



**FACULDADE DE SINOP
CURSO DE DIREITO**

ANA GABRIELA AIRES SOTOLANI GASPAROTTI

A CRIAÇÃO DE LOTEAMENTOS URBANOS EM SINOP/MT

**Sinop/MT
2021**

ANA GABRIELA AIRES SOTOLANI GASPAROTTI

A CRIAÇÃO DE LOTEAMENTOS URBANOS EM SINOP/MT

Trabalho de Monografia apresentado à Banca Avaliadora do Departamento de Direito, da Faculdade de Sinop - FASIP, como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Me. Rodolfo Fares

ANA GABRIELA AIRES SOTOLANI GASPAROTTI

A CRIAÇÃO DE LOTEAMENTOS URBANOS EM SINOP/MT

Trabalho de Monografia apresentado à Banca Avaliadora do Curso de Direito - FASIP, Faculdade de Sinop como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Direito.

Aprovada em ____/____/____.

RODOLFO FARES PAULO

Professor Orientador
Departamento de Direito - FASIP

Professor(a) Avaliador(a)
Departamento de Direito – FASIP

Professor(a) Avaliador(a)
Departamento de Direito – FASIP

GABRIEL ANÍZIO CALDAS
Coordenador do Curso de Direito – FASIP

DEDICATÓRIA

Ao meu Deus que me concedeu a vida, saúde e condições para chegar nesta etapa e me proporcionou pessoas especiais para fazerem parte desta caminhada, como meus pais, irmãos, esposo, amigos e demais familiares.

AGRADECIMENTO

- Primeiramente agradeço a Deus, que através da sua infinita bondade e misericórdia me proporcionou chegar até aqui.
- Agradeço aos meus pais, irmãs e esposo por me incentivarem em toda essa jornada.
- Agradeço ao grande amigo da família, Sr. Sérgio Ximenes, que me ensinou e deu a oportunidade de trabalhar no ramo de loteamentos.
- Agradeço ao meu professor e orientador pela paciência e dedicação no processo da elaboração deste trabalho e por todo auxílio prestado durante todos os cinco anos de graduação.
- Agradeço a todos os professores que passaram pelas salas de aula durante este período de formação acadêmica transmitindo as suas experiências e conhecimentos.

EPÍGRAFE

O sucesso é a soma de pequenos esforços
repetidos dia após dia.

Robert Collier

Gasparotti, Ana Gabriela Aires Sotolani, **A CRIAÇÃO DE LOTEAMENTOS URBANOS EM SINOP/MT**. 2021. 55 folhas. Monografia de Conclusão de Curso – FASIP– Faculdade de Sinop.

RESUMO

Este trabalho apresenta o processo histórico de urbanização no Brasil e no estado de Mato Grosso, para contextualizar esse processo no município de Sinop, que ocorreu através do êxodo rural na década de 1970, e como nesta fase de grande desenvolvimento e expansão das áreas urbanas o legislador atuou para atender as demandas públicas e as problemáticas advindas deste período. Será observado como se cria um loteamento urbano, e quais as dificuldades e desafios da realização deste processo tendo como principais alicerces a Lei Federal nº 6.766 de 1979 – Lei do Parcelamento do Solo Urbano ou Lei Lehmann, e as leis e decretos do município de Sinop/MT, que tratam sobre o parcelamento de solo. É apresentado também uma análise quanto a lei municipal sancionada em 2021 que criou um manual para aprovação de loteamentos em Sinop/MT. Destaca-se também a importância da existência destas legislações e a fiscalização devida dos entes públicos para evitar e punir aqueles que parcelam glebas de forma irregular ou clandestina, pois quando isso acontece o município passa por problemas, como degradação de área de preservação, má qualidade de vida aos cidadãos por falta de saneamento básico, o não cumprimento da função social da propriedade, bem como a insegurança jurídica dos adquirentes de boa fé de lotes irregulares ou clandestinos. A metodologia utilizada foi de natureza básica e abordagem qualitativa; quanto aos objetivos, de caráter descritivo; e, quanto aos procedimentos, de caráter bibliográfico, sendo realizada por meio de investigação de doutrinas, pesquisas e artigos científicos.

Palavras chaves: Loteamento, Parcelamento, Solo, Urbano.

Gasparotti, Ana Gabriela Aires Sotolani. **A CRIAÇÃO DE LOTEAMENTOS URBANOS EM SINOP/MT**. 2021. 55 folhas. Trabalho de Conclusão de Curso – FASIP – Faculdade de Sinop.

ABSTRACT

This study presents the historical process of urbanization in Brazil and in the state of Mato Grosso, to contextualize this process in the Sinop city, which occurred through the rural exodus in the 1970s, and how in this phase of great development and expansion of urban areas the legislator acted to meet public demands and problems arising from this period. It will be observed how an urban subdivision is created, and what are the difficulties and challenges of carrying out this process, having as main foundations the Federal Law nº 6.766 of 1979 – Urban Land Subdivision Law or Lehmann Law, and the laws and decrees of the municipality of Sinop /MT, which deal with the subdivision of land. An analysis of the municipal law enacted in 2021 that created a manual for approval of subdivisions in Sinop/MT is also presented. Also noteworthy is the importance of the existence of these laws and the due inspection of public entities to prevent and punish those who divide land plots in an irregular or clandestine manner, because when this happens, the municipality experiences problems, such as degradation of the preservation area, poor quality of life for citizens due to lack of basic sanitation, non-compliance with the social function of the property, as well as legal insecurity of acquirers in good faith of irregular clandestine lots. The methodology used was of a basic nature and a qualitative approach; as to the objectives, of a descriptive nature; and, as to the procedures, of a bibliographic nature, being performed through the investigation of doctrines, researches and scientific articles.

Keywords: Allotment, Subdivision, Land, Urban.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Diretrizes de loteamento	33
Figura 2 - Registro e recebimento do loteamento.....	36

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	10
1 URBANIZAÇÃO NO BRASIL, CONTEXTO HISTÓRICO E DEFINIÇÕES DE LOTEAMENTO	13
1.1 Contexto histórico da urbanização no Brasil	13
1.2 Fases da urbanização	14
1.3 Colonização no Estado do Mato Grosso e no Município de Sinop.....	15
1.4 Estatuto da Cidade e Plano Diretor	18
1.5 Loteamento, desmembramento e suas definições	21
1.5.1 Loteamento irregular e loteamento clandestino	24
1.5.2 Loteamento regular	25
1.5.3 Diferença entre loteamento fechado e condomínio fechado	26
2 APROVAÇÃO DE LOTEAMENTOS EM SINOP.....	28
2.1 O Processo para emissão de viabilidades em Sinop/MT até 2020.....	28
2.2 Dos projetos exigidos por lei e pelos órgãos fiscalizadores	30
2.3 Aprovação Municipal e emissão de decreto	31
2.4 Mudanças regidas pelo Decreto Municipal nº 145, de 19 de maio de 2021	32
2.4.1 Fase 1 - Diretrizes de loteamento	32
2.4.2 Fase 2 e Fase 3 na nova lei	36
2.4.3 Fase 4 e suas incógnitas	36
3 TÓPICOS IMPORTANTES DA LEI FEDERAL Nº 6.766/79	40
3.1 Áreas institucionais	40
3.2 Licenças ambientais.....	42
3.3 Da caução	45
3.4 Registro em Cartório.....	45
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	49
REFERÊNCIAS	52

INTRODUÇÃO

Desde as revoluções sociais e políticas da década de 1930, o Brasil passou por um acelerado processo de urbanização, tendo sido impulsionados desde a revolução industrial, no fim do século anterior. Com um expressivo crescimento do êxodo rural, pessoas do campo ou do interior passaram a residir em áreas urbanas em busca de melhores condições de vida.

De acordo com os dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD/2015), enquanto em 1940 apenas 31% da população brasileira viviam nas cidades, já em 2015 este percentual saltou para 80% da população. As capitais que antes eram dependentes da economia rural, não só passaram a ter mais autonomia como também tiveram uma ampliação dos serviços urbanos oferecidos para atender tanto a demanda de pessoas residentes nestes centros como das pessoas que ainda residiam em área rural, e que passaram a frequentar e depender dos centros urbanos para compras e serviços.

As cidades foram crescendo e novos bairros foram surgindo, mas geralmente de forma desordenada, e aí surge a questão de qual seria a forma correta para estes grandes centros se desenvolverem? Como as legislações poderiam orientar este crescimento?

Foi em 1979, no governo do então presidente João Figueiredo, que surgiu a Lei Lehmann, que visava impedir o surgimento de loteamentos clandestinos e buscava uma qualidade urbanística através de exigências mínimas de infraestrutura, além de garantir a doação de áreas institucionais ao município.

A lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, recebeu o título de Lei Lehmann em homenagem ao Doutor Otto Lehmann, advogado e senador paulista, que foi o proponente do decreto lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, que tratava sobre a comercialização de lotes a prestação, o qual obrigava o proprietário de terras urbanas ou rurais, a comercializar a sua área mediante prévia apresentação no cartório de um memorial descritivo da área, uma relação cronológica dos títulos de domínio, com cópias autênticas e documentos necessários para provar o título, certidões negativas, entre outros que buscavam trazer uma segurança

jurídica para os adquirentes de lotes, mas ainda não apresentava aspectos urbanísticos a serem observados pelos então loteadores, pois no período este ainda não era tema de debate.

Esta Lei apresenta vários aspectos a serem observados pelo loteador, como a parte urbanística, sanitária, civil, penal e a parte registral do empreendimento, se tornando então a principal fonte para regulamentar o surgimento de loteamentos no Brasil inteiro, de forma que tudo que contrariar esta legislação se torna irregular ou clandestino.

A lei supracitada dá as referências necessárias para a abertura de um loteamento através de três processos, sendo estes:

Processo do partido urbanístico: que determina a infraestrutura mínima, bem como o percentual de áreas verdes, áreas institucionais, dá segmento dos logradouros existentes e criação de novas ruas, conforme a necessidade, definição do quantitativo de lotes ou datas, quadras e arruamento. Este processo garante a qualidade de vida para os futuros adquirentes do residencial a ser criado.

Processo da legalidade: tendo a lei nº 6.766/79 junto às legislações estaduais e municipais acerca do parcelamento de solo, o loteador deverá cumprir os requisitos estabelecidos por estas, para assim, de forma legal, realizar o parcelamento do solo. Este processo traz segurança jurídica aos futuros adquirentes do residencial a ser criado, aja vista que todos os processos legais estão sendo observados.

Processo da comercialização: Estabelece os requisitos a serem cumpridos no momento da venda dos lotes do residencial criado, traz as obrigações do loteador, a exigência de que só após o registro do loteamento que é permitido a comercialização, regras para os contratos de compra e venda, e penalidades caso algum requisito legal seja descumprido. Mais uma vez o futuro adquirente do loteamento terá segurança jurídica no momento da aquisição de lote.

O presente estudo, portanto, visa abordar leis municipais vigentes sobre o tema apresentado acima, a fim de mostrar a importância de existir e se seguir o processo para aprovação de loteamentos urbanos e como se dá este processo em Sinop/MT.

Quanto a Sinop/MT, a lei que orienta os loteadores do município já sofreu algumas alterações e vem sendo objeto de discussão na atual gestão. Foi no ano de 2001, que o então prefeito Nilson Leitão sancionou a Lei Complementar Nº 04, que instituía o Código de Parcelamento do Solo do município de Sinop, a qual apresentou os objetivos, definições, normas de procedimentos para aprovação, da garantia ao município de que a obra será executada, fiscalizações, normas técnicas e suas responsabilidades, regras da infraestrutura e, por fim, as penalidades em caso de descumprimento da legislação municipal. Para nossa abordagem, também usaremos como embasamento, a Lei Complementar Municipal nº 029, de

18 de dezembro de 2006, sancionada pelo ex-prefeito Juarez Costa, os Decretos Municipais nº 145, de 19 de maio de 2021, e o nº 146, de 19 de maio de 2021, sancionados pelo atual prefeito do município, Sr. Roberto Dorner.

Este estudo ocorre através da verificação do contexto histórico sobre o processo de urbanização no país e sobre as leis vigentes acerca do parcelamento de solo urbano no Brasil, traçando um passo a passo de como é a elaboração de um loteamento urbano no município foco deste estudo, desde a fase de aprovação em seus respectivos órgãos até a fase de registro junto ao cartório de registro de imóveis; utilizando a pesquisa bibliográfica e documental, para realizar uma análise sobre a doutrina, legislação e documentos pertinentes à área de loteamento do Município de Sinop/MT.

1 URBANIZAÇÃO NO BRASIL, CONTEXTO HISTÓRICO E DEFINIÇÕES DE LOTEAMENTO

Neste capítulo abordar-se-á sobre o processo histórico da urbanização no Brasil, no Estado do Mato Grosso e no município de Sinop, bem como sobre as definições dos diferentes tipos de loteamentos.

É importante entender este processo histórico para saber o porquê de determinados aspectos presentes nas legislações vigentes. É interessante notar que os legisladores em alguns pontos foram atemporais a sua realidade, trazendo nas legislações propostas pontos a serem observados para evitar futuros problemas.

1.1 Contexto histórico da urbanização no Brasil

Em meados da década de 1970, o crescimento no Brasil aconteceu de forma rápida e desorganizada; a infraestrutura e os serviços básicos não conseguiram acompanhar esse processo que podemos chamar de “urbanização”, que de acordo com Castells (1983, p. 24), define-se pela:

[...] constituição de formas espaciais específicas das sociedades urbanas, caracterizadas pela concentração significativa das atividades e das populações num espaço restrito, bem como à existência e à difusão de um sistema cultural específico, a cultura urbana (CASTELLS, 1983, p. 24).

