normas de uso e ocupação do solo urbano ou urbanizável, ou de proteção ambiental, ou enuncia regras estruturais e funcionais da edificação urbana coletivamente considerada.

E existe, segundo Silva (2008, p. 40), quem considera o direito urbanístico “[...] parte do direito administrativo, sob fundamento de que as normas de direito urbanístico constituem-se em normas administrativas [...], mas sempre referentes ao poder de polícia”.

Na verdade, a respeito de Direito Urbanístico pode-se discorrer sobre uma infinidade de informações. Veja, por exemplo:

Objetivos principais do direito urbanístico:  
– Disciplinar o ordenamento urbano;  
– Disciplinar o uso e ocupação do solo urbano;

- Criar e disciplinar áreas de interesse especial;
- Coordenar a ordenação urbanística da atividade edilícia;
- Coordenar a utilização de instrumentos de intervenção urbanística.

Os princípios do direito urbanístico são:

- Princípio do urbanismo como função pública;
- Princípio da conformação da propriedade urbana;
- Princípio da harmonia das normas urbanísticas;
- Princípio da afetação;
- Princípio da justa distribuição dos benefícios e ônus derivados da atuação urbanística.

Dentre as instituições do direito urbanístico ressaltam-se:

- Planejamento urbanístico;
- Parcelamento do solo urbano ou urbanizável;
- Zoneamento do uso de solo;
- Ocupação do solo;
- Reparcelamento (MARTINS, 2009, p.5).

O Direito Urbanístico ganhou com o Estatuto da Cidade, Lei federal nº 10.257, pois este dispositivo legal urbanístico contém: o plano diretor, o direito de superfície, a concessão do direito real de uso, a edificação e o parcelamento compulsório, o direito de preempção, a urbanização consorciada, o imposto predial progressivo, a outorga onerosa do direito de construir, a concessão de uso especial para fins de moradia e a usucapião especial urbano.

A referida Lei, em seu artigo único “estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental” (ESTATUTO DA CIDADE, LEI FEDERAL Nº 10.257).

Não fugindo do contexto dessa mesma discussão, é apregoado que o Direito Urbanístico possui seus princípios informadores, os quais, por sua vez, tratam-se dos seguintes:

1º) princípio de que o urbanismo é uma função pública, que fornece ao direito urbanístico sua característica de instrumento normativo pelo qual o Poder Público atua no meio social e no domínio privado, para ordenar a realidade no interesse coletivo, sem prejuízo do princípio da legalidade; 2º) princípio da conformação da propriedade urbana pelas normas de ordenação urbanística – conexo, aliás, com o anterior; 3º) princípio da coesão dinâmica das normas urbanísticas, cuja eficácia assenta basicamente em conjuntos normativos (procedimentos), antes que em normas isoladas; 4º) princípio da afetação das mais-valias ao custo da urbanificação, segundo o qual os proprietários dos terrenos devem satisfazer os gastos da urbanificação, dentro dos limites do benefício dela decorrente para eles, como compensação pela melhoria das condições de edificabilidade que dela deriva para seus lotes; 5º) princípio da justa distribuição dos benefícios e ônus derivados da atuação urbanística (SILVA, 2010, p. 44-45).

Não se pode contestar a grande importância dos marcos legais para o Direito Urbanístico. A propósito, Horn (2008, p. 2) infere a respeito disso, destacando:

Extremamente relevante expor os marcos jurídicos que instituíram uma nova ordem jurídico-urbanística no Brasil, através da Constituição Nacional de 1988, essencialmente no que se refere à função social da propriedade e ao capítulo sobre a política urbana, e o Estatuto da Cidade, por meio de todas as diretrizes e princípios que tal regulamentação representou para a ordem jurídico-urbanística brasileira.

Ressalta-se que um relevante marco sobre o Direito Urbanístico foi a noção da propriedade como função social, que entra no Direito brasileiro a partir da Constituição Federal de 1934, apesar de, praticamente, todos textos jurídicos constitucionais brasileiros somente foram definidos na Constituição de 1988. Consoante Horn (2008, p.4), a função social da propriedade “representa o ponto de convergência de todas as gradativas evoluções pelas quais passou o conceito de propriedade. Para atender a sua função social, a propriedade deverá representar os interesses coletivos, jamais se sobrepondo a eles”.

#### 4. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Outro importante fundamento que se faz muito pertinente no foco dessas discussões, é a Regularização Fundiária, que, por sua vez, versa sobre a legalização de propriedades privadas que estejam em situação de ilegalidade. Nas palavras de Nascimento (2013, p. 18), o termo indica: “regular uma situação fundiária que se apresenta juridicamente em desconformidade com o ordenamento jurídico”.

Com a criação da Lei 10.257/01 do Estatuto da Cidade, quando, logo após, veio a alteração da Lei 11.977/01, a Regularização Fundiária tem, por objetivo, a ordenação das propriedades urbanas, das funções da cidade. Para que a cidade tenha ordenamento territorial, é preciso regularizar os assentamentos e a população de baixa renda, como, também, os loteamentos irregulares nos bairros de alta renda.

Sob essa perspectiva, Regularização Fundiária pode ser resumidamente conceituada como sendo:

[...] o processo que visa garantir a segurança jurídica do uso do solo a quem de fato o ocupa, adequando-o urbanisticamente. O reconhecimento do uso como princípio gerador do processo de regularização em meio urbano está, na maior dos casos, associado à moradia (BALBIM, 2010, p. 293).

A fim de regularizar essas situações, a Lei 11.977/01 define duas formas de regularização fundiária: uma é a Regularização Fundiária de interesse social, a qual é aplicada nos casos de assentamentos populares, que necessitam de procedimentos e técnicas especiais. A outra é a Regularização Fundiária específica, que não se enquadra nos mesmos procedimentos especiais de interesse social, mas, também, é aplicável nos assentamentos irregulares.

Uma Regularização Fundiária de interesse social necessita atender, no mínimo, um dos requisitos:

- a) estejam ocupados de forma mansa e pacífica há pelo menos 5 anos;
- b) estejam localizados em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- c) ou no caso de áreas públicas, sejam declarados de interesse social para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social (CARTILHA REG. FUND. URBANA, p.18).

Essa mesma cartilha afirma que, a fim de regularizar essas situações, a Lei 11.977/01 define duas formas de regularização fundiária sendo: uma é a

regularização fundiária de interesse social, é aplicada nos casos de assentamentos populares, que necessita de procedimentos e técnicas especiais. A outra é a regularização fundiária específico, que não se enquadra nos mesmos procedimentos especiais de interesse social, mas também é aplicável nos assentamentos irregulares (CARTILHA REG. F. URBANA, p.18).

A lei 11.977/01 promove os seguintes agentes que tem legitimidade para fazer a Regularização fundiária:

- a) A União, os Estados, o Distrito Federal, e os Municípios;
- b) A população moradora dos assentamentos informais, de maneira individual ou em grupo;
- c) Cooperativa, habitacionais, associações de moradores, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público;
- d) entidades civis constituídas com a finalidade de promover atividades ligadas ao desenvolvimento urbano ou à regularização fundiária (LEI 11.977/01).

