



1

Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA__VARA DA
COMARCA DE TIANGUÁ/CE**

A DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO CEARÁ, através do defensor público *in fine* assinado, no uso de suas atribuições legais, com espeque no art. 5º, inciso II, da Lei 7.347/1985 c/c art. 4º, inciso VII, X e 3º, I, II e III da Lei Complementar Federal 80/1994, vem, *mui* respeitosamente perante Vossa Excelência, propor **AÇÃO CIVIL PÚBLICA C/C PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA** em face do **MUNICÍPIO DE TIANGUÁ-CE**, com sede na Prefeitura desta cidade, na Av. Moisés Moita, s/n, Bairro Córrego, Tianguá-CE, representado judicialmente pela Exma. Sr. Prefeita Natália Félix da Frota ou pela procuradoria do Município, pelos fundamentos a seguir aduzidos:

DOS FATOS

É cediço que nos últimos anos Tianguá passou a ser reconhecida como um dos municípios alencarinóis com o maior índice de especulação imobiliária, trazendo para cá inúmeros investidores dos setores de construção civil e imobiliário. Imóveis que outrora pouco valiam, ganharam reconhecida importância, passando assim vários empreendedores a lotearem e venderem parcelas do solo urbano, principalmente para pessoas de pouca renda.

Conquanto seja verdade que tais negócios acabam fomentando o comércio



2

Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

local, máxime no que tange ao ramo da construção civil, também o é que inúmeros conflitos surgem entre loteadores e adquirentes, ante o incansável desejo do lucro excessivo por parte daqueles.

Com o escopo de evitar danos à população, notadamente no que tange ao direito à moradia digna, é que o legislador infraconstitucional impõe certos requisitos básicos aos empreendedores/loteadores que almejem lotear e/ou desmembrar o solo urbano.

Da mesma forma, impõe ao Poder Público Municipal o dever de fiscalizar o cumprimento dos aludidos requisitos, vez que é este quem possui o poder de polícia administrativa, limitando, restringindo ou mesmo punindo eventuais infratores à ordem urbanística.

E é justamente esse último dever que vem causando sérios transtornos nessa longínqua cidade interiorana, vez que o Município de Tianguá não vem acompanhando o crescente mercado imobiliário, especificamente no que se refere aos loteamentos urbanos, deixando de fiscalizar as exigências e requisitos mínimos para o parcelamento e loteamento do solo urbano.

Com isso, em meados de maio de 2012 inúmeros adquirentes de imóveis objeto de loteamentos urbanos procuraram a sede da 2ª Defensoria Pública de Tianguá para reclamarem da inobservância de cláusulas contratuais por parte dos loteadores/empreendedores de negócios imobiliários, tais como a falta de calçamentos, saneamento básico, ligação de energia e água, bem como da falta de área verde e para a utilização de equipamentos públicos, conforme declarações em anexo. Da mesma forma, os assistidos reclamavam da falta de escritura pública para o conseqüente registro do imóvel, quando já quitado as prestações dos imóveis.



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

Percebendo a necessidade de observância das exigências contidas na lei do loteamento e parcelamento do solo urbano, este Órgão de Atuação enviou ofícios à Prefeitura Municipal de Tianguá, bem como aos Cartórios de Registros de Imóveis, sobre o cumprimento de todos os requisitos insertos na Lei Federal nº 6.766/1979.

Conforme ofício de nº 002/2012, pugnou-se pela prestação de informações e documentos relativos às exigências previstas nos art. 4º e 6º da Lei 6.766/1979, não obstante, a gestora municipal quedou-se inerte. Irresignado, este Órgão reenviou ofício, contudo, nada foi respondido.

Já os Cartórios de Registros de Imóveis, apenas informaram que alguns dos loteamentos urbanos foram devidamente registrados, contudo, não forneceram cópias dos documentos exigidos para o ato notarial. Eis os únicos loteamentos registrados nos dois Cartórios de Imóveis de Tianguá-CE: **Loteamento Parque da Serra; Loteamento Cidades da Ibiapaba; Loteamento Conviver Tianguá; Loteamento Sub-Estação; Loteamento Conviver Tianguá VI, Loteamento Cidades dos Bosques, Loteamento Jardins da Serra e Loteamento Cidade dos Bosques II**. Deste modo, **Tianguá possui apenas 08 (oito) loteamentos registrados em Cartório de Registros de Imóveis**.

