



**UNIVERSIDADE DO SUL DE SANTA CATARINA**  
**ROBSON FABICHAKI**

**LOTEAMENTOS CLANDESTINOS:  
PARCELAMENTO SOLO**

Tubarão  
2017

**ROBSON FABICHAKI**

**LOTEAMENTOS CLANDESTINOS:  
PARCELAMENTO SOLO**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado  
ao Curso de Engenharia Civil da Universidade  
do Sul de Santa Catarina como requisito parcial  
à obtenção do título de Bacharel.

Orientador: Prof. Madelon Peters

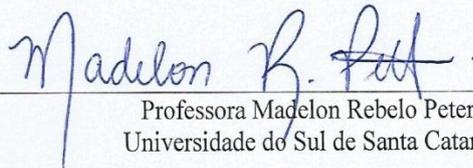
Tubarão  
2017

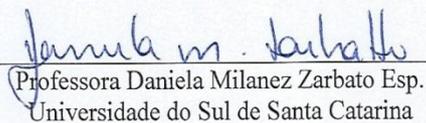
**ROBSON FABICHAKI**

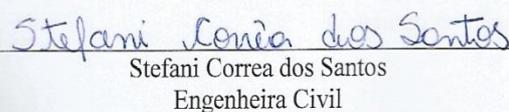
**LOTEAMENTOS CLADESTINOS:  
PARCELAMENTO SOLO**

Este Trabalho de Conclusão de Curso foi julgado adequado à obtenção do título de Bacharel em Engenharia e aprovado em sua forma final pelo Curso de Engenharia Civil da Universidade do Sul de Santa Catarina.

Tubarão, 01 de junho de 2017.

  
\_\_\_\_\_  
Professora Madelon Rebelo Peters.  
Universidade do Sul de Santa Catarina

  
\_\_\_\_\_  
Professora Daniela Milanez Zarbato Esp.  
Universidade do Sul de Santa Catarina

  
\_\_\_\_\_  
Stefani Correa dos Santos  
Engenheira Civil

Dedico este trabalho em especial a minha família, pois estiveram ao meu lado e acompanharam todos os momentos dedicados para a conclusão de mais esta etapa em minha vida.

## **AGRADECIMENTOS**

Em primeiro lugar, a Deus, por ter me dado saúde, força e sabedoria para superar todas as dificuldades.

A minha noiva que nunca me deixou desistir, sempre me apoiando nos momentos mais difíceis.

A minha mãe pelas orações e incentivo nos momentos de minha vida, contribuindo para minha formação acadêmica e também moral, para mim exemplo de perseverança.

A Madelon Rebelo Peters, minha orientadora, por estar sempre pronta a me atender nas minhas solicitações de orientação.

Aos meus colegas de turma, pelos anos de apoio, coleguismos, amizades e experiências que passamos juntos nesses anos de caminhada.

Aos amigos e companheiros de trabalho que fizeram parte da minha formação.

Enfim, a todas as pessoas que de alguma forma contribuíram para a realização deste estudo.

"Que os vossos esforços desafiem as impossibilidades, lembrai-vos de que as grandes coisas do homem foram conquistadas do que parecia impossível." (Charles Chaplin).

## **RESUMO**

O loteamento implica situações que dizem respeito à coletividade, sendo que a prática que consiste na divisão do solo por seu proprietário deve levar em consideração as mudanças ocasionadas no ambiente. Esta pesquisa, através de um estudo de caso, visa abordar o parcelamento do solo, e mencionar as irregularidades que as pessoas infringem no procedimento de loteamento. Objetiva-se a identificar a forma de providências a serem tomadas para que tais irregularidades não ocorram. Como resultados obtidos tem-se a colocação de propostas para que os indivíduos apliquem as Leis na medida em que fizerem seus loteamentos sem que prejudique a coletividade.

Palavras-chave: Coletividade. Clandestino. Loteamento.

## **ABSTRACT**

The allotment involves situations that concern the collectivity, and the practice that consists in the division of the soil by its owner must take into account the changes caused in the environment. This research, through a case study, aims to address the parceling of the soil, and to mention the irregularities that the people infringe in the procedure of allotment. It aims to identify the form of measures to be taken to ensure that such irregularities do not occur. As results obtained are the proposal placement for the individuals to apply the Laws as they make their allotments without prejudice to the collectivity.

Keywords: Collectivity. Clandestine. Allotment.

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 – Foto aérea da cidade de Braço do Norte/SC .....	30
Figura 2 - Alagamento rua Jorge Lacerda, Braço do Norte/SC.....	31
Figura 3 - Buraco rua Jorge Lacerda, Braço do Norte/SC.....	32
Figura 4 - Localização do Loteamento Antônio Mates.....	34
Figura 5 - Levantamento Planialtimétrico Inicial.....	35
Figura 6 - Levantamento Planialtimétrico com imagem Satélite fundo.....	36
Figura 7 - Loteamento Antônio Mates Regularizado.....	37

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>12</b>
1.1	PROBLEMA.....	13
1.2	HIPÓTESE.....	14
1.5	JUSTIFICATIVA .....	15
1.6	OBJETIVOS .....	15
<b>1.6.1</b>	<b>Geral.....</b>	<b>15</b>
<b>1.6.2</b>	<b>Específicos.....</b>	<b>15</b>
1.7	DELINEAMENTO DA PESQUISA .....	16
<b>2</b>	<b>REFERENCIAL TEÓRICO .....</b>	<b>18</b>
2.1	CONTEXTUALIZAÇÃO.....	18
2.2	LOTEAMENTOS CLANDESTINOS.....	19
<b>2.2.1</b>	<b>Loteamentos Irregulares.....</b>	<b>20</b>
<b>2.2.2</b>	<b>Requisitos Urbanísticos .....</b>	<b>21</b>
2.3	PARCELAMENTO DO SOLO.....	22
<b>2.3.1</b>	<b>Parcelamento do solo de acordo com a Lei 6.766/79.....</b>	<b>23</b>
2.3.1.1	Parcelamento por Loteamento.....	23
2.3.1.2	Parcelamento por desmembramento.....	23
2.4	FISCALIZAÇÃO NO PARCELAMENTO DE SOLO.....	24
<b>2.4.1</b>	<b>Aspectos penais tratados pela Lei 6.766/79.....</b>	<b>25</b>
2.5	REGULARIZAÇÃO DOS LOTEAMENTOS CLANDESTINOS.....	26
<b>2.5.1</b>	<b>Formas de regularização .....</b>	<b>28</b>
<b>2.5.2</b>	<b>Reflexos da Regularização.....</b>	<b>28</b>
<b>3</b>	<b>METODOLOGIA.....</b>	<b>30</b>
3.1	MUNICÍPIO DE BRAÇO DO NORTE .....	30
3.2	O “LOTEAMENTO ANTONIO MATES” .....	32
<b>4</b>	<b>RESULTADOS E DISCUSÃO.....</b>	<b>34</b>
4.1	INÍCIO DO PARCELAMENTO .....	34
4.2	IMPLANTAÇÃO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE.....	37
4.3	MOTIVOS DA REGULARIZAÇÃO.....	38
4.4	PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO .....	39
<b>5</b>	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>41</b>
	<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>43</b>
	<b>ANEXOS .....</b>	<b>45</b>



## 1 INTRODUÇÃO

A sociedade brasileira sofre com o aumento do crescimento populacional há muitos anos, o aumento dos problemas ocorridos no território devido este crescimento é notório, ocorrem problemas ambientais e socioeconômicos que atingem a população de forma direta e indireta. No século XX pessoas sofrem com a exclusão social pelo processo rápido de urbanização. Diante desta abordagem se busca referenciais que direcionam o loteamento e parcelamento do solo nas formas da Lei.

O parcelamento clandestino do solo reflete pontos negativos em diversas áreas na sociedade, no que se referem ao solo urbano, os que direcionam a má utilização do espaço, atingindo as cidades, bem como suas construções afetam o desenvolvimento, muitas vezes econômicos, de um determinado local. Eis a importância de agir de modo adequado, onde implica atender objetivos da coletividade (CORAZZA E OLIVEIRA, 2006).

A forma clandestina de utilização do solo é um dos maiores problemas refletidos no meio ambiente. É importante que pessoas que passam a possuir lotes irregulares, solicitem do Município a regularização.

