

LEI 6766/79 - O PARCELAMENTO DO SOLO*

QBAR, Ali, Mamed, Muniz**

1. INTRODUÇÃO

O parcelamento do solo urbano, até a criação de referida Lei, era controlado pelo Decreto-Lei 58/37, que continha essencialmente normas civis, mostrando preocupação com as relações entre o loteador e os adquirentes dos lotes, com poucas disposições de ordem administrativa, esquecendo-se completamente do caráter penal. Por esse motivo e movido pelo desenvolvimento sócio-econômico do país e constante crescimento no número de núcleos urbanos, tal decreto não mais cumpria sua inicial missão no resguardo do interesse público existente no ato de parcelar o solo urbano.

O teor da lei 6766/79 a difere do decreto 58/39 pois tem a primeira o mérito de efetuar a união de aspectos civis, administrativos, urbanísticos e penais que incidem naturalmente sobre o parcelar do solo urbano, aspectos estes que, ao não serem abrangidos pelo decreto, limitava a atuação do poder público no ato de parcelar.

A lei do parcelamento do solo tem por objetivo fundamental não só a defesa do contratante desfavorecido, mas também a manutenção do ordenamento administrativo, pois, volumoso é o número de parcelamentos em diversos pontos do país, tornando comum a venda de lotes de terrenos parcelados irregularmente.

2. SOLO URBANO

Parcelar o solo é, fragmentar, partir, fracionar, de modo a proporcionar a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, possibilitando assim uma individualidade para fins de edificação, é o desaparecimento de um terreno para o surgimento de novos, com área inferior ao primeiro.

Entende-se por solo urbano todo aquele compreendido pelas zonas urbanas (cidades e vilas) e zonas de expansão urbana (reservadas para o devido crescimento das cidades e vilas, adjacentes ou não a estas). Sendo assim, será urbano todo e qualquer loteamento destinado a fins habitacionais, mesmo situado em zona rural, compreendido em sua fiel destinação e não em mera localização.

*Artigo baseado em monografia de mesmo título, elaborada pelo autor para apresentação e graduação no curso de Direito da Faculdade de Direito Padre Anchieta, outubro/2002.

**Bacharel em Direito pela Faculdade de Direito Padre Anchieta / Técnico em Edificações formado em 1996 pela ETE "Vasco Antonio Venchiarutti" / Desenhista Arquitetônico e Estrutural / Técnico Industrial I da FUMAS "Fundação Municipal de Ação Social da Prefeitura de Jundiaí/SP".

3. DAS FORMAS DE PARCELAR

As formas de parcelamento do solo estão previstas no art. 2º da Lei 6766/79, onde se percebem duas as modalidades:

§ 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 único ponto coincidente ou comum a ambos é o destinar-se ao fim habitacional e, para que haja real aplicação da Lei em questão, mister se faz, que se verifique um loteamento ou desmembramento em suas formas acima especificadas, porém, sublinhamos que a Lei em muitas passagens refere-se apenas a loteamentos.

Imprescindível se faz saber, se a gleba a ser parcelada conta ou não com *vias de circulação* (ruas ou avenidas que possibilitem o tráfego), e *logradouros públicos*, também chamados de *Sistemas de Lazer* ou *Áreas Livres de Uso Público – ALUP* (praças, quadras, etc.), permitindo a distinção entre loteamento e desmembramento, com a finalidade de aprovação pelo Poder Público e de registro no cartório Imobiliário.

4. REQUISITOS URBANÍSTICOS

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

Dispõe o Capítulo II, da Lei n. 6.766/79, que o loteador deverá atender algumas exigências mínimas descritas em seus incisos e § 1.º. Tais exigências poderão ser ampliadas por leis, sejam elas estaduais ou municipais, e em contrapartida, não podem ser reduzidas ou ignoradas. Apesar das exigências referirem-se única e exclusivamente ao loteamento, no que dispõe o artigo 11, podem-se estender aos planos de desmembramento, áreas, dimensões mínimas dos lotes, reserva de faixas destinadas ao abastecimento de água, coleta de esgoto, passagem de águas pluviais e outros equipamentos urbanos.

