

# ENCONTRO CATARINENSE DE DIREITO E V CONGRESSO DE DIREITO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO.

Nova Lei de Parcelamento do Solo e Do Código  
Florestal

**ADEMIR ROQUE SANDER**

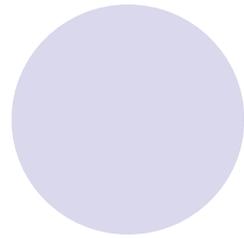
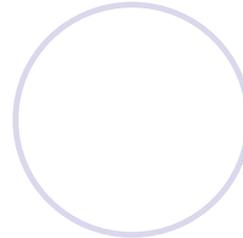
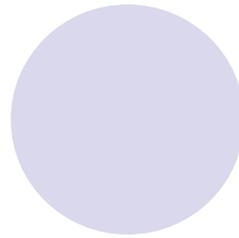
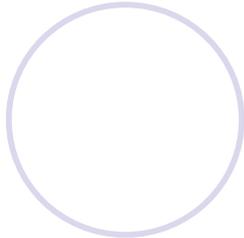
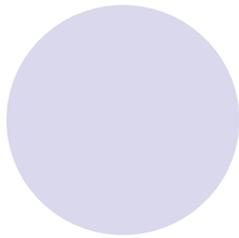
Creci/SC nº 2527 e Creci/MT nº 3636

Diretor Para Assuntos de Loteamentos  
do CRECI-SC

# CAPÍTULO I – ESCLARECIMENTOS GERAIS SOBRE EMPREENDIMENTOS:

- **1 – Dos Dois Tipos de Empreendimentos:**
- **Lei Do Parcelamento do Solo – 6.766/79:**
  - não exige a edificação sobre o terreno e as vias se tornam públicas;
- **Lei de Condomínios e Edificações – 4.591/64:**
  - Pelo Artigo nº 8, da Lei nº 4.591, são permitidos os “Condomínios Horizontais” criando as “casas térreas e/ou assobradadas” como “unidades autônomas”;
  - Porém é exigida a obrigação das edificações/construções;
  - Devem ser implantados em consonância com a legislação municipal.
  - As vias internas são de propriedade e responsabilidade dos condôminos e nenhuma área comum fica pública;

- Nas legislações Municipais existem restrições: Ex.: Em Florianópolis e Chapecó, exigem áreas mínimas de uso comum, de até 35% da área e limitam o número de unidades em até 25; Em Jaraguá do Sul não há legislação específica para condomínios horizontais.
- Nos dois casos (Loteamento/Condomínio) são indispensáveis as Licenças Ambientais – LAP – LAI - LAO baseado no Provimento da Corregedoria de Justiça de SC sob nº 075/1.998;
- Direito de Superfície ou “espaço aéreo”, alternativa trazida novamente pelo Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/01, Art. 21 ao 23, que foi banida da nossa legislação em brasileira em 1.864 e retornou também pelo novo Código Civil ver Art. 1.369 a 1.337;
- Qualquer outra forma de empreendimento imobiliário é invenção, como venda de frações ideais, cota parte, etc..., e é considerado “Crime” contra a Administração Pública. O Provimento Da Corregedoria de Justiça de SC sob nº 13/1.994 esclarece bem estas questões dos condomínios irregulares, diferenciando um condomínio “**Civil**” do condomínio “**Imobiliário**”.



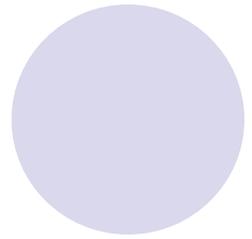
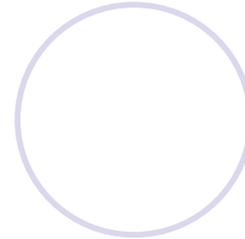
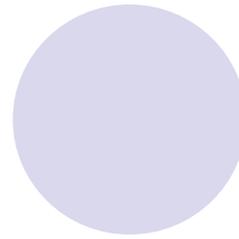
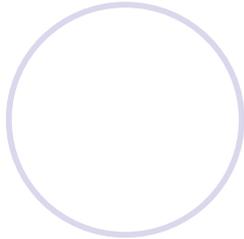
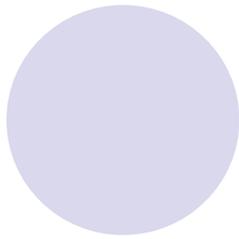
- **2 - Hierarquia da Leis:**