Salienta-se que, além desses legitimados, outros atores também participam do processo de regularização.

Outra interface relacionada à questão é o direito à moradia, conforme no Art. 6<sup>a</sup> caput, da Constituição Federal, que segundo Nascimento (2013, p.18), “é a necessidade de se garantir ao ser humano o direito de utilizar de algum espaço na cidade para sua habitação”.

Antes de realizar a Regularização Fundiária Específica, no loteamento irregular do solo, o município deve identificar o loteador ou proprietário do título da terra, e também pegar autorização e saber se os moradores estão de acordo com a Regularização Fundiária no bairro. Nesse caso que o loteador fez o loteamento em desconformidade com a Lei 6.766/79, do parcelamento do solo, ele responderá pelos atos praticados, mesmo que outro agente assuma a Regularização Fundiária.

O direito à propriedade, bem como sua função social, previsto no Art. 5<sup>o</sup>, incisos XXII e XXIII da Constituição Federal de 1988, que pode servir como fundamento para regularização fundiária de interesse social, “na medida em que sua implementação indica como consequência direta a destinação da propriedade para população de baixa renda” (Nascimento, 2018, p. 18). Como pode ser observado, a Regularização Fundiária, é, portanto, uma prova de reconhecimento da cidadania, da erradicação da pobreza, o cuidado com o meio ambiente e a diminuição das desigualdades sociais.

Pensando numa moradia adequada, com todos os direitos e o próprio direito à cidade, aproximando a cidade real da cidade legalmente constituída, pode se falar da Regularização Fundiária plena ou sustentável.

Numa perspectiva holística, a regularização fundiária plena – que ora se denomina sustentável – é aquela que apresenta quatro dimensões: (a) a registral, que visa à garantia da posse ou à tutela da propriedade; (b) a urbanística, que permite a integração plena da moradia à cidade, seus equipamentos coletivos, serviços públicos e direitos fundamentais; (c) a ambiental, que proporcione a seus moradores e suas próximas gerações uma vida saudável e (d) a social, que garante oportunidades a seus habitantes para que no presente, desfrutem de uma vida digna, e, no futuro, até possam permanecer em suas comunidades de origem, mas não por necessidade e, sim, por opção (CORREIA; FARIAS 2015, p. 867).

Muito mais se pode falar sobre Regularização Fundiária, assim como se pode resumir o assunto sobre essa importante instância, destacando que, embasado na mesma, pode-se afirmar, e com total convicção, que [...] só há moradia adequada para se viver (Cavalcanti; Cezar, 2017, p.26) quando oferece aos moradores acesso à educação, segurança, higiene e saúde, emprego e outros serviços públicos essenciais. E que tenha acessibilidade, à água, meio ambiente, transporte, esgoto etc.

#### **4.1. Autorização do loteamento por parte do município (Art. nº 12 Lei 6.766/79)**

Para que o poder municipal aprove o loteamento é necessário que este tenha um projeto, conforme postulado no capítulo III da Lei nº 6766/79. Portanto, o projeto do loteamento é o ponto de partida só após sua conclusão e aprovação, pelo órgão municipal competente, será possível a continuidade do empreendimento.

Após confecção do projeto, a exigência seguinte é apresentar, à prefeitura, a planta do imóvel com as divisões do terreno a ser loteado. A autoridade competente deverá orientar o loteador quanto a documentação exigida para a liberação do projeto, observando os artigos 6º e 7º da referida Lei, sobre o parcelamento do solo urbano. Cabe destacar, que o loteador deverá cumprir um prazo de 180 dias do projeto, conforme Art. 18º da Lei nº 6766/79, sob pena de caducidade da aprovação.

Segundo Rizzardo (2012, p. 45):

Recebidos o traçado e as diretrizes oficiais, o loteador partirá para a elaboração do projeto definitivo, o qual conterà desenhos, o memorial descritivo e vários documentos relativos ao imóvel; na forma do art. 9º na redação e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras, com duração máxima de quatro anos, será apresentado a Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal, quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo cartório de registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia.

É de responsabilidade do executivo municipal analisar o projeto ou plano de loteamento urbano antes da sua aprovação, como já referido anteriormente, pois é uma função pública. O parágrafo único do Art. 5º da Lei nº 6.766/79 prever a destinação de faixa *non aedificandi* destinada a equipamentos urbanos, garantindo, desta maneira, a instalação de serviços básicos necessários à população.

Barroso (2013, p. 50), ressalta a função do poder público municipal na questão estudada:

Todas essas atividades que compõem o parcelamento do solo, seja lotear, assim como a criação de equipamentos urbanos, formação de vias públicas é de responsabilidade e competência do Poder Público Municipal que concede ao empreendedor particular essa possibilidade de “criar” um loteamento, entretanto não é este empreendedor que planeja a cidade, ou pelo menos não deveria ser.

No projeto do loteamento e em seu memorial descritivo, consta os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, que não poderão ser alteradas pelo loteador, conforme Art. nº 17º da Lei 6.766/79, salvo a hipótese de caducidade da licença ou desistência do loteador, conforme Art. 23º da mesma Lei.

#### **4.2. Registros do loteamento junto à matrícula do imóvel (Art. nº18 Lei 6.766/79)**

O loteamento é considerado válido quando encontra-se registrado no cartório de registro de imóveis através de uma matrícula. Esta é uma carteira de identificação



do imóvel, e por meio da consulta à matrícula do loteamento, é possível descobrir a situação do imóvel, por exemplo, se não possui ônus. A matrícula corresponde a um número específico para cada imóvel, que atualmente fica descrito em livros e pastas (LIMA, 2013).

É de competência da prefeitura a aprovação do projeto de loteamento urbano, conforme já relatado anteriormente. A falta da aprovação do projeto impede o registro do loteamento, para que o projeto do loteamento seja aprovado, conforme Art. nº 18 da lei 6.766/79 de 1979, é necessário a apresentação de uma série de documentos, conforme abaixo:

- I - Título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §§ 4o e 5o;
- II - Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vintes anos), acompanhados dos respectivos comprovantes;
- III - certidões negativas:
  - a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;
  - b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
  - c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública.
- IV - Certidões:
  - a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
  - b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
  - c) de ônus reais relativos ao imóvel;
  - d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos (ART. Nº 18 DA LEI 6.766/79 DE 1979).

E são necessários outros itens para a aprovação, como o comprovante do termo de verificação das obras, exigido pela prefeitura e o memorial descritivo. Estes são os documentos de representação escrita da planta (Araújo, 2009), servindo de meio de comunicação no ramo imobiliário. Todos os itens anteriormente citados devem ser apresentados ao no cartório de registro de imóveis.

