



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO

PROVIMENTO Nº 13/94.

Dispõe sobre os loteamentos clandestinos, com proibição de escrituração e registro de atos e negócios jurídicos infringentes do ordenamento legal sobre o parcelamento do solo urbano ou rural.

O Desembargador NAURO LUIZ GUIMARÃES COLLAÇO, Corregedor Geral da Justiça, no uso de suas atribuições legais e,

Considerando que, embora a Lei Federal nº 6.766/79 e a Lei Estadual nº 6.063/82, disciplinem o parcelamento do solo urbano, tem-se constatado a prática de atos e negócios infringentes do ordenamento legal, em franca ofensa aos interesses coletivos, fraudando-se as exigências relativas ao registro de desmembramentos ou loteamentos;

Considerando que a forma mais usual de fraude é o retalhamento de gleba urbana ou rural, com venda de frações ideais localizadas, numa forma de condomínio não autorizado cuja finalidade única é a burla à lei;

Considerando a necessidade de preservação dos recursos ambientais, dos mananciais da fauna e da flora, para a proteção dos ecossistemas contra a predação e destruição causadas pela ocupação desorganizada e sem fiscalização de terras, de modo a permitir um desenvolvimento urbano racional, com observância da lei;

Considerando que incumbe ao auxiliar de justiça, para preservar a segurança nas relações negociais e a confiança nos atos registrários, o respeito à lei, abstendo-se, portanto, de lavrar ou de registrar atos que contrariem o ordenamento jurídico;

Considerando a disciplina sobre o assunto dada pelas Corregedorias Gerais de Justiça dos Estados de São Paulo e do Rio Grande do Sul:

R E S O L V E :

I. EXPLICITAR:

1. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante *loteamento* ou *desmembramento*, com observância das normas previstas na lei fe-

SDP/1438

ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO

2

deral e nas legislações estaduais e municipais pertinentes (Lei 6.766 de 19.12.79, art. 2º).

1.1. Considera-se *loteamento* a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes (Lei 6.766/79, art. 2º, § 1º)

1.2. Considera-se *desmembramento* a subdivisão de gleba em lotes destinados à 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 (Lei 6.766/79, art. 2º, § 2º).

2. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidos por lei municipal (Lei 6.766/79, art. 3º).

3. Em áreas litorâneas, numa faixa de 2.000 m (dois mil metros) a partir das terras de marinha, o parcelamento do solo depende de análise prévia da Fundação de Amparo à Tecnologia e ao Meio Ambiente - FATMA (Lei Estadual nº 6.063, de 12.05.82).

4. As áreas de *interesse especial*, assim definidas pela União e pelo Estado, assim como aquelas situadas em *aglomeração urbana*, ou superiores a 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados), dentre outras, os projetos de parcelamento submetem-se ao prévio exame e anuência do Gabinete de Planejamento e Coordenação Geral do Governo do Estado (Lei 6.063/82, art. 5º).

4.1. Consideram-se *áreas de interesse especial*: (I) as necessárias à preservação do ambiente; (II) as que dizem respeito à proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, artístico, histórico, paisagístico e científico; (III) as reservadas para fins de planejamento regional e urbano; (IV) as destinadas à instalação de distritos e áreas industriais (Lei 6.063/82, art. 6º).

4.2. Considera-se *aglomeração urbana* o Aglomerado Urbano de Florianópolis, formado pelos territórios dos Municípios de Florianópolis, Biguaçu, Palhoça, São José, Santo Amaro da Imperatriz, Águas Mornas, Antônio Carlos e Governador Celso Ramos (Lei 6.063/82, art. 7º).

5. Os projetos de loteamento deverão reservar no mínimo 35% da gleba para áreas destinadas a sistema de circulação, implantação de equipa-

SIPJ/1438

---stj---



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO

3

mento urbano e comunitário e espaços livres de uso público (Lei 6.063/82, art. 8º,I)..

5.1. Os lotes terão área mínima de 360 m2 e frente mínima de 12 m, salvo quando a legislação municipal determinar de forma diversa, estabelecendo maiores exigências ou quando o loteamento se destinar à urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes (Lei 6.063/82, art. 8º,II).

6. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado (Lei 6.766/79,art. 37). Em tal vedação inclui-se, por óbvio, a venda de frações ideais de condomínios não aprovados pelo Município.

II. ENFATIZAR:

1. *Constitui crime contra a Administração Pública* (Lei 6.766/79, art. 50):

a) *dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com a Lei 6.766/79 ou das normas pertinentes aos Estados e Municípios;*

b) *dar início de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;*

c) *fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.*

Pena: Reclusão de um a quatro anos e multa de 10 a 100 vezes salários mínimos.

1.1. O crime é qualificado, se cometido (art. 50, parágrafo único):

a) *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;*

b) *com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.*

Pena: Reclusão de um a cinco anos, e multa de 10 a 100 vezes o salário mínimo.