- Constituição federal, leis federais especiais (códigos), leis federais, estaduais, civis, ambientais, e as municipais;

OBS: Prefeituras vem criando leis municipais inconstitucionais;

- **3 – Da Impugnação Pelo Ministério Público:**

- Os Parcelamentos do Solo (loteamentos) são vistoriados pelo **Ministério Público** e podem ser impugnados, já os Condomínios Horizontais na Lei 4.591/64 não sofrem esta vistoria;



- **4 – Das Diretrizes Urbanísticas:**
- Quer Parcelamento do Solo (loteamento) ou Condomínios;
- Municípios já vem exigindo EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança e EIA – Estudo de Impacto Ambiental;
  
- **5 - Das Modalidades da Atual Lei 6.766/79 do Parcelamento do Solo:**
- Há dois tipos:
- Loteamentos;
- Desmembramentos.

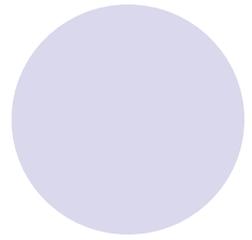
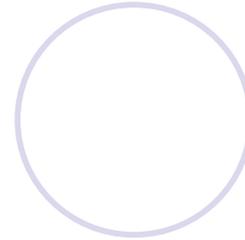
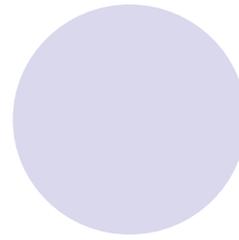
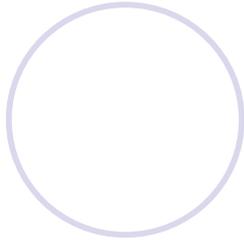
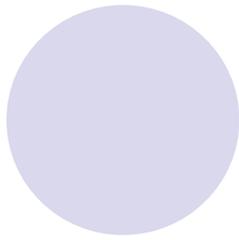


## 6 – Modalidades Utilizadas Pelo Mercado:

- A expressão “Condomínio Fechado” confunde a população e o próprio mercado, por que não existe legislação que contenha esta expressão. Atualmente é “Parcelamento do Solo” na Lei nº 6.766/79 ou Condomínio Horizontal Art. 8º da Lei nº 4.591/64.
- O “Loteamento Fechado” tem apoio legal. Os municípios podem ceder à Associação de Moradores ou Sociedades Civas a “**Concessão de Uso**” das vias públicas e áreas de uso coletivo, via o Decreto Lei nº 271, de 28/02/1967, no Art. 7º diz claramente: “*É instituída a concessão de uso de terrenos públicos ou particulares, remunerada ou gratuitamente, por tempo certo ou indeterminado, com direito real resolúvel, para fins específicos de urbanização...* Ou, baseados no Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/01, prevê a cessão inclusive por escritura pública do “**Direito Real de Superfície**” nos Art. nº 21 ao 23 do Estatuto.

# **CAPÍTULO II – DA NOVA LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO:**

- **Projeto de Lei nº 3.057/00 - Aprovado na Câmara Federal na Comissão de Desenvolvimento Urbano:**
- **1 - Os 07 novos Tipos de Parcelamento ou Empreendimento no Brasil:**
  - **Loteamento;**
  - **Desmembramento;**
  - **Condomínio Urbanístico;**
  - **Loteamento Integrado A Edificação;**
  - **Desmembramento Integrado a Edificação;**
  - **Condomínio Urbanístico Integrado a Edificação;**
  - **Parcelamento de Pequeno Porte.**



- **a) – Loteamento:**

É a divisão da gleba ou área em lotes destinados a edificação, **com** abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas ou logradouros públicos existentes;

- **b) – Desmembramento:**

É a divisão do imóvel em lotes destinados à edificação, que **não implique** na abertura de novas vias públicas ou logradouros, ou no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

- **c) – Condomínio Urbanístico:**

A divisão de imóvel em unidades autônomas **destinadas à edificação**, as quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de **domínio privado** e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

- **d) – Loteamento Integrado a Edificação:**

A variante de loteamento em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização.

- **e) – Desmembramento Integrado à Edificação:**

A variante de desmembramento em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização.

- **f) – Condomínio Urbanístico Integrado a Edificação:**

A variante de condomínio em que a construção das edificações é feita pelo empreendedor concomitantemente à implantação das obras de urbanização, baseados no Art.8º da Lei nº 4.591/64.

