

Livro Eletrônico



Estratégia
CONCURSOS

Aula 00

Discursivas p/ PGM-Curitiba (Procurador) COM 12 Correções e Monitoria - Pós-Edital

Professores: Equipe Igor Maciel, Igor Maciel

Sumário

Considerações Iniciais	3
1- Aspectos Constitucionais do Direito Urbanístico.....	4
O que é Plano Diretor?	4
E se a propriedade urbana não cumprir sua função social, quais as sanções que podem ser impostas ao proprietário do imóvel?.....	5
É possível a desapropriação de imóvel urbano?	6
Usucapião Urbano.....	8
2- Ordenação, uso e ocupação do solo urbano.....	10
Conceitos Importantes	13
3 – Estatuto das Cidades	17
Como este ponto já foi cobrado em provas?.....	18
3.1 - Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios	20
3.2 - Do IPTU progressivo no tempo.....	21
3.3 - Da desapropriação com pagamento de títulos	23
Adequado aproveitamento do imóvel pelo Município.....	24
3.4 - Da usucapião especial de imóvel urbano	24
Como este ponto já foi cobrado em provas?.....	28
3.5 - Do direito de superfície	29
3.6 - Do direito de preempção	31
3.7 - Da outorga onerosa do direito de construir.....	33
Como este ponto já foi cobrado em provas?.....	35
3.8 - Das operações urbanas consorciadas	36
3.7 - Da transferência do direito de construir.....	38
Como este item já foi cobrado em prova?	39



3.8 - Do Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV)	40
Como este ponto já foi cobrado em provas?	41
4 - Do Plano Diretor	42
5 - Da Região Metropolitana	46
6 - Lei 6.766/79	49
Do Projeto de Loteamento.....	59
Do Projeto de Desmembramento	61
Da Aprovação do Projeto de Loteamento e Desmembramento	62
Do Registro do Loteamento e Desmembramento.....	66
Dos Contratos	70
Disposições Gerais	78
7- Considerações Finais	80



Considerações Iniciais

Olá meus amigos, tudo bem? Firms nos estudos?

Nesta aula pretendo apresentar o resumo do conteúdo de Direito Urbanístico.

Leiam e releiam os dispositivos constitucionais copiados, bem como os julgados, ok?

Grande abraço,

Igor Maciel



profigormaciel@gmail.com

Convido-os a seguir minhas redes sociais. Basta clicar no ícone desejado:



@ProfIgorMaciel



1- Aspectos Constitucionais do Direito Urbanístico

O artigo 182 da Constituição Federal prevê os fundamentos constitucionais para o direito urbanístico: o princípio da função social da propriedade e da função social das cidades.

O que é Plano Diretor?

De acordo com a Constituição Federal o Plano Diretor é uma lei a ser aprovada pela Câmara Municipal obrigatória para cidades com mais de vinte mil habitantes. Trata-se de instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, tal qual previsto no parágrafo 1º, do artigo 182, da CF:

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

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

Na verdade, é tratado como plano, porque traça objetivos e metas a serem alcançadas pelo Município, ainda que não necessariamente fixe prazos para cumprimento das medidas. Além disso, é chamado de diretor porque fixa as diretrizes do desenvolvimento urbano do Município (DA SILVA, 2015).



O plano diretor é obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes.

A **banca** afirmará na prova que o Plano Diretor é obrigatório para cidades com mais de **dez** mil habitantes. **Falso**, portanto. Combinado?





E o que é função social da propriedade urbana? Quando a propriedade cumpre sua função social?

Questão bastante cobrada em prova e de fácil percepção diz com o cumprimento da função social da propriedade. **Esta está satisfeita quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.**

Art. 182.

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

E se a propriedade urbana não cumprir sua função social, quais as sanções que podem ser impostas ao proprietário do imóvel?

O parágrafo 4º, do artigo 182, da Constituição Federal previu sanções que podem ser impostas ao proprietário do imóvel que não cumpre sua função social. Tais sanções devem ser aplicadas de forma **sucessiva** tal qual previsto no dispositivo constitucional.

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

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

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

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

Assim, poderá o Município (ou o Distrito Federal), mediante lei específica, exigir que o proprietário do solo urbano subutilizado promova o seu adequado aproveitamento, sob pena de:



a) Determinação de parcelamento do imóvel ou de edificação compulsórios;

O Município pode obrigar que os proprietários de imóveis de determinada área edifiquem ou dividam o imóvel, para melhor adequá-lo ao ordenamento territorial da cidade. A ideia, portanto, é que inexistam em determinadas áreas da cidade grandes terrenos desocupados e sem qualquer construção.

b) IPTU progressivo no tempo;

Trata-se de hipótese em que o tributo é utilizado com efeito confiscatório, sendo uma das exceções previstas na própria Constituição quanto à limitação ao poder de tributar.

c) Desapropriação mediante pagamento em títulos da dívida pública;

É possível a desapropriação de imóvel urbano?

Sim. Contudo, o artigo 182, da Constituição Federal prevê duas hipóteses de desapropriação. A primeira é uma hipótese de desapropriação ordinária (por utilidade ou necessidade pública ou por interesse social) prevista no parágrafo 3º:

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

Assim, mesmo que a propriedade esteja cumprindo sua função social, poderá o Poder Público desapropriá-la em caso de necessidade ou utilidade pública, ou ainda, em caso de interesse social. Neste caso, a indenização será prévia e em dinheiro.

Hipótese diferente é aquela prevista no parágrafo 4º, inciso III, do artigo 182, da CF. Neste caso, a propriedade que não cumpre sua função social e que já passara sucessivamente pela edificação ou parcelamento compulsórios e pelo IPTU progressivo no tempo, poderá ser desapropriada.



Trata-se, pois, de uma desapropriação extraordinária (uma verdadeira sanção ao particular) e cujo pagamento será feito em títulos da dívida pública, conforme previsão constitucional.

A Constituição, portanto, prevê dois tipos de desapropriação da propriedade urbana. Segundo José Afonso da Silva (2015, pg. 57):

Um é a desapropriação comum, que pode ser por utilidade ou necessidade pública ou por interesse social, nos termos dos arts. 5º, XXIV, e 182, §3º, mediante prévia e justa indenização em dinheiro. O outro é a desapropriação-sanção, que é aquela destinada a punir o não cumprimento de obrigação ou ônus urbanístico imposto ao proprietário de terrenos urbanos, nos termos do comentado art. 182, §4º.



FCC – ADP/DPE/SP - 2010

De acordo com a Constituição Federal, em relação ao direito de propriedade e a desapropriação, é correto afirmar que a desapropriação

- a) somente poderá se dar no caso de propriedade rural que desatenda sua função social.
- b) decorrente do descumprimento da função social dispensa o pagamento de indenização justa e prévia.
- c) por utilidade pública somente pode ser implementada mediante justa e prévia indenização em dinheiro.
- d) por interesse social dispensa o requisito da prévia indenização, porque se presta a fazer cumprir a função social da propriedade.
- e) de imóvel urbano onde resida o proprietário é inconstitucional, em razão da inviolabilidade do domicílio.

Comentários

Alternativa correta, **letra C.**



De fato, a desapropriação por utilidade pública somente pode ser implementada mediante prévia e justa indenização em dinheiro, haja vista tratar-se de procedimento de desapropriação ordinário. Trata-se de previsão do inciso XXIV, do artigo 5º, da Constituição Federal:

Artigo 5º, XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;

O que nos chama atenção neste quesito é a **alternativa B**.

Na verdade, a desapropriação de imóveis por descumprimento da função social da propriedade não dispensa o pagamento de justa indenização. Todavia, esta indenização não será paga em dinheiro, mas em títulos da dívida pública resgatáveis no prazo de até dez anos.



Mesmo nos casos de desapropriação por descumprimento da função social da propriedade, caberá o pagamento de justa indenização. Todavia, esta não será nem prévia nem em dinheiro.

Usucapião Urbano

Já o artigo 183 da Constituição Federal institui uma espécie de usucapião de imóvel urbano, denominado pela doutrina de usucapião pró-moradia, em favor de quem possuir como sua por cinco anos ininterruptos e sem oposição, área de até 250m².

Todavia, o possuidor não pode ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural e deve utilizar o referido bem para sua moradia ou de sua família.

Além disso, o título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil. Eis o texto legal para análise, bastante cobrado pela FCC:



Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Tal direito não será reconhecido mais de uma vez ao mesmo possuidor e, naturalmente, não se aplica aos imóveis públicos. A cobrança da FCC tem sido baseada no próprio texto da Constituição Federal, consoante se demonstra pela prova a seguir:



FCC – DPE/ES – Defensor Público - 2016

No tocante ao instituto da usucapião constitucional, ou para fins de moradia, consagrado no capítulo da Política Urbana da Constituição Federal de 1988, conforme dispõe de forma expressa a norma constitucional:

I. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, mesmo que seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

II. O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, desde que comprovado o estado civil de casados.

III. O direito à usucapião para fins de moradia não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

IV. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Comentários



O **Item I** está falso. A parte final do item diverge do disposto no caput do artigo 183, da Constituição Federal. Percebam que a usucapião especial urbana apenas será deferida **àqueles que não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.**

O **Item II** está falso, uma vez que não há no texto constitucional a exigência de comprovação do estado civil do homem e da mulher. Ao contrário, o parágrafo 1º, do artigo 183 expressamente afirma que o título de domínio será conferido **independentemente do estado civil.** Os **Itens III e IV** estão verdadeiros por refletirem a exata transcrição dos parágrafos 2º e 3º, do artigo 183, da Constituição Federal.

2- Ordenação, uso e ocupação do solo urbano

- A ordenação do solo urbano é assunto de especial interesse do Município e caracteriza-se como um conjunto de medidas destinadas a realizar o conteúdo
- do plano urbanístico. Segundo o Código Tributário Nacional, a zona urbana será aquela definida por lei municipal e que contenha pelo menos dois dos equipamentos mantidos pelo Poder Público e previstos no parágrafo 1º, do artigo 32:

Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

§ 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II - abastecimento de água;

III - sistema de esgotos sanitários;

IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

§ 2º A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior.



Para Hely Lopes Meireles, esta definição prevista para efeitos tributários não pode ser confundida com a definição de zona urbana para efeitos urbanísticos. Isto porque o CTN ao diferenciar zona urbana, de área urbanizável, de área de expansão urbana, permite que uma área onde já exista sistema viário, com pessoas ali residindo, não seja considerada como zona urbana (mas zona de expansão), deixando uma boa parcela da cidade fora do planejamento.

Pensando-se tanto na estrutura atual das cidades como no futuro, sempre tendo em mente o desenvolvimento sustentável, a segurança, conforto e estética, além da própria gestão dos serviços públicos, é que surge a ordenação do uso do solo.

Dentro dessa ordenação, tem-se o zoneamento do solo, instituto criado para regular a divisão do município em zonas com o fim de controlar o uso da terra, a altura dos edifícios, o gabarito das construções, a proporção que estas podem ocupar e a densidade da população, surge o chamado zoneamento do solo.