As obras exigidas pelo município incluem, no mínimo, que seja feita as vias de circulação do loteamento, obras de escoamento das águas pluviais, delimitar os lotes, quadras e ruas. Essas obrigações do loteador deverão ser executadas e após, registradas no cartório de imóveis para que sejam visíveis a terceiros, e tenha fé pública.

O objetivo do registro histórico e registro imobiliário dos imóveis e dar publicidade a terceiros aos registros, historicidade e a fé pública, a obrigatoriedade e a continuidade (Pontes e Faria, 2009). Nesse contexto, os princípios que regulam o funcionamento do Registro de imóveis estão no artigo nº 1º Lei 6.015/73:

Portanto, pode-se afirmar que é indispensável o registro no cartório de imóveis para que haja uma adequada troca de titularidade do imóvel, e que o registro histórico esteja atualizado. Possibilitando ainda, uma aquisição lícita e segura ao adquirente em relação ao loteamento.

#### **4.3. Possibilidade de os adquirentes suspenderem o pagamento dos lotes (Art. nº 38, Lei n. 6766/76)**

Conforme o Art. nº 38 da Lei 6.766/79, os adquirentes de boa-fé que adquiriram lotes não regularizados e que, após o início do pagamento ao loteador, descobrem que o objeto de compra não está legalizado perante o poder público municipal e, além disso, não está registrado no cartório, devem suspender o pagamento das parcelas vincendas.

Segundo o Art. nº 38 da Lei 6.766 de 1979:

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 restante e notificar o loteador para suprir a falta.

Esse artigo tem como objetivo evitar o comércio de loteamentos irregulares. Ele possibilita a fiscalização do imóvel também por parte do adquirente, além de tornar possível a notificação do loteador quanto às irregularidades existentes no produto em questão. Dessa forma, tal artigo é um meio que propicia a diminuição dos loteamentos clandestinos e irregulares.

Segundo Araújo (2009), assim que o adquirente suspender o pagamento das parcelas que ainda não venceram, deverá notificar o loteador para efetuar o projeto e a sua aprovação junto ao executivo municipal, sendo que as parcelas dos lotes que restaram e foram suspensas, serão pagas pelo adquirente no Ofício Imobiliária onde o imóvel está localizado, objeto do loteamento irregular. Caso o loteador não atenda às notificações para legalizar o loteamento, a prefeitura possivelmente poderá assumir a regularização.

O loteador, tendo interesse em resgatar essas parcelas que está por receber (Araújo, 2009), deve inicialmente efetuar a regularização do loteamento. Após, deverá promover uma ação judicial para receber as prestações do Ofício Imobiliária. Depois de realizadas essas ações, o loteador, através do registro de imóveis, poderá notificar os adquirentes dos lotes, que façam os pagamentos das prestações restante diretamente ao loteador a partir da data da notificação.

#### **4.4. Possibilidade de regularização de loteamentos irregulares posteriormente à construção (Art. 40, Lei nº 6766/79)**

Em situações de compra e venda de loteamentos sem a devida regularidade, a primeira ação da prefeitura é notificar o loteador para que haja regularização dos lotes. Caso a notificação não seja atendida, a prefeitura poderá fazer a regularização de loteamento observando a legislação para que o adquirente dos lotes tenha seus direitos conforme o Art. nº 40 da lei 6.766 de 1979:

Art. 40. A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, se desatendida pelo loteador à 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.

Cabe ao executivo municipal uma fiscalização efetiva dos loteamentos presentes no município. Dessa forma, o poder municipal tem a capacidade de inibir a proliferação de parcelamentos irregulares, já que os responsáveis por essa prática são notificados, podendo chegar mesmo a penalização. Essa penalização poderá ser realizada através de prestações e os juros correspondentes, conforme descrito no parágrafo primeiro do Art. nº 40 da lei 6.766 de 1979:

§ 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.

O município deve buscar insistentemente o desenvolvimento urbano e utilizar recursos do loteador para implantar os equipamentos urbanos básicos e, assim, garantir a qualidade de vida dos adquirentes dos lotes. Para isso, a prefeitura tem o poder de usar as parcelas dos pagamentos dos lotes para regularizar o loteamento ou desmembramento.

## 5. METODOLOGIA

A metodologia adotada para essa monografia teve, como princípio, a pesquisa técnica voltada para livros, legislações, para se fazer um levantamento baseando em diversos autores, a fim de formar uma revisão bibliográfica de qualidade, sendo que, para obtenção dos resultados, apostou-se na aplicação de um questionário. E enfatiza-se que a área escolhida para o Estudo de Caso foi fotografada *in loco*.

Foi necessária uma abordagem qualitativa, sendo essa referida pesquisa realizada no mês novembro de 2016, sendo o objetivo principal, desse estudo de caso, avaliar a quantidade de loteamentos aprovados (regulares), irregulares e clandestinos no bairro Alto da boa Vista no Município de Seabra-BA, no ano de 2016.

Para realização da mesma pesquisa, utilizou-se de fontes primárias, visto que temos em posse dados ainda não estudados e também fontes secundárias, devido a pesquisa e coleta de informações bibliográficas pautadas no objeto de estudo.

Portanto, neste projeto entende-se como fonte primária o questionário aplicado ao fiscal de obras da prefeitura de Seabra-BA, para colher os dados necessários e atender aos objetivos desejados.

Assim, para a conclusão do trabalho, obteve-se informações através de um único questionário, de modo sensato, com perguntas relacionadas ao assunto em foco, aplicado para essa pessoa responsável pelo setor da Secretaria de Obras da Prefeitura Municipal de Seabra-BA.

Não houve necessidade de fazer os cálculos de amostragem, uma vez que a entrevista se limitou exclusivamente a uma pessoa que entendia claramente do assunto a ser pesquisado. Não teve necessidade de fazer o cálculo amostral.

Como instrumento para coleta de dados utilizou-se o questionário, a fim de se obter uma melhor apreciação do conteúdo apresentado no trabalho.

Frisa-se que, através da excelente contribuição desse fiscal da Secretaria de Obras, identificou-se e localizou-se os loteamentos existentes no citado bairro, através da devida visitação ocorrida nos dias 22/11/2016 e 05/12/2016.

## **6. LOTEAMENTOS IRREGULARES NO BAIRRO DO ALTO DA BOA VISTA, EM SEABRA-BA**

Esta Pesquisa de Campo buscou, como meta, investigar a situação de loteamentos irregulares no bairro do Alto da Boa Vista, na Sede do Município de Seabra, na Bahia, e, a partir deste contexto, analisou-se e discorreu-se sobre os dados obtidos, indicando, inclusive, posteriormente, sugestões e possibilidades em meio à Análise e Discussão.

Assim, para o alcance do objetivo proposto neste Capítulo, tomou-se, como referencial, os pressupostos teóricos que embasam a área de Direito e Gestão Imobiliária, articulando-os mesmos ao meu entendimento e experiências como estudante e formanda nessa respectiva área.