- **g) – Parcelamento de Pequeno Porte:**

O parcelamento do imóvel com área total inferior a 10.000,00 m<sup>2</sup>, ou o desmembramento que não resulte em mais de 05 lotes;

*Admite-se o parcelamento do solo com características de mais de um 07 tipos de empreendimentos miscigenados.*

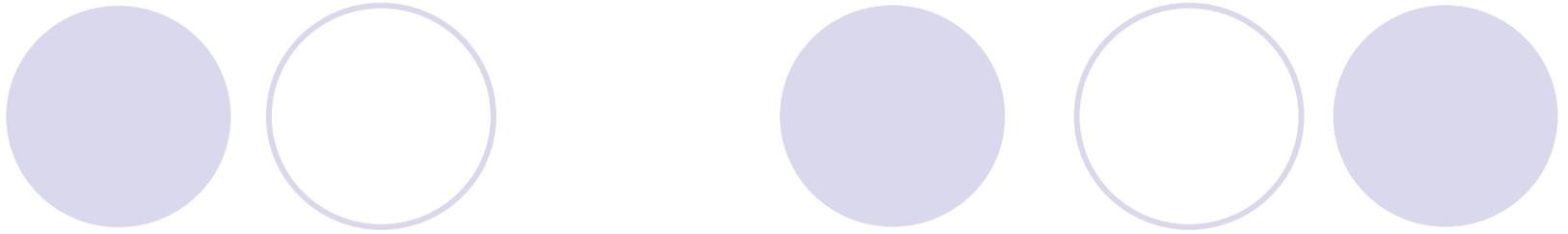
*Exemplo: loteamento com condomínio urbanístico e outras simultâneas.*

- **2 – Das Adaptações aos Atuais Planos Diretores:**

- Pela nova lei, os municípios deverão, obrigatoriamente, possuir legislação para atender estes novos tipos de parcelamento previstos na lei, sob pena de ser “vedada a concessão de licença”.

- **3 – Novas Exigências Que Devem Constar na Legislação Municipal:**

- Definir os locais onde são admitidos os condomínios urbanísticos;
- Definir a dimensão máxima do empreendimento ou do conjunto de empreendimentos contíguos;
- Os parâmetros relativos à contigüidade entre os empreendimentos;
- As formas admissíveis de fechamento deste perímetro;
- A necessidade ou não de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV;
- Critérios e responsabilidades em relação à manutenção da Infra-estrutura básica e complementar, respeitados os limites da competência municipal;
- Outros requisitos julgados necessários para assegurar a integração com o sistema viário existente ou projetado, o acesso a praias e outros;
- Pode exigir Estudo de Impacto Ambiental – EIA em áreas acima de 1.000.0000 m<sup>2</sup>, ou quando considerar o empreendimento de potencial causador de significativo impacto ambiental.



- **4 – Da Gestão Plena Dos Municípios:**

- Com inovação da “gestão plena” o município deve reunir simultaneamente os seguintes requisitos:
  - possuir plano diretor, independentemente do número de habitantes;
  - dispor de ente colegiado de controle social nas áreas de políticas urbanas e ambientais, com a participação da sociedade civil;
  - dispor de órgãos executivos específicos nas áreas de política urbana e meio ambiente, de planejamento e fiscalização na referidas áreas;

## ● 5 – Das Novidades Nas Restrições Urbanísticas e Ambientais:

- Com os Conselhos implantados, os municípios terão maior liberdade de criar suas próprias restrições urbanísticas e ambientais, diferenciadas em cada município, de acordo com a sua realidade.
- Muda a situação atual que deve seguir a diretriz de uma lei federal rígida.
- Pela nova lei, deve ser respeitado o recuo mínimo de 15 metros, nos riachos de até 2 metros de largura e outros parâmetros a nível nacional.
- O licenciamento de parcelamento do solo e a licença ambiental serão expedidos **pelo município** num único documento; não se aplica diferenciação de licença prévia, de instalação ou operação. Existem algumas exceções onde se exige outra licença de âmbito estadual, que é no caso de área com mais 1.000.000 m<sup>2</sup>, áreas especiais, áreas situadas em dois ou mais municípios diferentes.
- Do uso das áreas de APP para os moradores, destinada a esportes, lazer, atividades educacionais e culturais ao ar livre, desde que respeitados parâmetros mínimos e sejam declarados na licença ambiental;

