

Jamilson Lisboa Sabino

Tratado sobre Parcelamento do Solo Urbano

Loteamentos convencionais, loteamentos de acesso controlado, desmembramentos, desdobros, condomínios de casas e condomínios de lotes

EDITORA LUMEN JURIS

RIO DE JANEIRO

2023

Copyright ● 2023 by Jamilson Lisboa Sabino

Categoria: Direito Administrativo

PRODUÇÃO EDITORIAL
Livraria e Editora Lumen Juris Ltda.

Diagramação: Rômulo Lentini

A LIVRARIA E EDITORA LUMEN JURIS LTDA.
não se responsabiliza pelas opiniões
emitidas nesta obra por seu Autor.

É proibida a reprodução total ou parcial, por qualquer
meio ou processo, inclusive quanto às características
gráficas e/ou editoriais. A violação de direitos autorais
constitui crime (Código Penal, art. 184 e §§, e Lei nº 6.895,
de 17/12/1980), sujeitando-se a busca e apreensão e
indenizações diversas (Lei nº 9.610/98).

Todos os direitos desta edição reservados à
Livraria e Editora Lumen Juris Ltda.

Impresso no Brasil
Printed in Brazil

CIP-BRASIL. CATALOGAÇÃO-NA-FONTE

S116t

Sabino, Jamilson Lisboa

Tratado sobre parcelamento do solo urbano : loteamentos convencionais, loteamentos de acesso controlado, desmembramentos, desdobros, condomínios de casas e condomínios de lotes / Jamilson Lisboa Sabino.
- Rio de Janeiro : Lumen Juris, 2023.

616 p. ; 23 cm.

ISBN 978-85-519-2793-9

1. Loteamento - Legislação - Brasil. 2. Condomínios. 3. Urbanização.
4. Licenças - Brasil. I. Título.

CDD 346.81045

Ficha catalográfica elaborada por Ellen Tuzi CRB-7: 6927

Sumário

Capítulo I – Introdução	1
1 Parcelamento do solo urbano.....	1
1.1 Breve histórico sobre a legislação de parcelamento do solo no Brasil	1
1.2 Parcelamento para fins urbanos	6
1.3 Competência para legislar sobre parcelamento do solo	6
1.4 Definição de empreendedor.....	9
1.4.1 Proprietário	10
1.4.2 Compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, foreiro	10
1.4.2.1 Compromissário comprador	10
1.4.2.2 Cessionário ou promitente cessionário.....	11
1.4.2.3 Foreiro	12
1.4.3 Poder público expropriante	13
1.4.4 Terceiro contratado	14
1.4.5 Cooperativa habitacional, associação de moradores ou associação de proprietários	14
Capítulo II – Definição de Parcelamento do Solo Urbano.....	17
2 Definição	17
2.1 Gleba	18
2.2 Fins de edificação	20

Capítulo III – Modalidades de Parcelamento do Solo Urbano.....	23
3 Modalidades	23
3.1 Loteamento	24
3.2 Desmembramento	24
3.3 Desdobro	24
3.4 Loteamento de acesso controlado.....	24
3.5 Condomínio de lotes	24
3.6 Condomínio de casas	25
3.7 Sítio de recreio ou chácara de recreio.....	25
3.8 Parcelamento do solo de interesse público.....	25
3.9 Parcelamento do solo de interesse social	25
3.10 Núcleo industrial e distrito industrial.....	25
3.11 Empreendimento implantado em fraude à Lei nº 6.766/79.....	26
3.11.1 Clube de lazer	26
3.11.2 Associação	27
3.11.3 Condomínio em multipropriedade	28
Capítulo IV – Loteamento	29
4 Definição	29
4.1 Diferença em relação ao desmembramento	29
4.2 Diferença em relação ao condomínio de lotes	30
4.3 Diferença em relação ao loteamento de acesso controlado.....	30
4.4 Requisitos.....	31