Ainda conforme Souza (1988, p. 16), essa população veio a se concentrar principalmente nas regiões metropolitanas, evidenciando uma urbanização fundamentada no processo de metropolização:

No Brasil, a urbanização caracteriza-se por um processo de metropolização, evidenciado pelo inchaço das regiões metropolitanas, ou pela metropolização de cidades que com funções privilegiadas na rede urbana, sejam elas capitais dos Estados, sejam elas cidades centros de regiões geoeconômicas dinâmicas (SOUZA, 1988, p. 16).

O efeito desta urbanização brasileira atinge também, certamente, a disciplina jurídica do direito, gerando o surgimento do chamado direito urbanístico.

Dentro deste contexto, o direito urbanístico é definido como o “ramo do direito público destinado ao estudo e formulação dos princípios e normas que devem reger os espaços habitáveis no seu conjunto cidade-campo” (MEIRELLES, 2007, p. 513).

Conforme preceitua Sundfeld (2002, p. 42), apesar de normas sobre direito de propriedade e desapropriação, por exemplo, existirem há bastante tempo no Brasil, não se pode falar num direito urbanístico anterior ao século XX.

Segundo o pesquisador, “O direito urbanístico é o reflexo, no mundo jurídico, dos desafios e problemas derivados da urbanização moderna (concentração populacional, escassez de espaço, poluição) e das ideias da ciência do urbanismo” (SUNDFELD, 2002, p. 42).

É evidente, portanto, a íntima relação do surgimento do direito urbanístico com a urbanização moderna no Brasil e a ciência do urbanismo.

1.2 Fases da urbanização

Hoje, através de estudos acerca dos acontecimentos no Brasil nos últimos anos, pode-se dizer que a grande Era da urbanização se deu através de cinco fases, sendo estas: Fase de embelezamento, conjunto, desenvolvimento integrado, sem mapas e Constituição e Estatuto da cidade (Brasil, 2001).

Na fase de embelezamento (1875-1930) destacam-se ruas largas, população de baixa renda sendo compelida a áreas distantes dos centros e com zero infraestrutura, este plano era baseado nas tradições europeias, com o objetivo de embelezar as cidades.

No Rio de Janeiro a inspiração era a Paris de Haussmann para a área central, e enquanto isso a população pobre ia ocupando os morros. “Foi sob a égide dos planos de embelezamento que surgiu o planejamento urbano (*latu sensu*) brasileiro” (VILLAÇA, 1999, p. 193).

O principal representante desse período foi o Engenheiro Saturnino de Brito, que realizou planos de saneamento para várias cidades brasileiras.

Em algumas delas, os planos também incluíam diretrizes para a expansão urbana, como foi o caso em Vitória (1896), Santos e Recife (1909-1915).

Neste período, os planos eram discutidos abertamente antes de serem implementados, e, ao contrário do que aconteceria no futuro, os planos eram efetivamente implementados (VILLAÇA, 1999, p. 193).

Ainda de acordo com Villaça (1999), isso era possível porque o caráter hegemônico da classe dominante era tão acentuado que lhe era possível impor o conjunto de soluções que lhe parecesse mais adequado, sem se preocupar em encontrar subterfúgios para ocultar suas verdadeiras intenções.

Na fase de conjunto (1930-1965), surgem diretrizes para todo território urbano, através de legislações, zoneamentos e combinações dos bairros conforme o atendimento dos transportes, abrindo o horizonte de urbanização não só para os centros, mas para a cidade como um todo. São trazidos para discussão outros temas como água tratada, esgotamento sanitário, limpeza de vias públicas e problemas como inundações.

Na fase de desenvolvimento integrado (1965 – 1971), surge a discussão para o planejamento dos municípios em âmbito nacional. No entanto, através de documentos longos e distantes da realidade; essa fase é marcada também por discussões de planos econômicos e sociais. Um exemplo de plano traçado nesse período é o Plano Doxiadis para a cidade do Rio de Janeiro, o arquivo continha quase 500 páginas e foi elaborado por um escritório grego e traduzido para o inglês.

Já na fase sem mapas (1971-1992), enquanto a fase anterior era recheada de mapas e diagnósticos longos, nesta fase surgem apenas diretrizes e objetivos gerais a serem observados.

E, por fim, na fase da Constituição Federal de 1988 (CF/88) e do Estatuto da Cidade (1988-2002), a participação social e o processo político começam a fazer parte do planejamento urbano.

A CF/88 reconhece os Planos Diretores como principal instrumento de planejamento, e o Estatuto da Cidade (Brasil, 2001) estabelece o “direito a cidade sustentável”, elencando princípios e diretrizes que devem ser adotados nos Planos Diretores.

1.3 Colonização no Estado do Mato Grosso e no Município de Sinop

No século XVII, os bandeirantes, em busca de mão de obra escravizada indígena e minas de ouro, começaram as expedições no que hoje é o território mato-grossense, território este que foi palco de guerras, invasões e até mesmo já foi território espanhol. Por conta do território repleto de mata, o nome do estado ficou Mato Grosso.

Embora a década de 1970 seja marco para o início da urbanização em grandes centros, o Mato Grosso passava por um processo de ocupação nos campos com atividades ligadas a agricultura, muitos núcleos urbanos são constituídos a partir deste momento. De

apenas 38 municípios – quando da divisão do estado em 1977 – salta para 53 no final desta década e, no encerramento de 1980, já são 96 municípios.

Com a independência do Brasil em 1822, passou a ser a Província de Mato Grosso, e com a República em 1899, a denominação passou a Estado de Mato Grosso.

A partir do início do século XIX, a extração de ouro diminui bastante, dessa maneira, a economia começa um período de decadência e a população do estado para de crescer. Militares e civis dão início a um movimento separatista, em 1892, contra o governo do então presidente Mal. Floriano Peixoto. O movimento separatista é sufocado por intervenção do governo federal.

A economia do estado começa a melhorar com a implantação de estradas de ferro e telégrafos, época em que começam a chegar seringueiros, pessoas que cultivaram erva-mate e criadores de gado.

Em 1977, Mato Grosso é desmembrado em dois estados: Mato Grosso e Mato Grosso do Sul.

No último censo de 2021 foram catalogados 141 municípios. Esse crescimento e desenvolvimento do estado na década de 1970 em diante se deu pelo fluxo migratório da região Sul do Brasil. Houve a implantação de núcleos de colonização e ações de planejamento para construção de rodovias federais. Muitas microrregiões do estado são resultado de políticas privadas, como Sinop, Vera, Alta Floresta, Tangará da Serra, Sapezal e muitos outros municípios.

Como as terras na região Sul estavam com preços elevados, a melhor opção estava na colonização de novas terras. O norteador para que esta colonização ocorresse, principalmente na região norte do Mato Grosso, foi as políticas governamentais da ocupação da Amazonia, esta foi o eldorado no ponto de vista político.

De acordo com Edilson Antônio de Souza (2017, p. 98):

Esta política de colonização fundamentada no Estatuto da Terra, atraiu o “interesse” de grandes grupos nacionais e internacionais, principalmente, pelos incentivos fiscais e creditícios concedidos pelo Governo Brasileiro para “viabilizar” a ocupação da Amazônia. Vários órgãos federais foram criados ou reformulados para dar sustentação à essa política de expansão da fronteira agrícola nacional. (SOUZA, 2017, p. 98).

Nesse processo de colonização, tivemos nas figuras dos proprietários da Sociedade Imobiliária do Noroeste do Paraná (SINOP), Sr. Ênio Pipino e João Pedro Moreira de Carvalho, que através das glebas, criaram os núcleos rurais, com áreas verdes denominados chácaras, com lotes cortados e confrontantes com estradas vicinais.

A Gleba Celeste (3 e 4ª parte) hoje é a cidade de Sinop. Pode-se dizer que o desenvolvimento desigual de Sinop e as outras cidades se deu pelo fato de Sinop estar localizada as margens da BR 163, sendo caminho tanto para Cuiabá quanto para Santarém.

As famílias pioneiras de Sinop vieram em sua maioria dos Estados do Paraná, Santa Catarina e Rio Grande do Sul e começaram a chegar nos anos de 1972 e 1973. Dentre elas: Família Olímpio João Pissinati Guerra, Família Braz Claro dos Anjos, Família Mauri Weirich, Família Osvaldo Paula, Família Plínio Calegaro, Família Dirceu de César, Família Stanislau Belgrovicz, Família Antônio Sechi, Família Osmar Jordan, Família Aleixo Schenatto, Família Lindolfo Trierweiler, Família Alcides Shimidel, Família Arlindo Joanucci, Família Adelço José dos Santos, Família David de Marchi, conforme consta no site oficial da Prefeitura de Sinop.

A fundação da cidade de Sinop ocorreu no dia 14 de setembro de 1974 e contou com a presença de inúmeras autoridades, dentre elas o Ministro do Interior Maurício Rangel Reis e o Governador de Mato Grosso José Fragelli.

A cidade foi elevada à categoria de Distrito em 1976. Neste mesmo ano, seus primeiros moradores elegeram para representar a cidade junto ao município de Chapada dos Guimarães, o pioneiro Plínio Calegaro.

Apenas cinco anos após a sua fundação, a cidade de Sinop, alcançou a sua autonomia política através da Lei 4.156, de 17 de dezembro de 1979, assinada pelo Governador Frederico Campos.

Inicialmente o município de Sinop contava com uma área de 48.678 km². Além da sede do município passaram a fazer parte de Sinop, os Distritos de Vera, Santa Carmem, Claudia e Marcelândia.

A comarca de Sinop foi criada no ano de 1984 e foi instalada no ano de 1985, quando tomou posse o 1º Juiz da Comarca DR. Antonio Paulo da Costa Carvalho e o 1º Promotor Público, Dr. Hélio Fridolino Faust.

Após a criação do Município de Sinop, foi nomeado pelo Governo do Estado, o pioneiro Osvaldo Paula para administrar a nova cidade até que ocorressem as eleições previstas para o ano de 1982, quando foi eleito o 1º Prefeito de Sinop.

Conforme consta no site oficial da Prefeitura de Sinop, até hoje passaram 08 prefeitos na administração sinopense, sendo estes: Geraldino Dal Maso – Primeiro Prefeito eleito de Sinop. Administrou o município por 06 anos de 1983 – 1988; Adenir Alves Barbosa – Administrou o Município no período de 1989 – 1992; Antonio Contini – Administrou o Município no período de 1993 – 1996; novamente Adenir Alves Barbosa – Administrou o

Município pela segunda vez no período de 1997 – 2000; Nilson Leitão – Administrou o Município no período 2001 – 2004, reeleito, iniciou o seu segundo mandato no ano 2005 e terminou em 2008; Juarez Costa – Administrou o Município no período de 2009 – 2012, reeleito, iniciou o seu segundo mandato no ano de 2013 e terminou em 2016; Rosana Martinelli – Administrou o Município no período de 2017 – 2020 e Roberto Dorner - Atual prefeito do Município, foi eleito para a gestão 2021 - 2024.

Interessante que mesmo Sinop sendo criada freneticamente e com um desenvolvimento super rápido, esta possuiu um plano de ocupação bem elaborado que foi trazida pelo seu colonizador Ênio Pepino, inspirada em outras cidades do Paraná, avenidas largas, ruas que partem da BR 163, um aspecto observado em cidades modernistas, outro ponto interessante foi que órgãos públicos federais, estaduais e particulares, que normalmente demoravam muitos anos para chegar em municípios novos, se instalaram rapidamente em Sinop.

A partir da Avenida dos Mognos, hoje avenida Júlio Campos, os primeiros estabelecimentos comerciais, como farmácias, hotéis, igrejas, oficinas mecânicas, lojas de confecções, escolas e serviços públicos foram surgindo, tendo um agente para controlar o espaço social.

A partir de 1985 a expansão urbana ultrapassa a avenida dos Mognos (atual Júlio Campos), e novos bairros e ruas são incorporadas, ocorrendo então a comercialização de lotes urbanos, sendo a área central mais cara e outros bairros mais baratos, como Jardim Imperial, Jacarandás etc. Outro aspecto interessante deste período era o tamanho dos lotes, normalmente os terrenos possuíam a medida de 17x45 totalizando 765 metros quadrados, hoje a média dos lotes é de 300 metros quadrados.

1.4 Estatuto da Cidade e Plano Diretor

Em consequência do rápido crescimento populacional e distribuição inadequada da terra, se fez necessário a criação do Estatuto da Cidade, que é a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Brasil, 2001), a qual regulamenta o disposto nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988 (Brasil, 1988), assumindo propriedades de uma espécie de lei geral de direito urbanístico no Brasil, na medida em que estabelece princípios e institutos de direito urbanístico, permitindo que haja instrumentos para a organização do espaço urbano, perquirindo soluções para as mazelas sociais que afligem as cidades (SILVA, 2008, p. 67).

O estatuto da cidade tem a finalidade, através de diretrizes, de organizar as políticas urbanas dos municípios, trazendo princípios para ordem pública, meio ambiente sustentável, segurança, bem-estar e uso da propriedade em prol do bem social.

No livro “Estatuto da Cidade, guia para implementação pelos municípios e cidadãos” elaborado pela Câmara de Deputados (2002, p. 7) temos a seguinte afirmação:

Poucas leis na história do Brasil foram construídas com tanto esforço coletivo e legitimidade social. A aprovação do Estatuto da Cidade é uma conquista dos movimentos populares, que se mobilizaram por mais de uma década na luta por sua aprovação. Esta luta foi conduzida a partir da ativa participação de entidades civis e de movimentos sociais em defesa do direito à cidade e à habitação e de lutas cotidianas por melhores serviços públicos e oportunidades de uma vida digna. Sem dúvida, estamos diante de uma lei admiravelmente progressista, inovadora, com vocação democrática, autenticamente voltada para construção de cidades onde será sempre preservado o bem-estar coletivo da população. Esta grande vitória na conquista do Estatuto, entretanto, só se efetivará na medida em que as forças sociais que o construíram busquem torná-la realidade no cotidiano das práticas administrativas de nossas cidades (DEPUTADOS, 2002, p. 7).