Segundo Mesquita (2008) o parcelamento adequado do solo garante que a urbanização ocorra sem que haja qualquer tipo de desordem, para isto é necessária uma política de controle e fiscalização desta ocupação no solo urbano. Desta forma fica o controle para que em alguns lugares não fiquem superpovoados e outros com menor população tendo como objetivo a melhor ordem urbana. Assim como expresso na Constituição Federal que compete aos Municípios: “promover, no que couber adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano”.

O parcelamento urbano representa a base da urbanização, esta pesquisa tem por objetivos analisar as formas errôneas com que as pessoas lidam com a situação de loteamentos irregulares. De onde na forma jurídica com o disposto na Lei 6.766/79, abrange o momento da criação e demonstra a necessidade competente de agir de forma exemplar. A Lei estabelece a política de desenvolvimento quanto o projeto de loteamento e explica o que é loteamento e desmembramento:

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

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

Ocupar o solo de forma parcelada visa como objetivo, desenvolver atividades urbanas, com uma forma equilibrada destas atividades, e conseqüentemente dos habitantes, estimula-se o crescimento urbano, a área rural e industrial do município, diante deste controle de uso equilibrado do solo (MESQUITA 2008).

No que atinge a sociedade em busca de uma regularização de imóveis que de forma jurídica estão ainda clandestinos, como explica Pasternak (2010), isso mostra a preocupação da Administração Pública na luta contra a diminuição das desigualdades sociais que decorrem com a organização do espaço de forma irregular.

É necessário, desta forma, analisar quais os motivos que levam tais ocupações ilegais, o que gera posse do indivíduo em determinado local. De acordo com a aplicabilidade das Leis e o amplo crescimento clandestino de loteamento e parcelamento irregular, a pesquisa tem como finalidade analisar o estudo de caso de um loteamento que foi regularizado pela empresa EngTer, junto a Prefeitura Municipal de Braço do Norte no Estado de Santa Catarina, no qual atende pelo nome “Loteamento Antônio Mates”.

## 1.1 PROBLEMA

É fato que a oferta por lotes está em vários lugares, com diversos tamanhos e preços, bem como as condições para pagamento. No entanto é importante que se analise de perto para informar se não está sendo envolvido por algum loteamento clandestino ou irregular. Para que uma venda seja confiável é importante verificar se o lote está no registro de imóveis, se passou pelos requisitos da prefeitura e não contribuiu para nenhum dano ambiental, pois para isso foi indispensável que o proprietário agisse dentro da Lei 6.766/1979, que aponta de que forma devem ser realizados os procedimentos.

O parcelamento do solo feito de forma irregular ou clandestina desenvolve sérios problemas na urbanização do Brasil, ocorrido principalmente em meados de 1940, o que ocasionou muito problemas socioeconômicos e ambientais para o país. Algumas conseqüências podem ser descritas como exclusão social e a segregação do espaço. Sendo assim o parcelamento urbano do solo, quando feito de forma errônea contribui para uma urbanização também errônea.

Quando se adquire um loteamento que não entrou em conformidade com as Leis, o futuro proprietário pode sofrer com problemas de infraestruturas como falta de água, luz, problemas com a ligação de esgoto. A administração pública deve cuidar da questão ambiental, bem como fazer valer suas normas e fiscalizar para que sejam cumpridas. Pois é através da

regularização que há garantia da utilização dos serviços públicos. É uma situação difícil de manter sob controle, haja vista que está tomada de forma generalizada.

A preocupação com o meio ambiente se torna evidente ao perceber que com o crescente aumento de atitudes irregulares originou-se o aumento de catástrofes nos últimos anos. A falta de água, por exemplo, tem afetado cada vez mais a população com uma frequência considerável.

Cabral (2008) menciona que há três níveis para o crescimento desordenado da urbanização. O primeiro é a decomposição das periferias rurais das grandes cidades, o segundo é o crescimento descontrolado da população em certos bairros e por último tem-se o agravamento de riscos de enchentes dos loteamentos devido à má utilização dos recursos próximo aos leitos dos rios.

Para estar em conformidade com a lei é necessário que os proprietários dispostos a lotear seus terrenos, estejam agindo dentro dos procedimentos adequados para que se evite qualquer dano ou situação indesejável que se venha a discutir no futuro.

## 1.2 HIPÓTESE

Projeto realizado em loteamento clandestino são motivos de transtorno para quem vende e quem adquiriu um imóvel em situação irregular. Para que se evitem maiores conflitos é muito importante que a situação seja regularizada.

Como afirma Gazola (2008), a regularização das áreas habitacionais clandestinas deve ser feita através da intervenção do órgão público, melhorando a qualidade de vida dos moradores. Transformando estas áreas em legítimas, seja na relação de posse ou domínio ou simplesmente para o cumprimento legal da situação da propriedade. Segundo Pasternak (2010) é necessário que seja esclarecida quais as irregularidades cometidas para que seja feito a correção dos atos.

[...] podem ser encontradas nas cidades diferentes irregularidades, como por exemplo, os loteamentos irregulares, os loteamentos clandestinos e os assentamentos espontâneos. Os loteamentos irregulares são aqueles que possuem registros, mas que não estão de acordo com os projetos implantados; os loteamentos clandestinos são aqueles que não possuem registros e nem ao menos foram objeto de análise do poder público e os assentamentos espontâneos são as ocupações desordenadas necessárias para a construção de moradia, podendo ser tanto em forma de loteamentos irregulares quanto em forma de loteamentos clandestinos. (GAZOLA 2008 p. 163).

O procedimento de parcelamento do solo é feito para ser utilizado como um espaço para ocupação, bem como atender as futuras famílias que ali residirão, surge daí a necessidade de manter-se em conformidade com os regulamentos propostos em Lei (GAZOLA, 2008).

## 1.5 JUSTIFICATIVA

Fazer com que um loteamento não se caracterize como irregular ou clandestino, demonstra maneiras de melhorias no ambiente urbano garantindo uma boa qualidade de vida aos moradores.

Mesquita (2008) explica que se entende por loteamento clandestino aqueles que surgem sem que o Poder Público interfira, há um crescimento desordenado e o interesse é particular. O loteamento irregular mostra um projeto ao município, o mesmo é aprovado, se fez um registro no local competente para que formalmente se apresente na Lei. Porém passa a ser irregular quando faltoso algum termo firmado por parte do loteador, em termos de infraestrutura por exemplo.

Cada construção em solo urbano reflete sobre o plano urbanístico, por isso é importante que um loteamento seja feito dentro das Leis, pois proporciona um bem estar para a coletividade.

Sendo assim, justifica-se a elaboração deste trabalho devido as constantes práticas e atitudes não condizentes com as Leis vigentes. Os loteamentos clandestinos e irregulares refletem consequências em nossas comunidades, onde pode-se perceber quando algumas causas de fenômenos naturais já mostram desastres alarmantes em virtude de má administração do solo.

## 1.6 OBJETIVOS

### 1.6.1 Geral

Tem como objetivo geral apresentar quais os procedimentos e ações necessárias para a regularização dos loteamentos clandestinos.

### 1.6.2 Específicos

- Realizar pesquisa bibliográfica acerca do tema estudado;

- Verificar os meios utilizados para regularização dos loteamentos que não estão em conformidade;
- Propor a regularização do loteamento em estudo;
- Verificar se a proposta foi alcançada.

## 1.7 DELINEAMENTO DA PESQUISA

Segundo Gil (2002, p.70), o delineamento da pesquisa “refere-se ao planejamento da mesma em sua dimensão mais ampla envolvendo tanto a sua diagramação quanto a previsão de análise e interpretação de dados.”

Para que a pesquisa tomasse continuidade, foi necessário mencionar seu método e abordagem. O método é o caminho para se chegar a um resultado, e é através dele que o pesquisador escolhe a forma que irá utilizar para buscar o conhecimento necessário.

Na concepção de Gil (2009, p. 8) método seria o “caminho para se chegar a determinado fim. E método científico como o conjunto de procedimentos intelectuais e técnicos adotados para se atingir o conhecimento”.

O método escolhido para a elaboração do presente trabalho acadêmico foi o “exploratório”. Este tipo de pesquisa tem, segundo Gil (2002), o objetivo de proporcionar maior intimidade com o problema proposto, visando torná-lo mais explícito ou mesmo a construir hipóteses.