Capítulo V – Desmembramento	33
5.1 Definição	33
5.2 Diferença entre desmembramento e desdobro	34
5.3 Requisitos	34
5.4 Disposições urbanísticas sobre o desmembramento	35
Capítulo VI – Desdobro	37
6.1 Considerações iniciais	37
6.2 Conceito	37
6.3 Autorização legislativa	38
6.4 Requisitos	39
6.4.1 Zona urbana ou de expansão urbana	39
6.4.2 Área mínima do lote	40
6.5 Normas estaduais das Corregedorias Gerais de Justiça	41
6.6 Desdobro de glebas parceladas (desdobro sucessivo)	45
Capítulo VII – Loteamento de Acesso Controlado	49
7.1 Conceito	49
7.2 Legalidade	49
7.3 Interesse público	62
7.4 Consentimento dos moradores para fechamento do loteamento	63
7.5 Participação popular	65
7.6 Necessidade de lei municipal	69
7.7 Desafetação	74
7.8 Iniciativa do projeto de lei	78

7.9 Concessão de Direito Real de Uso	78
7.10 Permissão de uso	81
7.11 Registro do loteamento de acesso controlado	83
7.12 Momento de fechamento do loteamento	83
7.13 Localização das áreas públicas	84
7.14 Direito adquirido	84
7.15 Aprovação	86
7.16 Despesas com manutenção	87
7.16.1 Despesas com manutenção em loteamento isolado	89
7.16.2 Despesas com manutenção e a figura do “bairro de acesso controlado”	89
7.17 Cobrança das despesas por associação de moradores.....	90
Capítulo VIII Condomínio de Casas	97
8.1 Condomínio edilício.....	97
8.2 Conceito	97
8.3 Necessidade de regulamentação por lei municipal.....	105
8.4 Plano Diretor e lei de condomínios.....	107
8.5 Dimensão dos condomínios.....	107
8.6 Obrigatoriedade de atendimento aos requisitos da lei n° 6.766/79	112
8.6.1 Localização.....	113
8.6.2 Infraestrutura	113
8.6.3 Áreas Públicas.....	114
8.6.4 Área mínima do lote.....	118

8.6.5 Áreas não edificáveis.....	118
8.6.6 Exigência de normas urbanísticas	119
8.6.7 Construção de outra unidade.....	121
8.6.8 Seguro contra incêndio ou destruição.....	121
Capítulo IX – Condomínio De Lotes	123
9.1 Condomínio edilício.....	123
9.2 Conceito	123
9.3 Diferenças entre loteamentos e condomínios de lotes.....	126
9.4 Lei nº 13.465/17 e condomínios de lotes	126
9.5 Vantagens e Desvantagens.....	127
9.6 Condomínio de lotes de pequenas dimensões.....	128
9.7 Exigência de lei municipal	129
9.8 Prévio parcelamento do solo	131
9.9 Obrigatoriedade de atendimento aos requisitos da lei nº 6.766/79.....	132
9.9.1 Exigência de cumprimento das normas urbanísticas municipais	133
9.9.2 Exigência de áreas públicas nos condomínios de lotes.....	137
9.9.3 Direito adquirido à construção.....	142
Capítulo X – Sítio de Recreio ou Chácara de Recreio	145
10.1 Conceito.....	145
10.2 Localização	145
10.3 Sítios de recreio ou chácaras de lazer: modalidade de parcelamento	149