Ainda sobre as diretrizes da política urbana, abordadas na Constituição e inseridas no Estatuto da Cidade, Domingues (2013, p. 20) complementa:

A política urbana é mais ampla, porque não trata apenas da alocação de equipamentos públicos e regulação da construção civil; a política urbana se manifesta por três vetores que buscam garantir a efetividade das funções sociais das cidades para todos de forma justa: a regulação administrativa das liberdades privadas e das atividades públicas essenciais à vida urbana, o fomento às atividades privadas e a prestação de serviços públicos urbanos. O estudo da política urbana não deve considerar apenas o ponto de vista da atividade estatal, mas também o ponto de vista do beneficiário da política, já que, como será visto, a política urbana lida com um mercado de habitação que compreende produtor, adquirente e regulador do mercado, o Estado (DOMINGUES, 2013, p. 20).

Dentre todas as normativas e princípios trazidos pelo estatuto, a principal ferramenta foi o Plano Diretor, que é altamente recomendado para todos os municípios brasileiros e obrigatório para as cidades, pois é considerado um dos instrumentos básicos da política urbana.

O Estatuto da Cidade traz como normativa que os municípios com mais de 20.000 (vinte mil) habitantes, integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, integrantes de áreas de especial interesse turístico, ou inseridas em área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental, devem elaborar o Plano Diretor e este deve ser o norteador dos futuros loteadores, haja vista que, através dele, serão observados quais os parâmetros a serem seguidos a fim de aferir o cumprimento da função social da propriedade urbana. Trata-se de plano, como o próprio nome já diz, as normas legais

e diretrizes técnicas para o desenvolvimento de cada Município, sob os aspectos físico, social, econômico e administrativo, desejado pela comunidade local, segundo Villaça (1998, p. 2):

O Plano Diretor seria um plano que: [...] a partir de um diagnóstico científico da realidade física, social, econômica, política e administrativa, da cidade, do município e de sua região, apresentaria um conjunto de propostas para o futuro desenvolvimento socioeconômico e futura organização espacial dos usos do solo urbano, das redes de infraestrutura e de elementos fundamentais da estrutura urbana, para a cidade e para o município, propostas estas definidas para curto, médio e longo prazos, e aprovadas por lei municipal (VILLAÇA, 1998, p. 2).

No plano diretor estão estabelecidas regras de zoneamento do território municipal, com diretrizes para o solo, estabelecendo para qual finalidade cada região do município está pré-determinada.

A prefeitura de Sinop, na Lei Complementar nº 4, de 08 de março de 2001, art. 3º (Sinop, 2001), determina: “A execução de qualquer loteamento, ou desmembramento no Município, depende da prévia licença da Prefeitura, devendo ser ouvidas, quando for o caso, as autoridades mencionadas no capítulo V da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.” (Sinop-MT, 2001).

O plano diretor é o piloto para determinar o crescimento da uma cidade, garantir qualidade de vida, preservar o meio ambiente para a mesma se desenvolver de forma sustentável, e nunca travar o crescimento quando bem elaborado. Uma cidade com um plano diretor bem planejado, e sendo efetivamente seguido, cresce de forma moderna, organizada e equilibrada.

Segundo a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT, 1991), trata-se por plano diretor um “instrumento básico de um processo de planejamento municipal para a implantação da política de desenvolvimento urbano, norteador a ação dos agentes públicos e privados”.

É através do plano diretor do município que as diretrizes básicas para parcelamento de solo urbano são traçadas, tais como: parâmetros urbanísticos (larguras das vias, inclinações transversais e longitudinais máximas e mínimas etc.), dimensões mínimas dos lotes, plano de expansão viária (definição de implantação de possíveis vias arteriais ou coletoras), plano de implantação de equipamentos públicos (escola, posto de saúde ou hospital etc.).

Segundo Nascimento (2004, p. 34) “a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende as exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”.

Interessante notar que embora tenhamos esta obrigatoriedade do plano diretor e outros pontos importantes trazidos pelo Estatuto da Cidade, existem certas autonomias que devem ser cabidas ao município, conforme Silva (2006, p. 326) apresenta:

A disciplina jurídica das urbanizações, do ponto de vista urbanístico, é da competência dos Municípios, porque se inclui no conceito de "assunto de interesse local". A União e os Estados não podem invadir esse campo de competência, que é exclusivo. Isso não exclui a competência da União e dos Estados para dispor no sentido de que, em certas circunstâncias, as obras de urbanização fiquem na dependência de sua aprovação, afim de atender às exigências de higiene, saúde e segurança e de normas gerais de direito urbanístico, nos termos do art. 24, I, e § .12, da CF. Mas não pode a lei determinar que a aprovação pelo Município depende de anuência de órgãos federais ou estaduais, como faz o art. 14 da Lei 6.766, de 19.12.1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos. As leis federal ou estadual não podem submeter atos municipais à anuência prévia de órgãos estranhos à Administração Municipal. O que podem é exigir que os interessados submetam, também, à aprovação e licença de órgãos federais ou estaduais seus projetos ou planos de parcelamento do solo, ou de edificação (SILVA, 2006, p. 326).

Ainda sobre o plano diretor, o que atualmente rege Sinop é o aprovado em 2006, através da Lei Complementar nº 029/06 (Sinop, 2006). De lá para cá sofreu várias alterações e é alvo de discussão da atual gestão, haja vista que as revisões devem acontecer de 10 em 10 anos conforme parágrafo 3º, art. 30 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Brasil, 2001).

1.5 Loteamento, desmembramento e suas definições

É importante sabermos as definições e diferenciações de loteamento, desmembramento, loteamento fechado, condomínio fechado, loteamento regular, clandestino e irregular, para sabermos aplicar de forma correta as legislações pertinentes para as suas elaborações e fiscalizações.

O loteamento possui sua definição através da legislação, na Lei Federal nº 6.766/79, em seu Art. 2º, parágrafo 1º e 2º (Brasil, 1979), diz:

§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.

§ 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 (BRASIL, 1979).

Para Pontes de Miranda (2006, p. 294), o parcelamento “é a transformação de terreno em dois ou mais de dois: o terreno velho desaparece, surgindo os novos”

E de acordo com José Afonso da Silva (2006, p. 296):

Loteamento é a divisão das quadras em lotes com frente para logradouro público (...) este é um tipo de parcelamento do solo que se configura com o retalhamento de quadras para a formação de unidades edificáveis (lotes) com frente para a via oficial de circulação de veículos. O termo se refere tanto à operação de lotear como ao seu resultado (área loteada) (SILVA, 2006, p. 296).

Segundo Azevedo (1983, p. 67), loteamento é:

(...) o parcelamento do solo é a divisão de uma gleba em lotes, que passam a ter vida autônoma, com acesso direto à via pública. A gleba parcelada perde a sua individualidade, a sua caracterização originária, dando nascimento a 26 várias parcelas individualizadas, que recebem o nome de “lotes”. Daí a denominação de “loteamento” (AZEVEDO, 1983, p. 67).

Para Rizzardo (1991, p. 896) o processo de abertura de um loteamento é “a operação que se utiliza de dados técnicos de agrimensura para dividir uma área em tantas outras porções autônomas, com possibilidade de vida própria”.

Enquanto para Meirelles (1976, p. 62), loteamento “é a divisão voluntária do solo em unidades edificáveis (lotes), com abertura de vias e logradouros públicos, na forma da legislação pertinente”.

Além do loteamento, a lei de parcelamento de solo apresenta mais uma forma de parcelamento de terra, que é o desmembramento, que para Viana (1985, p. 51):

Ao lado do loteamento, caracterizado pelo desenvolvimento ou ampliação de bairros, aumentando o espaço urbano, aparece o conceito de desmembramento. Configura desmembramento o mesmo fenômeno de repartição de terra, desde que operado dentro do sistema existente, influenciando apenas, na densidade de ocupação dos espaços já urbanizados, não afetando, principalmente, o perfil das vias e logradouros preexistentes (VIANA, 1985, p. 51).

Configura desmembramento o mesmo fenômeno de repartição de terra, desde que operado dentro do sistema existente, influenciando apenas, na densidade de ocupação dos espaços já urbanizados, não afetando, principalmente, o perfil das vias e logradouros preexistentes.

A diferença clara entre estes, é que enquanto no loteamento deve-se ser criados logradouros ou dar-se a sequência dos já existentes, no desmembramento não existe abertura de novas ruas e nem seguimento das já existentes.

Na Lei Complementar nº 04/01, no art. 4º (Sinop, 2001), temos:

Para efeito da aplicação da presente Lei Complementar, são adotadas as seguintes definições.
(...)

VIII - DESMEMBRAMENTOS - A subdivisão da gleba em lotes, destinados a edificações, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação dos já existentes.
(...)

XVIII- LOTEAMENTO - Subdivisão de glebas em lotes, destinados a edificações, com aberturas de novas vias de circulação e logradouros públicos, ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias já existentes (SINOP-MT, 2001).

José Afonso da Silva (2006, p. 332), apresenta as definições de ambos da seguinte forma:

O loteamento e o desmembramento constituem modalidades de parcelamento de solo, mas apresentam características diversas: o loteamento é meio de urbanização e só se efetiva por procedimento voluntário e formal do proprietário da gleba, que planeja sua divisão e a submete a aprovação da Prefeitura, para a subsequente inscrição no Registro Imobiliário, transferência gratuita das áreas das vias públicas e espaços livres do Município e a alienação dos lotes aos interessados; o desmembramento é apenas repartição da gleba, sem atos de urbanização, e tanto pode ocorrer pela vontade do proprietário (venda, doação, etc.), como por imposição judicial (arrematação, partilha, etc.), em ambos os casos sem qualquer transferência de área ao domínio público (SILVA, 2006, p. 332).

Após compreender estas diferenças temos outro aspecto importante a ser observado, na Lei Federal n. 6.766 traz em seu art. 2º (Brasil, 1979) a temos uma regra a ser cumprida para a criação de um loteamento urbano, conforme segue: “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.”

José Afonso da Silva traz que este processo de observação de legislações em nível federal, estadual e municipal é uma subordinação de cumprimento de normas jurídicas urbanísticas e civis, conforme temos no em seu livro “Do regime jurídico da urbanização”:

Finalmente, cabe advertir que o processo de loteamento se subordina a dois tipos de normas jurídicas: as urbanísticas e às civis. As primeiras, são de competência municipal e visam a assegurar aos loteamentos os equipamentos e as condições mínimas de habitabilidade• é conforto, bem como harmonizá-los com o plano diretor do Município, para o correto desenvolvimento urbano; às normas civis são de competência exclusiva da União (CF, art. 22. I), que dela se utilizou, editando o Decreto-lei 58, de 10.12.1937, e seu Regulamento, constante do Decreto 3.079, de 15.9.1938, e Decreto-lei 271, de 28.2.1967 — legislação, essa, substituída pela Lei 6.766, de 19.12.1979 —, visando a garantir a existência das áreas loteáveis e assegurar a regularidade das alienações dos lotes, para o quê estabeleceu os instrumentos formais necessários ao loteamento e os registros convenientes à seriedade dessas transações imobiliárias, sem 'afetar, e até reforçando; os aspectos urbanísticos a cargo da-legislação Municipal (SILVA, 2006, p. 333 e 334).

Ou seja, além de observar os requisitos dotados na Lei Lehmann, o loteador ainda deve observar as legislações estaduais e municipais sobre o tema, tendo em vista que cada estado e município possui peculiaridades próprias e requisitos especiais de acordo com a realidade ali vivida, desta colaborando para a regularização fundiária dos municípios.

1.5.1 Loteamento irregular e loteamento clandestino

O loteamento irregular é aquele que cumpriu com todas as exigências municipais sendo assim aprovado pelo município, mas não foi registrado conforme os parâmetros da Lei Federal n. 6.766/79, não seguiu o que foi aprovado ou há desobediência ao cronograma de obras.

As autoras Moretto e Somensi (2009), nos trazem definições a respeito de parcelamentos irregulares:

É aquele que possui algum tipo de registro no Município. O responsável pode ter dado entrada com a documentação, mas não chegou a aprovar o projeto. Também é considerado irregular o loteamento que tem projeto aprovado, mas o loteador deixou de atender as outras etapas previstas na Lei Federal n. 6.766/79, como a realização das obras de infraestrutura ou registro do loteamento no cartório de imóveis (MORETTO, SOMENSI, 2009, p. 157).

Já o loteamento clandestino - tão ilegal quanto o loteamento irregular - não tem nem as privações municipais. Moretto e Somensi (2009, p.157) dizem que loteamento clandestino “é aquele realizado sem nenhum tipo de projeto ou intervenção pública, ou seja, nenhuma norma é respeitada” (MORETTO, SOMENSI, 2009, p. 157).

Essas definições de loteamento irregular e loteamento clandestino também foram apresentadas de forma clara por Amadei (2014, p. 14), para ele:

Parcelamento clandestino – é parcelamento não aprovado, oculto à Administração Pública. 24 Parcelamento irregular – é parcelamento aprovado, mas não registrado ou, ainda que registrado, com falha na implantação. Parcelamento regularizado – é o parcelamento informal (clandestino ou irregular) que foi formalizado, pela regularização urbanística, administrativa, registraria e civil (AMADEI, 2014, p. 14).

No artigo 37 da Lei 6.766/79 (Brasil, 1979) temos que “é vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.”