Sobre o tipo de abordagem, este trabalho é do tipo qualitativo, e visa dar o enfoque necessário às características, motivos, crenças, valores e atitudes que não podem ser qualificados, ou seja, não se baseia em números estatísticos para garantir sua representatividade.

Oliveira (1986) ressalta que o tipo de abordagem qualitativa é o tipo de estudo mais adequado quando o pesquisador necessita obter melhor entendimento a respeito do comportamento de vários fatores e elementos que influem sobre determinados fenômenos.

Como coleta de dados foi possível obter informações através do responsável pelo loteamento, que pode sanar qualquer dúvida relacionada à pesquisa. O instrumento de pesquisa é utilizado com o intuito de apresentar a coleta de dados.

Passold (2007, p. 107) define técnica como “Um conjunto diferenciado de informações, reunidas e acionadas em forma instrumental, para realizar operações intelectuais ou físicas, sob o comando de uma ou mais bases lógicas de pesquisa.”

Em relação à técnica de pesquisa utilizada, este trabalho científico adotará a modalidade bibliográfica. Nesse sentido, assinala Marconi e Lakatos (2009, p. 57), como a pesquisa bibliográfica sendo é aquela que:

[...] abrange toda bibliografia já tornada pública em relação ao tema de estudo, desde publicações avulsas, boletins, jornais, revistas, livros pesquisas, monografias, teses, material cartográfico etc., até meios de comunicação orais: rádio, gravações em fita magnética e audiovisuais: filmes e televisão. Sua finalidade é colocar o pesquisador em contato direto com tudo o que foi escrito, dito ou filmado sobre determinado assunto, inclusive conferências seguidas de debates que tenham sido transcritos por alguma forma, quer publicadas, quer gravadas.

Inserida na pesquisa exploratória, encontramos a pesquisa bibliográfica, baseada na busca de material bibliográfico relacionado com o assunto pesquisado, principalmente livros e monografias.

Para Marconi e Lakatos (2006, p. 185) “A pesquisa bibliográfica não é mera repetição do que já foi dito ou escrito sobre o assunto, mas propicia o exame de um tema sob um novo enfoque ou abordagem, chegando a conclusões inovadoras”.

Gil (2009, pág. 50) enfatiza que o método bibliográfico é desenvolvido “(...) a partir de material já elaborado, constituído principalmente de livros e artigos científicos. Embora em quase todos os estudos seja exigido algum tipo de trabalho desta natureza, há pesquisas desenvolvidas exclusivamente a partir de fontes bibliográficas”.

A pesquisa bibliográfica tem o intuito de “conhecer as diferentes formas de contribuição científica que se realizaram sobre determinado assunto ou fenômeno” (OLIVEIRA, 1986, p. 119).

Utilizou-se também neste trabalho a pesquisa de campo, que é definida por Marconi e Lakatos (2005, p. 188):

Pesquisa de campo é aquela utilizada com o objetivo de conseguir informações e/ou conhecimento acerca de um problema, para o qual se procura uma resposta, ou de uma hipótese, que se queira comprovar, ou, ainda, descobrir novos fenômenos ou as relações entre eles. Consiste na observação de fatos ou fenômenos tal como ocorrem espontaneamente, na coleta de dados a eles referentes e no registro de variáveis que se presumem relevantes, para analisa-los.

## 2 REFERENCIAL TEÓRICO

### 2.1 CONTEXTUALIZAÇÃO

Com a migração de uma parcela considerável da população do meio rural para as cidades, Castro (2002 p. 154). Considera que tal fato, “acarreta problemas para os poderes públicos municipais, que precisam organizar a ocupação das terras por essa parcela da população”.

Compete ao poder público estabelecer “normas complementares relativas ao parcelamento de solo municipal”, adequando as necessidades regionais e locais, prevista no Art. 1º da Lei nº 6.766/79, permitindo a organização dos locais que serão ocupados pela população urbana (AMADAI E ABREU, 2012).

Mesquita (2008) explica que aos Municípios, fica a obrigação e direito de observar as diretrizes gerais a ser fixada no art. 2º do Estatuto da Cidade, a tarefa de realizar a política de desenvolvimento urbano, promovendo o seu adequado ordenamento territorial mediante o planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, conforme art. 30, inc. VIII, e art. 182.

A organização dos espaços urbanos é uma tarefa social complexa, regularizar os loteamentos e urbanizar aglomerados é um importante passo para que cada parcelamento seja executado como parte de um todo. Segundo Grostein, (2001), é preciso “atender aos interesses dos moradores e à necessidade dos bairros, condicionados pelos interesses difusos da população e da cidade”.

Sobre a responsabilidade do município quanto aos loteamentos clandestinos, Oliveira (1986) trata que, acaba prevalecendo a situação de permanência do parcelamento clandestino na comunidade, se nesse parcelamento falta infraestrutura básica exigida por lei, o poder público municipal fica com a obrigação de executá-los para atender o interesse coletivo, a prefeitura poderá ser compelida a realizar os serviços que não exigiu do loteador.

A disciplina do Parcelamento do Solo compõe o rol de instrumentos que devem ser utilizados para atender aos fins pretendidos pela Lei nº 10.257/01, ou Estatuto da Cidade. Alfonsin e Fernandes 2006 menciona que assim na execução da política urbana, o parcelamento não pode contrariar as diretrizes insertas nos termos do art. 2º da mesma lei federal, pois estas devem ser observadas como ponto de partida para a análise acerca de sua adequação legal. Sua regularização se dá pela Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, compreendendo normas urbanísticas, sanitárias, civis e penais visando disciplinar a ocupação do solo.

Com o intuito de um melhor entendimento sobre o tema, seguem alguns conceitos demonstrados por Alfonsin e Fernandes (2006 p 74-75):

*Gleba* – “É a área de terreno que ainda não foi objeto de loteamento ou desmembramento regular, aprovado e registrado”.

*Lote* – “Entende-se por lote o terreno servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor do município”.

*Loteamento* – “O loteamento ocorre pela subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, exigindo prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes ou a abertura de novas vias e de novos logradouros”.

*Desmembramento* – “É a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes”.

*Loteamento irregular* – “É aquele que, muito embora aprovado pelo poder público, não foi executado atendendo as exigências da lei 6.766/79”.

*Loteamento clandestino* – “É aquele que não possui a aprovação do poder público, resultando inviabilizada a matrícula e individualização dos respectivos lotes”.

*Área institucional* – “Destinada à edificação de equipamentos comunitários como praças, ginásios de esporte, salão comunitário, entre outros”.

*Área de arruamento* – “Destinada à abertura de vias de circulação na gleba, feita pelo proprietário, com previa aprovação da prefeitura e transferência gratuita das áreas das ruas ao município”.

*Área verde* – “Destinada aos espaços de domínio público que desempenhem função ecológica, paisagística e recreativa, propiciando a melhoria da qualidade ambiental”.

*Infraestrutura* – “São os equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, rede de energia, rede de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, vias de circulação”.

*Loteador* – “É o sujeito que dá início ao parcelamento do solo, objetivando o lucro, podendo ser ou não o proprietário da gleba. Cabem a ele, diversas obrigações, em relação às exigências legais para que seja consolidado o parcelamento pretendido”.

## 2.2 LOTEAMENTOS CLANDESTINOS

O loteamento urbano clandestino tem como princípio básico o parcelamento do solo, que é feito de forma desordenada e sem critério técnico.

Para Valença (2008) trata-se de um problema sócio econômico, cultural por parte das pessoas que possuem grandes glebas de terra, e até mesmo político pela falta de programas sociais de geração de renda que contemplem de um modo geral as populações com baixo poder aquisitivo. Trata-se também da exploração imobiliária ilegal, que junto ao poder público não possui uma fiscalização eficaz.

Silva (1981) explica que um loteamento clandestino é aquele desenvolvido sem que a prefeitura tenha conhecimento do ato executório. Desta forma o loteador não respeita nenhuma norma urbanística. O método não garante quem realmente é o proprietário dos lotes.