O zoneamento urbano poderá ser quanto:

À destinação da terra

- Divide-se o município em zonas (urbana, urbanizável, de expansão urbana e rural);

Às características arquitetônicas

- A divisão interessa à proteção histórica segundo as características arquitetônicas de determinadas regiões do Município;

Ao uso do solo

- Divide-se o município em zonas de uso do solo, também chamado de zoneamento funcional ou zoneamento urbano;

Tem-se, pois, uma espécie de mapa da cidade estabelecido por lei (que definirá normas e critérios para o zoneamento) e regulamentado por decreto, onde se determina o que poderá ser construído em determinadas áreas, a julgar pelo nível de densidade populacional e de ocupação do solo desejados por aquela população.



A ideia é que em aglomerados urbanos sem planejamento e zoneamento, o crescimento dá-se de forma desordenada em prejuízo manifesto da saúde da população e em agressão ao princípio do desenvolvimento sustentável.

Tais minúcias dependem da lei de zoneamento urbano de cada cidade, eis que se trata de matéria de competência municipal, cuja natureza jurídica será de limitação administrativa. **Trata-se, portanto, de legítima restrição ao direito de propriedade e ao direito de construir, estabelecida em face do interesse público, não dando direito a indenização dada sua natureza de restrição geral.** (SILVA, 2015, pg. 245)

Mas professor, e se a cidade crescer de forma tal que uma determinada área residencial passe a ser, por uma conjuntura da própria sociedade, uma área estritamente comercial?

Em verdade, a alteração do zoneamento é medida comum e que se impõe nos municípios, quer por conta de equívocos encontrados no zoneamento original, quer por conta da própria dinâmica urbana. Assim, faz-se necessária a revisão periódica do zoneamento urbano e, por esta razão, é necessária bastante cautela por parte dos gestores municipais.

E, professor, em áreas contíguas, nos limites das zonas, não seria injusto que um proprietário tivesse um tratamento para seu imóvel e o seu vizinho um tratamento totalmente diferente?

Isto é exatamente o que aponta José Afonso da Silva quanto ao zoneamento em áreas contíguas, para quem a solução para se tentar amenizar o problema é a utilização do chamado **zoneamento de transição**, que se trata de implementar uma faixa homogênea dentro da área limítrofe entre duas zonas de uso completamente distintos.



Conceitos Importantes

Importante que tenhamos o domínio sobre alguns conceitos:

- i. **Ocupação do solo** – em sentido amplo, pode-se considerar como o modo de ocupação do território e, em sentido urbanístico, a relação entre a área do lote e a edificação nele localizada;
- ii. **Índices Urbanísticos** – São índices que definem os modelos de assentamento urbano desejáveis para aquela determinada zona, em função da densidade populacional (habitante por área urbana) e em função da densidade edilícia (edificação por área, taxa de ocupação);
- iii. **Taxa de ocupação** – Define a área do terreno que será ocupada pela edificação, equivalendo à superfície do terreno que será edificável;
- iv. **Coefficiente de aproveitamento** – Fixa o grau de aproveitamento do terreno ou a quantidade de edificação que poderá ser construída naquela superfície edificável do terreno;
- v. **Recuos** – São distâncias entre o limite externo das edificações e as divisões dos lotes (recuos laterais, de frente e de fundos). São medidas que se impõem para garantir maior circulação e iluminação dos imóveis.
- vi. **Gabarito das Edificações** – Trata-se de termo que tem sido utilizado no direito urbanístico para designar a altura das edificações.



E o que seria o solo criado?

A ideia de solo criado deriva da evolução da tecnologia das construções que permitiu a edificação não apenas do solo natural, mas também de solos artificiais sobrepostos ou subpostos a este. Para Eros Roberto Grau (1983, p. 57), “a noção de solo criado desenvolveu-se inicialmente a partir da observação da possibilidade de criação artificial de área horizontal, mediante a sua construção sobre ou sob o solo natural”.



A tecnologia permitiu, então, o crescimento exacerbado do número de pavimentos em um determinado terreno e gerou o aumento exponencial no número de construções e de ocupantes daquela determinada área.

Contudo, questões de infraestrutura urbana, saneamento básico, redes de água e energia, necessidade de escolas, parques e capacidade viária exigem uma atuação efetiva do Poder Público Municipal no estabelecimento de limitações ao poder de construir.

Exatamente por isto que cada terreno, a depender do zoneamento estabelecido pelo Município, possui um **coeficiente de aproveitamento** (*índice que mede a quantidade de edificação que poderá ser construída naquela superfície edificável do terreno*).

Todavia, o estabelecimento de tal coeficiente gera injustiças ocasionadas pela valorização de alguns imóveis e desvalorização de outros, em consequência da capacidade legal de comportar área edificada. E, para igualar esta situação de injustiça, a solução ideal é estabelecer o coeficiente único para todas as zonas da cidade. Este coeficiente poderá ser qualquer um, mas o mais lógico e mais razoável é que seja igual a 1,0.

Mas professor o que o significa coeficiente igual a 1,0?

Coeficiente igual a 1,0 equivale a reconhecer que todo proprietário terá direito de erguer em seu terreno uma construção correspondente a tantos metros quanto forem os da superfície do lote. Assim (SILVA, 2015, pg. 256), cada metro quadrado do térreo dará o direito de construir 1m² de edificação – coeficiente, esse, que poderá ser utilizado totalmente ou não, respeitados, evidentemente, os demais índices urbanísticos previstos para a zona.

E se o proprietário quiser fazer uma construção dentro deste coeficiente? Do que ele precisa?

Apenas e tão somente de uma licença da prefeitura, tal qual veremos no ponto abaixo.



E se o proprietário desejar realizar uma construção cujo coeficiente seja superior ao limite geral?

Geralmente a lei de zoneamento da cidade prevê a possibilidade de se construir em algumas zonas um coeficiente acima do geral, ou seja, zonas onde o proprietário poderá utilizar índice de coeficiente de aproveitamento de 2,0 ou 3,0 ou qualquer outro estabelecido em lei.

Contudo, tal direito de construir não será decorrente da simples propriedade do terreno (SILVA, 2015, PG. 257). O direito de construir acima do coeficiente único estabelecido terá que ser adquirido do Poder Público por via de concessão, ou de particular por via de compra ou outra forma de aquisição que a lei dispuser.



TOME NOTA!

Visto tais pontos, poderemos definir o solo criado como toda edificação construída com coeficiente acima do coeficiente único, quer envolvendo a ocupação do espaço aéreo, quer a de subsolo.

Tal conceito surgira no Brasil com a Carta de Embu, elaborada na década de 1970 por juristas, arquitetos, urbanistas e economistas, reconhecendo exatamente a necessidade de intervenção do Poder Público quanto à problemática até aqui descrita.

A Carta é bastante sucinta e, por esta razão, pensamos ser interessante o conhecimento do aluno, principalmente quanto às conclusões (acompanhe na nossa Aula 00).

A outorga onerosa do direito de construir é um dos instrumentos da política urbana para regular o instituto do solo criado e está prevista no Estatuto das Cidades nos artigos 28 e seguintes:



Art. 28. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2º O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.

§ 3º O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infra-estrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.



Qual a natureza jurídica do pagamento feito pelo particular relativamente ao "solo criado"?

Segundo pacificado pelo Supremo Tribunal Federal, referida parcela não pode ser considerada como um tributo, eis que não possui natureza compulsória e não está previsto na Constituição Federal.

Trata-se, em verdade, de uma compensação financeira (uma remuneração) ao Município pela utilização além do limite da área de edificação, compensando-se o ônus causado em decorrência da sobrecarga da aglomeração urbana. Eis a ementa do julgado para análise:

*EMENTA Tributário. Parcela do solo criado: Lei municipal nº 3.338/89. Natureza jurídica. 1. **Não é tributo a chamada parcela do solo criado que representa remuneração ao Município pela utilização de área além do limite da área de edificação. Trata-se de forma de compensação financeira pelo ônus causado em decorrência da sobrecarga da aglomeração urbana.** 2. Recurso extraordinário a que se nega provimento.*

(RE 226942, Relator(a): Min. MENEZES DIREITO, Primeira Turma, julgado em 21/10/2008, DJe-089 DIVULG 14-05-2009 PUBLIC 15-05-2009 EMENT VOL-02360-04 PP-00643)



FCC – Procurador – MP de Contas – TCM/GO - 2015

Pode o Município estabelecer tributo pela chamada parcela do solo criado por representar remuneração ao Município pela construção praticada em volume superior ao permitido nos limites de um coeficiente único de aproveitamento do solo.

Comentários



Item Falso.

Isto porque a parcela denominada de solo criado não é considerada um tributo pela jurisprudência do Supremo Tribunal Federal.

3 – Estatuto das Cidades

A cobrança do Estatuto das Cidades em provas FCC é bastante variada, cobrando em muitos casos a “letra fria da lei”. Contudo, aqui destacarei os principais pontos passíveis de cobrança em prova, na minha opinião.

O artigo 2º, do Estatuto das cidades estabelece o **objetivo** da política urbana: ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana. Além disso, estabelece o dispositivo **as diretrizes gerais da política urbana**.

Tratam-se de 18 incisos em que o estudo deve ser voltado à análise da “letra fria da lei”, uma vez que a FCC possui histórico de cobrança destes itens.

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;



- c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;
- d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;
- e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- f) a deterioração das áreas urbanizadas;
- g) a poluição e a degradação ambiental;
- h) a exposição da população a riscos de desastres.

VII – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X – adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

XVII - estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais.

XVIII - tratamento prioritário às obras e edificações de infraestrutura de energia, telecomunicações, abastecimento de água e saneamento.

Como este ponto já foi cobrado em provas?



FCC - Proc (ALPB)/ALPB/2013

O Estatuto da Cidade prevê diretrizes gerais que visam ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, dentre as quais:

- a) maximização dos padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com as metas de desenvolvimento social e econômico do Município e do território sob sua área de influência.
- b) regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais.
- c) separação adequada entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência.
- d) prevalência de condições para os agentes privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, quando atendido o interesse social.
- e) financiamento do Poder Público em projetos que tenham por resultado a valorização de imóveis urbanos

Comentários

Alternativa correta, letra B. Trata-se da expressa disposição do inciso XIV:

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

Os demais itens, todos, procuraram confundir o candidato com a alteração do texto da norma dos incisos do artigo 2º, mudando o seu sentido.



3.1 - Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

Este um dos pontos – mais importantes do Estatuto das Cidades: **como funciona o procedimento de desapropriação por não aproveitamento da propriedade urbana?** De acordo com o artigo 5º, da Lei 10.257/2001:

*Art. 5º Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do **solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado**, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.*

Percebam, pois, que a lei municipal com conteúdo específico em relação àquela determinada área incluída no plano diretor deve prever que imóveis daquela região, acaso estejam em situação de não utilização, subutilização ou não edificação poderão sofrer as determinações deste dispositivo.