4.1. Proporção das Áreas

I – as áreas destinadas a sistema de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais a densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvado o disposto no § 1.º deste artigo;

Constitui área destinada ao sistema de circulação: as vias para tráfego e trânsito de veículos e pessoas ou só de pessoas; implantação de equipamento urbano e comunitário: rede de água, esgoto, cultura, lazer; espaço livre de uso

público: praças. Não se obriga o loteador integralmente ao que prevê esse inciso, mas há que reservar área proporcional a densidade de ocupação prevista para gleba, bem como obrigações impostas pela Municipalidade. Obrigada dessa forma, a tornar proporcional o número de habitantes e suas atividades socioeconômicas com o número de metros quadrados utilizados para uso público, não se levando à risca o que dispõe o inciso em questão, uma vez que se for considerada a gleba como um todo, haverá necessidade de uma área pública maior, o que seria risível atualmente.

4.2. Dos Lotes

II – os lotes terão área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

Dispõe o inciso supra transcrito a fixação da área e frente mínimas dos lotes para todo o território nacional. Controvertido se fez tal inciso, pois dispor a respeito de lote mínimo deveria ser competência da municipalidade, vez que a organização municipal varia de acordo com as peculiaridades locais.

É previsto a existência de mínimos menores para os casos de urbanização específica ou de edificação de conjuntos habitacionais ou interesse social, se aprovados previamente pela administração. Pode-se definir padrões diversos, para determinados zoneamentos e setorizações dos municípios, como exemplo um terreno de 250m² de área e 10m de frente para os setores residenciais.

4.3. Das Águas

III – ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa “non aedificandi” de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica:

A par da questão da flora, há um outro relevante aspecto na natureza, que reclama as maiores preocupações com sua incolumidade, porque tanto quanto outros temas, revela-se vital a saúde e sobrevivência da espécie humana. Trata-se o regime de águas de um conjunto de normas e demais prescrições legais a disciplinar e proteger os recursos hídricos, a flora e a fauna aquáticas.

A necessidade desse disciplinamento fez urgir em nosso ordenamento jurídico o Código de Águas (Decreto n.º 24.643, de 10 de julho de 1934, modificado pelo Decreto-lei n.º 852, de 11 de novembro de 1938 e por leis subsequentes).

O legislador ao elaborar o código de águas, em seus dispositivos, buscou proteção aos recursos hídricos, à flora e à fauna aquáticas, no interesse da saúde pública e na qualidade das águas públicas.¹

¹ MIGUEL NETO, Sulaiman. Questão Agrária : doutrina, legislação e jurisprudência. Ed. Bookseller. Sao Paulo, 1997.

Conceituam-se águas correntes as provenientes dos rios, canais e ribeirões; águas dormentes como as provenientes dos lagos, represas, tanques e reservatórios.

4.4. Das Vias

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

De acordo com o dispositivo supra transcrito, as vias dos loteamentos deverão ser ligadas à rede viária já implantada ou a serem implantadas, e conseqüentemente harmonizando-se com a topografia local impedindo grandes obras que divergem da mesma, abrangendo toda região que engloba o parcelamento.

Tal harmonia deverá existir não só com as vias oficiais existentes ou projetadas, mas com todas as obras que poderão vir a serem executadas pelo loteamento.²

4.5. Equipamentos Comunitários e Urbanos

§ 1.º A percentagem de áreas públicas previstas no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem pode ser reduzida.

Dispõe o artigo supra transcrito sobre a fixação do percentual mínimo de áreas para a implantação de equipamentos urbanos e comunitário bem como ao sistema de circulação e uso público.

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

Essas áreas estão incluídas nos trinta e cinco por cento referidos anteriormente, cabendo ao município situá-las em planta, desde que fundamentada a situação, bem como exigir do loteador a edificação correspondente a destinação das áreas, fiscalizar a implantação, fiscalizar a construção, exigir tributos, além responsabilidade integral sobre os equipamentos implantados após a expedição do Termo de Verificação.³

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

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

A exigência de tal faixa deverá ser fundamentada para que não se configure

² GASPARINI, op.cit., pág.40

³ GASPARINI, op.cit., pág.43

a arbitrariedade. Loteamentos são individualizados, vez que cada um é diverso do outro, podendo ser assim, exigidas áreas especiais em alguns deles por algum aspecto peculiar que o mesmo vir a possuir.