O Município de Seabra, que é localizado na Chapada Diamantina, às margens da BR-242, há 486 km de Salvador-BA, trata-se de um município com acelerado desenvolvimento, no entanto, a falta de planejamento e fiscalização faz com que o território urbano da cidade tenha sua maior parte constituída mediante parcelamento irregular do solo, como é o caso desse bairro focalizado.

Nesse Município, existe uma grande oferta de lotes que não têm infraestrutura urbana disponível e que, assim, estão sendo edificados. As vendas desses lotes irregulares são comuns na cidade, com preços menores e com simples recibos de compra e venda, sem cláusula de arrependimento.

Essas ofertas significam que existe uma grande demanda por lotes na cidade. Além de vender sem disponibilidade de infraestrutura urbana, sem nenhuma condição para edificar, os adquirentes constroem suas residências e ficam à mercê dos equipamentos comunitários, principalmente daqueles essenciais, como energia elétrica e água encanada.

Falando, agora, especificamente, do bairro do Alto da Boa Vista, esse, considerado o mais violento da cidade, não dispõe de áreas de lazer e recreação, tampouco áreas verdes para a população, assim como dispõe apenas de uma Escola Municipal, não havendo creches, o que afeta a educação da comunidade local, que precisa deslocar-se para outros bairros.

Os loteamentos existentes são, em sua maioria, clandestinos. Os proprietários e até, mesmo, os loteadores realizam esses empreendimentos à margem das leis que regulamentam o parcelamento do solo urbano, dentre outras. Demarcam lotes e abrem ruas, sem as áreas mínimas e máximas estipuladas e demarcadas pelo Município.

Nos loteamentos irregulares e clandestinos, os proprietários ou loteadores fazem tão pouco caso que não viabilizam duas das mais importantes instalações: a energia elétrica e o acesso a água. Esse bairro em estudo é onde mais existe esse tipo de loteamento.

Os loteadores fazem os loteamentos e disponibilizam lotes sem estrutura e condição mínima para construir. Mesmo com a ausência de instalação de energia elétrica e encanamento de abastecimento de água potável, os loteamentos são vendidos a terceiros, os quais iniciam a construção mesmo sem a estrutura básica necessária.

Mesmo com essa precariedade, a fim de construir suas moradias, fazem suas casas no meio de um loteamento abandonado, se sujeitando a puxar a energia do vizinho mais próximo, atitude conhecida como “gatos” e que oferece riscos de acidentes para eles mesmos e para a comunidade.

Existem casos de incêndio provocados por ligações elétricas clandestinas e o próprio Município contribui com a expansão da energia irregular, uma vez que sabe dos loteamentos irregulares e clandestinos e, mesmo assim, libera para fazer as ligações oficiais nesses locais, quando é sabido que atitudes assim só dificultam e atrapalham o desenvolvimento ordenado urbano, conforme mostra as figuras abaixo:

Figura 1 - casa em construção em loteamento abandonado



Fonte: elaborada pela autora

Figura 2 - construção sem energia elétrica





Fonte: elaborada pela autora

Certificou-se que, no Alto da Boa Vista, é comum ver construções onde não tem energia elétrica, rede de água potável. Assim, os adquirentes de lotes irregulares constroem suas casas sem a devida garantia de que terá energia em sua residência. Dessa maneira, existe um grande número de construções sem rede elétrica. A residência exposta na foto anterior, por exemplo, foi concluída em junho/2016 e, como de costume, as promessas políticas garantiram, ao futuro morador, a liberação da energia em agosto de 2016, sendo que, até 03/2017, os proprietários ainda não tinham adquirido a liberação. E frisa-se que, na rua, não tem rede de energia elétrica.

Nesse contexto, o bairro foi desenvolvendo com promessas políticas e sem a devida ausência da fiscalização municipal, o que facilitou esse crescimento desordenado. Os adquirentes de lotes, confiantes nas promessas políticas, constroem suas casas e não procuram saber se os loteamentos estão regularizados, mesmo vendo a falta de infraestrutura básica e urbana, como energia elétrica. E ressalta-se, ainda, que, além disso, mesmo quando o dono da gleba original é o

loteador os adquirentes dos loteamentos clandestinos não são proprietários dos terrenos.

Quanto à questão dessa contribuição exacerbada de expansão da energia irregular, isso não deveria estar acontecendo quando se sabe que o Município, juntamente com a empresa COELBA, tem o poder de proibir os loteamentos assim edificados, isto é, carentes de infraestrutura, não obedecendo ao planejamento urbanístico.

Fica claro, então, que a origem dos principais problemas urbanos no bairro do Alto da Boa Vista é causada pela ocupação irregular do solo urbano que, por sua vez, prejudica diversas áreas como Saúde, Segurança e Meio Ambiente. É, realmente isso, somado à ausência da fiscalização por parte do Município, o que deixa não só o bairro, mas, toda a cidade, afetada devido às diversas irregularidades, como a falta de segurança pública, carência de postos de saúde, de escolas públicas, de espaços para lazer etc. A propósito, é grande a incidência de lixos espalhados pelas ruas, de esgotos a céu aberto, como, aliás, se pode ser visualizar na foto abaixo:

Figura 3 - Lixo nas ruas



Fonte: elaborada pela autora

Ao que vemos, a realidade pesquisada em nada mudou com a criação das normas implantadas e em legislação. Observe a figura abaixo:

Figura 4 - Esgoto a céu aberto



Fonte: elaborada pela autora

Há, também, a falta de infraestrutura no que se refere às ruas que não possuem calçamento, ruas estreitas chamadas de cotovelos, ocasionando problemas relacionados à locomoção e transporte, como expõe a figura abaixo:

Figura 5 - Ruas que forma de cotovelo



Fonte: elaborada pela autora

A prefeitura sofre com essas despesas de custo de urbanização, seja pelo esgoto à céu aberto - o qual, por sua vez, desagua no Rio da Prata, afluente do Rio Cochó, no qual não são feitos recursos hídricos e que é uma causa de contaminação de doenças contagiosas – ou pelas ruas sem pavimentação, que dificultam o acesso às moradias devido à grande incidência de buracos, como transparecido na figura abaixo:

Figura 6 – Esgoto a céu aberto causam doenças contagiosas



Fonte: elaborada pela autora

Figura 7 – Rua com buracos dificultam acesso à moradia



Fonte: elaborada pela autora

Aliado a essas irregularidades, as quais geram ônus para o município, há ainda o fato de que nem todos os moradores do bairro e da cidade estão cadastrados pelo município no que se refere ao Imposto Predial territorial Urbano (IPTU). As faltas dessa arrecadação geram despesas para a prefeitura.

A realidade de alguns moradores do bairro em relação ao IPTU, que não têm seu imóvel cadastrado na prefeitura, vê como vantagem, por ser uma despesa a menos, não sabendo a importância do cadastramento. Existe uma grande dificuldade de identificar o verdadeiro dono da posse.