- 
- Admite-se a supressão da vegetação de APP, por utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, nos casos previstos na 4.771/65, e por resoluções do CONAMA.
  - Permite a movimentação de terra nas APPs desde que para contenção, controle de cheias, regularização de vazão, contenção de encostas etc..., e que sejam apresentados projetos técnicos especialmente realizados.
  - Algumas liberdades não se aplicam as áreas de vegetação nativa primária ou secundária em estágio médio ou avançado de regeneração no bioma Mata Atlântica.
  - Área mínima dos terrenos permanece com 125,00 m<sup>2</sup>, salvo com edificação, que pode ser de 100,00 m<sup>2</sup>.
  - A área destinada a uso público é de no mínimo 15%, descontado o sistema viário e observados os parâmetros estabelecidos nos municípios.

- 
- Existem diferenciações da área mínima pública quando a área for uma ZEIS –Zona Especial de Interesse Social, desde que o município tenha a Gestão Plena.
  - Admite-se a ocupação (parcelamento) em áreas com declividade acima de 30%, na variante integrada a construção, se o empreendedor apresentar solução técnica contra deslizamentos de terra e a erosão.
  - Admite-se o parcelamento do solo em áreas de Proteção, em virtude de legislações federais, estaduais, desde que o CONAMA ou a UNIÃO fixem as diretrizes; admite-se também nas zonas de amortecimento da unidade de conservação, desde que atendidas as restrições da zona e do plano de manejo, Lei nº 9.985/2.000.
  - Em parcelamentos nas Zonas Costeiras devem ser observadas as restrições contidas nestes zoneamentos estaduais e na Lei Federal nº 7.661/1.988.

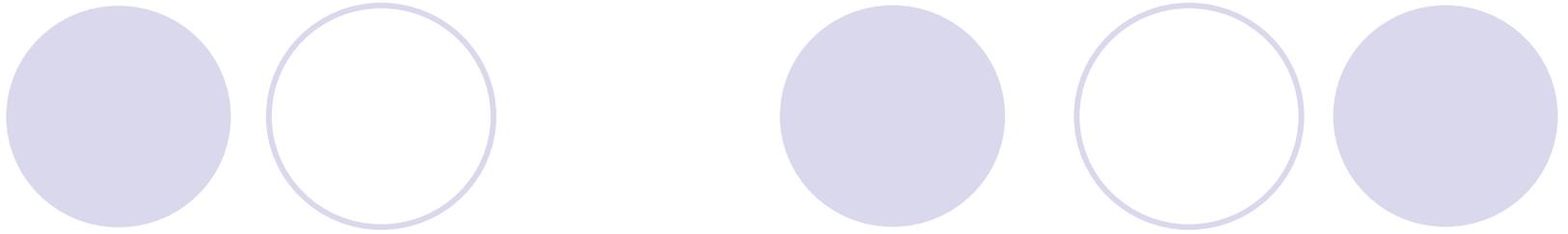
- 6 – Das Novas Responsabilidades Públicas:
  - Estabelece o prazo de 60 dias para a expedição de diretrizes pelo município, salvo se a legislação municipal permitir maior prazo;
  - O termo de recebimento das obras é de até 90 dias. Daí em diante, mesmo em sua omissão, a manutenção é de responsabilidade do poder público, ressalvadas falhas do empreendedor. Deve o empreendedor averbar o termo de entrega no CRI em até 15 dias da expedição;
  - Cabe as concessionárias de energia elétrica a execução de redes, por sua conta, em parcelamentos inseridos nas ZEIS.
  - Admite-se a contratação de parceria pública-privada, com incentivos para a iniciativa privada fazer o parcelamento em ZEIS;
  - A manutenção nos condomínios urbanísticos deverá ser estabelecida na expedição do licenciamento, esclarecendo o que e a cargo de quem fica a responsabilidade, assegurando possibilidades de contratação com concessionárias de serviços públicos e outras;

- 
- Os parcelamentos podem ser feitos em etapas, bem como a entrega das obras, desde que previstas na expedição do licenciamento;
  - Estabelece o prazo de 60 dias para a aprovação, nos parcelamentos de pequeno porte e 120 dias nos demais, salvo se legislação municipal permitir maior prazo;
  - Uma empresa terceirizada pode fazer o parcelamento do solo, não necessariamente o proprietário da área de terra, as cooperativas, o cessionário comprador, o poder público ou outras alternativas;
  - O prazo de publicação do edital do loteamento passou para 30 dias, e mais 15 dias de impugnação, e estabeleceu outros prazos de análise pelo juiz corregedor. Os parcelamentos de pequeno porte são dispensados do edital de publicação.