O município de Sinop através da Lei Complementar nº 178, de 01 de novembro de 2019, em seu artigo 29 (Sinop, 2019) determina alguns pontos que tornam o loteamento irregular/clandestino conforme temos:

Serão mantidos como irregulares e embargados, todos os loteamentos clandestinos ou irregulares definidos como Chácaras de Recreio que:

- I - não protocolarem o requerimento de regularização dentro do prazo legal previsto nesta Lei Complementar;
- II - protocolarem o requerimento conforme previsão legal, porém desistirem do processo de regularização após decorrido os prazos desta Lei Complementar;
- III - protocolarem o requerimento e não atenderem às exigências para aprovação junto à Prefeitura dentro do prazo estabelecido pela autoridade competente;
- IV - não efetivarem o seu registro junto ao Cartório de Imóveis dentro do prazo legal, ainda que aprovado pelo órgão;
- V - não cumprirem com as obrigações previstas no art. 13 desta Lei Complementar (SINOP-MT, 2019).

A multa para quem descumprir as medidas mencionadas é de 40.000 (quarenta mil Unidades de Referência), o que equivale hoje a R\$ 98.000,00 (noventa e oito mil reais). Além da multa, estes loteamentos são embargados e após o embargo tem mais uma multa de 80.000 U.R. (oitenta mil Unidades de Referência), que equivale hoje á R\$ 196.000,00 (Cento e noventa e seis mil reais) conforme dispostos no art. 30 e 31 da Lei Complementar nº 178/19, em seu artigo 29 (Sinop, 2019).

Silva (2006, p. 334) afirma que a venda de lotes clandestinos ou irregulares configuram crimes contra aos adquirentes e aos princípios urbanísticos:

Praticam-se dois crimes de uma vez — um aos adquirentes de lotes, e outro aos princípios urbanísticos —, porque tais loteamentos não recebem o mínimo de urbanificação que convenha ao traçado geral da cidade. Tais loteadores não são urbanificadores, mas especuladores inescrupulosos, que carecem de corretivos drásticos. Eles criam áreas habitadas praticamente sem serem habitáveis, por falta de condicionamento urbanístico, as quais se transformam num quisto urbano de difícil solução, dada a questão social que elas geralmente envolvem (SILVA, 2006, p. 334).

Por conta do grande crescimento da cidade, é comum dos governantes de tempos em tempos realizarem a fiscalização de loteamentos que estão em obras ou com anúncios de vendas, normalmente estas operações são realizadas em conjunto com o Poder Municipal através de representantes do Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo de Mato Grosso (CAU-MT), Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Mato Grosso (Creci-MT), Secretaria de Estado de Meio Ambiente (Sema), Polícia Militar (PM –MT) e Defensoria Pública do Estado de Mato Grosso.

1.5.2 Loteamento regular

O loteamento regular é aquele aprovado pelo poder público e registrado pelo cartório nos parâmetros a Lei federal de parcelamento de solo urbano. Logo os adquirentes dos lotes do loteamento regular terão plenitude no direito de escriturar e registrar o seu imóvel.

O professor Hely Lopes Meirelles (1976, p. 62) assim o conceitua:

Loteamento é meio de urbanização e só se efetiva por procedimento voluntário e formal do proprietário da gleba, que planeja a sua divisão e a submete à aprovação da Prefeitura, para subsequente inscrição no registro imobiliário, transferência gratuita das áreas das vias públicas e espaços livres ao Município, e a limitação dos lotes (MEIRELLES, 1976, p. 62).

A partir do momento que o município se torna omissor na fiscalização de obras e comercialização de loteamentos que não são regulares, comunidades podem surgir na cidade em áreas verdes, APP (Área de Preservação Permanente), áreas institucionais ou até mesmo em chácaras de terceiros. Logo, estas comunidades, que normalmente são constituídas por muitas famílias, não terão acesso a água tratada, tratamento adequado de esgoto, coleta dos resíduos sólidos, redes de energia sem qualquer segurança (normalmente o famoso “gato” é o utilizado nessas áreas), nem sempre o acesso de circulares é próximo e muitas crianças deixam de frequentar o meio escolar, além de asfaltamento e drenagem serem inexistentes.

E o problema maior é quando estas comunidades assentadas em áreas irregulares se consolidam, pois aí as medidas a serem tomadas pelo município já será de estrategizar planos de regularização fundiária, sendo que esta consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, ao pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e ao direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

1.5.3 Diferença entre loteamento fechado e condomínio fechado

A dúvida a respeito do tema é comum, e geralmente são confundidos como se fossem a mesma coisa. O primeiro é a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificações com abertura de ruas, novas vias de circulação e logradouros públicos, sendo o perímetro do loteamento cercado ou murado a fim de manter um acesso controlado, regido pela Lei Federal nº 6.766/79.

Importante ressaltar que embora seja fechado, as vias em questão são públicas, e deve haver uma concessão administrativa do poder público para a associação de moradores no tocante ao fechamento, manutenção e conservação das vias de acesso. E mesmo tendo esta concessão para o fechamento, a portaria não pode impedir que terceiros tenham acesso nas áreas públicas internas.

O adquirente de lote em um loteamento fechado é responsável pelo pagamento apenas do IPTU, caso seja cobrado uma taxa de manutenção dos espaços públicos, é

necessário que se faça uma averbação na matrícula do imóvel informando a obrigação do adquirente em contribuir com as despesas (despesas *propter rem*).

Silva (2010, p. 344) traz a definição de loteamento fechado como:

A denominação “loteamento fechado” vem sendo atribuída a certa forma de divisão de gleba em lotes para edificação que, embora materialmente se assemelhe ao loteamento, na verdade deste se distancia no seu regime 24 como nos seus efeitos e resultados. Não se trata, por isso, de instituto do parcelamento urbanístico do solo, ainda que possa ser considerado uma modalidade de urbanificação, porque se traduz num núcleo populacional de caráter urbano. Modalidade especial de aproveitamento do espaço, não pode o Direito Urbanístico desconhecer-la, a despeito de reger-se por critérios do Direito Privado entre nós, sob forma condominial. Então, o chamado “loteamento fechado” constitui modalidade especial de aproveitamento condominial de espaço para fins de construção de casas residenciais térreas ou assobradadas ou edifícios. Caracteriza-se pela formação de lotes autônomos com áreas de utilização exclusiva de seus proprietários, confinando-se com outras de utilização comum dos condôminos. O terreno assim “loteado” não perde sua individualidade objetiva, conquanto sofra profunda transformação jurídica (SILVA, 2010, p .344).

Em contrapartida, temos o condomínio fechado, esta modalidade se rege por lei específica, a Lei 4.591, de 16 dezembro de 1964 (Brasil, 1964). A definição de Tartuce (2014, p. 217) sobre o tema é que:

[...] verifica-se condomínio quando mais de uma pessoa tem o exercício da propriedade sobre determinado bem. São vários os sujeitos ativos em relação ao direito de propriedade, que é único. A propriedade é total e única, o que justifica as denominações copropriedade e compropriedade (TARTUCE, 2014, p. 217).

O adquirente não tem um lote, mas uma fração ideal de uma área privada, onde além do lote também é proprietário parcial das áreas de uso comum, como área de lazer e ruas e a área total é de pertence privado e não público, as despesas são rateadas entre os condôminos e decididas em assembleias gerais, onde se define a taxa de condomínio. A portaria neste caso pode impedir o acesso de terceiros.

2 APROVAÇÃO DE LOTEAMENTOS EM SINOP

A aprovação de loteamentos urbanos em Sinop é regida pela Lei Complementar nº 04/01, e mesmo está já tendo sofrido várias alterações, segue sendo a norteadora para este processo. Entretanto, com a criação dos decretos nº 145 e nº 146, de 19 de maio de 2021 (Sinop, 2021), algumas contradições foram criadas e o processo para aprovar um loteamento se tornou ainda mais moroso. Neste capítulo veremos como eram as etapas para a aprovação até o ano de 2020 e como vem sendo com o novo decreto.

2.1 O Processo para emissão de viabilidades em Sinop/MT até 2020

Cada município tem autonomia para viabilizar ou não uma área para se tornar um loteamento, de acordo com a localização, tamanho, vizinhança e, conforme as previsões do plano diretor, o município dita como se dará o crescimento da cidade. Nascimento (2003, p. 166), expõe:

A Constituição de 1988 se adiantou para conceder uma melhor explicitude à função social. No referente aos terrenos urbanos e para dar viabilidade à política de desenvolvimento urbano, regrou no §2º do artigo 182 que “a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor (NASCIMENTO, 2003, p. 166).

No município de Sinop temos no Art. 5º da Lei Complementar nº 4, de 08 de março de 2001 (Sinop, 2001) o seguinte quanto a viabilidade:

Antes da elaboração dos projetos de loteamentos, o interessado deverá solicitar à Prefeitura a expedição de certidão de viabilidade de loteamento, apresentando, para este fim, requerimento acompanhado de comprovante do domínio da gleba e certidões negativas relativas a impostos incidentes sobre a mesma (SINOP-MT, 2001).

O loteador, até o ano de 2020, preenchia o requerimento disponibilizado pelo PRODEURBS (Núcleo De Projetos E Desenvolvimento Urbano De Sinop), e o protocolava na Secretaria de Planejamento, Finanças e Orçamento, onde iria ser emitida a taxa de 100UR

(Unidade de Referência), conforme o artigo 238 do Lei Complementar nº 109, de 19 de dezembro de 2014 (Sinop, 2014), que institui o Código Tributário do Município de Sinop. Após a emissão da taxa, o loteador deveria pagar e protocolar no PRODEURBS, os seguintes documentos: requerimento padrão, DAM (Documento de Arrecadação Municipal emitida pela Secretaria de Planejamento, Finanças e Orçamento, comprovante de pagamento da taxa, cópia atualizada da matrícula do imóvel e mapa de localização.

Logo após, os engenheiros do município, bem como o diretor do PRODEURBS, analisariam se aquela área cumpria os requisitos para se tornar um loteamento como, por exemplo: se é uma área definida como perímetro urbano, conforme descrito no Plano Diretor de Sinop, se existirá destino para os resíduos de lixos, se ao redor da área não existe algum comércio que impeça a possibilidade de, no momento, viabilizar o loteamento, como a existência de um frigorífico, dentre outros conforme previsto na lei do Município de Sinop.

Quanto a este último exemplo temos o § 3º, do artigo 5º da Lei Complementar nº 04 (Sinop, 2001):

A Prefeitura não aprovará a implantação de novos loteamentos cuja proximidade possa de qualquer forma prejudicar ou interromper as atividades de empresas já instaladas anteriormente com a devida autorização do Poder Público. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 104/2014) (SINOP-MT, 2001).

O PRODEURBS tinha o prazo de 30 (trinta) dias para liberar a viabilidade ou a não de loteamento na área solicitada, embora a lei não mencione este prazo, é de praxe que seja cumprido.

Se a viabilidade fosse expedida, ela era assinada pelo engenheiro responsável pela análise e pelo diretor do PRODEURBS. Após emitida a certidão de viabilidade, esta teria a validade de 01 (um) ano; se nesse período o decreto municipal não fosse expedido, a viabilidade deveria ser renovada caso o loteador ainda tivesse a intenção de lotear a área, conforme redação dada pela Lei Complementar nº 4/01, no art. 5º, parágrafo 1º, (Sinop, 2001), conforme segue:

A Prefeitura expedirá certidão informando a viabilidade ou não de se lotear a gleba do requerimento e, em caso afirmativo, informará a zona em que pertencem, a gleba, a densidade demográfica bruta, as dimensões mínimas dos lotes, o uso do solo, a taxa de ocupação, o coeficiente de aproveitamento, os recursos frontais, laterais e fundos, o número máximo de pavimentos, a largura das vias de circulação, dos leitos carroçáveis, dos passeios, dos canteiros e a infraestrutura urbana exigida para o loteamento.
§ 2º A certidão de que trata este artigo vigorará pelo prazo máximo de 1 (um) ano, após o qual deverá ser solicitado nova certidão (SINOP-MT, 2001).

Depois de expedida a Certidão de Viabilidade, o loteador solicita em conjunto: viabilidade para Obras de Infraestrutura de Loteamento, que é emitida pelo Núcleo de Projetos Estratégicos de Sinop e assinada pelo engenheiro civil do município; declaração de Uso e Ocupação de solo, que é emitida pelo PRODEURBS; declaração de Recolhimento de Resíduos Sólidos, que é emitida pelo Secretário Municipal de Obras e serviços Urbanos do Município; viabilidade Técnica de Água e Esgotamento Sanitário, que é emitida pela Águas de Sinop; e, por fim, viabilidade para fornecimento de energia elétrica, que é emitida pela Energisa.

2.2 Dos projetos exigidos por lei e pelos órgãos fiscalizadores

Temos no art.7º, inciso III, da Lei Complementar nº 04/01 (Sinop, 2001) os projetos que devem ser apresentados para a emissão do decreto municipal conforme segue:

III - Memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

- a) denominação do loteamento;
- b) descrição sucinta do loteamento, com as suas características e fixação das zonas de uso predominante;
- c) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município, no ato do registro do loteamento;
- d) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes na certidão de viabilidade do loteamento, referida no Artigo 6º desta Lei Complementar;
- e) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados;
- f) limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área pública total, discriminando áreas do sistema viário, área das praças e demais espaços destinados a equipamentos comunitários, total das áreas de utilidades públicas, com suas respectivas percentagens, (SINOP-MT, 2001).

O projeto urbanístico deve ser aprovado pelo PRODEURBS (Núcleo De Projetos E Desenvolvimento Urbano De Sinop). Através do protocolo da pré-análise, o engenheiro e o diretor do órgão analisam se o urbanístico condiz com a certidão de viabilidade expedida anteriormente, podendo ser solicitadas alterações conforme a necessidade, exemplo: alteração de determinados lotes por estarem com a testa inferior a 10,00 metros. E, após aprovado o projeto, ele é carimbado e requisitado para aprovação do projeto paisagístico.

O projeto paisagístico, submetido à aprovação da Secretaria de Meio Ambiente do Município, no qual é analisado se as áreas verdes do loteamento correspondem a 10% (dez por cento) da área total a ser loteada e se a APP (Área de Preservação Permanente) - caso existente - está sendo preservada, bem como a obrigação de plantio de árvores em todos os lotes, e cercamento das áreas verdes após a conclusão das obras.