O loteamento clandestino constitui uma das pragas mais daninhas do urbanismo brasileiro. Loteadores parcelam terrenos, de que, não raro, não têm título de domínio, por isso não conseguem aprovação do plano, quando se dignaram a apresentá-lo à Prefeitura, pois, o comum é que sequer se preocupem com essa providência que é onerosa, inclusive porque demanda a transferência de áreas dos logradouros públicos e outras ao domínio público. Feito o loteamento, nessas condições, põem-se os lotes à venda, geralmente para pessoas de rendas modestas, que, de uma hora para a outra, perdem seus terrenos e a casa que nele ergueram, também clandestinamente, porque não tinham documentos que lhes permitissem obter a competente licença para edificar o lote. (SILVA, 1981, p.394).

Ceneviva (2003) afirma que o loteamento clandestino é aquele desconhecido pela autoridade competente ou, simplesmente quando, levado a seu conhecimento, não adquire aprovação. No entender de Walter Ceneviva, o loteamento clandestino pode ser considerado:

Apesar de vários decênios de vigência do Decreto-Lei n.47/37, foram numerosíssimos os loteamentos, que por impropriedade semântica, passaram a ser denominados “clandestinos”, que embora feitos às claras e geralmente com suspeita de omissão das autoridades. Implantados sem observância das exigências daquele texto legal, acabaram, por via de consequência, provocando dificuldade de registro de lotes e quadras, depois de alienados muitos destes. (CENEVIVA, 2003, p.565).

No entendimento supra o loteamento clandestino muitas vezes é originado da omissão do Poder Público. Silva (1981) reforça a afirmativa de que o loteador sem autorização dá início às atividades no loteamento com a abertura de ruas, demarca as quadras e lotes, porém, a autoridade competente não age de uma forma repressiva ao combate da irregularidade.

### **2.2.1 Loteamentos Irregulares**

Os loteamentos irregulares possuem o registro na prefeitura e em outros órgãos competentes que o exigem, no entanto, o responsável dar entrada na documentação e mesmo com o projeto não aprovado inicia as atividades. Também se considera irregular o loteamento

com projeto aprovado, mas que deixa a desejar algumas atribuições que o loteador não fez, como uma infraestrutura incompleta (OLIVEIRA 1986).

Os loteamentos irregulares constituem outro mal do sistema de parcelamento do solo, especialmente nas grandes cidades. Os loteadores, nesse caso, providenciam junto da prefeitura a aprovação do seu loteamento e, depois de consegui-lo, abandonam o caminho da legalidade e enveredam pela ilegalidade, quer executando o loteamento tal como foi aprovado, mas sem a inscrição no registro de imóveis, quer desrespeitando o plano aprovado e mesmo inscrito, modificando a sua conveniência, provocando dificuldades aos compradores de lotes, sob vários aspectos, inclusive quanto a obtenção de licença para edificá-los. (SILVA, 1981, p.394).

Cabral (2008) afirma que os loteamentos irregulares não estão necessariamente sem registros. Muitas vezes mostram-se perfeitos, pois seus processos estão contidos na forma documental e foram autorizadas todas as ações necessárias para que se prosseguisse na construção do loteamento, porém, no que se refere à estrutura física da obra, essa pode não ter sido realizada de acordo com o projeto, ou nem mesmo ter sido executada. Loteamentos clandestinos possuem maiores erros em seu processo do que os irregulares.

## 2.2.2 Requisitos Urbanísticos

Mancini e Castilho (2013) explicam que para ser feito um loteamento, é importante que seja respeitado alguns requisitos urbanísticos. Estes aspectos devem ser analisados pela Prefeitura no momento em que o projeto é encaminhado a mesma. Todas as condições necessárias devem ser levadas em consideração, sob pena de não aprovação do projeto em caso de descumprimento de uma delas. Dos requisitos mencionados, podem-se destacar os previstos no Art. 4º da Lei 6.766/79, a saber:

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

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

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

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

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

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento.

§ 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares. § 3º Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a duto vias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

Diante dos dispostos na legislação é notória a preocupação do legislador em fazer com que os loteamentos se desenvolvam de forma segura.

### 2.3 PARCELAMENTO DO SOLO

Braga (2004) fala que a origem dos loteamentos clandestinos tem como formação inicial o grande número de pessoas que eram trabalhadores rurais e que por algum motivo migraram para os centros das cidades, são na maioria das vezes pessoas sem qualificação profissional, no qual não conseguem grandes empregos e nem uma remuneração alta.

Esta população quando chegam as cidades, enfrentam a baixa oferta de emprego e a falta de moradia. Essa população que está se tornando urbana não tem um poder de compra no momento, na qual passa a ocupar clandestinamente lotes que lhe são oferecidos, de uma forma favorecida, por parceladores clandestinos de solo urbano. Com isso falta fiscalização do poder público e com a falta do mesmo o município fica sem áreas públicas, áreas de preservação permanente (APP), faixas de domínios das vias públicas, entre outras.

Outro motivo da origem do mesmo problema é a exploração imobiliária ilegal. É a atividade na qual se parcela o solo clandestinamente e se comercializa como solo urbano, que é favorecida pela alta procura por parte dos compradores de situação financeira estável, explicam Corazza e Oliveira (2006).

Os adquirentes desses lotes oferecidos pelos corretores imobiliários ou até mesmo pelo próprio proprietário do loteamento são mal informados e enganados com promessas que as providencias estão sendo tomadas e que logo estará de acordo, essas promessas acabam que não são tomadas nenhuma providencia no sentido da legalização do parcelamento, assim o comprador passa a ser mais um proprietário do lote parcelado de forma clandestina (PASTERNAK, 2010).

### 2.3.1 Parcelamento do solo de acordo com a Lei 6.766/79

Para Amadei e Abreu (2012), o parcelamento do solo se dá através do fracionamento de terrenos, é dividir o espaço em fragmentos, com o objetivo de organizar a utilização do solo destinado para a habitação. Sua finalidade destina-se ara as diferentes atividades na área urbana.

A Lei Federal 6.766/79 regula os meios adequados para o parcelamento do solo no artigo 2º como mostra: “O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento e desmembramento, observadas as disposições desta Lei e das legislações estaduais e municipais pertinentes”. De acordo com artigo 2º em seus parágrafos § 1º e 2º da lei 6.766/79, diz que:

§ 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.

O parcelamento do solo quando realizado na forma da Lei, proporciona segurança, tanto para quem é o loteador quando para os futuros compradores. Desta forma sabem que agir dentro das leis estará livre de qualquer ameaça jurídica que venha acarretar (AMADEI E ABREI, 2012).

O artigo 2º da lei 6.766/79 dispõe que “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”.

#### 2.3.1.1 Parcelamento por Loteamento

Loteamento é conceituado pela Lei nº 6.766/79, a qual, em seu artigo 2º, §1º aponta:

“Art. 2º, §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. ”

#### 2.3.1.2 Parcelamento por desmembramento

A mesma lei também define o conceito de desmembramento, dessa vez no parágrafo 2º do mesmo artigo, que assim dispõe:

“Art. 2º, §1º - 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.”

## 2.4 FISCALIZAÇÃO NO PARCELAMENTO DE SOLO

De acordo com Amadei e Abreu (2012) o sistema de fiscalização no Brasil de parcelamento do solo tem passado por gerações de administrações públicas que não encontram o método ideal para agir soberanamente, no qual não consegue se aplicar a lei e fizer com que venha a ser cumprida, através de notificações e multas. A questão de política tem um forte impacto no trabalho da fiscalização, fazendo que o fiscal haja de forma mais branda para não haver desgaste político, principalmente em ano de campanha eleitoral.

Diante disso, fica muito difícil o fiscal conseguir montar um plano de ação de trabalho para que se faça cumprir a lei, que a forte influência política, o sistema de fiscalização hoje está agindo mais em prol do governo atuante do que cobrar a própria lei, isso faz que o fiscal use do seu bom senso para notificações de alguns loteamentos de forma aleatória, mais de uma forma possível a ser executada.