10.4	Parâmetros urbanísticos	149
10.5	Sítio de recreio ou chácara de lazer: loteamento	150
10.6	Sítios de recreio ou chácaras de lazer: condomínio	151
10.7	Procedimento de licenciamento.....	152
10.8	Audiência do INCRA	152
Capítulo XI – Parcelamento do Solo de Interesse Público		155
11.1	Conceito.....	155
11.2	Requisitos	156
11.3	Dispensa a apresentação do título de propriedade de imóvel em processo de desapropriação.....	157
11.4	Dispensa certidão negativa de tributos, de ações reais e de ações penais	158
11.5	Dispensa a apresentação da declaração de cônjuge.....	158
11.6	Registro.....	159
Capítulo XII – Parcelamento do Solo de Interesse Social		161
12.1	Conceito	161
12.2	Requisitos.....	162
12.3	Requisitos para aprovar parcelamento do solo de interesse social...	162
12.4	Usos permitidos e índices urbanísticos	163
12.5	Infraestrutura básica para aprovar parcelamento do solo de interesse social	163
12.6	Benefícios previstos na Lei n° 6.766/79.....	164
12.7	Registro dos parcelamentos de interesse social.....	165
12.8	Tratamento diferenciado no lançamento dos tributos sobre o imóvel de interesse social	166

Capítulo XIII – Núcleo Urbano e Distrito Industrial	167
13.1 Conceito.....	167
13.2 Localização	168
13.3 Zoneamento urbano e usos industriais	169
13.4 Núcleo industrial.....	170
13.5 Distrito industrial.....	172
Capítulo XIV – Infraestrutura Básica do Parcelamento	175
14.1 Conceito de infraestrutura	175
14.2 Infraestrutura básica exigida na Lei nº 6.766/79	175
14.2.1 Escoamento das águas pluviais.....	176
14.2.2 Iluminação pública	176
14.2.3 Esgotamento sanitário	177
14.2.4 Abastecimento de água potável	178
14.2.5 Energia elétrica pública e domiciliar	178
14.2.6 Vias de circulação.....	179
14.2.7 Infraestrutura básica para parcelamento de interesse social..	180
14.3 Momento de execução das obras de infraestrutura	180
14.4 Responsabilidade pela execução das obras de infraestrutura	181
14.5 Termo de compromisso.....	182
14.6 Prazo para execução	183
14.6.1 Prorrogação do prazo.....	183
14.6.2 Prorrogação do cronograma de execução das obras de infraestrutura (cláusula puramente potestativa)	186

14.7 Multa.....	188
14.8 Caducidade pela inexecução da infraestrutura	189
14.9 Garantia para execução das obras	189
14.10 Garantia da obra executada.....	191
14.11 Obrigação do Município acompanhar o cumprimento do cronograma.....	195
14.12 Termo de Verificação e Execução de Obras (TVEO)	196
14.13 Momento de deferimento dos pedidos de licença para construir nos lotes	197
14.14 Momento de alienação dos lotes	199
Capítulo XV – Local de Instalação do Parcelamento do Solo	201
15 Terrenos permitidos e terrenos proibidos de parcelar	201
15.1 Localização do parcelamento do solo para fins urbanos.....	201
15.1.1 Parcelamento do solo urbano somente em zona urbana...	202
15.1.2 Zona Rural	202
15.1.3 Compreensão do termo “Perímetro Urbano”	203
15.1.4 Zona Urbana.....	205
15.1.5 Zona de Expansão Urbana	207
15.1.6 Zona de Urbanização Específica.....	210
15.1.7 Delimitação da zona urbana, zona de expansão urbana ou zona de urbanização específica por lei municipal.....	216
15.1.8 A destinação ou vocação do imóvel e a legislação aplicável	217
15.1.9 A questão do Decreto Federal nº 62.504/68	218
15.2 Ampliação do perímetro urbano	222

Capítulo XVI – Terrenos Proibidos para o Parcelamento do Solo ...	227
16 Considerações iniciais	227
16.1 Áreas de Risco	228
16.2 Material nocivo à saúde.....	229
16.3 Áreas com declividade	229
16.4 Áreas de preservação ecológica.....	230
16.5 Áreas poluídas	231
Capítulo XVII – Requisitos do Projeto de Loteamento	233
17 Considerações iniciais.....	233
17.1 Requisitos aplicáveis exclusivamente aos loteamentos.....	234
17.2 Requisitos exigidos na legislação federal	234
17.3 Requisitos especiais.....	235
17.3.1 Limitações administrativas em áreas próximas a aeroportos.....	235
17.3.2 Limitações administrativas para passagem das linhas de transmissão de energia	235
17.3.3 Limitações administrativas no entorno de áreas militares.....	236
17.3.4 Reserva de faixa não edificável vinculada a dutovias	236
Capítulo XVIII – Áreas Públicas	239
18.1 Considerações iniciais	239
18.1.1 Sistema de circulação.....	239
18.1.1.1 Arruamento e ruas isoladas	243
18.1.1.2 Passeios públicos.....	244
18.1.1.3 Acessibilidade.....	245