No projeto de água e esgoto deve constar as informações técnicas da obra a ser executada e o qual deverá ser aprovado junto a Águas de Sinop. Neste projeto deve constar as pranchas dos projetos assinadas pelo projetista, bem como a ATR (Anotação de Responsabilidade Técnica) devidamente assinada pelo projetista e pelo loteador, um ofício com o pedido de aprovação de projeto em 03 (três) vias e 1 CD com os arquivos digitais do projeto de distribuição de água e de coleta e tratamento de esgoto; contendo o memorial descritivo, planta de localização, planilha de cálculos, planilha gráfica do projeto e seu georreferenciamento. Outros documentos além dos mencionados podem ser solicitados pela Águas de Sinop, conforme a análise técnica do engenheiro responsável, salientando que estas requisições vêm especificadas nas cartas de Viabilidade de Água e Esgoto, emitida para cada loteamento.

O projeto elétrico, deve ser elaborado por um engenheiro elétrico, contendo a definição do posteamento, a rede sobre a planta do local, cálculos de queda de tensão e cálculo de esforços resultantes nos postes. Nesta solicitação deve constar as pranchas dos projetos assinadas pelo engenheiro bem como a ATR (Anotação de Responsabilidade Técnica) devidamente assinada pelo projetista e pelo loteador, constando as informações técnicas da obra a ser executada e o mesmo deverá ser aprovado junto a Energisa.

E, por fim, o projeto de pavimentação asfáltica, drenagem de águas pluviais e sinalização viária; neste constará as informações técnicas da obra a ser executada, o qual deverá ser aprovado junto ao Núcleo de Projetos Estratégicos de Sinop e assinada pelo engenheiro civil do município. Neste projeto deve constar: estudos topográficos, estudos geotécnicos, estudos hidrológicos, projeto geométrico, projeto terraplenagem/pavimentação, projeto de drenagem, projeto de acessibilidade e calçadas e, por fim, projeto de sinalização. Todos estes documentos requeridos são mencionados quando o projetista busca o Núcleo de Projetos Estratégicos de Sinop, sendo que o analista é quem verificará a necessidade de quais documentos solicitar.

2.3 Aprovação Municipal e emissão de decreto

O proprietário de uma área de terras busca ao município quando deseja lotear uma área; e, após cumprida as exigências do município, a aprovação ocorre materializada através do decreto municipal.

Esta aprovação ocorria (até 2020) após a liberação de todas as viabilidades e aprovação dos projetos, então o loteador chegava a um marco importante que é a emissão do Decreto Municipal, conforme Lei Complementar nº 04/01, art. 6º (Sinop, 2001):

Após o recebimento da certidão de viabilidade do loteamento, explicitada no parágrafo 1º do artigo anterior, o interessado deverá solicitar à Prefeitura a expedição básica para loteamento, apresentando, para esse fim, requerimento acompanhado de planta do imóvel e de outros documentos, conforme especificações a serem definidas por Decreto do Poder Executivo (SINOP-MT, 2001).

Expedido o decreto, o loteador teria o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o empreendimento, sendo este prazo apresentado no decreto. Além disso, é exposto também a qualificação da loteadora, quantidade de área a ser loteada, descrição de quantos lotes, quadras, arruamento, área verde, APP quando existir, confrontações do loteamento, número da matrícula a ser parcelada, além do que foi oferecido em caução ao município em garantia das obras de infraestrutura do bairro a ser comercializado.

2.4 Mudanças regidas pelo Decreto Municipal nº 145, de 19 de maio de 2021

Com a nova gestão municipal, o processo para aprovar um loteamento foi alterada, sendo que no período de janeiro a agosto de 2021 nenhum loteamento foi aprovado em Sinop, apenas no dia 20/08/2021 o primeiro loteamento do ano foi aprovado pelo Poder municipal e nada mais. Levanta-se a questão: será que não existe mais loteadores no município? As áreas já foram todas loteadas?

Com a nova Lei acerca de loteamentos em Sinop, o processo para se aprovar um loteamento se tornou duvidoso e moroso, este novo processo é dividido em 4 (quatro) fases, sendo estas: Fase 1 (Diretrizes de loteamento), Fase 2 (Aprovação de Concepção), Fase 3 (Aprovação Técnica), Fase 4 (Aprovação, Registro e Recebimento do Loteamento).

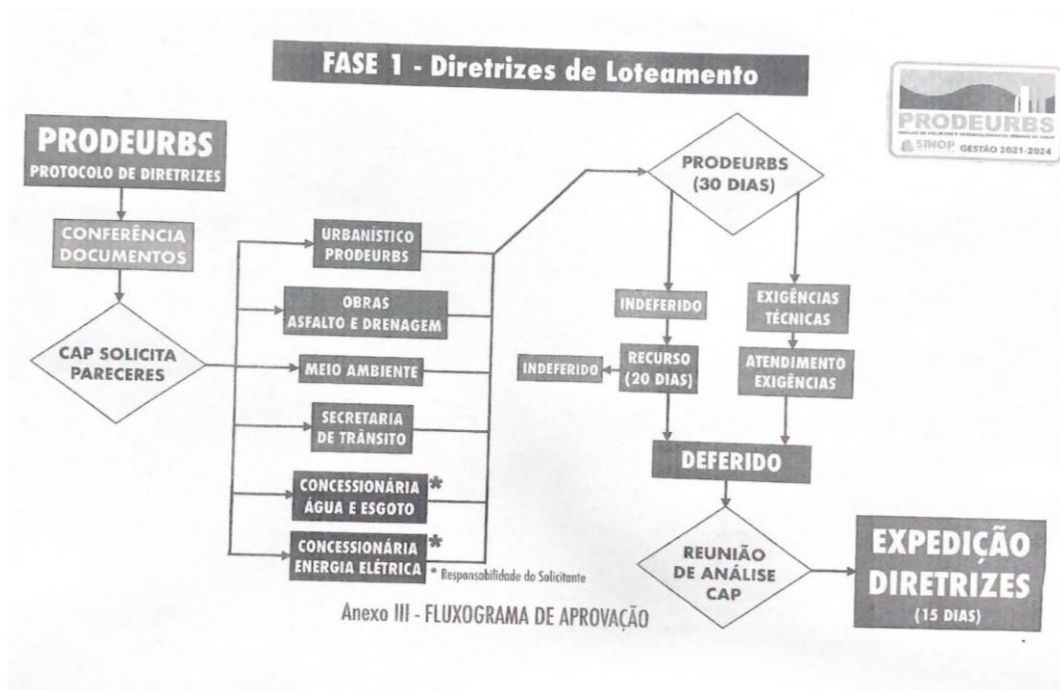
2.4.1 Fase 1 - Diretrizes de loteamento

Nesta fase, cheia de solicitações inerentes ao devido processo, o objetivo do loteador é receber um documento do município informando que a área em questão tem viabilidade para se tornar um loteamento.

O que seria esta viabilidade? Um documento dizendo que aquela área não é proibida por lei para ser um novo bairro, se tiver APP (área de preservação permanente) estas devem ser respeitadas, 10% (dez por cento) da área total da área deve ser destinada a área verde, 6% (seis por cento) deve ser destinada a área institucional, e se existir ruas e avenidas nos confrontantes, estas devem ser sequenciadas no novo bairro e metragem mínima das ruas e avenidas.

A partir deste documento o loteador iniciaria outros processos e aprovações logo após o registro em cartório, mas vejamos a seguir algumas das novas exigências para a emissão de viabilidade através da Figura 1 do fluxograma desta fase, conforme anexado no Decreto nº 145/21 (Sinop, 2021).

Figura 1:



Fonte: Anexo III, do decreto nº 145/21 (Sinop, 2021).

Conforme consta no fluxograma, o processo se inicia com um protocolo, por parte do loteador, da documentação solicitada.

Conforme o item 2.1.2, do anexo do decreto nº 145/21, temos que o loteador deve apresentar uma declaração dizendo que não havia nenhum requerimento de aprovação de loteamento na área, anterior ao atual protocolo. Vejamos, se no ano de 2020 o loteador estivesse seguindo o processo normal para aprovação de um loteamento, findou-se o ano e este processo não foi concluído, para dar sequência em 2021, um dos documentos do novo *check list* é dizer neste ato se estava acontecendo o primeiro protocolo da referida área, ou seja, todo o processo que já estava sendo analisado pelo poder municipal, não tem mais serventia e um novo processo se iniciará por conta da nova lei.

Já no item 2.1.2.3 do decreto nº 145/21, é solicitado uma informação de uso pretendido e vazão necessária, primeiramente, vazão do que? Água? Esgoto? Se ainda estou pleiteando a intenção saber se há viabilidade para lotear determinada área, como posso ter esta informação técnica de projeto sendo que ainda não tenho nem a aprovação urbanística do

futuro bairro, quem dirá aprovação de projetos complementares que seria água e esgotamento sanitário.

No item 2.1.2.8 do anexo do decreto nº 145/21, é solicitado o título de propriedade georreferenciada emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Sinop, o título de propriedade é a matrícula do imóvel em nome da loteadora e com o devido georreferenciamento averbado.

Temos a seguinte situação: um indivíduo, morador de Sinop desde 1994, possui uma área de terras devidamente registrada em seu nome com 60ha (hectares), em 2021, uma determinada imobiliária demonstra interesse em comprar a área em questão, haja vista que atualmente o lote estava praticamente dentro do perímetro urbano do município. Para fechar a compra do imóvel, a imobiliária quer ter a segurança de que a gleba em questão possui viabilidade para loteamentos futuros, entretanto, umas das exigências do poder público, conforme listado no anexo do decreto nº 145/21, é a matrícula georreferenciada e no nome da empresa loteadora. Se a empresa não tem a viabilidade de que aquela área poderá ser um loteamento, fecharia o negócio apenas pelo fato de a área ser próxima ao perímetro urbano? Ou o indivíduo poderia georreferenciar a área, escriturar no nome da imobiliária e depois desfazer o negócio caso não houvesse viabilidade? Ou poderia ainda aceitar o risco de escriturar uma área e receber depois de meses caso fosse emitido tal documento?

O georreferenciamento só é obrigado por lei em casos de desmembramento, parcelamento, remembramento, transferência e ações judiciais que versem sobre imóveis rurais, e, ainda nesta hipótese, a partir de 2025, conforme a Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973, lei dos Registros Públicos, Artigo 176, no parágrafo 3:

Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea a do item 3 do inciso II do § 1º será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais. (BRASIL, 1973).

Entende-se que o georreferenciamento e título de propriedade são de extrema importância para análise de um loteamento, pois o georreferenciamento se trata de uma técnica aprimorada de descrição dos imóveis rurais, que contribui para o controle tanto do cadastro dos imóveis rurais como dos direitos reais a eles relativos.

O objetivo do georreferenciamento de imóveis rurais é a localização específica de um bem individualizado dentro do globo terrestre e o título de propriedade é justamente para garantir a questão de posse e propriedade legítima, entretanto, são documento inerentes a uma simples viabilidade de área.

Quanto ao item 2.1.2.10.g do anexo do decreto nº 145/21 é solicitada a informação sobre a indicação do tipo de uso predominante a que o loteamento se destina, especificando a estimativa de lotes habitacionais contidas no empreendimento e quadro de áreas.

Entendesse que é o poder público, através do plano diretor, quem determina o zoneamento da cidade e o tipo de uso para determinadas áreas, não cabendo ao loteador, portanto, determinar que fará um loteamento popular em uma área que não se enquadra na Zona de Interesse Social – ZEIS, ou fazer um loteamento industrial em uma área dentro da zona do setor residencial, por exemplo.

Para Silva (2006, p. 242):

O zoneamento constitui, pois, um procedimento urbanístico que • tem por objetivo regular o uso da propriedade do solo é dos edifícios em áreas homogêneas, no interesse do bem-estar da população. Ele serve para encontrar lugar para todos os usos essenciais do solo e dos edifícios na comunidade e colocar cada coisa em seu lugar adequado, inclusive as atividades incômodas.5 Não é modo de excluir uma atividade indesejável, descarregando-a nos Municípios vizinhos. Não é meio de segregação racial ou social. Não terá por objetivo satisfazer interesses particulares, nem de determinados grupos. Não será um sistema de realizar discriminação de qualquer tipo.' Para ser legítimo, há de ter objetivos públicos, voltados para a realização da qualidade de vida das populações (SILVA, 2006, p. 242).

Quanto a especificação de quantas unidades habitacionais conterão no loteamento, esta informação não cabe ao loteador estimar neste primeiro momento, uma vez que, para cada tipo de loteamento, a lei nº 04/01 (Sinop, 2001) estipula uma metragem mínima de lote, pois são informações que só podem ser concluídas após a viabilidade, para determinar o tipo de loteamento para então se criar um projeto urbanístico com a quantidade de lotes. informações necessárias e importantes, mas não na fase de viabilidade.

Quanto ao Quadro de áreas, como apresentar um partido urbanístico em uma área que não se tem viabilidade ainda? Não se sabe nem qual o tipo de loteamento será viável para a região. Fazer um projeto urbanístico com quadro de áreas “no escuro” é serviço e dinheiro perdido. São todas informações necessárias e importantes, mas não na fase de viabilidade.

Após findado todas as exigências da fase 1, todos os documentos serão enviados para a CAP (Comissão de Aprovação de Projetos), que expedirá a Viabilidade Técnica, ou seja, as diretrizes do loteamento.