Tavares et al (2014 p.145) explicam de que forma se dá uma fiscalização aceitável no que se refere à fiscalização no parcelamento do solo:

- a) Uma legislação municipal que de liberdade ao sistema de fiscalização, que o libere de influências políticas, para que o fiscal faça que se cumpra a lei de parcelamento de solo.
- b) Uma equipe de trabalho com profissionais capacitados e treinados, para fazer o sistema de fiscalização funcionar e manter o mesmo funcionando plenamente para se fazer cumprir o que determina a legislação.
- c) O profissional deve conhecer todas as formas de ocupação urbana do município.
- d) Conhecer todas as áreas e espaços definidos pelo poder público, como área urbana, área de ocupação futura, áreas industriais, áreas de preservação ambiental, áreas públicas e faixas de domínio das vias públicas, e ficar atento às tendências de ocupação da população.
- e) Um plano de fiscalização e visitas, em áreas de possíveis ocupações clandestinas, visando assim impedir a ação do parcelamento do solo de forma irregular.
- f) Realizar o embargo, caso necessário, de possíveis parcelamentos clandestinos, que estejam em estágio inicial ou em andamento, e notificar o infrator para que regularize seu empreendimento, dando a ele um prazo para adequação.

Caso o mesmo não acate as determinações impostas a ele, deve ser acionado judicialmente através do departamento jurídico municipal, para que responda judicialmente pela persistência nos atos ilícitos da ocupação do solo.

### 2.4.1 Aspectos penais tratados pela Lei 6.766/79

As transações imobiliárias são reguladas por lei. Como explica Gazola (2008) nesta lei, com relação ao parcelamento do solo, tem-se um capítulo reservado às penalidades de natureza criminal, destinadas a punir as infrações que estão acima da culpa civil. Como exemplo, podemos citar as vendas de lotes em que os loteamentos não estão regularizados.

O artigo 50 da Lei 6766/79 tipifica como crime contra a Administração Pública:

Art. 50º - Constitui crime contra a Administração Pública: I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios; II - 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; III - 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 1 (um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País. Parágrafo único - O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido:

I - Por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competentes;

II - Com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, §§ 4º e 5º, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave. (NR) (Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99).

Pena: Reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

O artigo 51 da referida lei, abrange a todas as pessoas que concorrem com o lotador nos delitos previstos no artigo 50.

Art. 51º - Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade. Parágrafo único - (VETADO) ((Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.999)

E por fim, o artigo 52 proíbe o oficial de registro de imóveis a promover registros de terrenos e imóveis que não estejam devidamente regularizados.

Art. 52º 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 1 (um) a 2 (dois) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

## 2.5 REGULARIZAÇÃO DOS LOTEAMENTOS CLANDESTINOS

Com todos os fatos já mencionados envolvendo a questão dos loteamentos clandestinos, que acabada desencadeando a situação de irregularidade e a falta de padrões, Castro (2002, p. 154.) Salienta que:

”[...] grande quantidade de exigências para a regularização no Registro Geral de Imóveis, colaboram para que esses loteamentos só possam ser regularizados e legalizados, a partir de uma ação do Poder Público Municipal no sentido de baixar os padrões de habitabilidade.

No âmbito de obter a regularização e legalização do loteamento clandestino, temos as providências e ações a serem seguidas conforme explica Castro (2002 p. 155-156) através do roteiro a seguir:

### **Roteiro de Regularização de Loteamentos Clandestinos**

Reunir toda documentação existente da gleba original que foi parcelada clandestinamente: Matrícula (retirar no cartório de imóveis), inscrição no INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária), CCIR (Certificado de Cadastro de Imóveis Rurais), e ITR (Imposto Territorial Rural).

Reunir a documentação de cada lote que foi subdivido da gleba original: Contratos de compra e venda registradas (caso haja), toda e qualquer documentação que possa comprovar a posse.

Providenciar no Cartório de Registro Geral de Imóveis, certidão imobiliária referente a matrícula da gleba total que foi parcelada.

Obter cópias da documentação pessoal do proprietário (RG e CPF), e de todos os atuais proprietários que compraram o lote clandestino.

Análise de todos os documentos obtidos, fazendo a identificação de cada lote com seu respectivo proprietário atual.

Identificar a área total da parcela clandestina, através de mapas topográficos do município, ou através de imagens de satélite.

Obter levantamento topográfico planialtimétrico da área total parcelada clandestinamente. O levantamento topográfico total neste caso consiste em cadastrar: lotes, edificações, sistema viário (arruamento), sistema de esgotamento sanitário, sistema de abastecimento de água, sistema de drenagem de águas pluviais, iluminação pública, fornecimento de energia elétrica aos moradores, áreas verdes, córregos, rios e nascentes.

Com o levantamento topográfico total citado a cima, da área parcelada clandestinamente, extraiu o seguinte:

Mapa planialtimétrico e cadastral, com medidas lineares levantadas da área total da gleba parcelada, e com medidas levantadas de cada lote da parcela clandestina;

Memorial descritivo da área total, junto com a descrição dos lotes parcelados e demais áreas internas que foram levantadas;

Indicação de um profissional, Eng. Civil e ou Agrimensor, para verificação da área parcelada clandestinamente, para verificar a infraestrutura existente, e verificar se é necessário um projeto de adequação dos lotes, arruamentos entre outros.

Montar o processo de retificação da área total parcelada, caso tenha mais de uma matrícula deve ser retificado a área referente a cada matrícula e em seguida a junção das matrículas através do cartório de imóveis, com as áreas já retificadas.

Após a retificação da área total parcelada clandestinamente, deve-se construir um mapa, com a área total e todos os lotes que foram divididos nesse parcelamento clandestino.

Montar o projeto do loteamento com as alterações necessárias, para melhor divisão dos lotes, traçados de ruas, e áreas de APP.

Dar nome ao projeto, contendo identificação para quadras (numéricas ou alfabéticas), com identificação numérica para os lotes e quadras, e alfabética para as vias.

Verificar a necessidade de áreas para equipamentos comunitários e urbanos, as áreas destinadas a equipamentos públicos terão que ser identificadas e destacadas na planta de regularização do parcelamento clandestino.

Elaborar memorial descritivo do empreendimento com o seguinte conteúdo:

- a) Identificação;
- b) Descrição da Gleba;
- c) Características do parcelamento;
- d) Descrição de todas as edificações existentes;
- e) Descrição do arruamento;
- f) Descrição da infraestrutura;
- g) Encaminhar o projeto de regularização do loteamento clandestino, para aprovação na secretaria de Governo e Cidadania (Planejamento) da Prefeitura Municipal.
- h) Quando o projeto for aprovado, o engenheiro ou arquiteto da prefeitura emitira uma declaração de aprovação do loteamento.
- i) A Secretaria de Governo e Cidadania (Planejamento) encaminha o projeto para o departamento Jurídico da Prefeitura, que também emite uma aprovação segundo as leis vigentes.
- j) O prefeito municipal em exercício assina a documentação de aprovação do projeto de regularização.
- k) Solicitar cancelamento no INCRA, que deve ser acompanhado dos seguintes documentos:
  - . Requerimento solicitando o cancelamento;
  - . Cópia da Matrícula do imóvel;
  - . CCIR e ITR dos últimos cinco anos;
  - . Certidão emitida pela Prefeitura Municipal, comprovando que o imóvel encontra-se em área de perímetro urbano;
  - . Lei Municipal que comprove o perímetro urbano, onde está localizado o imóvel, no qual é objeto de cancelamento da inscrição;
  - . Laudo Técnico e ART do Eng.º Agrônomo, comprovando que o imóvel perdeu as características de área rural;
  - . Projeto do loteamento acompanhado de ART;
  - . Cópia da documentação que regulariza o loteamento;
  - . Documentos pessoais do proprietário que deseja ter sua inscrição no INCRA cancelada, e de seu cônjuge se for o caso.
- l) A regularização então é encaminhada ao cartório de registro de imóveis, onde é conferido e, mediante a apresentação de baixa no INCRA, o loteamento será registrado e encaminhado para o cartório de notas, assim liberando as escrituras de cada lote.
- m) As escrituras emitidas pelo cartório de notas são encaminhadas novamente para o cartório de registro de imóveis, objetivando o registro de cada lote;
- n) As escrituras são registradas, finalizando, assim, o processo de regularização.

### **2.5.1 Formas de regularização**

Amadei e Abreu (2012) explicam que a regularização do loteamento pode ser feita pelo próprio loteador. Para tanto é necessário que o proprietário atenda todos os requisitos necessários, levando ao Cartório de Registro de Imóveis os documentos mencionados acima. No que diz respeito a loteamento já realizado, o loteador deve cumprir as mesmas normas.