Assim, o Poder Executivo Municipal **notificará** o proprietário para que parcele, edifique ou utilize o imóvel em evidência. Tal notificação deverá ser, inclusive, averbada no competente **cartório de registro de imóveis**.

Normalmente um servidor do Município faz a notificação formal do proprietário do imóvel ou do seu representante legal, em caso de pessoa jurídica. E, acaso frustrada três vezes a tentativa de notificação pessoal, o Município a fará por meio de edital.

E se o proprietário desejar alienar o imóvel após ser notificado?

O Estatuto das Cidades estabeleceu que a transmissão do imóvel – a título gratuito ou oneroso, por ato inter vivos ou causa mortis – posterior à notificação transfere todas as obrigações previstas quanto ao parcelamento, edificação e utilização do imóvel e **sem qualquer interrupção dos prazos**.

Se a notificação consta no registro de imóveis, o comprador tem total ciência das obrigações, não podendo, pois alegar qualquer causa de suspensão ou interrupção dos prazos definidos na notificação.



3.2 - Do IPTU progressivo no tempo

Ainda na linha do que estudado na Aula sobre desapropriação, temos a possibilidade do Município utilizar o IPTU progressivo no tempo.

Acaso não cumpridas as condições e prazos estabelecidos quanto às determinações de edificação, parcelamento e utilização compulsórios ou, ainda, acaso o particular descumpra os prazos relativos à apresentação dos projetos ou inícios das obras (um ano ou dois anos – parágrafo 5º, do artigo 5º), o Município **procederá** à aplicação do IPTU progressivo no tempo.

Em verdade, descumpridas as obrigações impostas na notificação anteriormente explicada, o Município aplicará a majoração das alíquotas do IPTU pelo prazo de cinco anos consecutivos.

Art. 7º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do caput do art. 5º desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5º do art. 5º desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

O valor máximo das alíquotas – progressivo no tempo – será de 15% (quinze por cento). E, a partir do primeiro ano, até chegar ao valor máximo, a alíquota não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior.

Percebam, portanto, que o Estatuto das Cidades estabeleceu limites para se evitar um possível abuso dos Prefeitos Municipais, a pretexto de manutenção da ordem urbanística, uma vez que o Estatuto das Cidades permite neste caso específico a utilização do tributo com efeito confiscatório.

E se mesmo assim o proprietário continuar descumprindo a obrigação de parcelar, utilizar ou edificar o imóvel?

Neste caso, passados os cinco anos de cobrança de IPTU progressivo, o Município poderá **ou** manter a cobrança do IPTU em valores máximos até que o proprietário cumpra sua obrigação **ou proceder à desapropriação do imóvel.**



FCC - Proc Jud (Recife)/Pref Recife/2008

De acordo com o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01), o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) poderá ser progressivo no tempo pelo prazo de

- a) 10 (dez) anos, durante o qual suas alíquotas poderão subir até o máximo de 15% (quinze por cento), sem exceder o dobro da alíquota do ano anterior.
- b) 10 (dez) anos, durante o qual suas alíquotas poderão subir até o máximo de 10% (dez por cento), sem exceder o dobro da alíquota do ano anterior.
- c) 5 (cinco) anos, durante o qual suas alíquotas poderão subir até o máximo de 15% (quinze por cento), sem exceder o dobro da alíquota do ano anterior.
- d) 5 (cinco) anos, durante o qual suas alíquotas poderão subir indefinidamente, sem exceder o dobro da alíquota do ano anterior.
- e) 5 (cinco) anos, durante o qual suas alíquotas poderão subir até o máximo de 10% (dez por cento), sem que haja restrição quanto ao aumento da alíquota de um ano para outro.

Comentários

Letra C.

Trata-se da expressa disposição dos parágrafos 1º e 2º, do artigo 7º, do Estatuto das Cidades:

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica a que se refere o caput do art. 5º desta Lei e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art. 8º.



ATENÇÃO
DECORE!

O IPTU progressivo no tempo deve ser cobrado durante pelo menos 5 anos e a alíquota máxima deve ser de 15%.



3.3 - Da desapropriação com pagamento de títulos

Passados cinco anos da cobrança do IPTU progressivo sem o cumprimento das obrigações por parte do proprietário, **poderá** o Município proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

Referidos títulos terão prévia autorização pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, mantendo-se o valor real da indenização e juros legais de seis por cento ao ano.

*Art. 8o Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município **poderá** proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.*

§ 1o Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

Percebam que a lei não estabelece ao Município um dever de desapropriar, mas uma faculdade, podendo o ente optar por prosseguir com a cobrança da alíquota máxima do IPTU.

CESPE – PG/DF – PROCURADOR - 2013

Por ser a desapropriação-sanção uma penalidade decorrente do descumprimento de obrigação ou ônus urbanístico, o proprietário que sofrer esse tipo de desapropriação **não** terá direito a indenização.

Comentários

Sim! É possível a desapropriação de imóvel urbano como penalidade pelo descumprimento de obrigação ou ônus urbanístico.

Sim! Haverá indenização mesmo nestas hipóteses, contudo, ao invés de pagamento prévio e em dinheiro, o pagamento será em títulos da dívida pública.

O valor do imóvel deve refletir a base de cálculo do IPTU no momento da notificação feita pelo Município para que o proprietário aproveitasse o imóvel.



O valor da indenização deve ser o valor do imóvel descontado o montante incorporado em função de obras públicas realizadas na área onde ele se localiza após a notificação.

Percebam, portanto, que esta desapropriação é sim indenizada. Contudo, o proprietário não recebe estes valores em dinheiro, mas em títulos da dívida pública. Além disso, os títulos previstos para pagamento da desapropriação urbanística **não poderão ser utilizados** para pagamentos de tributos.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

Adequado aproveitamento do imóvel pelo Município

De acordo com o parágrafo 4º, do artigo 8º, do Estatuto das Cidades, o Município tem o prazo máximo de cinco anos – contado a partir da incorporação do imóvel ao patrimônio público - para proceder ao seu adequado aproveitamento.

Ressalte-se que tal aproveitamento poderá ser feito pelo Município diretamente por si ou através de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, naturalmente, o devido procedimento licitatório.

E, uma vez desapropriado o imóvel para fins urbanísticos, **será considerado ato de improbidade** se o Prefeito não proceder no prazo de cinco anos o adequado aproveitamento do imóvel.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

3.4 - Da usucapião especial de imóvel urbano

O artigo 183, da Constituição Federal institui uma espécie de usucapião de imóvel urbano, denominado pela doutrina de usucapião pró-moradia, em favor



de quem possuir como sua por cinco anos ininterruptos e sem oposição, área de até 250m².

Todavia, o possuidor não pode ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural e deve utilizar o referido bem para sua moradia ou de sua família.

Este dispositivo é regulado pelos artigos 9 a 14 do Estatuto das Cidades. O caput do artigo 9, bem como os parágrafos 1º e 2º são praticamente reproduções do texto constitucional:

Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Já o parágrafo 3º estabelece que o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Para o Supremo Tribunal Federal, inclusive, preenchidos os requisitos do art. 183 da Constituição Federal, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel (dimensão do lote).



O artigo 10º, do Estatuto das Cidades, previu a hipótese de usucapião especial urbana **coletiva**. O caput deste dispositivo sofrera recente alteração pela Lei 13.465/2017, razão pela qual acreditamos em uma possível cobrança em provas.

<u>Antiga Redação</u>	<u>Atual Redação</u>
Art. 10. <u>As áreas urbanas</u> com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, <u>ocupadas por população de baixa renda para sua moradia</u> , por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.	Art. 10. <u>Os núcleos urbanos informais existentes</u> sem oposição há mais de cinco anos <u>e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados</u> por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

Núcleo urbano;

Cuja área total dividida pela quantidade de possuidores seja inferior a 250 m² por possuidor;

Ocupado por pessoas de baixa renda ou não;

Por cinco anos sem oposição;

Não podem os possuidores ter outros imóveis urbanos ou rurais;



Poderá o possuidor contar o prazo acrescentando a sua posse a de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas (parágrafo 1º). Nesta hipótese poderá ser concedida a usucapião especial coletiva, mediante declaração judicial que servirá de título para registro no cartório de imóveis (parágrafo 2º).

Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

E quais as regras deste condomínio?

São regras deste condomínio especial os parágrafos 4º e 5º, do artigo 10º, do Estatuto das Cidades. Trata-se de condomínio indivisível e que não pode ser extinto, a não ser por deliberação de dois terços dos condôminos em hipótese de urbanização posterior à constituição do condomínio.

Além disso, as deliberações do condomínio especial são tomadas por maioria dos presentes, obrigando a todos os demais (discordantes e ausentes).

Quem é parte legítima para propor a usucapião?

De acordo com o artigo 12:

Art. 12. São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana:
*I – o **possuidor**, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;*
*II – **os possuidores, em estado de comosse**;*
*III – como substituto processual, **a associação de moradores da comunidade**, regularmente constituída, com personalidade jurídica, **desde que explicitamente autorizada pelos representados**.*

E o pagamento das custas?

De acordo com o parágrafo 2º, do artigo 12:



§ 2º O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

Ademais, a usucapião especial urbana pode ser alegada como matéria de defesa, servindo a sentença como título para registro no cartório de imóveis. E, além disso, o rito processual será o sumário:

Art. 13. A usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis.

Art. 14. Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.

É necessária a intervenção do Ministério Público?

Sim. Esta a disposição do parágrafo 1º, do artigo 12:

§ 1º Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.

Como este ponto já foi cobrado em provas?

**FCC - ADG Jr (METRO SP)/METRO SP/Arquitetura/2014 -
ADAPTADA**



De acordo com o Estatuto da Cidade, a usucapião especial de imóvel urbano é instrumento da política urbana. Em relação a esse instituto jurídico e político, considere:

I. Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até trezentos metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

II. A posse de um antecessor não é transmissível a herdeiros, legítimo ou não, ainda que resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.



III. Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.

Comentários

O item I está falso, uma vez que a área de cada possuidor deve ser limitada a 250 m², conforme dispõe o artigo 183 da Constituição Federal:

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

O item II está falso, eis que o parágrafo 3º, do artigo 9º, do Estatuto das Cidades é claro ao estabelecer que:

Artigo 9º, § 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

O item III está verdadeiro por refletir o disposto no artigo 14:

Art. 14. Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.



Os imóveis públicos não podem ser adquiridos por usucapião. Não há exceções.

3.5 - Do direito de superfície

O direito de superfície está previsto nos artigos 21 a 24 do Estatuto das Cidades. Trata-se de direito com natureza jurídica de direito real consistente no



direito que recebe um terceiro de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno.

O proprietário, então, mediante escritura pública registrada no cartório de imóveis **concede a outrem o direito de superfície por prazo determinado ou indeterminado, de forma gratuita ou onerosa**, atendida a legislação urbanística.