2.4.2 Fase 2 e Fase 3 na nova lei

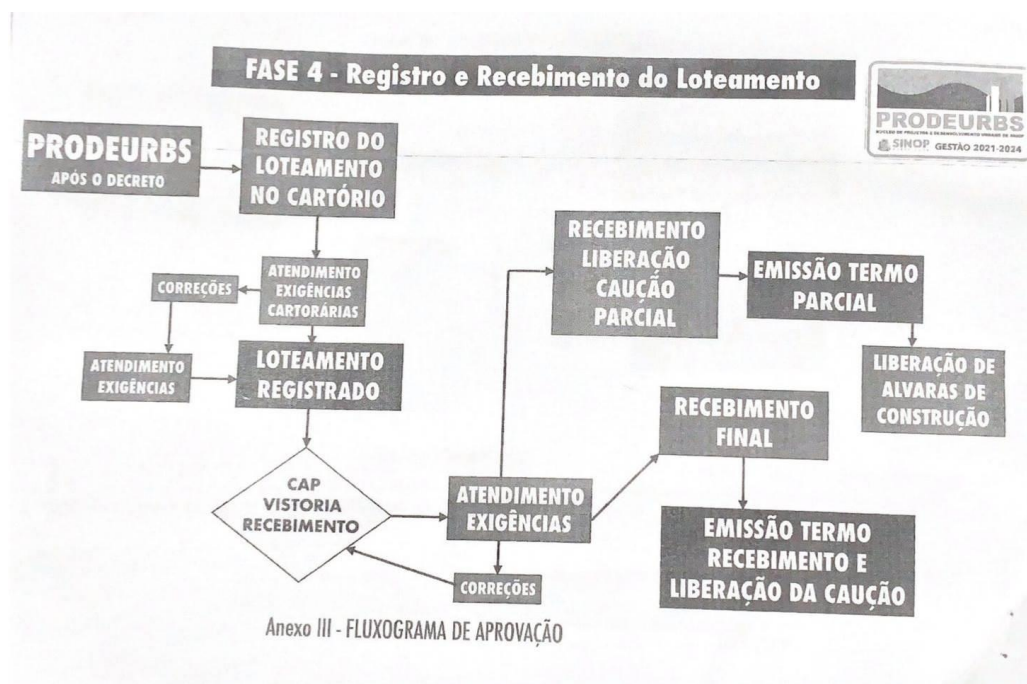
Após a emissão da Viabilidade com as diretrizes para loteamento, inicia-se a fase de Aprovação de Concepção, na qual o loteador deve protocolar o projeto urbanístico para pré-análise, após esta análise será emitido um Parecer técnico de aprovação ou um Relatório de exigências técnicas.

Nesta fase, de aprovação técnica, serão apresentados todos os projetos de um loteamento e encaminhado para aprovação nas secretarias correspondentes. Além dos projetos, alguns outros documentos são solicitados, como a matrícula georreferenciada (a mesma que teoricamente foi apresentada na fase 01), certidão negativa de débitos da área e entre outros, conforme dispostos no anexo do decreto nº 145/21.

2.4.3 Fase 4 e suas incógnitas

Esta pode ser considerada uma fase tão cheia de controvérsias quanto a fase 01, temos na figura abaixo o fluxograma da mesma:

Figura 2:



Fonte: Anexo III, do decreto municipal de Sinop nº 145/21

Temos no item 2.4.3 do anexo do decreto nº 145/21 que após a assinatura da minuta de caução e seu competente registro no Cartório de Notas, a diretoria do PRODEURBS emitirá o Alvará para execução de serviços de Infraestrutura.

Esta exigência é impossível de ser cumprida, uma vez que no art. 11, da Lei Complementar nº 04/01:

Para fins de garantia de execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para o loteamento, desmembramento e/ou remembramento, será constituída caução real ou fidejussória, cujo valor da garantia será, no mínimo, o custo dos serviços e obras orçados e aprovados pela autoridade municipal.

§ 1º Quando se tratar de garantia real com imóveis, o loteador terá a faculdade de oferecer em garantia um ou mais imóveis fora do empreendimento, podendo ser de sua propriedade ou de terceiros, observado o disposto no caput deste artigo.

§ 2º Como alternativa ao parágrafo anterior poderá ser oferecida em caução 40% (quarenta por cento) dos lotes que compõem o loteamento aprovado, os quais deverão ser distribuídos proporcionalmente no empreendimento. (SINOP-MT, 2001).

Para que seja realizada uma lavratura de “Escritura Pública de Caução com Garantia Hipotecária”, é necessário apresentar na serventia o Decreto Municipal aprovando o loteamento, neste decreto tem uma cláusula dizendo quais serão os lotes oferecidos em garantia ao município e a serem caucionados no registro do loteamento. Após a lavratura desta escritura, ela será apresentada no momento do registro do loteamento no cartório de registro de imóveis, e os lotes que ficaram como garantia, no momento da abertura da matrícula, já saem com a hipoteca de 1º grau ao município. Nesta nova exigência do PRODEURBS, antes mesmo de existir um decreto criando o bairro, o que impossibilita a lavratura da escritura caução, está ainda solicitando o registro nas matrículas que nem se quer existem, pois se o loteamento ainda não possui decreto, obviamente não foi registrado, não existe matrículas dos lotes a loteados.

Já no item 2.4.4 do anexo do decreto nº 145/21 temos a respeito do alvará de registro do loteamento, entende-se que este seria o decreto municipal, e que neste decreto municipal deve constar a relação dos lotes a serem caucionados em garantia, sendo que esta garantia seria a mesma exigida no item anterior a emissão do decreto. Vemos que o próprio manual é confuso, pois o que exigiu como pré-requisito para emissão de decreto na fase anterior, se apresenta nesta fase.

Quanto ao item 2.4.7 do anexo do decreto nº 145/21, que trata do Alvará para Execução de Serviços de Infraestrutura e Decreto de aprovação para Registro do Loteamento temos o seguinte:

Autorizam o Requerente a dar início a implantação do loteamento no local aprovado (Alvará) e registrar o Loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis (Decreto), esses documentos não autorizam a comercialização dos lotes, bem como não autorizam a expedição de alvarás de construção de

obras privadas, o que será feito somente após o recebimento das obras de infraestrutura. (SINOP (MT), 2021).

Este artigo inicia de forma coesa com a legislação, onde o loteador não está autorizado a comercializar o bairro apenas por possuir decreto ou alvará para implantação, pois temos no Parágrafo 1º, Artigo 50 da Lei nº 6.766/79:

Constitui crime contra a Administração Pública:

Parágrafo único - O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido.

I - Por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente (BRASIL, 1979).

E vimos no parágrafo 8º, do art.11 da Lei Complementar nº 04/01 (Sinop, 2001) que “Após efetivado junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Sinop o registro do projeto de loteamento e atendido o disposto no *caput* deste artigo, o Poder Executivo liberará a venda dos lotes.”

Entretanto, a nova lei no município está autorizando a venda somente após a entrega de obras do loteamento, indo contra a Lei federal nº 6766/79 e Lei Municipal Complementar nº 04/01, que autorizam a venda após o registro do imóvel.

Importante salientar que nem mesmo a Lei Complementar nº 04/01 (Sinop, 2001), tem parâmetros para este tipo de exigência, haja vista que o processo narrado em tal legislação é para baixa da hipoteca dos lotes caucionados, autorizando inclusive liberações parciais, como vemos no Art. 11:

§ 3º Optando o loteador em garantir a execução das obras nos terrenos do parágrafo segundo, será facultada, antes da conclusão total da infraestrutura, a possibilidade de duas liberações parciais da garantia oferecida em caução, conforme segue:

- a) executando no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) das obras de infraestrutura, será liberado o equivalente a 35% (trinta e cinco por cento) dos lotes oferecidos em caução;
- b) executando no mínimo 70% (setenta por cento) das obras de infraestrutura, será liberado o equivalente a 70% (setenta por cento) dos lotes oferecidos em caução.

§ 4º As liberações proporcionais, nos termos do parágrafo anterior, se darão por aditamento do instrumento público de garantia, sendo indispensável seu registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis, às custas do interessado, mediante solicitação de vistoria e laudo de comprovação de execução das obras emitido pelo órgão competente da Prefeitura Municipal (SINOP-MT, 2001).

Após uma liberação parcial estaria liberada vendas parciais do loteamento? Tendo em vista que somente 40% (quarenta por cento) do bairro é caucionado, o restante pode ser comercializado normalmente? Se for oferecida outra área em caução e não os lotes do próprio

empreendimento, este poderia ser comercializado em sua totalidade? São dúvidas sem repostas e que dificultam o processo de aprovação de um loteamento.

3 TÓPICOS IMPORTANTES DA LEI FEDERAL Nº 6.766/79

Na Lei Federal nº 6.766/79, temos tópicos importantes que são mencionados e explanados na legislação municipal e estadual a respeito de loteamentos, sendo a respeito das áreas institucionais, licenças ambientais e garantia de hipotecaria através da caução.

3.1 Áreas institucionais

Conforme dispõe o art. 4º, §2º da Lei Federal nº 6.766/79 (Brasil, 1979), “As áreas institucionais de loteamentos são aquelas destinadas à edificação de equipamentos comunitários, tais como praças, ginásio de esportes, áreas de lazer, escolas, postos de saúde, entre outros”, ou seja, são as áreas reservadas e destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitário e os espaços livres de uso público.

Conforme Amadei (2014, p. 14):

A legislação municipal deve ser observada com extrema importância quanto aos percentuais de destinação das áreas públicas, na aprovação do parcelamento do solo urbano, sob pena de comprometer a validade do ato administrativo, ou, caso não se admitir declarar sua nulidade sem fazer a distribuição de áreas por força de parcelamento implantado e consolidado no tempo, com isso, não descartando solução subsidiária indenizatória a que o loteador ficará suscetível (AMADEI, 2014, p. 14).

Com relação aos equipamentos comunitários, trata-se dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares, como as praças e as escolas; já os equipamentos urbanos são os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizados sendo que estas áreas deverão ser transferidas para o município.

Após o registro do loteamento haverá transferência dessas áreas para o município com a abertura da matrícula. Os equipamentos públicos não poderão ter sua destinação alterada, salvo nos casos de caducidade da licença ou desistência do loteador.

As áreas para equipamentos comunitários correspondem a 6% (seis por cento) da área total loteada, conforme positivado na Lei Complementar nº 04/01, no Art. 7º, II, alinha a.

Referindo-se aos artigos da Lei Federal, que trata sobre o parcelamento de solo urbano, o doutrinador Sérgio A. Frazão do Couto (1981, p. 406), escreveu:

Ressalte-se a importância que a nova lei conferiu aos municípios, como condutores da política de uso do solo urbano, recuperando para esta esfera de poder as rédeas de decisão acerca de seus interesses, atualmente tão combatidos com a invasão de outros poderes e entidades estranhas aos problemas urbanísticos, como é o caso do INCRA. (COUTO, 1981, p. 406).

O Desembargador Renan Lotufo, em Acórdão proferido no bojo de Ação Direta de Inconstitucionalidade, ponderou que:

As áreas destinadas à implantação de equipamento urbano e comunitário e os espaços livres de uso público são áreas institucionais (...). Como visto, trata-se aqui de área destinada a sistema de lazer, destacada das áreas reservadas ao sistema de circulação, tais como ruas, praças e avenidas. É área reservada para fim específico comunitário e de utilidade pública, como é o lazer. (Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 16.500.0 – São Paulo – Rel. Des. Renan Lotufo – j. 24/24/11/93 – JTJ, Lex, 154/266)

Importante salientar que os 6% (seis por cento) destinados como Área Institucional é benéfica aos futuros adquirentes do residencial, haja vista que é nesta área que o município poderá executar a construção de escolas, creches, posto de saúde, hospitais, equipamentos comunitários e áreas de lazer para atender a comunidade daquela região.

Observa-se na alínea e, do inciso II, artigo 7º da Lei Complementar Nº 04/01 que:

Excepcionalmente, e atendendo às peculiaridades locais, poderão as porcentagens fixadas nas letras a, b e c, deste inciso, serem modificadas para mais ou para menos, aprovadas pelos órgãos técnico e jurídico, respeitando sempre o percentual fixado (SINOP-MT, 2001).

Esta alínea foi acrescentada posteriormente para solucionar eventuais situações como: o loteador faz uma parceria com uma determinada instituição pública, onde doará parte da Área Institucional, teoricamente pertencente ao município a este órgão, visando o interesse coletivo, mas é de conhecimento comum que existe um interesse privado do loteador de direcionar investidores para aquisição de lotes no bairro por conta do órgão público a ser instalado nesta Área.

Dois exemplos recentes em nosso município, o Residencial Aquarela das Artes doou uma área para a construção do novo Fórum de Sinop, a área doada é superior a porcentagem de 6% (seis por cento) que o loteador deveria deixar ao município, a metragem que ultrapassou a porcentagem necessária, será compensada em outros loteamentos do mesmo loteador, haja vista que ele deixou uma área superior e ficou com um crédito.

A doação foi aprovada através da Lei Municipal nº 2.430, de 29 de maio de 2017 (Sinop, 2017), onde foi autorizado ao Município de Sinop receber imóvel, a título de antecipação de área institucional a ser compensada em futuros loteamentos, desafetar e doar com encargo a parte recebida e específica ao Poder Judiciário Estadual para construção de um novo Fórum da Comarca de Sinop.

O mesmo ocorreu no Residencial Iguatemi, onde a loteadora doou uma área superior ao estipulado por lei para o IFMT (Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Mato Grosso), através da Lei Municipal nº 2.591, de 16 de Julho de 2018 e Lei Municipal nº 2592, de 16 de Julho de 2018, que autorizou o Município de Sinop a receber o imóvel, como antecipação de área institucional a ser compensada em futuros loteamentos, desafetar e doar com encargo a parte recebida que específica à União Federal, representada pelo Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Mato Grosso – IFMT.

Este tipo de doação deve ser aprovado pela Câmara Municipal de Vereadores de Sinop através de um projeto de lei, que será sancionado após seguido o rito comum.

Importante frisar que, embora esse tipo de doação tenha interesse privado do loteador, de certa maneira acaba beneficiando a população, pois estas áreas institucionais da cidade ficam à mercê no município e muitas vezes se tornam apenas áreas vazias com entulhos de lixos e mato, se tornando um local perigoso.