A Prefeitura também é responsável por promover a regularização de determinado loteamento. Amadei e Abreu (2012) afirmam que ela está em primeiro lugar no grau de interesse, sendo que pode agir diretamente na execução de obras inexistentes e fornecer o os documentos junto ao Cartório de Registro de Imóveis. Dispõe o artigo 40 da lei de parcelamento do solo que:

A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

O município tem o dever de fazer valer as regularizações destes loteamentos e legitimar o uso, deve estar em conformidade, agindo nas Leis para que se cuide do parcelamento e da ocupação do solo, assegurando o respeito e garantindo que sejam respeitados os padrões urbanísticos para o bem-estar da população (CABRAL, 2008).

Gazola (2008) explica que ao implantar um loteamento, tudo que o loteador afirma deve ser exigido e executado. A Lei Municipal, na regularização de loteamento já implantado, pode dispensar algumas exigências quando a regularização for feita pelo município. A observação somente veio legitimar esse método, dado que já praticado pelo Poder Público. Se em algum momento a Prefeitura não fizer tal regularização, o adquirente poderá discutir em juízo a mesma. Pois quem fica prejudicado com a não regularização são os proprietários.

### **2.5.2 Reflexos da Regularização**

O loteador de uma área irregular proporciona danos ao ambiente urbano, afetando o adquirente. Isso se dá porque ao ocupar o solo é necessário que se respeite determinados critérios e para que isso seja possível, algumas providências são indispensáveis. Evitando com que problemas afetem a coletividade (MESQUITA, 2008).

Ao regularizar um área proporciona um melhor desenvolvimento urbano afetando de forma segura as condições de vida dos indivíduos. Através da regularização, os proprietários

podem registrar seus contratos, ocasionando um direito real oponível contra terceiros (GAZOLA, 2008).

A implantação de loteamentos clandestinos atinge o município como um todo. Órgãos competentes como as prefeituras, o Ministério Público e o Poder Judiciário devem agir para prevenir tais situações.

### 3 METODOLOGIA

A metodologia do trabalho se resume em um estudo de caso voltado à regularização de loteamento urbano no município de Braço do Norte.

Inicialmente buscou-se listar os documentos disponíveis deste projeto para avaliação e posterior regularização.

Em conversa com o proprietário do imóvel, foi solicitado toda a documentação que o mesmo tinha disponível sobre a gleba que foi parcelada.

#### 3.1 MUNICÍPIO DE BRAÇO DO NORTE

A partir de 1955, o município de Braço do Norte, em Santa Catarina passou por uma nova fase de desenvolvimento, esse foi o ano que a cidade de Braço do Norte se emancipa de Tubarão, a partir daí começou o desenvolvimento econômico da cidade, com o surgimento de várias indústrias de molduras, Braço do Norte foi considerada por muito tempo a capital da moldura. Com isso, deu-se início a exploração imobiliária, então surgiu a procura por imóveis rurais e urbanos e a cidade foi se desenvolvendo, em 1998 surgiu o código de obras da cidade com a Lei Ordinária N°1377/1998, e posteriormente o Plano diretor, até então não havia nenhum controle de como a cidade deveria se desenvolver, loteamentos surgiam de forma desordenada, claro não havia nenhum tipo de fiscalização sobre isso, os agricultores que possuíam terras mais próximas ao centro começaram a parcelar o solo e vender com contratos de compra e venda, assim a cidade foi se povoando.

Figura 1 – Foto aérea da cidade de Braço do Norte/SC



Fonte: Diário do Sul, Antonello

Ainda hoje, vivemos no município de Braço do Norte, os reflexos desse crescimento desordenado, que não havia nenhum planejamento, eram divididos de forma que o loteador conseguisse o maior lucro possível, hoje com algumas medidas ainda que tardia, são tomadas para coibir esse tipo de procedimento.

A sua maneira, cada município vai enfrentando as dificuldades e consequências desse crescimento desordenado, tentando corrigir ao menos um pouco o estrago dentro de suas cidades.

Figura 2 – Alagamento rua Jorge Lacerda, Braço do Norte/SC



Fonte: Verdevaleam, 2016

Figura 3 – Buraco rua Jorge Lacerda, Braço do Norte/SC



Fonte: Ligado no sul, 2016

### 3.2 O “LOTEAMENTO ANTONIO MATES”

O “Loteamento Antônio Mates” localiza-se no bairro Rio Bonito, área urbana do município de Braço do Norte/SC. Constitui-se de uma gleba de terra de 5,07 hectares, dos quais 3 hectares foram parcelados pelo proprietário de forma clandestina. O parcelamento resultou em 35 (trinta e cinco) lotes, sendo que 28 (vinte e oito) deles já foram vendidos e firmado contrato de compra e venda. Hoje esta regularização está sendo realizada pela empresa de engenharia EngTer, junto à prefeitura Municipal de Braço do Norte.

O escritório de engenharia EngTer, vem se destacando nos últimos 5 (cinco) anos pelo excelente trabalho sobre o desenvolvimento de loteamentos. É importante destacar que a empresa tem como foco o meio ambiente, evitando ao máximo os efeitos danosos. Dessa forma, projetam-se loteamentos visando à qualidade em benefício à coletividade, sem afetar o meio ambiente.

Após contato com a empresa de engenharia EngTer, e com a Prefeitura Municipal de Braço do Norte junto com a Secretaria de Governo e Cidadania, baseado no Plano Diretor e Código de obras municipal, foi pesquisado possíveis informações para reduzir problemas futuros.

A partir de dados pesquisados no referencial teórico e da pesquisa realizada sobre as leis que regem a aprovação dos projetos de parcelamento do solo, pode-se verificar quais as ações necessárias para a efetiva regularização do loteamento.

O estudo de caso foi desenvolvido a fim de possibilitar a regularização do Loteamento Antônio Mates.

A Figura 4 apresenta a localização do referido loteamento, nas coordenadas UTM: Longitude 681745.17 m E, Latitude 6871365.58 m S.

Figura 4: Localização do Loteamento Antônio Mates



Fonte: Google Earth, 2017

A Empresa foi contratada para a realização do processo de regularização.

Inicialmente dispunha somente dos seguintes documentos

- Matricula da Gleba original
- Contratos de compra e venda, que foram firmados com os novos proprietários.
- Comprovantes de IPTU e inscrição no INCRA.

Com base nessas informações iniciou-se o processo de aprovação técnica do loteamento, com o levantamento das infraestruturas existentes e demais verificações pertinentes as obras de execução necessárias para um loteamento regular.

## 4 RESULTADOS E DISCUSÃO

### 4.1 INÍCIO DO PARCELAMENTO

Em conversa com o proprietário do loteamento, foi possível identificar quais motivos deram início ao parcelamento clandestino do solo. Vale ressaltar que o mesmo colaborou com todo o andamento deste trabalho, respondendo aos questionamentos, verbalmente.

Em primeiro momento, o proprietário do lote, que é um senhor com idade já avançada, mencionou que pensando na sua aposentadoria, decidiu lotear sua terra. Sendo assim conseguiria deixar um fundo em um banco para futuras despesas, já que não pretendia dar continuidade a seus trabalhos em virtude de sua idade. Outro motivo foi o futuro dos filhos, gostaria de garantir alguns lotes como forma de herança.