5. PLANO DIRETOR

Ao criar normas gerais de conteúdo urbanístico, a União pela primeira vez usou de sua competência concorrente neste campo, a qual deflui da própria Constituição, delegando dedicada fiscalização à observância dos limites urbanísticos dos Poderes Públicos Federal, Estadual e, em especial, o Municipal, que, fortalecido foi através dos Planos Diretores, nos diversos aspectos que concorrem na busca da defesa do desenvolvimento dos padrões urbanos e dos adquirentes de lotes.

O Plano Diretor resume-se num conjunto de normas urbanísticas, destinadas a propiciar o pleno desenvolvimento das cidades, de suas funções sociais, bem como o bem estar de seus habitantes. Neste contexto, a propriedade urbana só estará cumprindo sua função social quando, adequadamente e nos termos das leis municipais, concorrer para o bem estar dos seus habitantes e desenvolvimento de suas funções sociais.

6. REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO

Art. 3.º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento solo:

I- em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II- em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III- em terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

IV- em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V- em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

O legislador impediu a realização de parcelamentos na zona rural e nos incisos narrados anteriormente. A **vedação é absoluta** quando a ação humana não tem como dotar área de condições de habitabilidade ou de uso adequado, notadamente para fins comerciais, industriais ou de lazer, ou, ainda, quando a área ou zona em que pretenda implantar o parcelamento é destinada a outros fins (ecológicos, pr exemplo), como é a hipótese do inciso V.

A **vedação é relativa** quando a ação humana pode dar “à área condições de habitabilidade ou de uso adequado para comércio, indústria ou lazer, como são

as hipóteses dos incisos. I, II, III e IV. ⁴

A atual situação econômica do país é problemática, vez que o elevado preço dos imóveis tem obrigado o povo a ocupar todo e qualquer terreno. Daí a necessidade de vedar o parcelamento de determinadas áreas.

Conforme se pode notar, os dispositivos acima transcritos são exemplificativos, podendo existir outras vedações, como por exemplo terrenos já utilizados como depósito de material radioativo ou cemitério, objetivando única e exclusivamente a vida digna e saudável dos habitantes.

Veda-se relativamente o parcelamento em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, ou seja, terrenos que constantemente tenham contato com água, vez que se o parcelador dispender esforços a serem fiscalizados pela municipalidade para reverter tal situação, cessa-se a vedação.

Também relativa é a vedação de terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a saúde pública, vez que sanada tal irregularidade antes do projeto de parcelamento não há impedimento para a realização do mesmo, desde que tal obra seja devidamente fiscalizada pela municipalidade.

Devido à facilidade de realização do parcelamento em terrenos planos, impede-se o loteamento de terreno com declividade igual ou superior a (30%)trinta por cento. Relativa se faz tal vedação, vez que se revertida for tal irregularidade através de obras(cortes e aterros) a serem realizadas pelo loteador e fiscalizadas pela municipalidade a mesma tornar-se-á inexistente. Cabe ao município, através de disposições legais indicar os critérios para a fixação da porcentagem descrita. São proibidos os parcelamentos realizados em terrenos cujas condições geológicas não aconselham a realização de edificações. Diversos são os entendimentos nesse sentido, vez que os esforços humanos não são capazes de modificar uma condição geológica que prejudique a segurança da população, nesse sentido a vedação seria absoluta. Em contrapartida, seria relativa a proibição se a condição geológica não influenciar no parcelamento, dependendo do tipo de construção a ser realizada. Tal liberação para o parcelamento só será autorizada depois de feita perícia do local e conseqüentemente com a expedição de um laudo de aprovação.