- 7 – Dos Contratos e da Segurança Jurídica:

- Os empreendedores devem, em 180 dias, averbar no CRI os contratos, sob pena de não poder exigir dos adquirentes o cumprimento **das obrigações**. As custas do registro podem ser cobradas dos adquirentes;
- Diz na nova lei que a relação de consumo entre adquirentes e empreendedores é baseada no Código do Consumidor, Lei nº 8.078/90;
- Vencida e não paga a prestação, o contrato fica rescindido, de pleno direito, 30 dias depois de constituído em mora o devedor, via notificação pelo Cartório de Registro de Imóveis, podendo este repassar ao de Cartório de Títulos e Documentos;

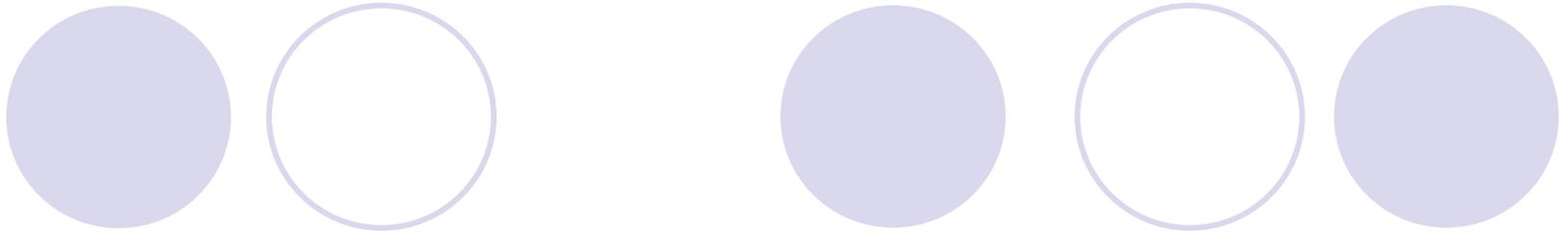


- Na notificação, devem constar valores, juros e tudo mais, e o devedor deve pagar as vencidas e as que se vencerem até a data do respectivo pagamento.
- Após notificação ou edital em jornal, o devedor tem 10 dias para efetuar o pagamento.
- Com a certidão de não haver sido feito o pagamento em cartório, o vendedor pode requerer o cancelamento do registro do Contrato ao Cartório, que deve expedir cancelamento em até 15 dias.



- 8 – Da Rescisão, Do ressarcimento e Descontos:

- Na rescisão pela falta de pagamento, deve o adquirente ser restituído dos valores pagos, descontados a fruição do imóvel pelo lapso temporal em que este ficou indisponível, a partir da entrega das obras, respeitado o limite máximo de 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel previsto no contrato.
- A lei autoriza a descontar até 10% do valor total das prestações pagas, a título de despesas administrativas e cláusula penal.
- Descontar da restituição os juros de mora das prestações pagas em atraso.
- Descontar os tributos e tarifas e contribuições irrecuperáveis.



- Da corretagem se tiver sido paga pelo Vendedor.
- Os adquirentes receberão a restituição pela correção ou índice estipulado no contrato, e os valores deverão ser restituídos no mesmo prazo do pagamento contratado.
- Caso o empreendedor revender o mesmo imóvel em número menor de parcelas, a devolução deverá ser feita em prazo menor.
- Caso o empreendedor protele a devolução, poderá ser compelido a fazer de uma só vez.
- As benfeitorias deverão ser indenizadas pelo empreendedor, menos as em desconformidades com a lei, e serão pagas quando da revenda do imóvel.



- 9 – Da Transferência do IPTU e Outras Contribuições:

- O empreendedor ou o adquirente pode requerer ao poder público a **transferência do lançamento dos impostos e taxas** incidentes sobre o lote para o adquirente, mediante apresentação da certidão do CRI.

- 10 – Da Regularização Fundiária.