Por uma simples análise das declarações em anexo, o Loteamento Planalto Tianguá III, Loteamento Quintais do Planalto BR, Loteamento Planalto BR, bem como Desmembramento Planalto Tianguá III, não foram sequer registrados nos Cartórios Imobiliários competentes, violando a determinação contida no artigo 18 da lei 6.766/1979.

Verifica-se, pois, que o Poder Público Municipal de Tianguá **omite-se em exercer o poder-dever de fiscalização no cumprimento de todas as exigências previstas na lei do loteamento do solo urbano**. Tal omissão não se restringe apenas ao cumprimento dos requisitos básicos para a aprovação dos projetos de loteamentos, mas também e



4

Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

principalmente à fiscalização durante a execução dos mesmos.

Com efeito, antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo pelo menos as divisas da gleba a ser loteada; as curvas de nível à distância adequada, quando exigidas por lei estadual ou municipal; a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes; a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada; o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina, bem como as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas. A dispensa de tais exigências poderá ocorrer, desde que previsto em lei municipal.

Da mesma forma, o art. 12 da Lei 6.766/1979 **exige que o projeto de loteamento e desmembramento seja aprovado pela Prefeitura Municipal**, a quem compete também fixar as **diretrizes** mencionadas nos arts. 6º e 7º da aludida Lei.

Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado do título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vintes anos), acompanhados dos respectivos comprovantes, certidões negativas de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos, de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, certidões dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos, de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos, de ônus reais relativos ao imóvel, de ações penais



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos, cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras, exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 da Lei 6.766/1979, bem como declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.

Trata-se de verdadeira via sacra, mas sempre com o desiderato de evitar prejuízos aos interesses difusos e coletivos, mais notadamente aqueles relacionados à ordem urbanística, meio ambiente e consumidor.

Ocorre, Excelência, que inexistente em Tianguá-CE uma política fiscalizatória dos deveres mencionados na aludida espécie normativa, de tal modo que os loteadores se sentem livres para lotear o solo urbano de Tianguá-CE da forma e modo como lhes aprouver, sem temer qualquer ato fiscalizatório derivado do poder de polícia dos órgãos municipais competentes.

Por uma simples análise legal, verifica-se que não basta a licença e/ou alvará para a aprovação dos projetos relacionados aos loteamentos do solo. É preciso que o Poder Público Municipal de fato fiscalize o cumprimento das exigências durante a execução do projeto de loteamento, vez que detém o Município o poder-dever de agir nesse sentido.

As inúmeras reclamações de adquirentes de lotes em Tianguá-CE derivam, a bem da verdade, da falta de fiscalização na execução dos projetos bem como da punição dos



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

responsáveis pelos loteamentos irregulares e/ou clandestinos.

Deste modo, as irregularidades nos loteamentos não se restringem apenas a fase inicial da aprovação do projeto, mas sim e principalmente durante a execução do mesmo, vez que alguns loteadores descumprem os compromissos mencionados e exigidos na Lei do Parcelamento, tais como áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, e a infraestrutura básica prevista no parágrafo 6º, do art. 2º da Lei 6.766/1979, quais sejam, as vias de circulação, escoamento das águas pluviais, rede para o abastecimento de água potável e soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

De todo o exposto, denota-se que em Tianguá-CE há loteamentos clandestinos e irregulares, causando sérios prejuízos à população de Tianguá-CE, notadamente a mais carente. São pessoas de poucos recursos que adquirem lotes com bastante sacrifício, muitas vezes se endividando com o sonho de terem a casa própria. Contudo, acabam comprando lotes irregulares, sem a infra-estrutura básica exigida em Lei.

DA LEGITIMIDADE ATIVA DA DEFENSORIA PÚBLICA

A Defensoria Pública é instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, incumbindo-lhe, como expressão e instrumento do regime democrático, fundamentalmente, a orientação jurídica, a promoção dos direitos humanos e a defesa, em todos os graus, judicial e extrajudicial, dos direitos individuais e coletivos, de forma integral e gratuita, aos necessitados, assim considerados na forma do inciso LXXIV do art. 5º da Constituição Federal.