Finalmente, para garantir as áreas de preservação ecológica, são vedados os parcelamentos a serem realizados que possam causar qualquer tipo de prejuízo a fauna e a flora local. Já nas áreas onde existirem poluição sonora ou atmosférica que impeçam condições sanitárias suportáveis, o loteamento poderá ser realizado se as mesmas forem corrigidas, desde que exista a comprovação através de laudos que demonstrem a veracidade da ausência de prejuízos à saúde dos habitantes daquele local. No dispositivo em questão a primeira vedação é considerada absoluta e a segunda relativa.

⁴ GASPARINI, op.cit., pág. 28

7. DESAPROPRIAÇÃO

A desapropriação é a requisição de bens móveis e fungíveis, atingindo a faculdade que tem o proprietário de dispor da coisa segundo sua vontade, implicam a transferência compulsória, mediante indenização, para satisfazer a interesse público; afetam o caráter perpétuo e irrevogável do direito de propriedade.

A desapropriação é o procedimento administrativo pelo qual o Poder Público ou seus delegados, mediante prévia declaração de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social, impõe ao proprietário a perda de um bem, substituindo-o em seu patrimônio por justa indenização.

O STF já desfez o engano de quem entendia que a desapropriação de imóveis rurais é sempre de competência da União; somente o é quando o imóvel rural se destine à reforma agrária.

A Constituição do Brasil indica, como pressupostos da desapropriação, a necessidade pública, a utilidade pública e o interesse social (arts. 5.º inciso XXIV, e 184).

A indenização é exigência que se impõe como forma de buscar o equilíbrio entre o interesse público e privado; O direito à indenização é de natureza pública, já que embasado na Constituição; a indenização deverá ser prévia, justa e em dinheiro. Poderá ser em título da dívida pública nas hipóteses dos artigos 182, § 4.º, III, e 184 da Constituição.

8. REGISTRO DO PARCELAMENTO

A pesquisa nos cartórios imobiliários proporciona uma maior segurança para o processo de regularização fundiária, não se limitando unicamente a dar publicidade aos atos praticados mas, a fim de que os bens sejam individualizados, bem como os seus proprietários e interlocutores do processo de regularização, caracterizando desta forma a veracidade da titularidade dos terrenos, além de outros atos a eles relacionados.

A referida pesquisa, atualmente vem eivada de dificuldades devido ao grande número de núcleos de sub moradias existentes que fogem ao controle da municipalidade, onde muitas vezes ocorrem conflitos de titularidade dos terrenos onde elas se encontram; em contrapartida, ausente uma centralização entre os cartórios de registros de imóveis, as pessoas agindo de má-fé podem registrar o mesmo imóvel sobre várias titularidades em cartórios distintos, ou mesmo aqueles que sem nenhum título vendem imóveis nunca antes a eles pertencidos; não podendo deixar de ressaltar a divergência acerca da competência de cada cartório devido a divisão local entre os mesmos.

9. A QUESTÃO AMBIENTAL

A idéia da preservação ambiental, do meio natural e construído, não há dúvida tornou-se o grande tema mundial de discussões presente na rotina dos cidadãos comuns e mesmo nas reuniões dos líderes políticos dos países desenvolvi-

dos. Para os habitantes das cidades, a questão é fundamental, posto que intimamente ligada a à melhoria da qualidade de vida.

Em última análise, o que se pretende é promover a melhor integração do homem com a natureza sem vinculação a quaisquer orientações de cunho ideológico.

As constantes notícias de degradação ambiental não podem deixar de despertar a atenção e a ação governamental. Contudo, pensamos que em se tratando de questão ligada profundamente à qualidade de vida dos cidadãos em geral, deva ser tratada também a nível educacional. Deve, assim, tornar-se efetiva a norma programática contida no artigo 225 da Constituição Brasileira.

10. ASPECTOS PENAIS PREVISTOS NA LEI 6.766/79

Muitos loteadores têm usado a faculdade de parcelar o solo em zona rural com o intuito de burlar a Lei 6.766/79 utilizando como argumento a mesma não alcançar o parcelamento do solo rural.

Contrariando tais pensamentos o artigo 50, inciso I, considera crime dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente...