18.1.2 Espaços livres.....	247
18.1.3 Praça	247
18.1.4 Área verde	248
18.1.4.1 Conceito.....	248
18.1.4.2 Exigência de área verde nos loteamentos.....	249
18.1.4.3 Transformação da “reserva legal” em “área verde”	250
18.1.4.4 Percentual de área verde.....	250
18.1.4.5 Cômputo da “área de preservação permanente” como “área verde”	251
18.1.5 Equipamentos públicos urbanos	253
18.1.6 Equipamentos públicos comunitários	253
18.2 Percentual de áreas públicas.....	255
18.3 Localização das áreas públicas.....	258
18.4 Substituir a destinação de área pública por dinheiro ou obras....	260
18.5 Obrigatoriedade de áreas públicas.....	262
Capítulo XIX – Tamanho do Lote	269
19.1 Considerações iniciais.....	269
19.2 Lotes menores que 125m ²	270
19.3 Lotes maiores que 125m ²	271
19.4 Lotes destinados aos equipamentos comunitários.....	272
Capítulo XX – Áreas não Edificáveis	273
20.1 Conceito de “área não edificável”	273
20.2 Áreas não edificáveis às margens das rodovias, cursos d’água e ferrovias	274

20.3 Área não edificável complementar	275
20.3 Área não edificável e percentual de áreas públicas	276
Capítulo XXI Áreas não Edificáveis: Margens das Rodovias	279
21.1 Conceito de rodovia.....	279
21.2 Reserva de área não edificável, de 15 metros, ao longo das faixas de domínio público das rodovias.....	281
21.3 Alteração na Lei nº 6.766/79.....	283
21.4 Rodovia “urbanizada”	284
21.5 Área não edificável e o cálculo das áreas públicas	287
Capítulo XXII – Áreas não Edificáveis: Margens das Ferrovias	289
22.1 Conceito de ferrovia	289
22.2 Reserva de área não edificável, de 15 metros, ao longo das faixas de domínio público das ferrovias	289
22.3 Área não edificável e o cálculo das áreas públicas	290
Capítulo XXIII – Áreas não Edificáveis: Margens das Águas Correntes e Dormentes	291
23.1 Considerações iniciais.....	291
23.2 Reserva de área não edificável ao longo das águas correntes e dormentes	292
23.3 Domínio público dos cursos d’água	295
23.4 Terrenos Marginais.....	295
Capítulo XXIV – Articulação e Harmonia do Sistema Viário	297
24.1 O sistema viário do loteamento	297
24.2 A indicação do sistema viário.....	297
24.3 Exigência de compatibilidade com o sistema adjacente.....	297

Capítulo XXV	Parâmetros Urbanísticos e Edifícios299
25.1	Regulamentação por lei municipal.....	299
25.1.1	Zoneamento.....	300
25.1.2	Índices urbanísticos	302
25.1.3	Dimensionamento dos lotes.....	302
25.1.4	Taxa de ocupação.....	303
25.1.5	Coeficiente de aproveitamento.....	303
25.1.6	Alinhamento	304
25.1.7	Nivelamento.....	304
25.1.8	Recuos	304
25.1.9	Gabarito.....	305
25.2	Restrições Urbanísticas convencionais.....	305
25.3	Compensação urbanística	310
Capítulo XXVI	– Procedimento de Aprovação do Parcelamento 313
26	Etapas do procedimento administrativo de aprovação ou rejeição do projeto	313
26.1	Competência.....	314
26.2	Ato de aprovação	314
26.3	Prazo para aprovação ou rejeição do projeto.....	315
26.4	Interrupção e suspensão dos prazos	316
26.5	Viabilidade do parcelamento.....	317
26.6	Carta geotécnica de aptidão à urbanização.....	318