- A nova lei traz dezenas de artigos, capítulos do tema, atualizando a **legislação omissa até aqui** em muitas coisas, impedindo os processos de regularização pelos municípios e órgãos públicos, facilitando a situação da posse.
- Limita o direito a reduzir as restrições ambientais nas regularizações fundiárias que ocorrerem após a data de 30 de novembro de 2005.
- Dispensa recolhimento de tributos previdenciários, custas e emolumentos dos cartórios para averbação da primeira residência de até 70m<sup>2</sup>.



- 11 – Das Infrações Penais, Administrativas e Cíveis:

- A nova lei tem muitas novidades, quer aos promovedores de parcelamentos sem aprovação ou registro, como aos administradores, licenciadores, aos cartórios, aos Corretores e Imobiliárias, enfim, amplia as responsabilidades a todos os envolvidos, em multas e penas de reclusão.

- 12 – Disposições Finais Da Nova Lei:

- Para o uso e ocupação de imóvel fora do perímetro urbano, é necessário licença urbanística, mesmo que não seja parcelamento do solo.
- Aplica-se esta lei nos parcelamentos compulsórios previstos na constituição (art.182, § 4º inciso I).
- Os empreendimentos desta lei podem ser feitos sob regime do patrimônio de afetação.
- Os condomínios civis, cujos moradores estão na condição de fração ideal, mas exerçam posse localizada, podem, por decisão de dois terços das frações, transformá-los em condomínios urbanísticos.
- Estipula prazo de até 54 meses, a contar desta lei, para regularização de “parcelamentos em áreas fechadas”, sob diversas condições especiais.

# CAPÍTULO III – JURISPRUDÊNCIA EM SC:

- Jurisprudência sobre a faixa de APP nas beiras de córregos em SC:
- Em Santa Catarina já existe jurisprudência em decisão de Segundo Grau no Tribunal de Justiça sobre a faixa não edificante ou APP de **somente 15 metros**, no processo nº 2004.019089-1, no Município de Timbó, e no processo nº 04.018657-6, em Xanxerê. São decisões específicas, de casos específicos, porém nos dão um norte do judiciário Catarinense.

# CAPÍTULO IV – AS EXIGÊNCIAS DA LEI FLORESTAL, LEI Nº 4.771/65:

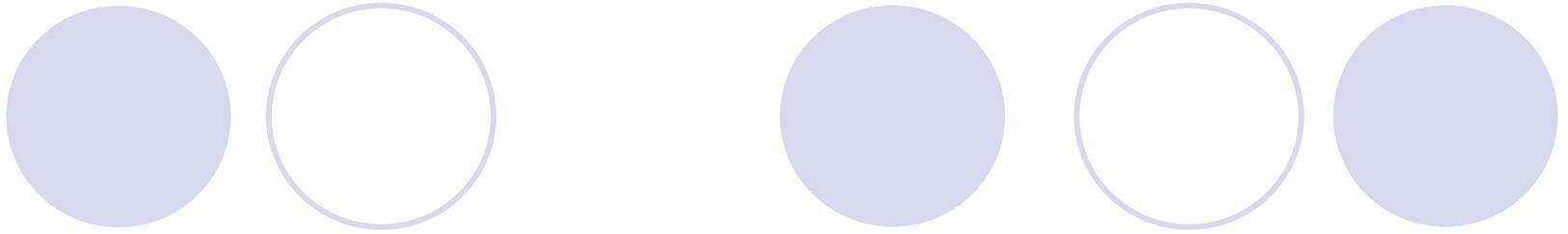
O Art. 2º estabelece, entre outros:

- a) ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água desde o seu nível mais alto em faixa marginal cuja largura mínima será:
  - 1 – de 30 metros para cursos da água de menos de 10 metros de largura;
  - 2 - de 50 metros para cursos da água que tenham de 10 metros a 50 metros de largura;
- .....
- c) nas nascentes, ainda que intermitentes e nos “chamados olhos da água”, qualquer que seja a sua situação topográfica, num raio mínimo de 50 metros de largura;
- .....
- **Parágrafo Único** – No caso de áreas urbanas, assim entendidas as compreendidas nos **perímetros urbanos definidos por lei municipal**, e nas regiões urbanas metropolitanas e aglomerações urbanas, em todo o território abrangido, **observar-se-á o disposto nos respectivos planos diretores e leis de uso do solo**, respeitados os princípios e limites a que se refere este artigo.