Independente da localização, rural ou urbano, o loteamento está submisso a tal lei, considerando-se a finalidade a qual o mesmo se destina. O tipo penal não obriga que o loteamento esteja sendo feito em zona urbana, bastando para tal que tenha fins urbanos, finalidade urbanística ou de urbanização da área, com a intenção de criação de um novo núcleo populacional, caracterizando o parcelamento como um novo bairro ou vila.

Não respeitado o destino do parcelamento rural, teremos *loteamentos comuns* abrangidos pela lei 6766/79, ou seja, condomínios destinados a recreio que resultam em chácaras disfarçadas de partes ideais. Portanto, loteamento em condomínio, loteamento fechado e loteamento integrado nada mais são que loteamentos comuns, estando então submissos a referida lei.

Importante se faz ressaltar que o direito de propriedade de quem parcela de forma irregular não está sendo ofendido, mas apenas e tão somente cria-se uma limitação de seu uso, de modo a exigir-se a comprovação da regularidade do loteamento para que se adquira o alvará de construção.

O loteador que executa ou vende loteamento em zona rural com fins urbanos, ou mesmo em zona urbana sem a existência do registro imobiliário, bem como a aprovação do projeto pela municipalidade ou demais órgão competentes, está infringindo o artigo 50 e seus incisos da lei em questão, passível portanto da competente ação penal.

Reza o artigo 50. *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 qualquer 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;

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

Constitui crime contra a Administração Pública os que têm como sujeito passivo o Poder Público. Podem ser praticados por aquele que mantém vínculo empregatício com a Administração Pública, o servidor, ou por qualquer pessoa a ela não vinculada. São qualificados como crimes dolosos, ou seja, quando o agente quer o resultado ou assume o risco de produzi-lo, Os incisos I e II, do artigo supra transcrito são crimes de mera conduta: aqueles que não necessitam que alcance qualquer tipo de resultado para tipificá-lo; em contrapartida, os catalogados no inciso III, são crimes de resultado, vez que necessitam de uma consequência da conduta humana seja ela dolosa ou culposa, existindo assim um nexo causal entre a conduta do agente e o resultado pretendido.

10.1. Crimes Simples

I – dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente...

A referida autorização consiste na aprovação do início do parcelamento pela autoridade competente que compõe os órgãos administrativos da municipalidade. O parcelador é o sujeito ativo e poderá ser condenado a uma pena de reclusão e multa, aplicadas cumulativamente.

Não serão definidos como crime, a demarcação, limpeza, terraplanagem, aterros, desmatamentos, canalizações ou parcelamento para fins rurais. Por outro plano, o legislador entendeu punir os atos de início de execução, quais sejam implantar ou fazer um parcelamento, condutas que possam colocar em risco o

bem protegido, tipificando assim, como crime de mera conduta, cujo *iter criminis* não admite tentativa.

... ou em desacordo com as disposições desta Lei...

Após a autorização do órgão competente e antes do início do parcelamento, colidindo com as normas da lei 6.766/79. Deve-se dessa forma cumular a autorização outorgada com o disposto na lei em questão. Tipifica o delito em questão a conduta parcial ou integral do agente, vez que terá que cumprir pena de reclusão em conjunto com a de multa. Não se fazendo necessário o resultado, configurando desta forma crime de mera conduta, não sendo admissível a tentativa.

... ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;

Tal tipificação se dá única e exclusivamente para fins urbanos, após a autorização outorgada pela autoridade competente, atende as normas impetradas pela Lei 6.766/79 mas, em contrapartida, colide com os interesses do estado, município ou Distrito Federal. Tipifica o delito a conduta parcial ou integral do agente que estiver em desacordo com a legislação pertinente a qualquer tempo. Pena imposta: reclusão cumulada com multa.

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.

A tipificação supra se dá única e exclusivamente para fins urbanos, após a autorização da autoridade competente e antes do início do parcelamento, atende as normas impetradas pela Lei 6.766/79 e está restrita a legislação estadual, municipal ou do Distrito Federal. Em contrapartida, encontra-se ausente a licença, denominada ato administrativo de aprovação. Tipifica dessa forma o delito, a conduta parcial ou integral do parcelador que estiver desprovido de licença. Crime de mera conduta, não sendo admissível a tentativa. Pena imposta: reclusão cumulada com multa.