O comprador que adquire um lote em alguns casos não procura saber se tem taxa de IPTU, ou não tem conhecimento da importância dessa taxa, e sem a mesma o lote é irregular, pois o IPTU é requisito para a regularidade do terreno. O recadastramento dos imóveis, é o meio de identificação dos proprietários, e de responsabilidade da prefeitura, recadastrar, arrecadar. A cobrança do IPTU é prevista pela Lei 5.172/66, o não arrecadamento desse imposto facilita os loteadores a aumentar sua lucratividade e fica oportuno aos loteamentos irregulares.

É, mesmo, fato que, em determinados casos, o comprador com aquisição de um lote não busca saber se tem taxa de IPTU, ou não conhece a importância dessa taxa, se é lote irregular. E os loteadores, pensando somente em obter uma lucratividade maior, não fazem todo o procedimento legal nos loteamentos, que mesmo não tendo liberação para fazer um loteamento legal, criaram um condomínio fechado, sem seguir nenhuma norma obrigatória e regras para tal condomínio, tendo como cúmplice a prefeitura que não cumpre com seu papel de fiscalização. A propósito, exemplificando, abaixo, pode-se observar a foto de um condomínio no bairro do Alto da Boa Vista:

Figura 8 - Condomínio Fechado sem Liberação Legal



Fonte: elaborada pela autora

Os proprietários ou investidores se fizessem de forma regularizada os loteamentos, com infraestrutura, energia e saneamento básico, o empreendimento tende a valorizar e os lotes poderão ser vendidos por um valor consideravelmente superior. O lote poderá até mesmo dobrar o valor, sendo avaliado pela Caixa Econômica Federal, como o loteamento “Lagoa Azul”, na mesma cidade.

Quando essa valorização acontece, loteadores que ali moravam, tendem a vender suas residências, e vão constituir outro loteamento irregular. Outros loteadores, não residem no bairro, mas compram e vendem dessa forma irregular com o mesmo objetivo de obtenção de um maior lucro.

A irregularidade e clandestinidade de loteamentos no bairro do Alto da Boa Vista é muito frequente, sendo raras as exceções. O poder público sequer tem iniciativas de controle e a comercialização de lotes que não seguem com obediência às normas impostas.

A falta de abastecimento de água em Seabra é uma problemática corriqueira. A população, além de sofrer com a escassez desse recurso, muitas vezes recorrem à compra de grande quantidade de água para garantir suas necessidades básicas, como alimentação e higiene pessoal.

Essa situação é de responsabilidade tanto da empresa de abastecimento de água, quanto do poder público, e é cabível de punição. O primeiro, tanto por receber os valores correspondentes às contas e não distribuir a água devidamente, quanto por ser responsável pela constante perfuração de poços artesianos, que afeta o lençol freático do Município. Já o município, pode ser autuado pelo descumprimento da Lei Municipal nº 093/98, Art. 182, que diz:

A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público Municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais das cidades e garantir o bem-estar de seus habitantes.

No entanto, como se pode interpretar nessas discussões acontecidas anteriormente, o pleno desenvolvimento das funções sociais do Alto da Boa Vista, assim como o verdadeiro bem-estar dos seus habitantes, parece longe de se tornarem efetivos.

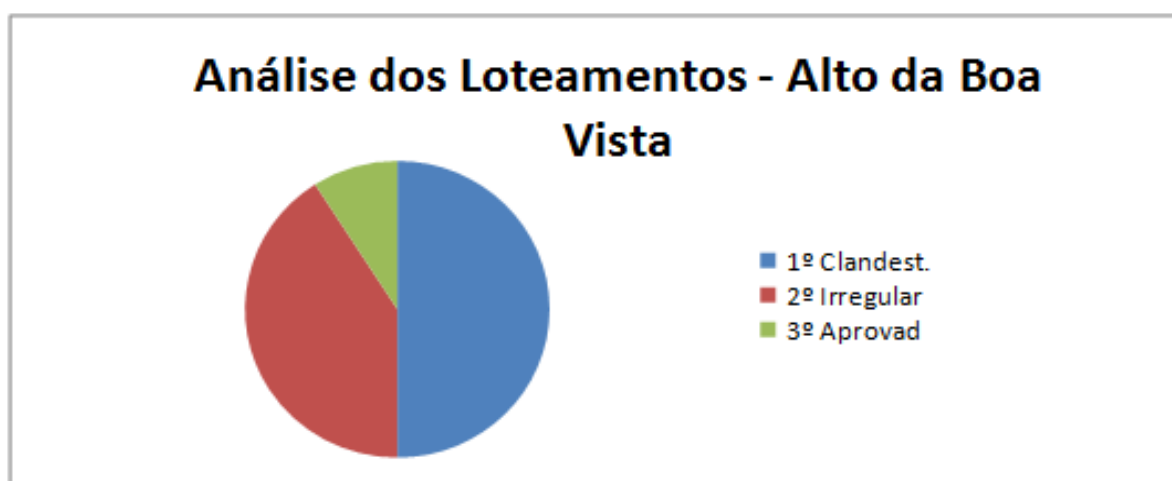
### **6.1. Violações à legislação reguladora dos loteamentos na localidade do Alto da Boa Vista**

Existe, de fato, um grande número de loteamentos existentes no Alto da Boa Vista, quando o fator de destaque nessa localidade é, realmente, a inexistência de infraestrutura urbana básica, causada pelo, já tratado, desrespeito do loteador quanto à administração pública, assim como aos moradores do local, que sofrem as consequências do parcelamento e desmembramento do solo urbano sem autorização do órgão público competente.

Confirmou-se, assim, que o Alto da Boa Vista é um bairro extenso, e que vem apresentando um crescimento rápido e desordenado devido a esses loteamentos irregulares e clandestinos, trazendo, embutido, esse impacto negativo para os habitantes da localidade em relação à saúde e lazer, devido à - já mencionada - falta de postos de saúde e praças públicas.



Como resultado da pesquisa de campo, evidenciou-se naquele bairro um total de 22 loteamentos, sendo 02 regularizados e aprovados, 11 clandestinos, 09 irregulares. Desse total, 02 estão em fase de implantação e 07 estão irregulares e já concretizados. Percebe-se, portanto, que o maior número de loteamentos do bairro é clandestino. Esses dados são ilustrados no gráfico a seguir:



Devido ao grande número dos loteamentos irregulares e clandestinos, há uma necessidade emergencial tanto por parte da prefeitura quanto do poder público de realizar ações com a finalidade de punir os responsáveis por essas práticas ilegais e de evitar a ação dos loteadores oportunistas. Se forem seguidas as legislações reguladoras do parcelamento do solo urbano, poderá haver ordenamento do bairro e da cidade.

Destaca-se que, ao final desse estudo, foi possível perceber a ausência de fiscalização e de acompanhamento do Município no processo de loteamento, desde o pedido de aprovação do projeto, das implantações de infraestrutura pública até o registro de imóveis. Portanto, a atual situação imobiliária da cidade é decorrente não somente da ação de loteadores clandestinos, mas também da falta de fiscalização do poder público.