Capítulo XXVII – Diretrizes	321
27.1 Requerimento de diretrizes.....	321
27.2 Certidão de diretrizes.....	322
27.3 Obrigatoriedade da fase de diretrizes.....	322
27.4 Diretrizes complementares	323
27.5 As diretrizes legais obrigatórias, as diretrizes indicadas pelo Município e as diretrizes definidas pelo autor do projeto.....	324
Capítulo XXVIII – Projeto de Loteamento e Projeto de Desmembramento.....	327
28.1 Projeto de loteamento.....	327
28.1.1 Título de propriedade.....	327
28.1.2 Certidão negativa de tributos municipais	328
28.1.3 Cronograma de execução das obras.....	328
28.1.4 Termo de Garantia.....	328
28.1.5 Desenhos.....	329
28.1.6 Memorial descritivo	330
28.1.7 Planos complementares	330
28.2 Projeto de desmembramento	331
Capítulo XXIX – Licenciamento Urbanístico Estadual.....	333
29 Licenciamento estadual.....	333
29.1 Anuência prévia do estado.....	333
29.2 Áreas de proteção especial definidas pelo Estado	334
29.3 Regulamentação do licenciamento estadual	335

Capítulo XXX – Licenciamento Ambiental	337
30 Licenciamento ambiental.....	337
30.1 Obrigatoriedade do licenciamento	337
30.2 Competências	338
30.2.1 Competência da União	338
30.2.2 Competência dos Estados	339
30.2.3 Competência dos Municípios.....	340
30.2.4 Competência do Distrito Federal.....	341
30.2.5 APAs.....	341
30.2.6 Interesse local.....	341
30.2.7 Tipologia e licenciamento ambiental do parcelamento do solo	342
30.3 Supressão de vegetação	344
30.4 Bioma Mata Atlântica	346
30.5 Bioma Cerrado.....	348
30.6 Estudos ambientais.....	348
30.7 Procedimento de licenciamento	349
Capítulo XXXI – Desafetação e Alienação das Áreas Públicas.....	351
31 A impossibilidade da desafetação das áreas de domínio público....	351
31.1 Aquisição dos bens públicos	351
31.2 Desafetação	352
31.3 Bens públicos originados de projetos de loteamento	352
31.4 Anuência dos adquirentes.....	358

31.5 Lei de Licitações	359
31.6 Direitos dos adquirentes.....	360
31.7 Desafetação para fins de utilidade pública	360
31.8 Sanções	362
31.9 Proibição de desafetação no Estado de São Paulo	362
31.10 Praças, jardins, parques e bulevares públicos urbanos	364
Capítulo XXXII – Registro do Parcelamento do Solo	367
32 Registro especial.....	367
32.1 Dispensa do “registro especial”	367
32.2 Pedido de registro	368
32.2.1 Documentos que integram o pedido de registro	368
32.2.1.1 Título de propriedade	369
32.2.1.2 Título de propriedade nos parcelamentos populares.....	369
32.2.1.3 Descrição correspondente com a área parcelada.....	370
32.2.1.4 Certidões Vintenárias.....	370
32.2.1.5 Certidões negativas dos tributos.....	370
32.2.1.6 Certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel.	372
32.2.1.7 Certidão negativa de ações penais relativas a crimes contra o patrimônio e contra a Administração.....	372
32.2.1.8 Certidão do cartório de protestos de títulos	373
32.2.1.9 Certidão de ações pessoais.....	374
32.2.1.10 Certidão de ônus reais	374
32.2.1.11 Certidão de ações penais contra o loteador.....	375