III – fazer, veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de parcelamento do solo para fins urbanos...

Tipifica o crime de falso quem anuncia a venda de lotes por meio de declaração inverídica por meio de distribuição de prospectos, placas, anúncios, entre outros meios, não se fazendo necessária a venda do imóvel, uma vez que o inciso trata apenas da veiculação.

... ou ocultar fraudulentamente fato relativo a parcelamento do solo para fins urbanos.

Tal delito para configurar-se necessita do nexos causal entre a omissão fraudulenta dos fatos ou descrições relativos ao parcelamento e o dano ocorrido. Tal

tipificação se dá única e exclusivamente para fins urbanos, caso contrário não caracteriza crime. As penas impostas coercitivamente são as de prisão e multa. A tentativa é admissível.

10.2. Crimes Qualificados

O parágrafo único do artigo supra transcrito em seus incisos I e II, dispõe sobre as qualificadoras previstas. O parcelador é o sujeito ativo de tal delito, e as penas a serem impostas coercitivamente são as de prisão e pecuniária. Tal tipificação se dá com a divulgação inverídica a respeito da legalidade do parcelamento realizado, desde que haja veiculação manifestada pela vontade de fraudar fato relativo ao título da propriedade.

A descrição dada em relação ao inciso II do artigo sob comentário, pode acarretar a tipificação de crime mais grave cometido pelo parcelador, caso haja a existência de documento falso, caracterizando o crime previsto no artigo 297 do Código Penal, ou ainda obtendo qualquer vantagem ilícita, incidindo no crime do **artigo 171 do mesmo diploma legal.**

Para a configuração do delito independe a efetiva realização do loteamento, bastando tão somente dar início, daí, ser delito instantâneo, mas seu efeito que é permanente.

É admitida co-autoria, para quem de qualquer modo concorra para a prática dos crimes previstos no artigo 50 da Lei 6.766/79, devendo ser cumpridas coercitivamente as mesmas penas a este cominadas, onde todos respondem indistintamente pelo delito cometido integralmente.

É crime registrar loteamentos ou parcelamentos não aprovados pela municipalidade (art. 52 da Lei 6766/79). O sujeito ativo deste crime é o oficial cartorário que efetuar registro de loteamento desprovido de aprovação da municipalidade, não podendo ser praticado por pessoas que possuam vínculo com a Administração Pública, exceto nos casos de co-autoria. Os delitos descritos neste dispositivo dependem de resultado, admitem tentativa e são punidos com pena privativa de liberdade cumulada com pecuniária.

11. CONCLUSÃO

Os loteamentos projetados e implantados de forma inadequada ou irregular contribuem, de forma significativa para o aumento de áreas degradadas não só nos grandes centros urbanos, mas também na grande maioria dos municípios brasileiros.

Duradouro é o processo de aprovação dos loteamentos, aumentando assim gradativamente o número de loteamentos irregulares, sendo apresentados como clubes de recreio e alguns até como condomínios, com seus lotes demarcados independente de sua topografia, provando que os projetos de parcelamento são concebidos sem maiores preocupações com as condições do meio físico. Porém,

⁵ BUCCI, Mário César; Parcelamento do Solo: loteamento / Campinas, SP: Editora Jurídica Mizuno, 1998, p. 23.

não nos podemos deixar esquecer dos loteamentos clandestinos constituídos pela população de baixa renda, que, na grande maioria localizam-se em áreas de acentuadas declividades naturais e margens de rios, ou seja, áreas de risco para a segurança e saúde, não fornecendo a mínima habitabilidade, deixando assim de cumprir a propriedade, a sua função social, agravando com isso as suas condições de uso.

Embora seja de suma importância evitar que novos loteamentos sejam concebidos e implantados desta forma, é também necessário evitar que se agravem as condições observadas nos loteamentos já implantados, adotando medidas corretivas que promovam a sua regularização fundiária, buscando fazer cumprir a função social da propriedade e a preservação do meio ambiente.