3.2 Licenças ambientais

Temos o conceito de licenciamento ambiental na Resolução do CONAMA N. 237/1997, onde este é o procedimento administrativo realizado pelo órgão ambiental competente, que pode ser federal, estadual ou municipal, para licenciar a localização, instalação, ampliação e a operação de empreendimentos e atividades que utilizam recursos ambientais, consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras, ou daquelas que, sob qualquer forma, possam causar degradação ambiental, considerando as disposições legais e regulamentares e as normas técnicas aplicáveis ao caso.

Segundo esta resolução, todo o empreendimento listado é obrigado a ter licença ambiental. Entre as atividades relacionadas às obras civis encontram-se: rodovias, ferrovias, hidrovias, barragens, diques, canais de drenagem, retificação de curso de água, loteamentos residenciais e industriais etc. A resolução abrange também outras atividades ou empreendimento diversos.

Licenciar uma atividade/empreendimento significa avaliar os processos tecnológicos em conjunto com os parâmetros ambientais e as necessidades socioeconômicas, fixando

medidas de controle, levando-se em conta os objetivos, critérios e normas para a conservação, defesa e melhoria do ambiente e, especialmente, as diretrizes de planejamento e zoneamento territorial do Estado.

Conforme Paulo Bessa de Antunes (2008, p. 145):

A licença ambiental é uma ferramenta fundamental, pois permite ao empresário tomar conhecimento das possíveis fontes de poluição e de riscos existentes na sua atividade e de que forma estas podem ser controladas. A licença permite o funcionamento da atividade de forma compatível com os padrões de qualidade ambiental, garantindo o desenvolvimento sustentável. O controle da poluição ambiental, contemplado nas licenças, foca aspectos relativos ao ar, solo, águas, ruído e vibração. A licença constitui uma forma de contrato entre a empresa e o poder público estadual. Por meio dela a empresa conhece seus direitos e obrigações, tornando-se referência para o relacionamento com o órgão ambiental e a sociedade. Desta forma, o atendimento aos termos exigidos na licença torna-se o principal respaldo da empresa para o equacionamento de eventuais conflitos, como reclamações da comunidade, fiscalização dos órgãos competentes, denúncias de concorrentes entre outros. Estando em conformidade legal, as empresas aumentam sua competitividade e credibilidade junto ao mercado. Cada vez mais a licença é requisito para obtenção de financiamento, aprovação da empresa como fornecedora na cadeia produtiva e principalmente na certificação de produtos tanto para o mercado interno quanto para o externo (ANTUNES, 2008, p. 145).

As licenças ambientais são pré-requisitos para o processo de elaboração de um loteamento, uma vez que nesta fase temos duas licenças obrigatórias e automaticamente indispensáveis, sendo a Licença Prévia e a Licença de Instalação.

As licenças ambientais visam a proteção da fauna e vegetação local, seguindo as diretrizes estabelecidas pelo governo federal, estadual e municipal.

Importante salientar que na década de 1970 as questões ambientais não eram tão debatidas, ainda assim a legislação criada na época foi atemporal, pois buscou sanar eventuais problemáticas quanto à criação de loteamento em áreas de risco, conforme temos no art. 3º da Lei Federal nº 6766/79:

Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas por lei municipal.

Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento do solo:

- I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação; V - Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção (BRASIL, 1979).

Após analisados os documentos protocolados e emitido o Decreto municipal, o loteador deverá solicitar a emissão da LP (Licença Prévia), na SEMA/MT, ou se área loteada for inferior a 10 hectares, deverá solicitar na Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável de Sinop.

A LP (Licença Prévia) é a primeira etapa do licenciamento, em que o órgão licenciador avalia a localização e a concepção do empreendimento, atestando a sua viabilidade ambiental e estabelecendo os requisitos básicos para as próximas fases.

A LP funciona como um alicerce para a edificação de todo o empreendimento, nesta etapa, são definidos todos os aspectos referentes ao controle ambiental da empresa, de início o órgão licenciador determina, se a área sugerida para a instalação da empresa é tecnicamente adequada, este estudo de viabilidade é baseado no Zoneamento Municipal.

Nesta etapa podem ser requeridos estudos ambientais complementares, tais como o Estudo de Impacto Ambiental e o Relatório de Impacto Ambiental – EIA/RIMA.

O órgão licenciador, com base nestes estudos, define as condições nas quais a atividade deverá se enquadrar a fim de cumprir as normas ambientais vigentes.

Uma vez detalhado o projeto inicial e definidas as medidas de proteção ambiental, deve ser requerida a Licença de Instalação (LI), cuja concessão autoriza o início da construção do empreendimento e a instalação dos equipamentos.

Segundo Meirelles (2000, p. 168), após obter a licença e dar início à obra, há “direito adquirido à sua continuidade”.

Estas etapas técnicas de LP e LI são apresentadas na Resolução CONAMA nº 237/97 no seu Art. 8º, conforme segue:

O Poder Público, no exercício de sua competência de controle, expedirá as seguintes licenças: I - Licença Prévia (LP) - concedida na fase preliminar do planejamento do empreendimento ou atividade aprovando sua localização e concepção, atestando a viabilidade ambiental e estabelecendo os requisitos básicos e condicionantes a serem atendidos nas próximas fases de sua implementação; II - Licença de Instalação (LI) - autoriza a instalação do empreendimento ou atividade de acordo com as especificações constantes dos planos, programas e projetos aprovados, incluindo as medidas de controle ambiental e demais condicionantes, da qual constituem motivo determinante (BRASIL, 1997).

Conforme Braga (2004, p. 54), uma vez licenciado o projeto e iniciadas as obras de acordo com o licenciamento, a Administração Pública não poderá anular o ato, nem recorrer ao poder de polícia administrativa conferido à autoridade ambiental, no entanto, o interesse público superveniente, nesse caso, autoriza apenas a desapropriação do bem, com pagamento de prévia e justa indenização.

A execução do projeto deve ser feita conforme o modelo apresentado, e qualquer alteração na planta ou nos sistemas instalados deve ser formalmente enviada ao órgão licenciador para avaliação.

3.3 Da caução

É obrigatório, conforme exige a lei, que o loteador ofereça um bem em caução em garantia das obras que serão executadas no loteamento, isso é regulamentado pela Lei complementar nº 178, de 01 de novembro de 2019, artigo 24, conforme temos:

Para fins de garantia de execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para o parcelamento, será constituída caução real ou fidejussória, cujo valor da garantia será, no mínimo, o custo dos serviços e obras orçados e aprovados pela autoridade municipal. (SINOP-MT, 2019)

Após o registro do loteamento, o empreendedor está autorizado a comercializar os lotes e, contando pela data da aprovação na prefeitura, o prazo para execução das obras é de 02 (dois) anos. Caso o loteador comercialize os lotes e não faça a entrega da obra aos adquirentes do empreendimento com toda a infraestrutura, a caução não é liberada e logo o município tem uma garantia dessas obras.

Cabe ao loteador oferecer ao município para caução 40% (quarenta por cento) dos lotes do próprio empreendimento ou uma outra área com valor avaliado correspondente ao valor estimado da execução das obras.

Caso opte por caucionar os lotes do próprio loteamento, quando se finda, o registro os lotes caucionados já constarão na matrícula uma hipoteca de 1º grau ao município.

3.4 Registro em Cartório

Esta é a fase final na criação de um loteamento urbano, e é uma fase extremamente importante e segundo Mazzilli (1982, p. 2):

O processamento do pedido de registro perante o Cartório Imobiliário, após aprovação do projeto pela Municipalidade ou pelo Distrito Federal, permite uma oportuna fiscalização por meio do oficial do Registro, que pode levantar as dúvidas necessárias; permite a fiscalização do Ministério Público e do juiz, nas suas normais funções de correição. É meio mais adequado para solucionar as hipóteses, sempre possíveis, de existência de impugnações ao pedido de registro, muitas vezes por aspectos de legalidade. Ademais, quando o Estado tem certos interesses, embora administrativos, mas de ordem indisponível, é comum que submeta a apreciação de tais matérias ao crivo judicial, para administração pública ainda que de interesses também privados, pela jurisdição voluntária (MAZZILLI, 1982, p. 2).

Com o decreto municipal em mãos, escritura pública de garantia hipotecaria de 1º grau, documentos da empresa loteadora, licenças ambientais, certidões federais, estaduais e municipais da área e do loteador, os projetos devidamente aprovados e assinados, o empreendedor protocola o processo no cartório de registro local, onde deve-se cumprir as exigências do art.18 da Lei Federal nº 6766/79, conforme segue:

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

I - título de propriedade do imóvel;
(Revogado)

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

II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vintes anos), acompanhados dos respectivos comprovantes;

III - certidões negativas:

a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;

b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública.

IV - certidões:

a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

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

c) de ônus reais relativos ao imóvel;

d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação, pelo Município ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas pela legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de 4 (quatro) anos, prorrogáveis por mais 4 (quatro) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras; (Redação dada pela Lei nº 14.118, de 2021)

VI - exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta Lei;

VII - declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento (BRASIL, 1979).

Após protocolado no cartório todos os itens conforme solicitados pela legislação, o cartório tem o prazo de 30 (trinta) dias para fazer a análise do que foi apresentado, solicitar o pagamento dos emolumentos, para dar sequência à próxima fase, que é o edital. Entretanto, se alguma pendência for constatada neste processo, o cartório emitirá uma nota de exigência com as correções a serem feitas e o embasamento legal de tal solicitação.

Após concluída a análise de documentos, se tudo estiver de acordo com as exigências, o loteador paga os emolumentos e, conforme a Lei Federal nº 6766/79 determina, será expedido um edital e este deverá ser publicado conforme seu Art. 19.

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

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

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

§ 3º - Nas capitais, a publicação do edital se fará no Diário Oficial do Estado e num dos jornais de circulação diária. Nos demais municípios, a publicação se fará apenas num dos jornais locais, se houver, ou, não havendo, em jornal da região (BRASIL, 1979).

Galhardo (2004, p. 45) esclarece como deve ser esta publicação do edital:

O edital será publicado com o desenho de localização da área, por três dias consecutivos, podendo o pedido do registro ser impugnado no prazo de quinze dias contados da data da última publicação. Nas capitais, a publicação do edital se fará no Diário Oficial do Estado e num dos jornais de circulação diária. Nos demais municípios, a publicação se fará apenas num dos jornais locais, se houver, ou, não havendo, em jornal da região (GALHARDO, 2004, p. 45).

Este procedimento de publicar o edital é justamente para cumprir o Princípio da Publicidade do ato, que se encontra expressamente previsto no artigo 1º da Lei dos Notários e Registradores – Lei complementar nº. 8.935, de 18 de novembro de 1994, que tem como objetivo tornar público os atos que serão registrados, permitindo que qualquer cidadão possa ter ciência do processo, demonstrando que não há interesse ou motivo particular do Oficial em ocultar os atos.

Desta maneira, pelo princípio da publicidade, os registros ficam à disposição do público, amparando o crédito em geral e prevenindo fraudes, além da garantia natural de outorga aos negócios. Ainda que o Oficial tenha a obrigação de mostrar às partes os livros de registros, o princípio da publicidade não deve dar margem a abusos resultantes de injustificadas curiosidades, com perigo de dilaceração ou mesmo de alterações nos registros, por força de manuseios frequentes e indeterminados (CARVALHO, 1982, p. 115).

Publicado em jornal, passado o prazo de 15 dias e o não havendo impugnação do loteamento, o loteador pode finalizar a parte burocrática para criar um loteamento regular, o que segundo Gilberto Valente da Silva (1986) faz do empreendedor um vitorioso e este agora está autorizado a comercializar o empreendimento criado.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em consequência do grande desenvolvimento do Brasil após a revolução industrial, aconteceu o êxodo rural e automaticamente o crescimento das cidades com a expansão territorial acontecendo de forma desordenada, trazendo problemas ambientais e sociais, pois famílias se estabeleceram em áreas que não eram destinadas a moradias, construídas na maioria das vezes de forma irregular e sem o amparo algum de infraestrutura básica, como sistema de água potável, esgotamento sanitário, e áreas sem justo título, ou seja, documentação como escritura e matrícula eram inexistentes.

Para sanar essa problemática, o poder público, através de leis, buscou resolver esta demanda, inicialmente com a elaboração do decreto lei nº 58 de 10 de dezembro de 1937.

Passadas algumas décadas, surgiu a lei nº 6.766/79, conhecida como lei Lehman, que tratava sobre o parcelamento de solo urbano, e esta vem sendo utilizada até os dias atuais como normativa para a criação de loteamentos urbanos no Brasil.

Embora esta legislação elucide de forma satisfatória tudo a respeito de um loteamento urbano, existem algumas brechas que são complementadas com normativas de nível estadual e municipal, pois o Brasil possui um território extenso, marcado pela diversidade cultural e geográfica; por exemplo, medidas indispensáveis em grandes centros da região sudeste não são tão necessárias em áreas da região norte.

Cabe então aos entes federativos e municípios criar legislações acerca do tema que seja de acordo com as necessidades da comunidade local.

Em Sinop, a lei que tratou sobre o parcelamento de solo foi a Lei Complementar nº 04, de 08 de março de 2001, na qual foi instituído o código de parcelamento de solo do município. E de 2001 até hoje muitas alterações e novos decretos acerca do tema foram surgindo.

Temos também um marco importante de nível federal, que foi a constituição do Estatuto da Cidade, o qual buscou através de diretrizes estabelecer princípios de ordem

pública e de interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança, bem-estar e equilíbrio ambiental.