32.2.1.12 Certidão complementar	375
32.2.1.13 Validade das certidões	375
32.2.1.14 Certidões de pessoas jurídicas de direito público.....	376
32.2.1.15 Cópia do ato de aprovação.....	376
32.2.1.16 Comprovante do Termo de Verificação ou do cronograma.....	377
32.2.1.17 Registro apenas com o cronograma das obras de infraestrutura	377
32.2.1.18 Contrato-padrão.....	378
32.2.1.19 Declaração do cônjuge.....	378
32.2.1.20 Loteador pessoa jurídica	378
32.2.1.21 Autenticidade dos documentos	378
32.2.1.22 Anuência do Estado.....	379
32.2.1.23 Restrições urbanísticas convencionais.....	379
32.3 Procedimento de registro	379
32.3.1 Registro no livro próprio.....	380
32.3.2 Registro do parcelamento	381
32.3.3 Prenotação.....	381
32.3.4 Unificação do parcelamento formado por vários imóveis.....	382
32.3.5 Registro do loteamento de acesso controlado	382
32.3.6 Abertura das matrículas das áreas públicas.....	382
32.3.6.1 Abertura das matrículas das áreas públicas de parcelamento implantado e não registrado.....	385
32.3.7 Alienação das áreas públicas.....	388

32.3.8 Loteamento em parte da matrícula.....	388
32.3.9 Prévia doação de áreas públicas	388
32.3.10 Abertura das matrículas individuais dos lotes.....	389
32.3.11 Registro e descrição dos lotes.....	389
32.3.12 Prazo do registro	390
32.4 Circunscrição da competência do Cartório de Imóveis	390
32.5 Transparência do registro.....	391
32.6 Patrimônio de afetação para projeto de loteamento.....	391
32.6.1 Conceito de patrimônio de afetação	391
32.6.2 Constituição do patrimônio de afetação.....	393
32.6.3 Comissão de Representantes	394
36.3.4 Atribuições do loteador no patrimônio de afetação.....	394
36.3.5 Extinção do patrimônio de afetação	395
32.6.6 Falência ou insolvência do loteador	395
Capítulo XXXIII – Alteração do Projeto de Parcelamento	397
33 Alteração ou cancelamento parcial do parcelamento.....	397
33.1 Conceito.....	398
33.2 Requisitos	399
33.3 Procedimento de alteração ou cancelamento parcial	401
33.4 Áreas públicas.....	403
Capítulo XXXIV – Cancelamento do Registro.....	405
34 Cancelamento do registro.....	405
34.1 Cancelamento por decisão judicial	406

34.2 Cancelamento por desistência do loteador	407
34.3 Cancelamento por requerimento conjunto do loteador e adquirentes	407
34.4 Anuência do Município	407
34.5 Manifestação do Estado	409
34.6 Procedimento, impugnação e vistoria judicial	410
34.7 Consequências do cancelamento do registro.....	410
Capítulo XXXV – Reloteamento	413
35 Introdução.....	413
35.1 Conceito.....	413
35.2 Características principais	414
35.3 Desapropriação para fins de urbanização.....	417
Capítulo XXXVI – Extinção do Condomínio de Casas ou de Lotes	421
36 Extinção do condomínio	421
36.1 Condomínio comum.....	421
36.2 Condomínio edilício	423
Capítulo XXXVII – Transformação de Condomínio em Loteamento.....	425
37.1 Condomínio em loteamento	425
37.1.1 Pelo abandono das áreas comuns.....	425
37.1.2 Pela confusão	426
37.2 Loteamento em condomínio	427

Capítulo XXXVIII – O Muro nos Condomínios e nos Loteamentos de Acesso Controlado.....429