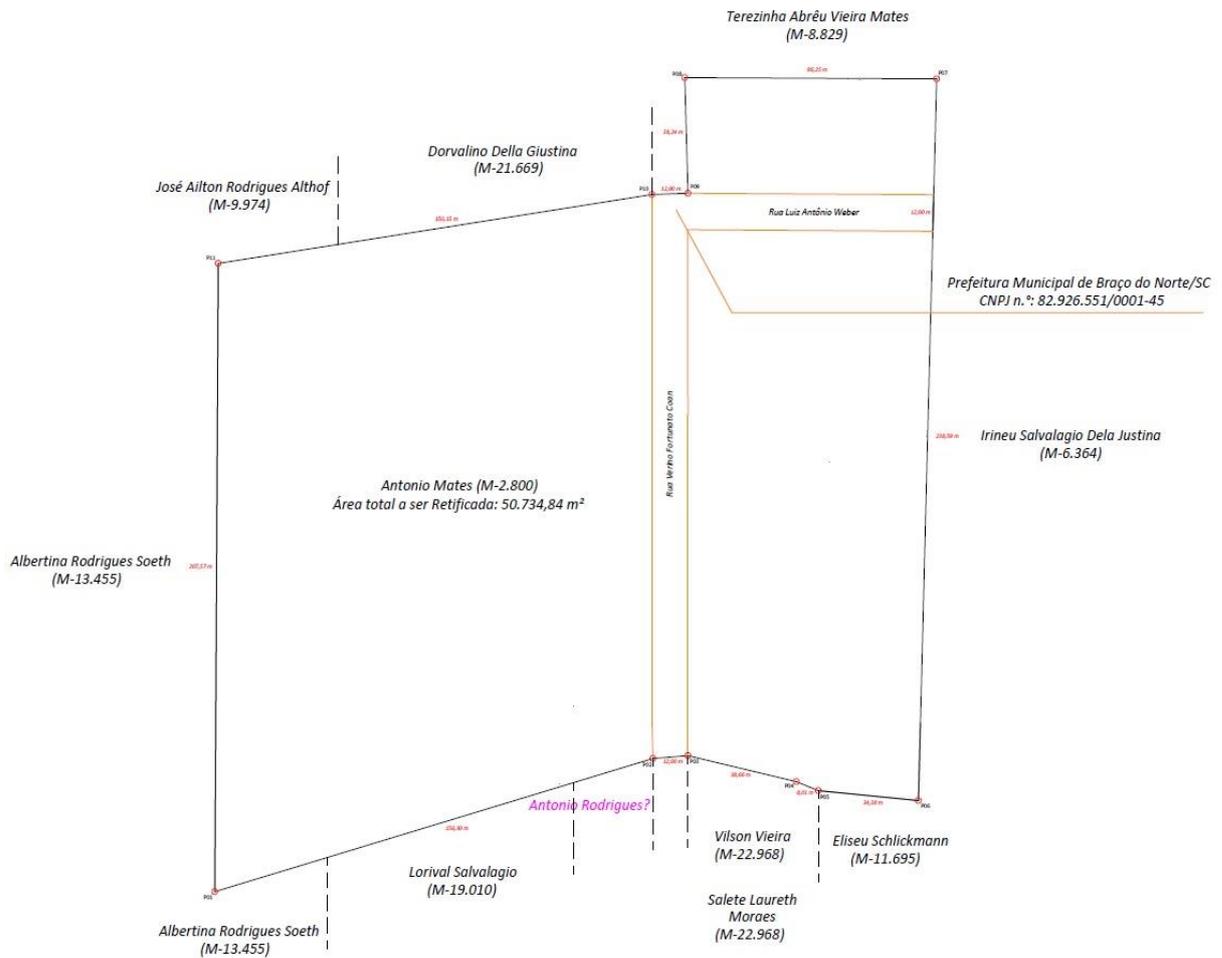
Sem informações de como deveria proceder com a divisão da gleba, resolveu dar início aos trabalhos por sua conta, sem saber quais riscos ou danos poderia causar ao agir em desconhecimento das Leis. Sem ao menos saber que existia uma lei para isso, como mencionado por ele.

A atividade teve início em uma gleba de 5,07 ha (cinco hectares e sete ares), dessa gleba foi parcelado 3,00ha (três hectares) de forma clandestina, sem nenhum tipo de licença ou liberação do órgão público, sobra então 2,07ha (dois hectares e sete ares) que será loteado de forma regular junto a regularização da parcela anterior, matrícula 2.800 L-2-N.

A gleba de 5,07 ha, objeto de estudo desse trabalho, gerou através do parcelamento clandestino, um total de 35(trinta e cinco) lotes, dentre esses 28 (vinte e oito) lotes já foram vendidos, todos os 28 (vinte e oito) lotes foram vendidos na forma de contrato de compra e venda assinado por ambas as partes (vendedor e comprador). O loteamento Antônio Mates pode ser visualizado em anexo. (ANEXO A).

Na figura 5 a seguir temos o levantamento Planialtimétrico inicial. Esse levantamento foi realizado para que se possa identificar toda a gleba existente na matrícula original do proprietário.

Figura 5: Levantamento Planialtimétrico inicial



Fonte: Do Autor, 2017

A figura 6 apresenta um detalhamento do planialtimétrico com a imagem de satélite ao fundo, onde pode-se perceber os arruamentos existentes e as edificações.

Figura 6: Levantamento Planialtimétrico com imagem satélite de fundo



Fonte: Do Autor, 2017

A implantação das novas divisões dos lotes ficou como mostra a figura 7, foram adequados os lotes nos tamanhos padrão e o definido o arruamento.

Figura 7: Loteamento Antônio Mates regularizado



Fonte: Do Autor, 2017

## 4.2 IMPLANTAÇÃO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE

A implantação da infraestrutura (rede de água potável, rede de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica, drenagem pluvial e pavimentação), foi um processo que ocorreu de forma gradativa, através do loteador e seus compradores, conforme vendiam-se os lotes, o loteador buscava efetuar os recursos necessários para que ali conseguissem fixar moradia.

No início do parcelamento o abastecimento de água potável era facilmente adquirido, pois qualquer pessoa podia pedir um medidor ao órgão responsável (CASAN), mais

depois que foi constatado que se tratava de loteamento clandestino, o órgão responsável passou a não efetuar mais as ligações.

O esgotamento sanitário constituía-se de fossa, que cada proprietário implantava ao construir seu imóvel.

O abastecimento de energia foi conquistado com uma parceria, com a cooperativa de eletrificação de Braço do Norte (CERBRANORTE), mais com o mesmo que ocorreu com o abastecimento de água potável, o abastecimento de energia também foi interrompido, pelo motivo do loteamento ser clandestino.

Esse loteamento ainda não possui nenhum tipo de pavimentação, e os moradores trafegam pelas ruas de terra e arreião.

Atualmente a infraestrutura existente no Loteamento Antônio Mates, atende somente a população que já havia adquirido os direitos anteriormente, os novos moradores terão que esperar o final do processo de regularização do loteamento.

#### 4.3 MOTIVOS DA REGULARIZAÇÃO

A regularização do Loteamento Antônio Mates, teve início quando o proprietário vendeu os lotes e começou a sofrer pressão dos compradores quanto à obtenção do registro dos lotes adquiridos. Na demora em satisfazer os pedidos, ao vendedor foi feita denúncia, ao qual a Promotoria agiu e explicou ao proprietário/vendedor, de que forma deveria ocorrer a regularização dos lotes.

Dessa forma o órgão público responsável junto à promotoria cortou o fornecimento de água e energia das propriedades até que a regularização fosse feita. A Prefeitura não pôde emitir qualquer tipo de alvará para essas áreas, que até então, seguiam de forma clandestina. A partir deste momento toda obra ficou parada, e os compradores insatisfeitos continuaram a solicitar a regularização.

Explicado de que forma deveria proceder, no início de 2016, o proprietário procurou o escritório de engenharia EngTer, para obter informações e começar a realizar a regularização. No mês de junho do mesmo ano, o parcelador firmou contrato com a empresa EngTer, que hoje está fazendo a regularização do Loteamento Antônio Mates.

#### 4.4 PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO

O processo de regularização do Loteamento Antônio Mates está sendo feito pela empresa EngTer de Braço do Norte. A empresa está seguindo o Plano diretor da cidade de Braço do Norte, o código de obras e seguindo o *Guia do Parcelamento do Solo Urbano*, e obtendo orientações junto aos profissionais do cartório de registro de imóveis da cidade de Braço do Norte.

Para regularização se deu a reunião de toda documentação exigida seguindo o registro de regularização como mencionado no item 2.5 deste trabalho. A matrícula atualizada do imóvel foi obtida no cartório de imóveis da cidade de Braço do Norte/SC. Parcelado originalmente, ainda em área de interesse rural, foi pedido então baixa na inscrição do INCRA, (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária), CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural) e ITR (Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural), obtendo assim sua conformidade para área urbana.

Foi reunindo-se à documentação de cada lote que foi vendido da gleba original, cópias de contratos de compra e venda e todas as informações que os proprietários puderam passar, para que se continuasse o processo. Aos compradores dos lotes também foi exigido toda documentação pessoal.