Dentre as vertentes trazidas pelo estatuto da cidade, temos o plano diretor que é uma ferramenta obrigatória para cidades com mais de vinte mil habitantes e, em caso da não elaboração, o prefeito pode responder por improbabilidade administrativa. É através do plano diretor que são estabelecidos regras, parâmetros, incentivos e instrumentos para o desenvolvimento das cidades.

Em Sinop/MT, o plano diretor vigente é de 2006, e vem sofrendo alterações e sendo alvo de discussões atualmente. As diretrizes do plano diretor afetam diretamente o ramo imobiliário, pois determina o zoneamento do município e quais áreas estarão aptas a serem loteadas.

Até final de 2020 em Sinop/MT, o loteador ou chacreiro poderia solicitar junto ao PRODEURBS uma certidão de Viabilidade para loteamento de uma determinada gleba através de uma solicitação expressa em requerimento e pagamento da taxa mais a junção de outros documentos pertinentes. Entretanto este processo sofreu alteração com o decreto 145/2021, onde o simples processo para saber se determinada área estava apta a contemplar um loteamento se tornou duvidoso e onerosamente significativo em alguns casos.

Por conta de toda essa dificuldade, dúvidas acerca do procedimento que o número de loteamentos aprovados até o momento em Sinop/MT é de quase zero, e não por falta de glebas, de loteadoras e investidoras, e sim por conta de as novas legislações serem cheias de controvérsias e inaplicáveis.

O poder municipal deve buscar melhorar e corrigir os meios de aprovação de loteamentos, pois o não cumprimento de legislações pertinentes traz problemas para a sociedade como um todo.

Depois de finalizada a parte das aprovações municipais, o loteador chega na fase de registro junto ao cartório, e este tem um papel fundamental para que seja cumprida a função social e econômica do loteamento, pois através do devido registro e abertura das novas matrículas é garantida a segurança jurídica do ato do notário, evitando conflitos de interesses, protegendo direitos reais imobiliários, tornando-os aptos a circular juridicamente e economicamente. Em outras palavras, o Registro de Imóveis cumpre sua função de fiscalizador no recolhimento de impostos inerentes aos atos praticados, sendo indispensável no ingresso do bem imóvel e de seus titulares no mercado imobiliário.

Quando todo o processo de criação de loteamento urbano é cumprido conforme as legislações ordenam, muitos problemas são evitados, como as possibilidades de chacareiros

abrirem ruas, dividirem glebas e comercializarem lotes visando apenas o seu enriquecimento próprio, sem a menor preocupação com o social, com a qualidade de vida dos adquirentes de lote, dando origem a loteamentos clandestinos ou irregulares.

Se não fossem as legislações pertinentes e a fiscalização, as cidades poderiam ser consideradas uma verdadeira zona, com toda certeza áreas verdes não seriam preservadas, áreas destinadas como institucionais tão menos respeitadas, projetos urbanísticos, paisagístico, água, esgotamento sanitário, elétrico, obras de infraestrutura, drenagem e sinalização viária seriam inexistentes, além da inexistência de escritura, matrícula e justo título de terminado lote.

Cabe aos que lidam com propriedades urbanas - advogados, corretores de imóveis, conselhos de engenharia, associações de loteadores, proprietários de imobiliárias, poder público como prefeitura, câmara de vereadores, Ministério Público e Poder Judiciário - trabalharem de forma equilibrada e cooperativa, buscando elaboração mais completa e esclarecida das legislações municipais, para evitar a criação de decretos inoperantes como o decreto municipal 145/2021, impossibilitando até fiscalização de forma coerente, e travando o progresso de novos loteamentos em nossa cidade.

Com o trabalho em conjunto destes entes, através de diálogos e reuniões, o nosso município poderá continuar a se expandir, gerar empregos no ramo da construção civil para a execução da obra dos loteamentos, que após concluídos e comercializados, fomentarão os pedidos de alvarás de construção, movimentando o mercado, envolvendo corretores de imóveis, serviços administrativos das imobiliárias, lojas de materiais de construção, profissionais como arquitetos, engenheiros, pedreiros, serventes, eletricitas, e muitas outras áreas que exercem a sua função mediante a construção de novas residências e/ou comércios. Além de que os loteamentos regulares garantirão o bem social e a qualidade de vida dos futuros adquirentes de lotes, bem como a segurança jurídica de comprar um imóvel e após a sua quitação poder escriturá-lo e registrá-lo.

REFERÊNCIAS

ALFONSIN, Betânia de Moraes. **Direito à moradia: instrumentos e experiências de regularização fundiária nas cidades brasileiras**. Rio de Janeiro: Observatório de Políticas Urbanas-IPPUR: FASE, 1997.

AMADEI, V. C.; ABREU, V. **Como lotear uma gleba: o parcelamento do solo urbano em seus aspectos essenciais (loteamento e desmembramento)**. 4. ed. Capinas, SP: Millennium, 2014.

ANTUNES, Paulo de Bessa. **Direito Ambiental**. 11. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NB 1350 – **Normas para elaboração de plano diretor**. Rio de Janeiro, 1991.

AZEVEDO, Eurico de Andrade. **Loteamento Fechado**. Revista de Direito Imobiliário, São Paulo, 1983.

BRAGA, Rodrigo Bernardes. **Parcelamento do solo urbano: doutrina, legislação e jurisprudência de acordo com o novo Código Civil**. Rio de Janeiro: Lumem Juris, 2004.

BRASIL, **Lei nº 58, de 1937**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/del058.htm. Acesso em 04 de novembro de 2021.

_____, **Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em 04 de novembro de 2021.

_____, **Constituição Federal de 1988**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em 04 de novembro de 2021.

_____, **Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em 04 de novembro de 2021.

_____. **Lei 6766, de 19 de dezembro de 1979**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6766compilado.htm. Acesso em 20 setembro 2020.

_____. **Lei Federal nº 6.938. de 31 de agosto de 1981**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6938.htm. Acesso em: 04 de novembro de 2021.

_____. **Lei nº 8.935 de 18 de novembro de 1994**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em 04 de novembro de 2021.

_____. **Lei nº 10.257, De 10 De Julho De 2001**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm Acesso em 20 setembro 2020.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº. 6.015, de 1973, com as alterações da Lei nº. 6.216 de 1975**. Rio de Janeiro: Forense, 1982.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2000.

COMANA. **Resolução CONAMA Nº 237, de 19 de dezembro de 1997**. Disponível em https://www.icmbio.gov.br/cecav/images/download/CONAMA%20237_191297.pdf. Acesso em 04 de novembro de 2021.

COUTO, Sérgio A. Frazão do. **Manual teórico e prático do parcelamento urbano**. Rio de Janeiro: Forense, 1981.

DOMINGUES, Eduardo G. R. L. **Moradia não é Mercadoria**. Revista de Direito da Cidade, 2013.

DOS DEPUTADOS, BRASIL– Câmara. **Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos**. 2. ed. Brasília: Câmara dos Deputados-Coordenação de Publicações, 2002.

GALHARDO, João Baptista. **O Registro do Parcelamento do Solo Para Fins Urbanos**. Porto Alegre, 2004.

GOIÁS. Ministério Público. Centro de apoio operacional do meio ambiente e Urbanismo. **REGISTRO DE LOTEAMENTOS URBANOS: Orientações Básicas**. Goiás, 2011. Disponível em: < http://www.mpggo.mp.br/portal/arquivos/2013/04/03/14_43_16_73_orientacoes_basicas_registro_loteamentos.pdf. Acesso em 04 de novembro de 2021.

LOTUFO, Renan **Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 16.500.0**. São Paulo – Rel. Des. Renan Lotufo – j. 24/24/11/93 – JTJ, Lex, 154/266.

MATO GROSSO. **Lei nº 4.156 de 17 de dezembro de 1979**. Disponível em: [file:///C:/Users/gabri/Downloads/lei-4156-1979%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/gabri/Downloads/lei-4156-1979%20(1).pdf). Acesso em 04 de novembro de 2021.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Urbanismo e proteção ambiental**. RDP no 39/40, ERT, São Paulo. 1976.

_____. **Direito de construir**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1979.

_____. **Direito de construir**. São Paulo: Malheiros, 2000.

_____. **Direito Municipal Brasileiro**. 16ª Ed. São Paulo: Malheiros. 2006.

_____. **Direito Municipal Brasileiro**. 15. ed. São Paulo: Malheiros, 2007.

MAZZILLI, Hugo Nigro. **Observações sobre loteamentos**. Revista de direito imobiliário. p. 9-24. Jan - Jun, 1982.

MIRANDA, Pontes José Afonso. **Direito urbanístico brasileiro**. São Paulo: Malheiros, 2006.

MORETTO, Simone Santos; SOMENSI, Simone. **Loteamentos Irregulares e clandestinos: sua regularização no município de Porto Alegre**. Revista da Procuradoria Geral do Município de Porto Alegre, Edição 23, Porto Alegre, 2009.

NASCIMENTO, Tupinambá M. C. **Posse e propriedade**. 3. ed. Porto Alegre: Livraria do advogado, 2003.

_____. **A ordem econômica e financeira e a nova Constituição**. São Paulo: Aide, 2004.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. Rio de Janeiro, Aide Editora, 1991.

_____. **Direito das coisas**. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. São Paulo: Revista dos tribunais, 1981.

_____. **Direito urbanístico brasileiro**. 4. ed. São Paulo: Malheiros, 2006.

_____. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 5ª ed. São Paulo: Malheiros, 2008.

_____. **Direito urbanístico brasileiro**. 6. ed., rev. e atual. São Paulo: Malheiros, 2010.

SINOP. **Lei Municipal Nº 4, de 08 de Março de 2001**. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mt/s/sinop/lei-complementar/2001/0/4/lei-complementar-n-4-2001-institui-o-codigo-de-parcelamento-do-solo-do-municipio-de-sinop-e-da-outras-providencias>. Acesso em 04 de novembro de 2021.

_____. **Lei Municipal Nº 029 de 18 de dezembro de 2006**. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mt/s/sinop/lei-complementar/2006/2/29/lei-complementar-n-29-2006-institui-o-plano-diretor-de-desenvolvimento-integrado-do-municipio-de-sinop-estado-de-mato-grosso-e-da-outras-providencias>. Acesso em 04 de novembro de 2021.

_____. **Lei Complementar Nº 109 de 19 de dezembro de 2014**. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mt/s/sinop/lei-complementar/2014/10/109/lei-complementar->

n-109-2014-institui-o-codigo-tributario-do-municipio-de-sinop-e-da-outras-providencias. Acesso em 20 setembro 2020.

_____. **Lei Municipal Nº 2430, de 29 de Maio de 2017.** Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mt/s/sinop/lei-ordinaria/2017/243/2430/lei-ordinaria-n-2430-2017-autoriza-o-municipio-de-sinop-a-receber-imovel-a-titulo-de-antecipacao-de-area-institucional-a-ser-compensada-em-futuros-loteamentos-desafetar-e-donar-com-encargo-a-parte-recebida-que-especifica-ao-poder-judiciario-estadual-para-construcao-de-um-novo-forum-da-comarca-de-sinop-e-da-outras-providencias>. Acesso em 20 setembro 2020.

_____. **Lei Municipal Nº 2591, de 16 de Julho de 2018.** Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mt/s/sinop/lei-ordinaria/2018/259/2591/lei-ordinaria-n-2591-2018-autoriza-o-municipio-de-sinop-a-receber-o-imovel-como-antecipacao-de-area-institucional-a-ser-compensada-em-futuros-loteamentos-desafetar-e-donar-com-encargo-a-parte-recebida-que-especifica-a-uniao-federal-representada-pelo-instituto-federal-de-educacao-ciencia-e-tecnologia-de-mato-grosso-ifmt-e-da-outras-providencias>. Acesso em 20 setembro 2020.

_____. **Lei Municipal nº 2592, de 16 de Julho de 2018.** Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mt/s/sinop/lei-ordinaria/2018/259/2592/lei-ordinaria-n-2592-2018-autoriza-o-municipio-de-sinop-a-receber-o-imovel-como-antecipacao-de-area-institucional-a-ser-compensada-em-futuros-loteamentos-desafetar-e-donar-com-encargo-a-parte-recebida-que-especifica-a-uniao-federal-representada-pelo-instituto-federal-de-educacao-ciencia-e-tecnologia-de-mato-grosso-ifmt-e-da-outras-providencias>. Acesso em 20 setembro 2020.

_____. **Lei Municipal Nº 178, de 01 de novembro de 2019.** Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mt/s/sinop/lei-complementar/2019/18/178/lei-complementar-n-178-2019-dispoe-sobre-o-parcelamento-do-solo-de-imoveis-localizados-na-zona-urbana-especifica-para-regularizacao-de-chacaras-de-recreio-zuecr-e-da-outras-providencias>. Acesso em 04 de novembro de 2021.

_____. **Lei Municipal nº 145, de 19 de maio de 2021.** Disponível em: https://www.gp.srv.br/transparencia_sinop/servlet/institucional_detalhe_v2?25679. Acesso em 04 de novembro de 2021.

_____. **Lei Municipal nº 146, de 19 de maio de 2021.** Disponível em: https://www.gp.srv.br/transparencia_sinop/servlet/institucional_detalhe_v2?25678. Acesso em 04 de novembro de 2021.

SOUZA, Edilson. **Revista História e Diversidade**, Cáceres, 2017.

SOUZA, Maria Adélia. **Governo Urbano**. São Paulo: Nobel, 1988.

SUNDFELD, Carlos Ari. **Comunidades quilombolas: direito à terra**. Brasília, 2002.

TARTUCE, F. **Direito civil: direito das coisas**. 6. ed. São Paulo: Método, 2014.

VIANA, Rui Geraldo Camargo. **O parcelamento do Solo Urbano**. Rio de Janeiro: Forense, 1985.

VILLAÇA, Flávio. **Dilemas do Plano Diretor**. São Paulo, Studio Nobel/FAPESP, 1998.

VILLAÇA, Flávio. **Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil**. Editora da Universidade de São Paulo, São Paulo, 1999.