Conquanto seja uma das instituições jurídicas mais novas, a Defensoria Pública cada vez mais vem ganhando espaço e atribuições no cenário jurídico brasileiro



7

Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

como um dos instrumentos de proteção e garantia de acesso ao Poder Judiciário, daqueles considerados “demanda reprimida”.

Preambularmente, as funções institucionais da Defensoria Pública dirigiam-se à defesa dos direitos individuais dos necessitados, na forma da lei. Não obstante, evoluiu, alcançando doravante também os direitos difusos, coletivos e individuais indisponíveis da população carente, consoante o disposto na lei nº 11.448/2007.

Porquanto, hodiernamente a instituição Defensorial exerce seus misteres também em relação à tutela dos direitos coletivos *lato sensu* daqueles desprovidos ou considerados hipossuficientes. **Trata-se de *novatio legis* que enriquece e maximiza o estado democrático de direito.**

A aludida espécie normativa modificou a lei nº 7.347/1985, legitimando a Defensoria Pública para o ajuizamento da ação civil pública, consoante a inteligência do art. 5º, inciso II, *verbis*:

Art. 5º Têm legitimidade para propor a ação principal e a ação cautelar: (Redação dada pela Lei nº 11.448, de 2007).

II - a Defensoria Pública; (Redação dada pela Lei nº 11.448, de 2007).

No mesmo diapasão, o legislador ordinário através da Lei Complementar nº 132/2009 modificou a Lei Orgânica Nacional da Defensoria Pública, para com isso implementar dentre as funções institucionais a tutela dos direitos coletivos, *verbis*:

Art. 4º São funções institucionais da Defensoria Pública, dentre outras:

*VII – **promover ação civil pública** e todas as espécies de ações capazes de propiciar*



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

a adequada tutela dos direitos difusos, coletivos ou individuais homogêneos quando o resultado da demanda puder beneficiar grupo de pessoas hipossuficientes;(Redação dada pela Lei Complementar nº 132, de 2009).

*X – promover a mais ampla defesa dos direitos fundamentais dos necessitados, abrangendo seus **direitos** individuais, **coletivos**, **sociais**, econômicos, culturais e ambientais, sendo admissíveis **todas as espécies de ações capazes de propiciar sua adequada e efetiva tutela**;(Redação dada pela Lei Complementar nº 132, de 2009).*

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça vem corroborando a legitimidade Defensorial para a propositura de ação civil pública, consoante se infere dos julgados abaixo colacionados, *verbis*:

PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO COLETIVA. DEFENSORIA PÚBLICA.LEGITIMIDADE ATIVA. ART. 5º, II, DA LEI Nº 7.347/1985 (REDAÇÃO DA LEI Nº 11.448/2007). PRECEDENTE. 1. Recursos especiais contra acórdão que entendeu pela legitimidade ativa da Defensoria Pública para propor ação civil coletiva de interesse coletivo dos consumidores. 2. Esta Superior Tribunal de Justiça vem-se posicionando no sentido de que, nos termos do art. 5º,II, da Lei nº 7.347/85 (com a redação dada pela Lei nº 11.448/07), a Defensoria Pública tem legitimidade para propor a ação principal e a ação cautelar em ações civis coletivas que buscam auferir responsabilidade por danos causados ao meio-ambiente, ao consumidor, a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico e dá outras providências. 3. Recursos especiais não-providos. (RECURSO ESPECIAL Nº 912.849 - RS (2006/0279457-5)).



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. PROTEÇÃO DAS PESSOAS COM DEFICIÊNCIA FÍSICA, MENTAL OU SENSORIAL. SUJEITOS HIPERVULNERÁVEIS. fornecimento de prótese auditiva. Ministério PÚBLICO. LEGITIMIDADE ATIVA *ad causam*. LEI 7.347/85 E LEI 7.853/89. 1. **Quanto mais democrática uma sociedade, maior e mais livre deve ser o grau de acesso aos tribunais que se espera seja garantido pela Constituição e pela lei à pessoa, individual ou coletivamente.** 2. Na Ação Civil Pública, em caso de dúvida sobre a legitimação para agir de sujeito intermediário – Ministério Público, Defensoria Pública e associações, *p. ex. –*, sobretudo se estiver em jogo a dignidade da pessoa humana, o juiz deve optar por reconhecê-la e, assim, abrir as portas para a solução judicial de litígios que, a ser diferente, jamais veriam seu dia na Corte. REsp 931513 / RS RECURSO ESPECIAL 2007/0045162-7; Ministro CARLOS FERNANDO MATHIAS (JUIZ FEDERAL CONVOCADO DO TRF 1ª REGIÃO) (8135); S1 - PRIMEIRA SEÇÃO; 25/11/2009).