E quem deverá responder pelos tributos incidentes sobre o imóvel?

De acordo com o parágrafo 3º, o superficiário deverá responder **integralmente** pelos encargos e tributos incidentes sobre a propriedade superficiária. Além disso, responderá o superficiário **proporcionalmente** pelos tributos relativos à parcela de ocupação efetiva do terreno, salvo disposição em contrário do contrato.

Para José dos Santos Carvalho Filho, *tal responsabilidade se justifica pelo fato de que o dono do solo não auferir qualquer proveito pelo uso do terreno, sendo titular apenas da nua propriedade* (2013, pg. 203)

O direito de superfície pode ainda ser transferido a terceiros, desde que obedecido os termos do contrato. Além disso, em caso de morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se aos seus herdeiros.

Já em caso de alienação do terreno pelo proprietário ou em caso de alienação do direito de superfície, o superficiário e o proprietário terão, respectivamente, direito de preferência, em igualdade de condições com a oferta de terceiros.

Como funciona a extinção do direito de superfície?

Extingue-se o direito de superfície pelo advento do termo final do contrato ou pelo descumprimento de obrigações assumidas em contrato pelo superficiário.



Extinto tal direito, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno e, se as partes não houverem estipulado qualquer valor em contrato, o proprietário recuperará as acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independente de indenização ao superficiário.

Será extinto também o direito de superfície, mesmo antes do termo final do contrato, **se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual fora concedida.**

Naturalmente, a **extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.**

3.6 - Do direito de preempção

O direito de preempção, preferência ou prelação diz com o direito garantido a alguém para a preferência na aquisição de um bem. O Estatuto das Cidades estabelece o direito de preferência do Município para aquisição de imóveis como instrumento de política urbana. De acordo com o artigo 25:

Art. 25. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.



Este direito de preferência não é dado ao Município de forma genérica e cega para todo e qualquer imóvel na circunscrição da cidade. Em verdade, é necessária a edição de lei municipal, baseada no plano diretor, que irá delimitar as áreas onde incidirão o direito de preferência.

Além disso, referida lei deverá delimitar o prazo de vigência do direito, nunca superior a cinco anos. Acaso passados estes cinco anos e o Município não tenha exercido o seu direito de preferência, poderá após o decurso de prazo de um ano, renovar a norma estabelecendo novo prazo de até cinco anos.

Este direito fica assegurado independentemente da quantidade de alienações que o imóvel tiver no período estabelecido em lei. Ressalte-se que o **direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para (artigo 26):**

I – regularização fundiária;

II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III – constituição de reserva fundiária;

IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

Acaso o proprietário deseje alienar o imóvel situado naquela determinada área, ele precisará notificar a municipalidade sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município no prazo de trinta dias manifeste **por escrito** o seu interesse em comprar o imóvel.

Esta notificação deverá conter o preço e condições ofertados pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, eis que o Município poderá adquiri-lo em igualdade de condições.

Recebida a notificação, qual o procedimento a ser adotado pelo Município?

De acordo com o parágrafo 2º, do artigo 27:



§ 2o O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do caput e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

Transcorrido o prazo de 30 dias sem manifestação do Município, poderá o proprietário alienar o imóvel a terceiros nas condições da proposta apresentada. E, uma vez concretizada a venda, deverá o proprietário apresentar ao Município, no prazo de 30 dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 3o Transcorrido o prazo mencionado no caput sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4o Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

Mas professor, e se o particular alienar o imóvel desobedecendo aos trâmites desta lei?

Neste caso, a alienação será nula de pleno direito e o Município poderá exercer o direito de adquirir o imóvel pela proposta oferecida pelos terceiros ou pelo valor que consta como base para o IPTU. Naturalmente, poderá o Município optar pelo menor valor dentre estes.

§ 5o A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6o Ocorrida a hipótese prevista no § 5o o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

3.7 - Da outorga onerosa do direito de construir

Amigos, aqui lembramos nosso anterior tópico sobre a questão do **“solo criado”** (já revisto no Resumo 01/05).

Solo criado pode ser definido como toda edificação construída com coeficiente acima do coeficiente único, quer envolvendo a ocupação do espaço aéreo, quer a de subsolo.



A outorga onerosa do direito de construir é um dos instrumentos da política urbana para regular o instituto do solo criado e está prevista no Estatuto das Cidades nos artigos 28 e seguintes:

Art. 28. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1o Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

Como vimos, o plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana (parágrafo 2º).

Além disso, o plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área (parágrafo 3º).

E quanto à alteração do uso do solo, é possível mediante contrapartida do beneficiário?

Sim. Trata-se da previsão do artigo 29, do Estatuto das Cidades:

Art. 29. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

E como serão definidos os valores da contrapartida, fórmula de cálculo e eventuais isenções de pagamento?

O artigo 30 exige a edição de uma **lei municipal específica** tanto para a outorga onerosa do direito de construir como para a alteração do uso do solo.

Art. 30. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

I – a fórmula de cálculo para a cobrança;

II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;



III – a contrapartida do beneficiário.

Ressalte-se que os recursos obtidos pelo Município tanto com a outorga onerosa do direito de construir como com a alteração do uso do solo devem ser aplicados às finalidades do artigo 26 (quadro página 25 – Resumo):

Como este ponto já foi cobrado em provas?



FCC - Ana Min (MPE MA)/MPE MA/Arquiteto/2013

Instrumentos do Estatuto da Cidade:

1. Consiste na possibilidade do Município estabelecer relação entre a área edificável e a área do terreno, a partir da qual a autorização para construir passaria a ser precificada e tributada.
2. Confere ao poder público municipal, preferência para a compra de imóvel urbano, respeitado seu valor no mercado imobiliário, e antes que o imóvel de interesse do município seja comercializado entre particulares.

Trata-se

- a) da Transferência do Direito de Construir e Operações Urbanas Consorciadas.
- b) do Direito de Superfície e Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública.
- c) da Outorga Onerosa do Direito de Construir e Direito de Preempção.
- d) da Usucapião Especial de Imóvel Urbano e Contribuição de Melhoria.
- e) do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios e Zonas Especiais de Interesse Social.

Comentários

Alternativa correta, letra C.



Percebam, amigos, que a questão era facilmente resolvida com o domínio dos conceitos de outorga onerosa do direito de construir e de direito de preempção acima estudados.

3.8 - Das operações urbanas consorciadas

Lei municipal específica que será editada com base no plano diretor poderá delimitar área para aplicação de operações urbanas consorciadas.

Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

E quais medidas poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas?

Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:



I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

III - a concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de design e de obras a serem contempladas.

E em caso de exigência de contrapartida dos proprietários, usuários e investidores, os recursos obtidos pelo Município deverão ser aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

E o que seriam os Certificados de Potencial Adicional de Construção?

Tratam-se de títulos emitidos pelo Município e lançados antecipadamente no mercado financeiro para o fim de gerar recursos para o erário municipal. Para emití-los, o Município procede ao estudo do potencial construtivo a ser autorizado na área abrangida pela operação urbana consorciada.

O empreendedor interessado em exercer o direito adicional de construção deve adquirir os títulos no mercado e devolvê-los ao Município como forma de pagamento das obras necessárias à operação urbana. (CARVALHO FILHO, 2013, pg. 289). A previsão destes certificados está contida no artigo 34 do Estatuto das Cidades que assim dispõe:



Art. 34. **A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.**

Estes títulos serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir **unicamente naquela determinada área objeto da operação.**

3.7 - Da transferência do direito de construir

A transferência do direito de construir é o instrumento previsto para que os particulares negociem entre si ou com o poder público o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação dele decorrente. A ideia é que o proprietário de um imóvel urbano, público ou privado, possa alienar, mediante escritura pública, o seu direito de construir.

Podemos aqui lembrar as lições do instituto do solo criado e a possibilidade de negociação entre particulares do direito de construir.

Mas professor, em qualquer hipótese o proprietário poderá alienar o seu direito de construir?

Na verdade, não.

Apenas quando o imóvel deste proprietário for considerado necessário para fins de:



I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Também poderá transferir o seu direito de construir o proprietário que doar ao Poder Público o seu imóvel para os fins previstos acima.

Como este item já foi cobrado em prova?



CESPE – SENADO – Consultor Legislativo - 2002

O proprietário de um imóvel sobre o qual incide um interesse público de preservação histórica, cultural, arquitetônica, paisagística ou ambiental, ou, ainda, de um imóvel que esteja ocupado por favela que se pretenda urbanizar, pode utilizar em outro imóvel, ou vender, a diferença entre a área construída do imóvel preservado e o total de área construída atribuída ao terreno pelo coeficiente de aproveitamento básico, conforme a legislação existente.

Comentários

Item Verdadeiro, conforme disposto no artigo 35, incisos II e III, do Estatuto das Cidades.



3.8 - Do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

O direito de propriedade é limitado pelo direito de vizinhança, conforme previsão do artigo 1299 do Código Civil:

Art. 1.299. O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos.

Assim, o Estatuto das Cidades previu em seus artigos 36 a38 estudo prévio de impacto de vizinhança como condição para a concessão de licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento de determinados empreendimentos, definidos conforme lei municipal.

Trata-se de instrumento de política urbana, cujo objetivo é conciliar interesses geralmente conflitantes, que são, de um lado, o interesse na realização de construções e, de outro, o interesse daqueles que, por sua proximidade, são suscetíveis de sofrer efeitos daquelas (CARVALHO FILHO, 2013, pg. 309).

Assim, devemos ter em mente que **a elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.**



A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

Tratam-se, portanto, de instrumentos complementares e que visam à proteção do meio ambiente equilibrado.

Mas professor, o que deve estar contemplado no EIV?

O EIV deverá contemplar tanto os efeitos positivos quanto os efeitos negativos do empreendimento analisado. Esta análise deve visar



sempre a qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões (artigo 37):

I – adensamento populacional;

II – equipamentos urbanos e comunitários;

III – uso e ocupação do solo;

IV – valorização imobiliária;

V – geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI – ventilação e iluminação;

VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Além disso, o Estudo de Impacto de Vizinhança é um **documento público** que ficará disponível para consulta no órgão competente do Poder Público municipal para qualquer interessado.

Como este ponto já foi cobrado em provas?



FCC - Proc (Teresina)/Pref Teresina/2010

Para a instalação de shopping center no Município de Teresina, deve ser realizado estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV). Assinale a alternativa **INCORRETA**, de acordo com o Estatuto da Cidade.