- **O Art. 4º destaca:** A supressão de vegetação em área de preservação permanente somente poderá ser autorizada em caso de **utilidade pública** ou de **interesse social**, devidamente caracterizados e motivados em procedimento administrativo próprio, quando inexistir alternativa técnica e locacional ao empreendimento proposto.
  - § 1º A supressão de que trata o caput deste artigo dependerá de autorização do órgão ambiental estadual competente, com anuência prévia, quando couber, do órgão federal **ou municipal de meio ambiente**, ressalvado o dispositivo no § 2º deste artigo.
  - § 2º A supressão de vegetação em área de preservação permanente **situada em área urbana**, dependerá de autorização do órgão ambiental competente, desde que **o município possua conselho de meio ambiente com caráter deliberativo e plano diretor**, mediante anuência prévia do órgão estadual competente fundamentada em parecer técnico.
- **O Art. 22º traz:**
  - Parágrafo Único – Nas **regiões urbanas**, a que se refere o parágrafo único do artigo 2º desta lei, **a fiscalização é da competência dos municípios**, atuando a união supletivamente.

# CAPÍTULO V – O FUTURO DA NOSSA LEGISLAÇÃO AMBIENTAL:

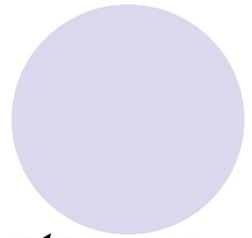
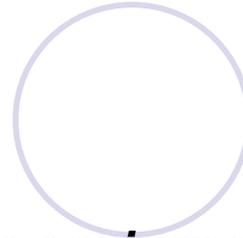
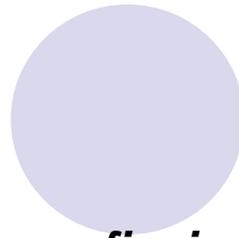
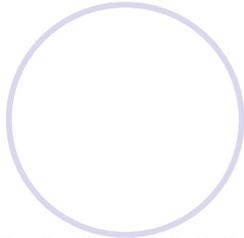
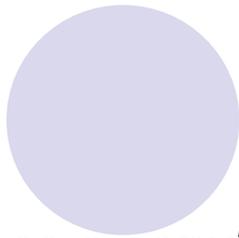
- Baseados na Constituição Federal, no Art. 30: "Compete aos Municípios:"
- Inciso VIII "*promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, **do parcelamento e da ocupação do solo urbano***";
- Na Lei Federal do Parcelamento do Solo 6.766/79, Art. 04, inciso III, alterada pela Lei nº 10.932/94: "*Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público, das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de **15 metros de cada lado**, salvo maiores exigências de legislação específica*";



- Na Lei Estadual do Parcelamento do Solo 6.083/82, Art. 8º inciso III: *“Ao longo das águas correntes e dormentes, e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, é obrigatória a reserva de uma faixa “non aedificandi” de **15 metros de cada lado**, salvo maiores exigências estabelecidas em lei federal ou municipal.*
- Baseados nos artigos citados no Código Florestal **que remetem as leis de parcelamento do solo, as adequações e a fiscalização**, é que ocorreram os julgamentos no Tribunal de Justiça de SC.

# CAPÍTULO VI – DO APOIO AO NOVO PROJETO DE LEI e DOS CONSELHOS:

- Sugerimos aos profissionais envolvidos neste segmento imobiliário acompanhar a aprovação do Projeto de Lei nº 3.057/2.000, inclusive sugerindo mudanças, a fim de agilizar a sua aprovação.
- Fomentar em seu município a criação dos dois conselhos previstos, estes conselhos municipais podem ser criados independentemente da nova lei de parcelamento do solo.



***Agradeço o convite e a presença de todos profissionais aqui presentes que vêm em busca do conhecimento porque a vida é um eterno aprendizado.***

- **Data: 18 de março de 2006**
- **Ademir Roque Sander - e-mail: [roquesander@yahoo.com.br](mailto:roquesander@yahoo.com.br)**
- Creci/SC nº 2527 e Creci/MT nº 3636
- Conselheiro Efetivo do CRECI-SC;
- Diretor Para Assuntos de Loteamentos do CRECI-SC;
- Fundador e Diretor do SECOVI OESTE DE SC – Sindicato das Empresas da Compra e Venda, Locação de Imóveis e Condomínios do Oeste de SC, com abrangência em 81 municípios do Oeste de SC.
- Membro do Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial de Chapecó;
- **Palestra e Outros Trabalhos de Parcelamento do Solo e Condomínios Disponível no**
  - **site: [www.creci-sc.org.br](http://www.creci-sc.org.br)**