## **6.2. Leis municipais sobre loteamentos no Município de Seabra/BA**

Na cidade de Seabra, foi decretada e sancionada a Lei Complementar Municipal nº 01/06, em 09 de outubro de 2006, do Plano Diretor Participativo do Município. Essa Lei tem como objetivo o ordenamento, a expansão da cidade e o combate às irregularidades do parcelamento do solo urbanístico local.

E, conforme Art. 1º, “fica aprovado e instituído o Plano Diretor Participativo de Seabra, instrumento básico da Política Municipal de Desenvolvimento e Expansão Urbana, abrangendo a totalidade do território municipal”. E salienta-se que o Art. 2º da Lei nº 01/06 deixa destacado que “o Plano Diretor Participativo tem como objetivo geral instituir a Política Municipal de Desenvolvimento e Expansão Urbana visando ao atendimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana”.

De acordo com o Plano Diretor Participativo de Seabra, Art. 1º, § Único:

O Plano Diretor Participativo fundamenta-se nas disposições da Constituição Federal da Constituição do Estado da Bahia e da Lei Orgânica de Seabra, bem como da legislação e normas pertinentes em especial a Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001, a Medida Provisória nº 2.220 de 04 de setembro de 2001 e as Resoluções do Conselho das Cidades/Ministério das Cidades.

Então, conforme essa Lei Complementar Municipal, “o Plano Diretor Participativo de Seabra tem como objetivo geral instituir a Política Municipal de Desenvolvimento e Expansão Urbana visando ao atendimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana”, conforme o Art.2º da Lei Complementar Municipal nº 01, de outubro de 2006.

### **6.3. Propostas para resolver os problemas do bairro do Alto da Boa Vista, em Seabra-BA**

Compreende-se, perfeitamente, que essas irregularidades vêm se alastrando no bairro do Alto da Boa Vista devido à ausência da fiscalização do Município. Enquanto não implantarem diversas medidas, voltadas para coibir essa prática de irregularidades, o referido bairro vai contribuir com o crescimento desordenado da cidade.

Para evitar os loteamentos clandestinos, uma forma bastante eficaz é o controle do acesso à energia elétrica. Tendo esse controle, a própria população não teria interesse em comprar esses lotes, uma vez que não teria a liberação da energia e do abastecimento de água, desta maneira, diminuiria essa prática abusiva dos loteadores oportunistas.

Nesse sentido, é mais difícil fiscalizar o uso do solo e o acesso a água, sendo mais fácil controlar a distribuição de energia. Portanto, se o município adotasse essa prática de controle de energia, fizesse uma parceria com a prestadora de energia, seria uma forma eficaz de diminuir ou sanar os problemas relacionados a esses loteamentos irregulares e clandestinos.

Se a atuação do município em fiscalizar os loteamentos fosse mais rigorosa, o bairro do Alto da Boa Vista teria uma aparência melhor e seria um bairro mais organizado, no qual a saúde, a educação e segurança iria dar uma qualidade de vida melhor aos moradores.

Porém, poucas vezes as cidades fiscalizam corretamente o uso do solo. Quando essa fiscalização é feita, há grandes obstáculos para impor o poder de polícia. Os políticos locais têm dificultado o desempenho da fiscalização do administrador público em exercer um trabalho dentro das normas regulamentadas.

As autoridades que se omitem em fiscalizar o uso do solo devem ser caracterizadas como improbidade administrativa, que são atos ilegais que vão de encontro aos princípios básicos da Administração Pública. Seria cabível, também, uma punição dos administradores, que são aliados com os loteadores responsáveis pelo loteamento clandestino.

Com as medidas da nova Lei nº 9.785/99, que regulamenta a Lei nº 6.766/79, se aplicada pela Administração Pública, de acordo as penalidades nela existentes, diminuirá ou irá sanar com os crimes que constituem perante o Poder Público.

Pretende-se levar ao conhecimento do administrador da cidade de Seabra, a importância de rever o Plano Diretor, com possíveis propostas para mudanças apresentadas, para a melhoria de qualidade do espaço urbano, através de capacitação de lideranças comunitárias e técnicas e da construção das bases de um novo sistema de gerenciamento e gestão, enfatizando, ao referido administrador, que por ser um bairro carente, de quase tudo, em se tratando de urbanização e ordenação do município, faz-se necessário um significativo investimento, com implantação de equipamentos públicos comunitários e espaços para lazer, para os

moradores se beneficiarem do bem-estar social assim poderá dar apoio as pessoas da comunidade, com oportunidade de novos empregos.

Na regularização dos loteamentos, visando a ordenação urbana municipal, é importante se atentar às metragens dos lotes, para que os adquirentes não sejam lesados, e conserve os padrões urbanísticos determinados pelo município, conforme Lei nº 6.766/79, Art. 40º, a prefeitura municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso. E, se desatendida pelo loteador, a notificação, pode-se regularizar o loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

Compreende-se, portanto, que, para que a cidade de Seabra cresça e se desenvolva, é preciso definir o Plano Diretor Participativo. A chave para ampliar as oportunidades de trabalho na cidade, principalmente no bairro selecionado, é a execução correta das normas preestabelecidas, porque as ações que são feitas no bairro Alto da Boa Vista não condizem com o Plano Diretor.

## 7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O desenvolvimento do presente estudo possibilitou fazer uma avaliação detalhada da quantidade de loteamentos existente no bairro selecionado, além disso, permitiu que o abandono dos loteamentos pelo loteador e a falta de identificação de cada lote com suas respectivas medidas, os loteamentos irregulares não têm sinal de implantação de infraestrutura, o lixo e as plantações rasteiras tomam conta dos loteamentos clandestinos, não foi identificado espaços públicos para uso da prefeitura, construção dentro desses loteamentos sem energia elétrica e sem água encanada, e foi possível compreender a importância do órgão fiscalizador no bairro Alto da Boa Vista, a fim de diminuir e até mesmo acabar com essa prática ilegal dos loteadores

Foi desolador saber que, de um modo geral, foram encontrados somente 02 loteamentos regularizados e aprovados, 07 loteamentos irregulares e concretizados, 02 irregulares (com documentação em andamento) e 11 clandestinos. E o problema é que esse número de loteamento clandestinos tende a aumentar, devido à ausência da prefeitura no local, os oportunistas aproveitam para aumentar esse número de loteamentos clandestinos a fim de ter uma lucratividade maior. A falta de apoio por parte da prefeitura na comunidade é um descaso, e ficam limitados a qualidade de vida e o bem-estar que a comunidade espera.

Acredito que dá para perceber como me mostrei interessada pelo tema, e como busquei me informar sobre o conteúdo, principalmente no dia da visita ao bairro com a presença do fiscal de obras. Diante da fala do fiscal ficou evidente que os objetivos foram alcançados.