Nesse mesmo sentido, decisões dos Tribunais Estaduais, *in verbis*:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. ART. 134 DA CF. LEGITIMIDADE ATIVA DA DEFENSORIA PÚBLICA. ACESSO À JUSTIÇA. PRECEDENTES NESTE SENTIDO INCLUSIVE ANTERIORES AO ADVENTO DA LEI 11.448/07. RELEVÂNCIA SOCIAL E JURÍDICA DO DIREITO QUE SE PRETENDE TUTELAR. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. SENTENÇA ANULADA. 1. *Consta nos autos que a Defensoria Pública do Estado do Ceará ajuizou ação civil pública para garantir a criação e manutenção de uma brinquedoteca na Unidade Mista de Saúde do Município de Farias Brito. Contudo, o juízo singular julgou extinto o processo sem resolução do mérito ao fundamento de ilegitimidade ativa da Defensoria Pública.* 2. **A Lei 11.448/07 alterou o art. 5º da**



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

Lei 7.347/85 para incluir a Defensoria Pública como legitimada ativa para a propositura da ação civil pública. Precedentes jurisprudenciais e doutrinários. 3. *Apelação conhecida e provida. Sentença anulada, determinando, por conseguinte, a remessa dos autos ao juízo a quo para que seja dado o regular prosseguimento da Ação Civil Pública. (TJCE; AP 108-75.2008.8.06.0076/1; 4ª CÂMARA CÍVEL; DESEMBARGADOR TEODORO SILVA SANTOS). (grifos nossos).*

EMBARGOS INFRINGENTES. LEGITIMIDADE DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO PARA A PROPOSITURA DE AÇÃO CIVIL PÚBLICA. *A teor da redação do art. 530 do CPC, os embargos infringentes são cabíveis quando o acórdão, não unânime, houver reformado, em grau de apelação, a sentença de mérito. No caso, contudo, não obstante tenham, os embargos, sido interpostos em face de acórdão que apreciou agravo, de rigor é o respectivo conhecimento, tendo em vista que a divergência, relativa à legitimidade ativa da ora embargante acabou acarretando a extinção do processo e impedindo, por conseguinte, a apreciação do mérito da ação coletiva de consumo. Ilegitimidade da Defensoria Pública do Estado, para a propositura de ações civis públicas, afastada. São funções institucionais da Defensoria Pública, dentre outras, patrocinar os direitos e interesses do consumidor lesado. Assim, nada impede que, para o adequado exercício dessa e das suas outras funções institucionais, a Defensoria Pública lance mão, se necessário, dos instrumentos de tutela coletiva. Embargos acolhidos. (Embargos Infringentes Nº 70029303153, Terceiro Grupo de Câmaras Cíveis, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Leo Lima, Julgado em 15/05/2009).*

AÇÃO CIVIL PÚBLICA - DEFENSORIA PÚBLICA - LEGITIMIDADE ATIVA - LEI 11448, DE 15/01/2007 - APLICABILIDADE - ARTIGO 462, CPC - LEGITIMIDADE DAS ASSOCIAÇÕES - MICROSSISTEMA DO PROCESSO COLETIVO - APLICABILIDADE DO ARTIGO 82, DO CDC - FINALIDADES



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

INCLUINDO DIREITOS DIFUSOS, COLETIVOS OU INDIVIDUAIS HOMOGÊNEOS. (TJMG; APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.06.251898-0/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - APELANTE(S): **DEFENSORIA PÚBLICA** ESTADO MINAS GERAIS E OUTRO(A)(S) - APELADO(A)(S): ESTADO MINAS GERAIS - RELATOR: EXMO. SR. DES. BRANDÃO TEIXEIRA).