38 O muro nos condomínios e nos loteamentos de acesso controlado..... 429

Capítulo XXXIX – Aspectos Jurídicos da Alienação dos Lotes 431

39 Contratos para alienação dos lotes..... 431

39.1 Contratos preliminares433

39.2 Registro do compromisso 435

39.3 Adjudicação compulsória do imóvel 436

39.4 Dispensa da adjudicação compulsória mediante a prova de quitação..... 438

39.5 Conteúdo do contrato 442

39.5.1 Qualificação dos contraentes 444

39.5.2 Denominação 444

39.5.3 Descrição do lote 444

39.5.4 Preço do lote 445

39.5.5 Taxa de Juros e Cláusula Penal 446

39.5.6 Responsabilidade pelo pagamento dos tributos 449

39.5.7 Restrições convencionais452

39.6 Forma do contrato452

39.7 Contrato celebrado por procurador452

39.8 Cessão da posse nos parcelamentos populares.....453

39.9 Registro dos compromissos de compra e venda453

39.10 Contratos e cláusulas abusivas 454

39.11 Quadro-resumo dos contratos	455
39.12 Registro do pré-contrato	456
39.13 Aquisição da propriedade loteada	458
39.14 Falência de uma das partes	459
39.15 Transferência do contrato particular	459
39.16 Mora do devedor	461
39.17 Compromissário inadimplente	465
39.18 Mora do credor	469
39.19 Rescisão contratual e indenização das benfeitorias	470
39.20 Cancelamento do registro por inadimplemento do contrato...	474
39.20.1 Cancelamento do registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão.....	476
39.21 Proibição de alienação de lotes de parcelamento não registrado	478
39.22 Parcelamento irregular, notificação e suspensão das prestações	480
39.23 Nulidade da cláusula de rescisão por inadimplemento do adquirente.....	481
Capítulo XI – Regularização.....	483
40 Regularização pela Prefeitura	483
40.1 Estatuto da Cidade e regularização.....	483
40.2 Categorias de regularização	483
40.2.1 Regularização de parcelamento do solo quando não for possível classificá-lo como “núcleo urbano informal consolidado”	484
40.2.1.1 Obrigação do Município em regularizar	485

40.2.1.2 Necessidade de lei municipal para regularização de loteamentos e desmembramentos	487
40.2.1.3 Órgão regularizador	489
40.2.1.4 Recursos Orçamentários.....	489
40.2.1.5 Cumprimento dos requisitos destinados aos loteamentos para fins de regularização.....	490
40.2.1.6 Exigência de áreas públicas nos loteamentos.....	491
40.2.1.7 Cumprimento dos requisitos do artigo 18, da Lei nº 6.766/79, para fins de registro do parcelamento.....	492
40.2.1.8 Alteração de zona rural para urbana	494
40.2.1.9 Legitimidade para propor a regularização.....	495
40.2.1.10 Notificação do loteador	495
40.2.1.11 Procedimento de regularização de loteamentos e desmembramentos.....	495
40.2.1.12 Projeto de Regularização de loteamento ou desmembramento posterior a Lei nº 6.766/79	498
40.2.1.13 Levantamento das prestações.....	498
40.2.1.14 Licenciamento Ambiental e “anuência prévia” do Estado na regularização de parcelamentos posteriores a Lei nº 6.766/79.....	500
40.2.1.15 Regularização de condomínios	500
40.2.1.16 Judicialização da regularização.....	501
40.2.1.17 Regularização e abertura da matrícula individual em nome do requerente	503
40.2.1.18 Indenização em caso de desapropriação.....	503
40.2.1.19 Ausência de áreas públicas e a aplicação de sanções.....	505