- a) O plano diretor deve conter no mínimo dispositivo sobre as operações urbanas consorciadas, que por sua vez devem conter entre seus elementos dispositivos sobre o EIV.
- b) A apresentação por parte do empreendedor do EIV à administração pública municipal é um pré-requisito para obtenção das licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento de



empreendimentos ou atividades econômicas geradoras de impacto em área urbana do Município.

c) O EIV deverá contemplar tantos os efeitos positivos quanto os efeitos negativos do empreendimento ou atividade em relação à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades.

d) Dentre as questões a serem analisadas estão o adensamento populacional; equipamentos urbanos e comunitários; uso e ocupação do solo; valorização imobiliária; geração de tráfego e demanda por transporte público; ventilação e iluminação; paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

e) A elaboração do EIV e sua aprovação substituem a realização e aprovação do estudo prévio de impacto ambiental.

Comentários

A questão exigia a alternativa **incorreta**.

Conforme apontamos anteriormente, a elaboração do EIV e sua aprovação **NÃO** substituem a realização e aprovação do estudo prévio de impacto ambiental. Por esta razão, a alternativa incorreta será a letra E.

4 – Do Plano Diretor

A Constituição Federal estabelece que o Plano Diretor é uma lei a ser aprovada pela Câmara Municipal **obrigatória para cidades com mais de vinte mil habitantes**, conforme visto no nosso Resumo 01/05.

Trata-se de instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, tal qual previsto no parágrafo 1º, do artigo 182, da CF. O Estatuto das Cidades reitera o texto constitucional e estabelece que o plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.



Além disso, em que pese o Constituinte apenas ter se referido como obrigatório o plano diretor para cidades com mais de vinte mil habitantes, o Estatuto das Cidades vai além.

Para esta lei federal **o plano diretor é obrigatório para cidades:**

I – com mais de vinte mil habitantes;

II – integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;

III – onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal;

Tais instrumentos são o parcelamento ou edificação compulsórios, o IPTU progressivo no tempo e a desapropriação urbanística.

IV – integrantes de áreas de especial interesse turístico;

V – inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental **de âmbito regional ou nacional.**

VI - incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos.

Destaque-se, ainda, que as cidades com mais de **quinientos mil habitantes** deverão elaborar um **plano de transporte urbano integrado**, compatível com o plano diretor ou nele inserido.

**FCC - ADVG Jr (METRO SP)/METRO
SP/Arquitetura/2014**



ESTA CAI
NA PROVA!



O Estatuto da Cidade determina que o Plano Diretor é obrigatório para os municípios que:

- I. têm mais de 25 mil habitantes.
- II. fazem parte de regiões litorâneas.
- III. são turísticos.
- IV. já têm plano diretor há mais de 5 anos.

Comentários

Percebam que a exigência do Estatuto das Cidades quanto aos itens estabelecidos nesta questão diz respeito apenas às cidades turísticas, conforme inciso IV, do artigo 41, do Estatuto das Cidades. Os demais itens todos estão em desacordo com as determinações vistas acima. (Apenas o item III está Verdadeiro).



ATENÇÃO
DECORE!

O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.



ATENÇÃO
DECORE!

A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

CESPE – PG/DF – PROCURADOR - 2013



ESTA CAI
NA PROVA!

O Estatuto da Cidade reitera a exigência constitucional de elaboração e aprovação de plano diretor para municípios acima de vinte mil habitantes, devendo esse instrumento ser revisto, obrigatoriamente, a cada ~~cinco~~ anos.

E o que é função social da propriedade urbana?



A função social da propriedade urbana é cumprida quando esta obedece aos padrões de saneamento, zoneamento, construção e todas as demais exigências do plano diretor.

Nos termos do parágrafo 2º, do artigo 182, da CF, a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências do plano diretor:

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

Indo além, o Estatuto das Cidades complementa o dispositivo constitucional e estabelece que será necessário assegurar atendimento quanto à qualidade de vida dos cidadãos, justiça social e desenvolvimento de atividades econômicas.

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

Processo de elaboração e fiscalização do Plano Diretor

No processo de elaboração e fiscalização do plano diretor, devem ser garantidos pelos Poderes Legislativo e Executivo do Município:

I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

Mas professor, qual o conteúdo mínimo que deverá estar contido no plano diretor?



Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo:

I – a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infraestrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5º desta Lei;

O artigo 5º estabelece a edificação, parcelamento e utilização compulsórias.

II – disposições requeridas pelos arts. 25, 28, 29, 32 e 35 desta Lei;

Artigo 25 – Direito de preempção;

Artigo 28 – Outorga onerosa do direito de construir;

Artigo 29 – Alteração do uso do solo;

Artigo 32 – Operações Urbanas Consorciadas;

Artigo 35 – Transferência do direito de construir;

III – sistema de acompanhamento e controle.

5 – Da Região Metropolitana

As regiões metropolitanas, segundo previsto na Constituição Federal, serão instituídas mediante Lei Complementar pelos Estados. Trata-se de um agrupamento de municípios vizinhos com o intuito de integrar a organização, o planejamento e a execução de funções públicas comuns.

Neste sentido:



Art. 25. Os Estados organizam-se e regem-se pelas Constituições e leis que adotarem, observados os princípios desta Constituição. (...)

§ 3º Os Estados poderão, mediante lei complementar, instituir regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões, constituídas por agrupamentos de municípios limítrofes, para integrar a organização, o planejamento e a execução de funções públicas de interesse comum.

A ideia é que o Estado possa interferir na prestação de políticas públicas que ostentem um caráter mais regional, ou seja, que superem o interesse local do município.

Assim, **o Estado impõe compulsoriamente a agregação do Município a uma Região Metropolitana, como parte do planejamento de políticas públicas regionais.**

Como este ponto costuma ser cobrado em provas?

CESPE – TCE/PA – AUDITOR -2016

Os estados-membros, mediante lei **ordinária** específica, podem instituir regiões metropolitanas, constituídas por agrupamentos de municípios, para integrar a organização, o planejamento e a execução de funções públicas de interesse comum.

CESPE – TRE/BA – Analista -2010

A instituição de regiões metropolitanas pelos estados federados dispensa a edição prévia de lei complementar federal, diante da autonomia que lhes foi conferida pela CF.

Comentários

Sim! A competência para edição da lei que institui a região metropolitana é do Estado.

Não! A lei não pode ser ordinária. Necessário que o Estado edite Lei **Complementar** para instituir uma região metropolitana.



Além disso, a Lei Complementar que irá definir a região metropolitana é Estadual e não Federal. Aquela, inclusive, pode ser editada, independentemente da existência de prévia lei complementar federal. (Item 1 – F, Item 2 – V)



E qual o papel da Lei 13.089/2015?

A Lei 13.089/2015, o Estatuto da MetrÓpole, estabelece diretrizes gerais para o planejamento, gestão e execução das funções públicas de interesse comum em regiões metropolitanas e em aglomerações urbanas.

A ideia é as diretrizes previstas na referida norma aplicam-se também às microrregiões instituídas pelos Estados com fundamento em funções públicas de interesse comum com características predominantemente urbanas sempre obedecendo às **normas gerais de direito urbanístico previstas no Estatuto das Cidades.**



A região metropolitana não possui personalidade jurídica própria, apenas integra o Estado às decisões sobre aquelas determinadas políticas públicas adotadas na região. Inclusive, o Supremo Tribunal Federal possui julgamento datado de 2013 em que discorre sobre a possibilidade de instituição de região metropolitana para gestão e execução da função pública de saneamento básico de município limítrofes.

Para o STF, a simples compulsoriedade da integração metropolitana não esvazia a autonomia municipal.

A inconstitucionalidade apenas ocorre acaso o Estado Membro transfira para si as atribuições de gestão de políticas públicas da região metropolitana em matérias de interesse comum. **Não pode, pois, o Estado esvaziar o poder decisório dos Municípios.**



O poder decisório deve ser atribuído a um colegiado formado pelos municípios envolvidos e o Estado, não necessariamente com participação paritária no órgão.

Assim, a participação de cada Município e do Estado deve ser estipulada em cada região metropolitana de acordo com suas particularidades, sem que se permita que um ente tenha predomínio absoluto.

6 - Lei 6.766/79

Agora falaremos em nossa aula sobre a Lei 6.766/79 que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano. Referida norma é também conhecida por Lei Lehmann.

De acordo com o artigo 2º, da lei em análise, o parcelamento do solo urbano poderá ocorrer de duas formas: através de loteamento ou desmembramento.

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

E o que seria um loteamento?

A própria norma explica a definição de loteamento, tratando-se de uma subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação, **desde que haja alteração nas vias de circulação existentes** (abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes).

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



E o que seria um desmembramento?

Já o desmembramento é a subdivisão da gleba também em lotes destinados a edificação, **mas sem alteração nas vias de circulação, aproveitando-se o sistema viário existente** (inexistirá abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes).

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

E o que seria um lote?

Para José Afonso da Silva (2015, pg. 354):

A formação de lotes constitui o objetivo do processo de loteamento (arruamento e divisão em lotes). Lote é a porção do terreno com frente para logradouro público em condições de receber edificação residencial, comercial, institucional ou industrial. Lotes são, pois, unidades edificáveis. Por isso, a legislação de ordenação do solo há que estabelecer um mínimo de normas quanto às suas dimensões e contornos, para que se prestem à sua finalidade.

A lei, definindo o conceito de lote, estabeleceu ser um terreno servido de **infraestrutura básica** e com dimensões que atendam aos índices urbanísticos da sua área.

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

E, professor, a Lei também define o que seria infraestrutura básica?

Sim. Mas aqui precisamos ter um pouco de atenção.



É que o texto original da lei já foi alterado algumas vezes, razão pela qual as bancas gostam de cobrar este ponto. Para não confundir, veremos apenas o texto vigente (desde a Lei 11.445/2007):

8

§ 5o A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

Necessário, pois, que no parcelamento do solo haja a previsão de infraestrutura básica de iluminação, escoamento de águas pluviais, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, enfim, condições mínimas para assegurar qualidade de vida à população que passará a ocupar aquele determinado ponto do território.

E quanto à infraestrutura básica dos parcelamentos situados em Zonas de Interesse Social?

A Lei 9.785/99 acrescentou à norma estudada a possibilidade de se exigir uma infraestrutura básica diferenciada para parcelamentos situados em Zonas Habitacionais de Interesse Social (ZHIS) assim declaradas **por lei**. Nestes casos, **a infraestrutura consistirá, no mínimo de:**

I - vias de circulação;

II - escoamento das águas pluviais;

III - rede para o abastecimento de água potável; e



IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

Percebam que comparativamente com o parágrafo anterior, não se exige neste tipo de zona equipamentos urbanos de iluminação pública w energia elétrica pública.

Eis o texto legal para análise:

§ 6o A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de: (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

I - vias de circulação;

II - escoamento das águas pluviais;

III - rede para o abastecimento de água potável;

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

A Lei 13.465/2017 acrescentou ao artigo 2º, da Lei 6.766/79 os parágrafos 7º e 8º que assim estão estabelecidos:

7o O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.