Acrescente-se ainda que quando do julgamento da ADI 558-8/MC o Supremo Tribunal Federal manteve a constitucionalidade de dispositivo estadual que permitia à Defensoria Pública a realização da tutela dos direitos coletivos dos necessitados. Em seu voto, o relator Min. Sepúlveda Pertence asseverou:

"... não segue a vedação de que no âmbito da assistência judiciária da Defensoria Pública se estenda ao patrocínio dos 'direitos e interesses (...) coletivos dos necessitados', a que alude o art.176, caput, da Constituição do Estado: é óbvio que o serem direitos e interesses coletivos não afasta, por si só, que sejam necessitados os membros da respectiva coletividade. Também não consigo divisar, à vista desarmada óbice constitucional à validade de que se incumba a Defensoria Pública do patrocínio judicial de associações votadas por ser estatutos à proteção do meio ambiente e outros interesses difusos (C.est., art. 176, §2º, V, e), às quais a lei federal - como sucede com a L. 7347/85, endossada pela Constituição superveniente (CF, art.129, §1º) - confere legitimação concorrente para as correspondentes ações civis".

Tendo em vista a importância da Defensoria Pública e a natureza de suas atribuições sempre voltadas para a defesa dos cidadãos pobres e para a luta pela construção neste País de um verdadeiro Estado democrático de direito é que o legislador citou como objetivos da Defensoria Pública a primazia da dignidade da pessoa humana e a redução das desigualdades sociais, bem como a afirmação do Estado Democrático e prevalência e efetividade dos direitos humanos, conforme a dicção dos incisos I, II e III do art.3º da Lei



12

Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

Complementar Federal nº 80/94.

No caso em comento, verifica-se a pertinência temática entre as funções institucionais da Defensoria Pública com o objeto da presente ação coletiva, visto que **o resultado da presente ação beneficiará inevitavelmente grupo de pessoas hipossuficientes.**

Ademais, é perfeitamente possível o ajuizamento da presente ação em face do Município de Tianguá-CE, consoante a inteligência do disposto no parágrafo 2º, do art. 4º da Lei Complementar nº 80/94, *verbis*:

Parágrafo 2º. As funções institucionais da Defensoria Pública serão exercidas inclusive contra as Pessoas Jurídicas de Direito Público.

DA COMPETÊNCIA

Com efeito, é o foro de Tianguá-CE o competente para o processamento e julgamento da presente ação, conforme a dicção do art. 2º, da lei 7.347/1985, *verbis*:

Art. 2º. As ações previstas nesta Lei serão propostas no foro do local onde ocorrer o dano, cujo juízo terá competência funcional para processar e julgar a causa.

Ipsa iure, tratando-se de regularização de loteamento clandestino, consubstancia direito com normatividade suficiente, porquanto definido pelo dever, figura o Município como sujeito passivo solidário, notadamente, em face da omissão quando das exigências aos loteadores.

DO DIREITO

Com efeito, as normas de Direito Urbanístico são de ordem pública, cogentes, gerais e, portanto, impessoais, não se lhes podendo contrapor, em certos casos, direito



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

adquirido. Seu conteúdo não se destina à solução de conflitos, como as normas civis, penais e comerciais. São normas de coesão, pois buscam ordenar e transformar a realidade. Constituem-se basicamente pela imposição de obrigações de fazer ao proprietário, o que retira o caráter absoluto ao direito de propriedade, que hoje ainda é assegurado, se estiver, é claro, voltado ao cumprimento do princípio de sua função social (Constituição Federal, arts. 5º, XXIII; 170, III).

Nesse contexto, a ordem jurídica impõe inúmeros requisitos para o parcelamento do solo urbano, conforme determina a Lei 6.766/1979, *verbis*:

Art. 2º. 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.

§ 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.

§ 3º (VETADO) (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 4º Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 5º A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. (Redação dada pela Lei nº 11.445, de 2007).



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

§ 6º *A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de: (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)*

I - vias de circulação; (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

II - escoamento das águas pluviais; (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

III - rede para o abastecimento de água potável; e (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

Art. 3º 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. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do 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 terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas 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.

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. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

II - os lotes terão área mínima de 125m² (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,



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

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 maiores exigências da legislação específica; (Redação dada pela Lei nº 10.932, de 2004);

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. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999);

§ 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 dutovias 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. (Incluído pela Lei nº 10.932, de 2004)

Art. 5º. 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.