Respeitadas devem ser as áreas mínimas estabelecidas pela Lei, bem como pelos Planos Diretores dos municípios, propiciando o pleno desenvolvimento das cidades e o bem estar de seus habitantes, e, em vista do princípio que norteia a Constituição Federal, mesmo os municípios que fogem à obrigatoriedade de um Plano Diretor (com menos de 20 mil habitantes) devem suprir as condições eficazes de moradia, recreação e transporte.

Mister se faz, normas mais específicas para uma política de regularização fundiária dos núcleos de sub moradias que por sua vez não atendem a função social da propriedade, evitando o descaso para com a população de baixa renda predominante no sistema brasileiro. O pleito desta população pela regularização da situação de seus terrenos, lotes ou meio lotes (sendo áreas públicas ou praças) pode ser atendido pelo Poder Público através da Concessão de Uso, porém, deve-se estudar de forma minuciosa a perda da qualidade de vida da população como um todo, que estaria abdicando de tais áreas livres, que passariam de uso comum para uso dominial.

Deve o Poder Público atuar de forma mais rígida perante os diversos modos que parceladores encontram para burlar a legislação, fazendo com que, além de observado o fiel cumprimento das funções sociais, sejam também respeitadas a proporção das áreas dos lotes, vias, equipamentos urbanos e comunitários.

De extrema importância são as sanções penais abrangidas pela Lei 6766/79, considerando crime dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente. Tais crimes podem ser praticados por qualquer pessoa, admitem co-autoria, com penas de prisão e pecuniária, desta forma, no parcelamento do solo para fins urbanos, qualquer infração que constitua ilícito administrativo ou civil deverá ser considerado um ilícito penal.

Conclui-se que a maneira correta de se combater os inúmeros problemas urbanos do nosso País, seria uma mais ampla e forte participação popular, impedindo a exclusão de milhões de favelados, sem teto, residentes nas periferias e sem-terra da administração de seus municípios e do processo político que denomina a ordem urbana.

BIBLIOGRAFIA

- BALBINO FILHO, Nicolau, 1935. *Registro de Imóveis: doutrina, prática e jurisprudência* – 9. ed. – São Paulo : Saraiva, 1999.
- BUCCI, Mário César. *Parcelamento do solo: loteamento*. Campinas, SP : Editora Jurídica Mizuno, 1998.
- CONSTITUIÇÃO FEDERAL – revista e atualizada. 3.^a ed. – São Paulo : editora revista dos tribunais, 1998.
- CARVALHO, Erasto Villa-verde de. *Parcelamento do solo: condomínios regulares e irregularidades: urbanização*. Brasília : Editora Brasília Jurídica, 1996.
- FERNANDES, Edésio. *Direito Urbanístico*. 1.^a ed. – Belo Horizonte : Del Rey Editora, 1998.
- GASPARINI, Diógenes, 1934. *O município e o parcelamento do solo*. 2.^a ed. – São Paulo : Saraiva, 1988.
- GOMES, Lúcia Helena de Andrade. *Como preparar sua monografia jurídica*. 3.^a ed. rev. e atual. – Campinas, SP : Copola Livros, 2002.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil: direito das coisas, volume 3.4.*^a Ed. – São Paulo: Saraiva, 2001 (Coleção Sinopses Jurídicas).
- MIGUEL NETO, Sulaiman. *Questão Agrária : doutrina, legislação e jurisprudência*. Ed. Bookseller. Sao Paulo, 1997.
- SAMBURGO, Beatriz Augusta Pinheiro. *Dos crimes de parcelamento do solo para fins urbanos: Lei 6.766/79* {on line}. Disponível da Internet via correio eletrônico
- SCAVONE JR.. Luiz Antonio Scavone. *Parcelamento de Solo Urbano*. Palestra ministrada no dia 31 de Julho de 2000 na Associação dos Corretores de Imóveis de Jundiá e Região.
- RODRIGUES, Silvio. *Direito civil: direito das coisas, volume 5*. 24.^a ed. – São Paulo : Saraiva, 1997.