§ 8o Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1o deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Percebam que o novel dispositivo legal acrescentou ao artigo 2º a definição das formas de constituição do lote. Estes poderá ser constituído sob a forma de:

Imóvel Autônomo ou Unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes



A Lei 13.645/2017 procurou regularizar uma situação bastante corriqueira no Brasil: os diversos condomínios de loteamentos existentes onde o Empreendedor loteava uma gleba de terra e vendia os lotes individualizados sem casas construídas, mas os compradores não conseguiam constituir um condomínio.

Isto porque a Lei 4.591/64 que dispõe sobre condomínio em edificações e incorporações imobiliárias apenas definia dois tipos de condomínio: o horizontal, constituído por casas e o condomínio vertical, constituído em um edifício de dois ou mais pavimentos.

Além disso, o parágrafo 8º definiu o que seria o **condomínio de acesso controlado**.

Penso ser ponto com alta probabilidade de cobrança em provas e apenas a letra da lei pode nos socorrer no estudo:

§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, **sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.**

Apenas a título de exemplo, imaginemos que em um prédio de apartamentos residenciais (condomínio vertical) seja necessária a instituição de uma taxa de condomínio extra para pagamento de uma reforma na área da piscina.

Acaso a assembleia de condôminos delibere pelo pagamento de um valor extra por cada condômino, ainda que um destes não tenha comparecido à reunião, todos estarão obrigados pela decisão assemblear. Trata-se de interpretação do artigo 12, caput e parágrafo quarto, da Lei 4.591/64:

Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.



§ 4º As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembléia-geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembléia.

E se o condômino se recusar a pagar as taxas?

Amigos, neste caso, o condomínio (pessoa jurídica que engloba a coletividade dos condôminos) poderá executar os valores judicialmente e o imóvel do particular – ainda que seja bem de família – responderá pela dívida. Neste sentido:

Execução. Penhora. Imóvel financiado. Bem de família. Taxas condominiais. Precedentes da Corte.

1. A jurisprudência da Corte admite a penhora de imóvel financiado pelo Sistema Financeiro de Habitação para pagamento de taxas condominiais, não obstante o fato de ser considerado bem de família, a teor do art. 3º, IV, da Lei nº 8.009/90.

2. Recurso especial não conhecido.

(REsp 172.866/SP, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/08/1999, DJ 02/10/2000, p. 162)

E o condomínio de lotes, como funcionava?

Os proprietários de imóveis em “condomínio de lotes” precisavam constituir não um “condomínio do edifício X” para administrar as taxas de manutenção do patrimônio comum. Para tanto, era necessária a constituição de associações de moradores que não gozavam das mesmas vantagens de um condomínio.

A mesma reforma na área da piscina de um “condomínio de lotes” seria instituída pela assembleia da associação de moradores. Contudo, acaso um dos moradores se recuse a pagar, o STJ definiu que nestas hipóteses – por inexistir previsão deste tipo de condomínio na lei 4.591/64:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA - ART. 543-C DO CPC - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES - CONDOMÍNIO DE FATO - COBRANÇA DE TAXA DE



MANUTENÇÃO DE NÃO ASSOCIADO OU QUE A ELA NÃO ANUIU - IMPOSSIBILIDADE.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firma-se a seguinte tese: "**As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram**".

2. No caso concreto, recurso especial provido para julgar improcedente a ação de cobrança.

(REsp 1439163/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/03/2015, DJe 22/05/2015)

Parcelamento apenas é permitido em Zonas Urbanas, expansão urbanas ou de urbanização específica.

Este é mais um ponto bastante cobrado em provas. O parcelamento do solo para fins urbanos não será possível, via de regra em áreas rurais. É que somente se admite o parcelamento em áreas urbanas, em zonas consideradas como de expansão urbana ou em zonas de urbanização específica.

Trata-se do disposto no artigo 3º, da lei:

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

E onde não será permitido o parcelamento do solo?

Este talvez o dispositivo da Lei 6.766/79 que mais deverá ser memorizado. Trata-se do parágrafo único do artigo 3º que estabelece não ser possível o parcelamento do solo:

I – Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, sem que antes sejam tomadas as medidas necessárias para assegurar o escoamento



das águas. A ideia é exatamente evitar a construção de imóveis em terrenos que irão, no futuro próximo, alagar.

II – Em terrenos alterados com material nocivo à saúde pública, antes de terem sido saneados os impactos nocivos à saúde;

III – Em terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), a não ser que as autoridades competentes façam exigências específicas permitindo o parcelamento e estas sejam devidamente atendidas;

IV – Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V – Em áreas de preservação ecológica;

VI – Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Capítulo II – Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento

Os requisitos urbanísticos do loteamento estão previstos nos artigos 4 e 5 da Lei 6.766/79. O artigo 4º traz exigências mínimas que os loteamentos deverão atender, como:

I – Áreas de circulação mínimas e espaços livres de uso público, além de área destinada à implantação de equipamento urbano comunitário, todos proporcionais à densidade de ocupação prevista para a zona respectiva;



II – Lotes com área mínima de 125 m² e frente mínima de cinco metros;

As exceções dizem respeito às urbanizações específicas ou edificações de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III – Reserva obrigatória de uma faixa não-edificável mínima de 15 metros de cada lado em faixas de domínio público em rodovias e ferrovias e também ao longo de águas correntes e dormentes;

Legislação específica pode ampliar tais exigências.

IV – As vias do loteamento devem harmonizar-se com a topografia local e articular-se com as vias adjacentes oficiais;

Eis o texto legal para análise:

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

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

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

***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;

§ 3º Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente,

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

Ademais, 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. (parágrafo 1º).

A Lei nº 13.465/2017 acrescentou o parágrafo 4º ao artigo 4º da Lei 6.766/79 que está assim redigido:

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

A ideia, portanto, é que se surgira um condomínio de lotes que antes não estava legalmente previsto, o Poder Público poderá estabelecer limitações administrativas e direitos reais sobre o imóvel em benefício da população em geral.

Assim, poderá ser estabelecido, por exemplo, uma servidão de passagem, onde o proprietário do imóvel (cada um dos condôminos) permite a comunicação entre vias ou logradouros públicos para a população.

A lei 6.766/79 estabelece ainda a possibilidade de o Poder Público exigir para cada loteamento reservas de áreas sem construção alguma (áreas *non aedificandi*) destinada a equipamentos urbanos. Ou seja, o Poder Público garante uma reserva de área para que no futuro possa construir equipamentos públicos, conforme *caput* do artigo 5º:

Art. 5º. O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa *non aedificandi* destinada a equipamentos urbanos.

E o que seriam estes equipamentos públicos urbanos?

Conforme previsão do parágrafo único, do artigo 5º, são urbanos os equipamentos públicos destinados aos serviços públicos essenciais como abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, telefone, gás canalizado e coleta de águas das chuvas.

Parágrafo único - Consideram-se **urbanos** os equipamentos públicos de **abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.**

Do Projeto de Loteamento

Antes de elaborar o projeto de loteamento, caberá ao interessado solicitar à Prefeitura Municipal (ou DF) que defina as diretrizes do uso do solo, bem como o traçado dos lotes, do sistema viário e das áreas reservadas para equipamentos urbano e comunitário.

O interessado apresenta, então, requerimento com as plantas do imóvel e projeto com as divisas da gleba e demais requisitos do artigo 6º, da Lei 6.766/79.

A Prefeitura, quando for o caso, indicará nas plantas apresentadas, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal o traçado básico do sistema viário principal, bem como a localização dos terrenos destinados a



equipamento urbano e comunitário das áreas livres de uso e demais aspectos constantes no artigo 7º (*ruas ou estradas a serem respeitadas, o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina, etc*).

Ressalte-se que as diretrizes expedidas pelo Município vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos.

Há possibilidade de os Municípios dispensarem as exigências vistas nos artigos 6º e 7º?

Sim, de acordo com o artigo 8º, tanto os Municípios com **menos de cinquenta mil habitantes**, como os Municípios cujo plano diretor já tenha diretrizes de urbanização para aquela determinada zona em que se situe o parcelamento, poderão dispensar a fase de fixação das diretrizes previstas nos dispositivos 6º e 7º da Lei 6.766/79.

Mas atenção! Tal dispensa apenas pode ser feita através de **lei**.

Art. 8º Os Municípios com menos de cinquenta mil habitantes e aqueles cujo plano diretor contiver diretrizes de urbanização para a zona em que se situe o parcelamento poderão dispensar, por lei, a fase de fixação de diretrizes previstas nos arts. 6º e 7º desta Lei.

Uma vez recebidas as orientações do Município, o que deve o interessado fazer?

Deverá, então, o interessado apresentar ao Município projeto do loteamento contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução de obras com duração máxima de **quatro anos**. Estas exigências todas devem ser orientadas pelo traçado e diretrizes oficiais previamente definidas.



Além disso, deverá também o interessado apresentar certidão atualizada da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, certidão negativa de tributos **municipais** e instrumento de garantia.

O título de propriedade será, contudo, dispensado na hipótese de se tratar de parcelamento popular destinado às classes de menor renda, ou imóvel declarado de utilidade pública e em processo de desapropriação.

Do Projeto de Desmembramento

Vimos acima as disposições quanto aos projetos de loteamento. Quanto aos projetos de desmembramento, a lei regula as disposições nos artigos 10 e 11 que serão vistos a seguir.

O interessado em um projeto de desmembramento deverá apresentar requerimento à Prefeitura Municipal acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis e da planta do imóvel correspondente.

O título de propriedade será, contudo, dispensado na hipótese de se tratar de parcelamento popular destinado às classes de menor renda, ou imóvel declarado de utilidade pública e em processo de desapropriação.

O requerimento deve conter, ainda, as exigências do artigo 10:

Art. 10. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II - a indicação do tipo de uso predominante no local;

III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Além disso:



Art. 11. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos.

*Parágrafo único - **O Município, ou o Distrito Federal quando for o caso, fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista no § 1º do art. 4º desta Lei.***

Da Aprovação do Projeto de Loteamento e Desmembramento

Tanto a aprovação do projeto de loteamento como do projeto de desmembramento seguem as disposições do Capítulo V da Lei.

Os projetos devem ser aprovados pela Prefeitura Municipal a quem compete a fixação de diretrizes e, uma vez aprovado, o projeto deve ser executado respeitando o prazo constante no cronograma de execução, sob pena de **caducidade da aprovação.**

Art. 12. O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os arts. 6º e 7º desta Lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.

§ 1º O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

E se o Município possuir áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, como fica a aprovação do projeto?

Nestes casos, a aprovação de projetos nos municípios inseridos no cadastro nacional com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos ficará vinculada ao atendimento dos requisitos constantes da carta geotécnica de aptidão à urbanização.

Ressalte-se, por fim, que **é vedada a aprovação de projeto de loteamento e desmembramento em áreas de risco definidas como não edificáveis, no plano diretor ou em legislação dele derivada.** (parágrafo 3º).



E qual o prazo para aprovação ou rejeição de um projeto de parcelamento?