Art. 6º. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - as divisas da gleba a ser loteada;



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

II - as curvas de nível à distância adequada, quando exigidas por lei estadual ou municipal;

III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI - as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Art. 7º. A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetada, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999) contiver diretrizes de urbanização para a zona em que se situe o parcelamento poderão dispensar, por lei, a fase de fixação de diretrizes previstas nos arts. 6º e 7º desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

Art. 9º Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto,



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal, quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 1º - Os desenhos conterão pelo menos:

I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;

IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

§ 3º *Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das conseqüências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações conseqüentes. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)*

Art. 12. *O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os arts. 6º e 7º desta Lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.*

§ 1º *O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)*

§ 2º *(Vide Lei nº 12.608, de 2012)*

§ 3º *É vedada a aprovação de projeto de loteamento e desmembramento em áreas de risco definidas como não edificáveis, no plano diretor ou em legislação dele derivada. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)*

Art. 13. *Aos Estados caberá disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições: (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)*

I - *quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;*

II - *quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do município, ou que pertença a mais de um município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal;*

III - *quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m².*

Parágrafo único - *No caso de loteamento ou desmembramento localizado em área de município integrante de região metropolitana, o exame e a anuência prévia à*



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

aprovação do projeto caberão à autoridade metropolitana.

Art. 14. Os Estados definirão, por decreto, as áreas de proteção especial, previstas no inciso I do artigo anterior.

Art. 15. Os Estados estabelecerão, por decreto, as normas a que deverão submeter-se os projetos de loteamento e desmembramento nas áreas previstas no art. 13, observadas as disposições desta Lei.

Parágrafo único - Na regulamentação das normas previstas neste artigo, o Estado procurará atender às exigências urbanísticas do planejamento municipal.

Art. 16. A lei municipal definirá os prazos para que um projeto de parcelamento apresentado seja aprovado ou rejeitado e para que as obras executadas sejam aceitas ou recusadas. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 1º Transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 2º Nos Municípios cuja legislação for omissa, os prazos serão de noventa dias para a aprovação ou rejeição e de sessenta dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

Art. 17. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 desta Lei.

Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

§§ 4º e 5º; (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vintes anos), acompanhados dos respectivos comprovantes;

III - certidões negativas:

a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;

b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública.

IV - certidões:

a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ônus reais relativos ao imóvel;

d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras; (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

VI - exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta Lei;

VII - declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

§ 1º - Os períodos referidos nos incisos III, alínea b e IV, alíneas a, e d, tomarão por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo todas elas serem extraídas em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.

§ 2º - A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.

§ 3º - A declaração a que se refere o inciso VII deste artigo não dispensará o consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados pelo seu cônjuge.

§ 4º O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 5º No caso de que trata o § 4º, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados nos incisos V e VI deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

Art. 19. Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação.

§ 1º - Findo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, para que sobre ela se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao juiz competente para decisão.

§ 2º - Ouvido o Ministério Público no prazo de 5 (cinco) dias, o juiz decidirá de plano ou após instrução sumária, devendo remeter ao interessado as vias ordinárias caso a matéria exija maior indagação.

§ 3º - Nas capitais, a publicação do edital se fará no Diário Oficial do Estado e num dos jornais de circulação diária. Nos demais municípios, a publicação se fará apenas num dos jornais locais, se houver, ou, não havendo, em jornal da região.

§ 4º - O Oficial do Registro de Imóveis que efetuar o registro em desacordo com as exigências desta Lei ficará sujeito a multa equivalente a 10 (dez) vezes os emolumentos regimentais fixados para o registro, na época em que for aplicada a penalidade pelo juiz corregedor do cartório, sem prejuízo das sanções penais e administrativas cabíveis.

§ 5º - Registrado o loteamento, o Oficial de Registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura.

Art. 20. O registro do loteamento será feito, por extrato, no livro próprio.

Parágrafo único - No Registro de Imóveis far-se-á o registro do loteamento, com uma indicação para cada lote, a averbação das alterações, a abertura de ruas e praças e as áreas destinadas a espaços livres ou a equipamentos urbanos.

Art. 21. Quando a área loteada estiver situada em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro será requerido primeiramente perante aquela em que estiver



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

localizada a maior parte da área loteada. Procedido o registro nessa circunscrição, o interessado requererá, sucessivamente, o registro do loteamento em cada uma das demais, comprovando perante cada qual o registro efetuado na anterior, até que o loteamento seja registrado em todas. Denegado registro em qualquer das circunscrições, essa decisão será comunicada, pelo Oficial do Registro de Imóveis, às demais para efeito de cancelamento dos registros feitos, salvo se ocorrer a hipótese prevista no § 4º deste artigo.