O diálogo tirou minhas dúvidas e criou um ambiente onde eu pude argumentar, quando, nessa conversa, pude adquirir muito mais informações. Já as pesquisas técnicas me possibilitaram reforçar o assunto sobre o tema. O acesso à lei Municipal e ao plano Diretor local me permitiram entender melhor o assunto, assim como me aproximaram da intenção do Município no que se refere ao parcelamento do solo.

A visita *in loco* tornou visível a falta de infraestrutura, de saneamento básico, de urbanização do loteamento que está disponível a venda, da sujeira e do abandono dos loteadores com os loteamentos em pesquisa.

As perguntas do questionário me foram a peça principal para determinar a quantidade exata de loteamentos existentes no bairro em estudo. Com isso, foi possível conhecer a quantidade exorbitante de loteamentos clandestinos e irregulares.

Dada a importância do tema, torna-se necessário que a comunidade tenha conhecimento do verdadeiro motivo que levou o bairro a essa situação de abandono e desrespeito com a comunidade, a fim de garantir que os próximos compradores busquem informações perante os órgãos Municipais da situação legal do loteamento e se está aprovado pela prefeitura. Isso dificultará que os loteadores oportunistas tenham facilidade de lotear as terras fora das normas legais e venderem seus lotes sem condições para edificar.

Nesse sentido, diante da quantidade dos loteamentos irregulares e clandestinos encontrados no bairro Alto da Boa Vista, é de extrema urgência que a prefeitura, enquanto órgão fiscalizar, tome decisões e tenha atitudes mais severas, notificando os loteadores para que regularizem seus loteamentos, e com o poder de polícia crie leis que facilitem a regularização e implantação de infraestrutura, saneamento básico, espaços para lazer, construindo creches, postos de saúde, para que os moradores do bairro possam ter uma melhor qualidade de vida.

Hoje, o bairro da Boa Vista necessita de uma atenção especial no sentido de regularizar tantas imperfeições como foi mostrado nas fotos nesse trabalho. Num bairro que tem 22 loteamentos e somente 02 são regulares, necessário se faz que o Município desperte e tome atitudes para impedir tantas irregularidades nos loteamentos e procure proporcionar melhor qualidade de vida aos habitantes.

Assim, o que se concluiu, e de maneira bastante desanimadora, é que, na teoria, o plano Diretor Municipal é bem elaborado e estruturado, porém, na prática, a realidade é (outra) totalmente o inverso, quando o que mais é chocante é saber que, até o ano de 2016, nada foi feito.

## 8. REFERÊNCIAS

ALFONSIN, Betânia de Moraes; SERPA, Claudia Brandão de; FERNANDES, Edésio, *et. al.* **Regularização da terra e da moradia** – O que é e como implementar. São Paulo, Instituto Polis, 2002.

ALFONSIN, Betânia de Moraes, Fernandes, Edésio. **Direito urbanístico** - estudos brasileiros e internacionais. Belo Horizonte Del Rey, 2006.

ALVES FILHO, Francisco; AQUINO, Wilson e TEIXEIRA, Rafael. **A mesma cena. E cada vez mais dor sob os destroços**. Parte 1. Revista Isto é Independente. Edição nº 2149, 14 jan. 2011. Brasil Especial.

ARAÚJO, M. D., & ARAÚJO, M. B. **Sistema registral e notarial**. Curitiba: IESDE Brasil S.A., 2009.

BALBIM, Renato. Avanços recentes no quadro normativo federal da regularização fundiária. In: **Planejamento e políticas públicas**. Nº 34. jan-jun2010. Brasília: IPEA, 2010. E-book. Disponível em: Acesso em: 30 mar. 2012.

BARROS, M. V. F; SCOMPARIM, A; KISHI, C. S; CAVIGLIONE, J. H; ARANTES, M. R. L; NAKASHIMA, S. Y; REIS, T. E. S. **Identificação das ocupações irregulares no fundo de vale da cidade de Londrina/PR por meio de Imagem Landsat 7**. Curitiba – PR: UFPR, 2003.

BARROSO, Elvira Maria Fernandes. **Loteamentos fechados: entre a omissão legal e a realidade fática**. 118 p. Dissertação (Mestrado). Centro de Artes e Comunicação da Universidade Federal de Pernambuco. Recife, 2013. Disponível em: <http://repositorio.ufpe.br/bitstream/handle/123456789/10978/Disserta%C3%A7%C3%A3o%20Elvira%20M%20F%20Barroso.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acessado em 20/04/2017.

BRASIL. Constituição. **Constituição da república federativa do Brasil, poder executivo**. Brasília: DF: Senado Federal, 1988.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, Câmara dos Deputados, 1973, 1ª Edição;

\_\_\_\_\_. **Lei no 6.766, de 19 de dezembro de 1979.** Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Brasília, Câmara dos Deputados, 1979, 1ª Edição.

\_\_\_\_\_. **Decreto-Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.** Estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências (Estatuto da Cidade). Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, 10 de julho de 2001.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.** Regulamenta os Arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais urbanas e dá outras providências. Brasília, Câmara dos Deputados, 2001, 1ª Edição;

BRAVO Álvaro Sánchez. **Ordenación del Territorio Medioambiente ArCiBel EditoresS.L.** – Sevilla (Espanã), 2009.

CARTILHA-lei-11977. **Regularização fundiária urbana** - como aplicar a Lei 11.977/2009 – Ministério das cidades Secretaria Nacional de Acessibilidade e Programas Urbanos e Secretaria Nacional de Habitação Brasília, 2013. Disponível em: [www.mobilizacuritiba.org.br/files/2014/06/Cartilha-lei-11977-Regularizacao-fundiaria.pdf](http://www.mobilizacuritiba.org.br/files/2014/06/Cartilha-lei-11977-Regularizacao-fundiaria.pdf). Acesso em: 23/03/2017.

CASSILHA, Gilda Amaral, CASSILHA Simone Amaral. **Planejamento Urbano e Meio Ambiente.** Curitiba IESDE Brasil S.A, 2009.

CASTILHO, José Roberto Fernandes, (2013). **Disciplina urbanística da propriedade** – o lote e seu destino, 4ª edição revista e ampliada, São Paulo Editora Pillares.

CATARINO, João Ricardo e GUIMARAES, Vasco Branco (2013). **Lições de Fiscalidade Edições Almedina S.A.**

CAVALCANTE, Torres; CESAR Caio, **O Direito da energia no contexto Ibero/Brasileiro**, Rio de Janeiro: Synergia, 2017.



CORREIA, Arícia Fernandes; FARIAS, Talden. **Regularização fundiária sustentável, licenciamento urbanístico-ambiental e energia solar**. 2015. Revista de Direito da Cidade vol.07, nº 02. Disponível em: <http://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/viewFile/16955/12781>. Acesso em: 27/05/2017.

DAHIBIR, Rahj Al. **Prática do registro de imóveis, títulos e documentos e RCPJ**. Santa Cruz da Conceição/São Paulo: Vale do Mogi, 2010.