SIPJ/1438

---tj---



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO

4

1.2. Quem, de qualquer modo, concorre para a prática de crimes aqui descritos incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário do loteador, diretor ou gerente de sociedade (Lei 6.766/79, art. 51).

2. Constitui crime, outrossim, registrar loteamento ou desmembramento não-aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não-registrado.

Pena: Detenção, de um a dois anos, e multa de 5 a 50 vezes o maior salário mínimo, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis (Lei 6.766/79, art. 52).

2.1. Incide nas mesmas penas o tabelião ou o Escrivão Distrital que lavrar escrituras ou outro ato de transmissão de parcela de loteamento ou desmembramento não registrado, bem como das frações ideais em condomínio não aprovado pelo Município.

III. PROVER:

1. É vedado aos Tabeliães e aos Escrivães distritais lavrar escrituras correlativas a negócios jurídicos de alienação de frações ideais, quando, à base de dados objetivos, constatarem a ocorrência de fraude e infringência à lei e ao ordenamento positivo, consistentes na instituição ou ampliação de loteamentos de fato ou clandestinos.

1.1. A vedação em questão é extensiva à lavratura de escrituras de posse onde se evidencie a formação de condomínios irregulares, ou que sirvam de pretexto para a regularização de loteamentos clandestinos.

2. É vedado proceder a registro de venda de frações ideais, com localização, numeração e metragem certa, ou de qualquer outra forma de instituição de condomínio ordinário que desatenda aos princípios da legislação civil (CC, art. 623 e segtes) caracterizadores, de modo oblíquo e irregular, de loteamentos ou desmembramentos.

3. É igualmente vedado aos Oficiais de Registro, ainda que meramente a título de prova das obrigações convencionadas, o registro de escrituras públicas ou de contratos particulares que versem sobre promessa de compra e venda de propriedade imobiliária e impliquem loteamento ou parcelamento irregular do solo urbano ou fracionamento incabível de área rural.

SIPJ/1438

---tj-----



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO

5

3.1. Os Oficiais do Registro de Imóveis impugnarão escrituras ou instrumentos particulares apresentados a registro, lavrados em ofensa à lei e às normas prescritas pelo presente provimento.

3.1.1. Em sendo requerido pelo apresentante do título, o oficial suscitará a dúvida.

4. Considera-se fração ideal, para esse efeito, a resultante do desdobramento do imóvel em partes não localizadas, de modo a permanecerem contidas dentro da área original, acarretando a formação de condomínios, em razão das alienações.

4.1. As frações poderão estar expressas, para esse fim, indistintamente, em percentuais, frações decimais ou ordinárias ou em área (metros quadrados, hectares, etc).

5. Para a configuração de loteamento clandestino, deve-se considerar, dentre outros dados objetivos a serem valorados, isolada ou conjuntamente, os da disparidade entre a área fracionada e a do todo maior, forma do pagamento em prestações, e critérios de rescisão contratual.

6. Inaplica-se à proibição prevista no item 1º, relativamente aos condomínios institutivos e constituídos sob a égide da Lei nº 4.591/64, pois previstos e tutelados por lei especial.

7. Somente se admitirá a formação de condomínios por atos *inter vivos*, de imóveis rurais, quando preservada e assegurada a destinação rural do imóvel, para fins de exploração agropecuária ou extrativa.

8. Nos desmembramentos, o oficial, sempre com o propósito de obstar expedientes ou artifícios que visem a afastar a aplicação das Leis 6.766/79 e 6.063/82, cuidará de examinar, com seu prudente critério e baseado em elementos de ordem objetiva, especialmente na quantidade de lotes parcelados, se se trata ou não de hipótese de incidência do registro especial. Na dúvida, submeterá o caso à apreciação do Juiz com competência privativa de registros públicos, onde houver, ou ao Diretor do Foro, nas demais hipóteses.

9. Em qualquer das hipóteses de desmembramentos não subordinados ao registro especial do art.18 da Li nº 6.766/79, sempre se exigirá a prévia aprovação da Prefeitura Municipal.


SIPJ/1438

-----tj-----



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO

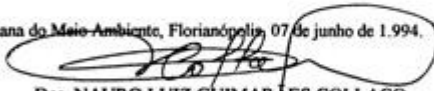
6

10. Havendo indícios suficientes ou evidências de instituição e constituição de loteamento clandestino, o oficial noticiará o representante do Ministério Público, anexando documentação disponível.

10.1. Constituirá falta grave o descumprimento do presente provimento, recomendando-se aos Juizes Diretores do Foro severa fiscalização aos Cartórios, instaurando, se for o caso, procedimento disciplinar de caráter punitivo.

PUBLIQUE-SE. REGISTRE-SE. CUMPRA-SE.

Semana do Meio Ambiente, Florianópolis, 07 de junho de 1.994.


Des. NAURO LUIZ GUIMARÃES COLLAÇO
Corregedor Geral da Justiça