De acordo com ao artigo 16, lei municipal irá definir os prazos para:

I - Aprovação ou rejeição dos projetos;

II - Aceitação ou recusa das obras executadas;

Contudo, se a legislação Municipal for omissa, os prazos devem ser considerados como (parágrafo 2º):

I – 90 (noventa) dias para aprovação ou rejeição dos projetos;

II – 60 (sessenta) dias para aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização;

E se referido prazo transcorrer sem a manifestação expressa do Poder Municipal? Quais os efeitos da omissão Administrativa?

Para o parágrafo 1º, do artigo 16, acaso transcorram os prazos sem a manifestação do Poder Público:

I – O projeto apresentado será considerado rejeitado, ou;

II – As obras executadas serão consideradas recusadas;



Neste caso, assegura-se eventual indenização por eventuais danos derivados da omissão.

Professor, é possível que a disciplina para aprovação de loteamentos e desmembramentos pelos Municípios fique a cargo dos Estados?

Sim. E aqui precisamos ficar atentos. A FCC gosta muito destas hipóteses.



Art. 13. Aos Estados caberá disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições:

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 m².

Além disso, quando o loteamento estiver localizado em área do município integrante de **região metropolitana**, o exame e a anuência prévia à aprovação dos projetos caberão à autoridade metropolitana, conforme parágrafo único do artigo 13:



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.

A lei de parcelamento prevê hipóteses em que o Estado atua por meio de Decreto?

Sim. Os artigos 14 e 15 estabelecem hipóteses onde os Estados devem atuar por Decreto:

I – Na definição das áreas de proteção especial (a exemplo, da proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal);

II – No estabelecimento das normas a que deverão se submeter os projetos de loteamento e desmembramento de sua competência, devendo sempre atender às exigências urbanísticas do planejamento municipal.



Art. 14. Os Estados definirão, por decreto, as áreas de proteção especial, previstas no inciso I do artigo 13.

Finalizando este tópico, cabe-nos destacar que a partir da aprovação do loteamento, o loteador não poderá alterar a destinação dos espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

A exceção fica por conta das hipóteses da caducidade da licença ou desistência do loteador, hipótese em que algumas exigências devem ser observadas.



Do Registro do Loteamento e Desmembramento

Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento, a Lei 6.766/79 estabelece que deve o loteador submetê-lo ao registro imobiliário. E, acaso não o faça no prazo de **180 (cento e oitenta)** dias, ocorrerá a **caducidade** do projeto.

O artigo 18 estabelece, ainda, os documentos que devem acompanhar o pedido de registro do imóvel no Cartório, quase todos relacionados a certidões negativas, ao título de propriedade do imóvel e a ações e títulos relacionados ao proprietário e ao imóvel.

A eventual existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes.

E, acaso o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, este suscitará a dúvida perante o juiz competente. (parágrafo 2º).

Além disso, o inciso VII acima transcrito exige a anuência do cônjuge quanto ao registro do loteamento. Esta não dispensa também o consentimento para os atos de alienação ou promessa de alienação dos lotes

Qual o procedimento a ser adotado dentro do Cartório de Imóveis?

De acordo com o artigo 19:

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



Após este prazo, o registro será feito imediatamente.

E se houver impugnação de terceiros?

Neste caso, o procedimento a ser adotado pelo Oficial de Registros será:

- i. Intimação da Prefeitura Municipal para se manifestar em cinco dias, sob pena de arquivamento do processo;
- ii. Com as manifestações, o processo será enviado ao juiz competente para decisão;

Recebidos os autos, o juiz:

- i. Ouvirá o Ministério Público no prazo de **cinco dias**;
- ii. Após, o juiz decidirá de plano ou fará uma instrução sumária, devendo remeter ao interessado as vias ordinárias caso a matéria exija maior indagação.

Quanto aos editais, a lei prevê que:

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

E, se o Oficial de Registro de Imóveis efetuar o Registro em desacordo com as exigências legais, a ele serão aplicadas as seguintes sanções:



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

Por fim, o registro do loteamento será feito por extrato no livro próprio, com a indicação de cada lote, a averbação das alterações, a abertura de ruas e praças e as áreas destinadas a espaços livres ou a equipamentos urbanos. (artigo 20 e parágrafo único).

E, após registrado o loteamento, o Oficial de Registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura (artigo 19, parágrafo 5º).

E se área loteada estiver situada em mais de uma circunscrição imobiliária?

Imaginemos a hipótese de um loteamento que ocupe terrenos situados em mais de uma circunscrição imobiliária (mais de um Cartório de Registro de Imóveis é competente para o registro da área).

Nestes casos, a solução dada pelo artigo 21, da Lei 6.766/79 foi o requerimento ser feito primeiramente perante a circunscrição em que estiver localizada a maior parte da área loteada.

Após, o interessado requererá sucessivamente o registro do loteamento em cada uma das demais, comprovando em cada uma o registro efetuado na anterior, até que o loteamento esteja registrado em todas. E, enquanto não procedidos todos estes registros o loteamento será considerado como não registrado.

Além disso, nenhum lote poderá situar-se em mais de uma circunscrição, sendo certo que não poderá o interessado processar simultaneamente em diferentes cartórios pedidos de registro do mesmo loteamento. Tal prática enseja a nulidade dos atos praticados.



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

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

Por fim, acaso denegado o registro em qualquer das circunscrições, essa decisão será comunicada pelo Oficial de Registros de Imóveis a todos os demais, para efeito de cancelamento dos registros feitos (artigo 21, caput, parte final).

A partir de que momento os lotes destinados a equipamentos públicos passam a integrar patrimônio público?

A partir da data do registro do loteamento, as vias, praças, espaços livres e as áreas destinadas a equipamentos públicos passam a integrar o domínio do Município.

E, caso o parcelamento do solo seja implantado e não registrado, o Município poderá requerer o registro das áreas destinadas a uso público que passarão a integrar seu patrimônio. Nesta hipótese, precisará apenas da planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município e de declaração que o parcelamento se encontra implantado.

O registro do loteamento poderá ser cancelado?

De acordo com o artigo 23, as hipóteses de cancelamento do registro de loteamento são:



I – decisão judicial;

II – requerimento do loteador, **enquanto nenhum lote houver sido repassado a terceiros** (com anuência da Prefeitura ou do Estado, quando for o caso);

III – requerimento conjunto de todos os adquirentes dos lotes com o loteador (com anuência da Prefeitura ou do Estado, quando for o caso);

A anuência do Ente Público, contudo, deve ser a regra. A Prefeitura e o Estado só poderão se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já se tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências.

Ressalte-se que sempre que o cancelamento ocorrer a requerimento do loteador, o Oficial de Registro fará publicar um resumo contendo o edital do pedido de cancelamento para que seja impugnado no prazo de 30 (trinta) dias.

E, mesmo que não haja qualquer impugnação, passado esse prazo, **o processo deve ser remetido ao Juiz para a competente homologação do pedido de cancelamento, ouvido o Ministério Público.**

Esta homologação deve ser, ainda, precedida de vistoria judicial para comprovar a inexistência de adquirentes instalados na área loteada.

Por fim, destaque-se que o processo de loteamento e os contratos depositados em Cartório poderão ser examinados por qualquer pessoa, a qualquer tempo, independentemente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca (artigo 24).

Dos Contratos



Para o artigo 25, os compromissos de compra e venda bem como qualquer outro que atribua direito a adjudicação compulsória dos lotes, acaso estejam registrados, conferem direito real oponível a terceiros. Além disso, tais compromissos são **irretratáveis**.

Tais contratos podem ser feitos mediante escritura pública ou instrumento particular, mas devem seguir o modelo apresentado pelo loteador quando do pedido de registro do loteamento, devendo conter no mínimo os dados constantes no artigo 26:

Art. 26. Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações:

*I - **nome**, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes;*

II - denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição;

III - descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características;

IV - preço, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância do sinal;

V - taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses;

VI - indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote comprometido;

VII - declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.

§ 1º O contrato deverá ser firmado em 3 (três) vias ou extraídas em 3 (três) traslados, sendo um para cada parte e o terceiro para arquivo no registro imobiliário, após o registro e anotações devidas.

§ 2º Quando o contrato houver sido firmado por procurador de qualquer das partes, será obrigatório o arquivamento da procuração no registro imobiliário.

Percebam que a legislação exige a redação de um contrato com o mínimo de informações sobre a avença.

E, em casos de parcelamentos populares, quando o Poder Público estiver provisoriamente imitado na posse do imóvel (casos de desapropriação vistos acima), admite-se apenas a cessão da posse por instrumento particular, ao qual se atribui caráter de escritura pública. Tal documento constitui crédito contra o Poder Público expropriante, desde que cumpridas as obrigações do cessionário.



Tão logo a sentença da desapropriação seja registrada, a posse provisória será convertida em propriedade e o contrato de cessão, em promessa de compra e venda.

§ 3o Admite-se, nos parcelamentos populares, a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, Estados, Distrito Federal, Municípios e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando a disposição do inciso II do art. 134 do Código Civil.

§ 4o A cessão da posse referida no § 3o, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui crédito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 5o Com o registro da sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida no § 3o converter-se-á em propriedade e a sua cessão, em compromisso de compra e venda ou venda e compra, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstância que, demonstradas ao Registro de Imóveis, serão averbadas na matrícula relativa ao lote. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação (parágrafo 6º). Indo além, o artigo 27 regula o inadimplemento contratual em promessas de compra e venda ou de cessão:

Art. 27. Se aquele que se obrigou a concluir contrato de promessa de venda ou de cessão não cumprir a obrigação, o credor poderá notificar o devedor para outorga do contrato ou oferecimento de impugnação no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de proceder-se ao registro de pré-contrato, passando as relações entre as partes a serem regidas pelo contrato-padrão.

§ 1º Para fins deste artigo, terão o mesmo valor de pré-contrato a promessa de cessão, a proposta de compra, a reserva de lote ou qualquer, outro instrumento, do qual conste a manifestação da vontade das partes, a indicação do lote, o preço e modo de pagamento, e a promessa de contratar.

§ 2º O registro de que trata este artigo não será procedido se a parte que o requereu não comprovar haver cumprido a sua prestação, nem a oferecer na forma devida, salvo se ainda não exigível.

§ 3º Havendo impugnação daquele que se comprometeu a concluir o contrato, observar-se-á o disposto nos arts. 639 e 640 do Código de Processo Civil.

Alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado



Segundo o artigo 28, a alteração do loteamento registrado depende de **acordo** entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração. Além disso, necessária a aprovação pela Prefeitura e o registro no Cartório de Imóveis.

Art. 28. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pela Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, devendo ser depositada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original com a devida averbação.

Transmissão de direitos

Quanto ao loteador

O adquirente do terreno mediante ato inter vivos ou causa mortis deverá suceder o transmitente em todos os seus direitos e obrigações, ficando, inclusive, os compromissos de compra e venda eventualmente firmados. Qualquer disposição em contrário será nula.