D'OTTAVIANO, Maria Camila Loffredo; SILVA, Sérgio Luís Quaglia. **Regularização fundiária no Brasil: velhas e novas questões**. 2010. Brasília: IPEA, 2010. E-book. Disponível em. Acesso em: 30 mai. 2012.

FERREIRA, *et al.* **Impactos socioambientais provocados pelas ocupações irregulares em áreas de interesse ambiental – Goiânia – GO**. Pós-Graduação em Gestão Ambiental pela Universidade Católica de Goiás – SENAI – CETRESG. Goiânia – GO, 2004.

FERREIRA, Francisco Rafael. **Parcelamentos irregulares e anormais do solo – considerações iniciais**. 2013. Disponível em: [http://revistaunar.com.br/juridica/documentos/vol6\\_n2\\_2013/parcelamentosirregulares.pdf](http://revistaunar.com.br/juridica/documentos/vol6_n2_2013/parcelamentosirregulares.pdf). Acesso em: 23/05/2017.

GONÇALVES, Carlos Walter Porto. **Formação socioespacial e a questão ambiental no Brasil**. IN: BECKER, Berta K. et al. Geografia e meio ambiente no Brasil. São Paulo: Uchitec, 1995. (p. 309-333).

GONÇALVES, J. C. (2010). **A especulação imobiliária na formação de loteamentos urbanos**. Rio de Janeiro: e-pampers;

HORN, Daniel Colombo Gentil. **O parcelamento do solo urbano em questão: experiência alternativas ao esgotamento de um modelo e perspectiva da nova ordem jurídico-urbanística**. Disponível em [http://www3.pucrs.br/pucrs/files/uni/poa/direito/graduacao/tcc/tcc2/trabalhos2008\\_2/daniel\\_colombo.pdf](http://www3.pucrs.br/pucrs/files/uni/poa/direito/graduacao/tcc/tcc2/trabalhos2008_2/daniel_colombo.pdf). Acessado em 20/04/2017.

KUHN, E. A., PEREIRA, I. P., & Nerbas, P.d. (2009). **Avaliação de imóveis e Perícias**. Curitiba: IESDE Brasil S.A.

KNEIB, Érika Cristine– Projeto e Cidade: **Mobilidade e Acessibilidade em Goiânia**. UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS EDITORA UFG 2016.

LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL, nº 01/06 de 10 de dezembro de 2006. Disponível em: [prefeituraseabra@yahoo.com.br](mailto:prefeituraseabra@yahoo.com.br).

LIMA, Adilson de. **Segurança Jurídica na aquisição do Imóvel**. 2013.

LIMA, Valeria; AMORIM Margarete C. de C.T. **A importância das áreas verdes para a qualidade ambiental das cidades**. Revista Formação.

MACHADO Carla. **As cedências municipais e o adequado crescimento das cidades**. Edições Almedina S.A. 2014

MACIEL, Débora Alves. 2002. **Ministério Público e sociedade: a gestão dos conflitos ambientais em São Paulo**. Tese de doutorado em Sociologia. FFLCH, USP.

MARTINS, Lauro Coimbra. **Direito urbanístico**. 2009. Disponível em: <http://lauro-coimbra.blogspot.com.br/2009/09/resumo-direito-urbanistico-1.html>. Acesso em 02/06/17.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Municipal Brasileiro**. São Paulo, Malheiros Editores, 1997.

MESQUITA, Adilson Pinheiro. **Parcelamento do solo urbano e suas diversas formas**. Curitiba IESDE Brasil S.A. 2008.

MOTTA, D. M. **Gestão do uso do solo**. Disfunções do crescimento urbano. Volume 1. Instrumento de planejamento e gestão urbana em aglomerações urbanas: uma análise comparativa. Brasília, 2002.

NASCIMENTO, Mariana Chiesa Gouveia. **Regularização fundiária urbana de interesse social no direito brasileiro**. 189 p. Dissertação (Mestrado). Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2013. Disponível em:

[www.teses.usp.br/.../Dissertacao\\_Final\\_Mariana\\_Chiesa\\_Gouveia\\_Nascimento.pdf](http://www.teses.usp.br/.../Dissertacao_Final_Mariana_Chiesa_Gouveia_Nascimento.pdf).  
Acessado em 20/04/2017. Acesso em 19.05.17.

NOVAES, Ane Carolina – Lei nº 6.766/79 – **Parcelamento do Solo Urbano no Registro Imobiliário**. Colégio Notarial do Brasil Conselho Federal. Disponível em: [www.notariado.or.br/index.php?pG=X19leGliZv9ub3RpY2lhcw==&filtro=9&Data=](http://www.notariado.or.br/index.php?pG=X19leGliZv9ub3RpY2lhcw==&filtro=9&Data=)

PAGANI, Elaine Adelina **O Direito de propriedade e o direito à moradia**: um diálogo comparativo entre o direito de propriedade urbana imóvel e o direito à moradia. Porto Alegre: EDICUPRS; 2009.

PASARELI Telmo de Moura (2010). **Institutos de direito agrário**. O parcelamento do imóvel rural em Rondônia, Edição do Autor. Universidade Federal de Rondônia – UNIR.

PEREIRA, Luís Portella. **A função social da propriedade urbana**. Porto Alegre: Síntese, 2003.

PINTO Victor Carvalho (2013). **O reparcelamento do solo**: um modelo consorciado de renovação urbana. Núcleo de Estudo e Pesquisa do Senado. Senado Federal.

PONTES, D. R., & FARIA, J. V. (2009). **Direito municipal e urbanístico**. Curitiba: IESDE Brasil S.A;

REGO NETO, Candido Bordeaux (2003). **A integração de geindicadores e reparcelamento do solo na gestão ambiental urbana**. Repositório Institucional UFSC Tese (Doutorado) – Universidade Federal de Santa Catarina, Programa de Pós-Graduação em Engenharia de Produção, 2003.

RIZZARDO, Arnaldo. **Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano**: Leis 6.766/79 e 9.785/99, 8ª ed., São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2010.

SAULE JR, Nelson; BRUNO, Fernando ... [et al.] org. **A Perspectiva do direito à cidade e da reforma urbana na revisão da lei do parcelamento do solo**– São Paulo: Instituto Pólis, 2008.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário**, 1966. Teoria e prática/Luiz Antonio Scavone Junior. - 11.a ed. - rev., atual. e amplo- Rio de Janeiro : Forense. 2016.

SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. 5. ed. São Paulo: Malheiros, 2008.

\_\_\_\_\_. **Direito urbanístico brasileiro**. 7ª ed. Revista e atualizada. São Paulo: Malheiros. 2015.

VIANA. Rui Geraldo Camargo. **O parcelamento do solo urbano**. Tese de doutoramento defendida na USP, 1983.

WOLF, Guilherme Eidelwein. **A regularização fundiária urbana no Brasil e seus instrumentos de alcance**: notas introdutórias acerca do direito fundamental à moradia frente às políticas públicas de regularização fundiária. 2012. Disponível em: [https://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id\\_dh=8957](https://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id_dh=8957). Acesso em: 23/05/2017.