40.2.1.20 Desapropriação para fins de urbanização	507
40.2.1.21 Nunciação de obra nova.....	508
40.2.1.22 Interesse de agir do loteador	511
40.2.1.24 Foro	515
40.2.1.25 Intimações e notificações	518
40.2.2 Regularização de parcelamento do solo urbano pela Lei nº 13.465/17, quando qualificado como “núcleo urbano informal consolidado”	520
40.2.2.2 Classificação da modalidade de regularização fundiária urbana	522
40.2.2.3 Inexistência de legislação municipal.....	525
40.2.2.4 Dispensa de áreas públicas.....	525
40.2.2.5 Dispensa da Lei nº 6.766/79	526
40.2.2.6 Infraestrutura essencial e equipamentos comunitários.....	527
40.2.2.7 Processo de regularização fundiária urbana	529
40.2.2.8 Projeto de regularização fundiária urbana.....	532
40.2.2.9 Registro da regularização fundiária urbana.....	533
40.2.2.10 Titulação dos ocupantes	535
40.2.3 Regularização de glebas parceladas anteriormente a 19 de dezembro de 1979, isto é, implantados antes da entrada em vigor da Lei nº 6.766/79.....	540
40.2.3.1 Necessidade de lei municipal	542
40.2.3.2 Órgão regularizador.....	542
40.2.3.3 Recursos Orçamentários	542

40.2.3.4 Mudança da qualificação urbanística de zona rural para zona urbana	543
40.2.3.5 Necessidade de infraestrutura urbana.....	543
40.2.3.6 Necessidade de áreas públicas.....	544
40.2.3.7 Necessidade de cumprimento das normas de registro especial previstas no artigo 18, da Lei nº 6.766/79.....	546
40.2.3.8 Titulação dos ocupantes	547
40.2.3.9 Procedimento administrativo de regularização.....	548
40.2.3.10 Regularização fundiária de loteamentos e desmembramentos em Áreas de Preservação Permanente, Reservatórios artificiais de água e unidade de conservação.....	548
Capítulo XLI – Área Urbana Consolidada.....	549
41.1 Redução das áreas de preservação permanente.....	549
41.2 Área de Preservação Permanente	549
41.2.1 Área de preservação permanente prevista em lei federal...550	
41.2.2 Área de preservação permanente por ato do Chefe do Poder Executivo	551
41.3 Conceito de “área urbana consolidada”	551
41.3.1 Lei Municipal	553
41.3.2 Perímetro urbano ou zona urbana	554
41.3.3 Sistema viário.....	555
41.3.4 Predominância de edificações	555
41.3.5 Uso predominantemente urbano	555
41.3.6 Equipamentos de infraestrutura	556

41.4 Definição das faixas marginas dos cursos d'água.....	556
41.4.1 Conselho de Meio Ambiente	557
41.4.2 Lei municipal.....	558
41.4.2.1 Áreas de risco.....	559
41.4.2.2 Planos hídricos ou de saneamento básico	559
41.4.2.3 Área de preservação permanente urbana.....	560
41.5 Tamanho da “área de preservação permanente”	563
41.5.1 Diagnóstico socioambiental.....	564
41.5.2 Estudos técnicos ambientais	565
41.6 Motivação para alteração das faixas marginais.....	565
41.6.1 Área de preservação permanente descaracterizada	565
41.6.2 Diagnóstico socioambiental.....	566
41.6.3 Princípio da proibição ao retrocesso ambiental.....	566
41.7 Parcelamento do solo.....	566
41.8 Participação popular	567
41.9 Procedimento administrativo	567
Capítulo XLII – Crimes de Parcelamento do Solo	569
42 Crimes contra a Administração Pública	569
42.1 Sujeito do crime	569
42.2 Iniciar ou efetuar parcelamento do solo sem aprovação ou em desacordo com a legislação	571
42.3 Iniciar ou efetuar parcelamento do solo sem observar as determinações da licença	572

42.4 Propaganda falsa e ocultação de fato relativo ao parcelamento.....	572
42.5 Crimes qualificados.....	573
42.6 Venda, promessa de venda, reserva de lote em parcelamento do solo não registrado.....	573
42.7 Ausência de título de propriedade ou omissão fraudulenta.....	574
42.8 Crime de estelionato.....	574
42.9 Crimes contra as relações de consumo.....	575
42.10 Crime único.....	576
42.11 Prescrição.....	576
42.12 Crime instantâneo de efeitos permanentes.....	577
42.13 Regularização do parcelamento	579
42.14 Coautoria.....	581
42.15 Crime no registro imobiliário.....	582