Art. 29. Aquele que adquirir a propriedade loteada mediante ato inter vivos, ou por sucessão causa mortis, sucederá o transmitente em todos os seus direitos e obrigações, ficando obrigado a respeitar os compromissos de compra e venda ou as promessas de cessão, em todas as suas cláusulas, sendo nula qualquer disposição em contrário, ressalvado o direito do herdeiro ou legatário de renunciar à herança ou ao legado.

Quanto aos adquirentes

Já os adquirentes dos lotes poderão transferir seus direitos por simples trespasse lançado no verso das vias em poder das partes ou por instrumento em separado. Tal cessão **não depende da anuência do loteador**, contudo, necessária a notificação do loteador ou o registro da cessão para que sejam produzidos efeito em relação a este.

Tal ciência pode ser dada, inclusive, pelo próprio Oficial de Registro no prazo de 10 (dez) dias em caso de registro de cessão sem anuência do loteador.



Art. 31. O contrato particular pode ser transferido por simples trespasse, lançado no verso das vias em poder das partes, ou por instrumento em separado, declarando-se o número do registro do loteamento, o valor da cessão e a qualificação do cessionário, para o devido registro.

§ 1º A cessão independe da anuência do loteador mas, em relação a este, seus efeitos só se produzem depois de cientificado, por escrito, pelas partes ou quando registrada a cessão.

§ 2º - Uma vez registrada a cessão, feita sem anuência do loteador, o Oficial do Registro dar-lhe-á ciência, por escrito, dentro de 10 (dez) dias.

Quais os efeitos da declaração de falência de uma das partes sobre os contratos?

A lei ainda estabelece que a sentença que declarar a falência de qualquer uma das partes não possui o condão de rescindir os compromissos de compra e venda ou de cessão da área loteada ou de lotes da mesma.

O artigo 30, inclusive, é expresso ao afirmar que **se a falência ou insolvência for do proprietário da área loteada ou do titular de direito sobre ela, incumbirá ao síndico ou ao administrador dar cumprimento aos referidos contratos; se do adquirente do lote, seus direitos serão levados à praça.**

Art. 30. A sentença declaratória de falência ou da insolvência de qualquer das partes não rescindir os contratos de compromisso de compra e venda ou de promessa de cessão que tenham por objeto a área loteada ou lotes da mesma. Se a falência ou insolvência for do proprietário da área loteada ou do titular de direito sobre ela, incumbirá ao síndico ou ao administrador dar cumprimento aos referidos contratos; se do adquirente do lote, seus direitos serão levados à praça.

Rescisão por inadimplemento

De acordo com o artigo 32:

Art. 32. Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor.



O devedor adquirente será intimado a pagar as prestações vencidas e as que se vencerem até o pagamento, acrescidos de juros e custas. Acaso o devedor pague referidos valores (purgue a mora), o contrato estará restabelecido (convalescerá o contrato).

§ 1º Para os fins deste artigo o devedor-adquirente será intimado, a requerimento do credor, pelo Oficial do Registro de Imóveis, a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados e as custas de intimação.

§ 2º Purgada a mora, convalescerá o contrato.

Contudo, acaso o devedor não pague tais valores, o vendedor poderá requerer ao cartório o cancelamento da averbação.

§ 3º - Com a certidão de não haver sido feito o pagamento em cartório, o vendedor requererá ao Oficial do Registro o cancelamento da averbação.

Se o cancelamento ocorrer após o pagamento de mais de 1/3 (um terço) do preço, será necessário constar este fato no ato de cancelamento e da quantia paga. Novo registro do mesmo lote apenas poderá ser feito, após comprovada a restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado.

Outra alternativa é o loteador depositar o valor correspondente em conta à disposição do cartório, oportunidade em que o Oficial de Registro irá intimar o interessado para vir receber os valores no prazo de 10 (dez) dias.

Art. 35. Ocorrendo o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato e tendo havido o pagamento de mais de 1/3 (um terço) do preço ajustado, o Oficial do Registro de Imóveis mencionará este fato no ato do cancelamento e a quantia paga; somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote, se for comprovada a restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição junto ao Registro de Imóveis.

§ 1º Ocorrendo o depósito a que se refere este artigo, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o interessado para vir recebê-lo no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de ser devolvido ao depositante.

§ 2º No caso de não se encontrado o interessado, o Oficial do Registro de Imóveis depositará quantia em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária.



E se o credor / loteador se recusar a receber as prestações durante o adimplemento do contrato?

Nesta hipótese, será o credor constituído em mora através de notificação via Cartório de Registro de Imóveis para receber as importâncias que serão depositadas pelo devedor no próprio cartório.

Passados 15 (quinze) dias desta notificação, o pagamento será considerado efetuado, salvo impugnação do credor que impugne o depósito e, alegando inadimplemento do devedor, requeira a intimação do devedor nos termos do artigo 32 acima transcrito.

Art. 33. Se o credor das prestações se recusar recebê-las ou furtar-se ao seu recebimento, será constituído em mora mediante notificação do Oficial do Registro de Imóveis para vir receber as importâncias depositadas pelo devedor no próprio Registro de Imóveis. Decorridos 15 (quinze) dias após o recebimento da intimação, considerar-se-á efetuado o pagamento, a menos que o credor impugne o depósito e, alegando inadimplemento do devedor, requeira a intimação deste para os fins do disposto no art. 32 desta Lei.

Benfeitorias

Atenção!

Independente da hipótese de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias úteis e necessárias feitas por ele deverão ser indenizadas.

Art. 34. Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

Ressalte-se, contudo, que:

*Parágrafo único - **Não serão indenizadas as benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei.***

Cancelamento do registro de compromisso, cessão ou promessa de cessão.



Nos termos do artigo 36, as hipóteses de cancelamento do registro de compromisso, cessão ou promessa de cessão são apenas:

I - decisão judicial;

II - requerimento conjunto das partes contratantes;

III - rescisão comprovada do contrato.

Eis o texto legal:

Art. 36. O registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão só poderá ser cancelado:
I - por decisão judicial;
II - a requerimento conjunto das partes contratantes;
III - quando houver rescisão comprovada do contrato.

A nova lei procurou regularizar estas associações de moradores?

Sim.

E aqui trazemos o disposto no artigo 36-A da Lei 6.766/79 também inserido pela Lei 13.465/2017:

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



Procurou-se, assim, dar maior efetividade / cogência às taxas cobradas por estas associações de moradores, nos termos do parágrafo único do artigo 36-A:

Parágrafo único. A administração de imóveis na forma do caput deste artigo sujeita seus titulares à normatização e à disciplina constantes de seus atos constitutivos, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos.

Disposições Gerais

Conforme artigo 37, da Lei 6.766/79, **é vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.**

Mas e se o loteador o fizer irregularmente? Quais os efeitos?

Em primeiro lugar, não poderá o loteador rescindir contratos com adquirentes inadimplentes, eis que o artigo 39 estabelece ser nula de pleno direito qualquer cláusula que possibilite a rescisão do contrato por inadimplemento, quando irregular o loteamento:

Art.39. Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.

Isto porque a própria norma estabelece que ao verificar a irregularidade do loteamento, deverá o adquirente **suspender** os pagamentos a que se obrigara e notificar o loteador para suprir a falta.

Tal notificação poderá ser feita também pela Prefeitura ou pelo Ministério Público.



Ademais, suspendendo o pagamento das prestações, deverá o adquirente começar a depositá-las no cartório de Imóveis que as depositará em algum banco. A movimentação destes valores dependerá de prévia autorização judicial.

Ao demonstrar que regularizou o loteamento, o loteador comparece a juízo e solicita uma autorização para levantar os valores depositados. Neste caso, necessária a citação da Prefeitura e a oitiva do Ministério Público.

Reconhecida a regularidade do loteamento, o loteador deverá promover a notificação de todos os adquirentes dos lotes para que passem a pagar diretamente a ele as prestações restantes.

Contudo, acaso o loteador não atenda às notificações no prazo legal, ou em casos onde a própria Prefeitura regularize o empreendimento, não poderá o empreendedor exigir o recebimento das prestações depositadas.

Mas, professor, poderá a própria Prefeitura regularizar o loteamento?

Sim, esta a disposição do artigo 40.

Acaso desatendida a notificação pelo loteador, poderá a própria Prefeitura regularizar o loteamento não autorizado ou executado sem observância das normas legais. Tal ato objetiva evitar lesão aos padrões de desenvolvimento urbano e defender os direitos dos adquirentes de lotes.

Nestes casos, a própria Prefeitura irá obter judicialmente o levantamento dos valores depositados pelos adquirentes, conforme analisado no item anterior. Trata-se de um ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.

Contudo, não poderá a Prefeitura contrariar as regras para regularização de parcelamento vistas nos artigos 3º e 4º desta lei.

Quanto aos valores pagos pela Prefeitura para regulariza o loteamento, caso não sejam integralmente ressarcidas, poderão ser exigidas do loteador, na forma do artigo 47 a ser estudado um pouco mais adiante ou dos próprios adquirentes.



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

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

A Prefeitura poderá, inclusive, promover eventual Ação Cautelar para assegurar o integral ressarcimento com os gastos de regularização do loteamento.

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

Uma vez regularizado o loteamento, poderá o adquirente proceder normalmente à obtenção do registro, desde que comprove o depósito do pagamento de todas as prestações do preço avençado.

E, mesmo que haja a execução do loteamento não aprovado, as áreas públicas exigidas por lei devem ser mantidas, sem prejuízo das sanções administrativas, civis e criminais. Neste caso, deverá o loteador ressarcir a Prefeitura em pecúnia em valor equivalente ao **dobro da diferença entre a área exigida e a efetivamente destinada.**

7- Considerações Finais

Tudo certo com o resumo? Quaisquer dúvidas, sugestões ou críticas entrem em contato conosco, no fórum do curso ou nas redes sociais.

Igor Maciel    @ProfIgorMaciel



ESSA LEI TODO MUNDO CONHECE: PIRATARIA É CRIME.

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



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



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



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



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



5 Pirata fere os Termos de Uso, adultera as aulas e retira a identificação dos arquivos PDF (justamente porque a atividade é ilegal e ele não quer que seus fakes sejam identificados).



6 Pirata revende as aulas protegidas por direitos autorais, praticando concorrência desleal e em flagrante desrespeito à Lei de Direitos Autorais (Lei 9.610/98).



7 Concurseiro(a) desinformado participa de rateio, achando que nada disso está acontecendo e esperando se tornar servidor público para exigir o cumprimento das leis.



8 O professor que elaborou o curso não ganha nada, o site não recebe nada, e a pessoa que praticou todos os ilícitos anteriores (pirata) fica com o lucro.



Deixando de lado esse mar de sujeira, aproveitamos para agradecer a todos que adquirem os cursos honestamente e permitem que o site continue existindo.