Com toda documentação em mãos foi feito o processo de demarcação dos lotes, para que cada proprietário tivesse seu lote atribuído a ele, evitando transtornos. Depois dos passos descritos foi necessário dar início ao levantamento topográfico. Houve a identificação da gleba original, realizado através da matrícula original, a ida até o terreno permitiu que todos os dados fossem conferidos e desenvolvidos. O levantamento planialtimétrico da área foi efetuado. Bem como o mesmo para todos os lotes e tudo que está estava sobre a área foi realizado todo levantamento topográfico necessário.

Com os levantamentos descritos foi possível gerar um mapa planimétrico cadastral, com todas as medidas obtidas da área total, e com todas as medidas dos lotes já parcelados. De posse desses dados, foram iniciados os projetos de loteamento, onde foi possível manter os maiores números de lotes possíveis dentro das normas estabelecidas pelo município.

O fato de alguns lotes já estarem vendidos e já possuírem construções, dificultou o processo padrão da regularização. Nesse caso, foi necessário dar prioridade nas ruas, onde o processo de formação das mesmas não estava seguindo procedimento padrão e obrigatoriamente tiveram que ser modificadas para dar continuidade ao processo.

Depois do projeto urbanístico pronto, seguiram-se com os projetos executivos, elaborando os projetos de abastecimento de água, esgotamento sanitário e pluvial, todos eles com projeto completo e memorial descritivo. De posse de todos os projetos e memoriais foi então encaminhado à prefeitura Municipal de Braço do Norte para aprovação e regularização do loteamento.

Com os projetos aprovados pelo município, iniciou-se outro procedimento, sendo este o processo de retificação de área total, junto com a descrição dos lotes parcelados e todas as demais áreas internas levantadas. A partir disso foi feita a retificação de cada lote referente a cada matrícula, e em seguida a junção das matrículas, através do cartório de imóveis, com todas as áreas já retificadas.

Conforme mencionado o mapa da área total do loteamento e todos os lotes foram retificados, o traçado das ruas e áreas dos loteamentos foi adequado ao máximo. Para os lotes que ainda não tinham sido vendidos, foi possível adequar melhor aos procedimentos e fazer com que a área ficasse ideal.

O processo de regularização do loteamento obteve aprovação do departamento de Governo e cidadania da prefeitura de Braço do Norte no início do ano corrente desse trabalho 2017.

Seguindo o *Roteiro de Regularização de Loteamentos Clandestinos* sugerido neste trabalho, observou-se que após a aprovação na Prefeitura Municipal todas as etapas estão sendo seguidas.

O processo de regularização retornando da Prefeitura Municipal, continuará em progresso, pois será enviado a cartório de registro, para obter certidão imobiliária de pleno teor, na qual ira constar com as novas matrículas. A certidão que será imitada se juntara ao processo de regularização, que contém documentos citados no presente trabalho, como a anuência de baixa de inscrição no INCRA. Com isso o loteamento será registrado, irá para o cartório de registro de imóveis que emitira as novas matrículas, finalizando o processo de regularização.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A ocupação do solo desenvolve de forma objetiva as atividades urbanas e direciona seu crescimento populacional de forma equilibrada, desta forma o município deve estar ligado aos procedimentos relacionados com tais processos. De acordo com a Lei o parcelamento do solo deve estar relacionado com o setor imobiliário onde o torna registrado.

O Ministério Público visa combater o crescimento de loteamentos clandestinos e de forma irregular, atuando de forma preventiva em suas ações. A forma com que põem atuar direciona mostrar a população quais danos são causados pela prática destes atos, mencionando que como cidadão, devem denunciar tais irregularidades.

Quando se trata de adquirir um imóvel em terreno irregular contribui-se para ilegalidade, muitas vezes os moradores não sabem que proporção isso leva, mas acarreta danos para a sociedade em vários aspectos, como falta de pagamento de impostos adequados, impactos ambientais e econômicos, juntamente com o desconhecimento da importância de um registro adequado em órgão competente.

Os motivos que geraram o parcelamento clandestino e que hoje surge o denominado Loteamento Antônio Mates, em fase de regularização, foram os seguintes, se deu pela busca de gerar renda extra. O crescimento da cidade e a procura de habitantes em adquirir lotes também contribuíram para que o proprietário agisse de forma irregular, além do desconhecimento da regularização.

Um dos impactos ambientais gerados pela implantação do loteamento de forma clandestina é a geração de esgotamento sanitário, que é despejado de qualquer forma em qualquer lugar, sem um descarte ideal, não há nenhum cumprimento da obrigatoriedade urbanística. Quando um loteamento é clandestino, o mesmo não possui área padronizada, lotes ficam fora do formato ideal, todos com medidas irregulares, o loteamento fica sem área institucional.

Conclui-se de forma positiva que o caso estudado motivou o proprietário a obter o processo de regularização do loteamento clandestino, o que possibilita sua conformidade diante das Leis, bem como proporciona segurança para quem adquirir um terreno no local. A legislação facilita está regularização, identificando passo a passo dos procedimentos.

Ao final da pesquisa pode-se perceber que os objetivos foram alcançados, visto que a empresa seguiu com a regularização dos loteamentos clandestinos e o proprietário agora em conformidade, já sabe de que forma deve proceder com eventos futuros.

No que diz respeito a este desenvolvimento, os resultados foram alcançados, sendo que a pesquisa discorreu sobre o assunto abordando as formas de regularização. Os entes públicos criaram alternativas representando avanço jurídico no que se refere o tema, conscientizando de forma social os envolvidos.

## REFERÊNCIAS

ALFONSIN, Betânea de Moraes. FERNANDES, Edésio. **Direito urbanístico brasileiros e internacionais**. Belo Horizonte: Del Rey, 2006.

AMADEI, V. C.; ABREU, V. **Como lotear uma gleba: o parcelamento do solo urbano em seus aspectos essenciais**. 3. ed. São Paulo: Millenium, 2012.

BRAGA, Rodrigo Bernardes. **Parcelamento do solo urbano: doutrina, legislação e jurisprudência**. Rio de Janeiro: Juris, 2004.

CABRAL, Manoel Vilaverde. **Itinerários**. Rio de Janeiro: Bookman, 2008.

CASTRO, S. C. S.; **Loteamentos Irregulares e Clandestinos: A Cidade e a Lei**, 2002, p. 154.

CORAZZA, T. A. M; OLIVEIRA, D. D. **A Responsabilidade do Município Frente aos Loteamentos Clandestinos e a Legitimidade do Ministério Público**, Revista Cesumar – Ciências Humanas e Sociais Aplicadas, jan/jun. 2006, vol. 11, nº 1, p. 115 – 128.

Citado pela, **Resolução nº 001**, de 23-01-86, do CONAMA.

GAZOLA, Patrícia Marques. **Concretização do direito à moradia digna: teoria e prática**. Belo Horizonte: Fórum, 2008.

GIL, Antônio Carlos. **Como Elaborar Projetos de Pesquisa**. São Paulo: Atlas, 2002

GIL, Antônio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. São Paulo: Atlas, 2009.

GROSTEIN, M. D. **Metrópole e Expansão Urbana: a persistência de processos insustentáveis**”, São Paulo Perspec., Vol. 15 nº 1, São Paulo, jan./mar. 2001.

**Lei Municipal nº1377/1998 do Município de Braço do Norte – SC.**, 1998

MANCINI, Tadeu. CASTILHO, José Roberto. **Legislação urbanística básica**. 2ª ed. São Paulo: Pilares, 2013.

MARCONI, Marina de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. **Metodologia científica**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2009.

MESQUITA, Adailson Pinheiro. **Parcelamnto do solo**. Curitiba: IESDE, 2008.

OLIVEIRA, J. **Loteamento e Parcelamento do Solo**, 1986, p. 41-55.

PASTERNAK, Suzana. **Loteamentos irregulares no MSP: avaliação sócio urbanística**. Instituto Nacional de Ciência e Tecnologia. São Paulo: Observatório das Metrópoles, 2010.

**Plano diretor do Município de Braço do Norte – SC.**

PUC Campinas Virtual et al; **Regularização Fundiária de Assentamentos Informais Urbanos**, última modificação 21/02/2008 15:09.

SILVA, José Afonso Da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1981.

VALENÇA, Márcio Moraes. **Cidade (i)legal**. Rio de Janeiro: MAUAD, 2008.

**ANEXOS**

ANEXO A – Loteamento Antônio Mates