§ 2º - É defeso ao interessado processar simultaneamente, perante diferentes circunscrições, pedidos de registro do mesmo loteamento, sendo nulos os atos praticados com infração a esta norma.

§ 3º - Enquanto não procedidos todos os registros de que trata este artigo, considerar-se-á o loteamento como não registrado para os efeitos desta Lei.

§ 4º - O indeferimento do registro do loteamento em uma circunscrição não determinará o cancelamento do registro procedido em outra, se o motivo do indeferimento naquela não se estender à área situada sob a competência desta, e desde que o interessado requeira a manutenção do registro obtido, submetido o remanescente do loteamento a uma aprovação prévia perante a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso.

Art. 22. Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Parágrafo único. Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Município poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

Art. 23. O registro do loteamento só poderá ser cancelado:

I - por decisão judicial;

II - a requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato;

III - a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, e do Estado.

§ 1º - A Prefeitura e o Estado só poderão se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já se tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências.

§ 2º - Nas hipóteses dos incisos II e III, o Oficial do Registro de Imóveis fará publicar, em resumo, edital do pedido de cancelamento, podendo este ser impugnado no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da última publicação. Findo esse prazo, com ou sem impugnação, o processo será remetido ao juiz competente para homologação do pedido de cancelamento, ouvido o Ministério Público.

§ 3º - A homologação de que trata o parágrafo anterior será precedida de vistoria judicial destinada a comprovar a inexistência de adquirentes instalados na área loteada.

Art. 24. O processo de loteamento e os contratos de depositados em Cartório poderão ser examinados por qualquer pessoa, a qualquer tempo, independentemente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca.

Objetivam tais preceitos atender ao bem comum, sobrepondo o interesse público ao privado, pois o urbanismo tem uma missão social a cumprir na ordenação dos espaços habitáveis, para assegurar à população as melhores condições de vida.

Sendo assim, a implantação de um loteamento tem direta influência no meio



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

ambiente urbano ou construído, irradiando efeitos sobre a população difusa e coletivamente considerada, pois a inobservância das normas urbanísticas pode gerar problemas que afetam a segurança, a salubridade e o conforto dos cidadãos e transeuntes, bem como a funcionalidade e a estética da cidade.

Pelo menos três etapas distintas são necessárias para a implementação lícita de um loteamento: a administrativa, que se processa perante os órgãos públicos (aprovações e licenças); a civil e registrária, caracterizada pelo ingresso do projeto de loteamento e do contrato-padrão no ofício predial; e a urbanística, consistente na execução das obras de infraestrutura.

A execução de um loteamento demanda custos para a sua implantação. Começando-se pela fase de obtenção de diretrizes urbanísticas junto ao município, passa-se pela elaboração de planta, memorial descritivo e projeto, com o auxílio e a contratação de técnicos, dentre engenheiros, arquitetos, geólogos e topógrafos.

Ao depois, percorrido um caminho burocrático de aprovações pelos órgãos públicos (municipais e, em alguns casos, estaduais, sob o aspecto ambiental e de saneamento básico), promove-se o registro do loteamento, marcado pela prévia apresentação de um rol de documentos que demonstram a regularidade dominial e a idoneidade financeira do proprietário loteador, inclusive perante o fisco.

As vendas dos lotes, precedidas de uma campanha publicitária onerosa (produção de panfletos e faixas, anúncios nos meios de comunicação, etc.), são intermediadas por imobiliárias, gerando custos com a remuneração dos corretores.

Essa empreitada se perfaz com a execução das obras de fragmentação e demarcação física do solo (terraplenagem, cortes e aterros, abertura de ruas, cravação de



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

piquetes, etc.) e de infra-estrutura (implantação do sistema de captação e drenagem de águas pluviais, das redes de água, luz e esgoto, pavimentação das ruas, etc.), transferindo-se parte da gleba ao patrimônio do município, gratuitamente, para a formação das vias de circulação, espaços livres, áreas verdes e de lazer, praças e prédios públicos, etc.

Naturalmente, o empreendedor repassará todos os custos gerados para o preço do lote, ao comprador, destinatário final da atividade de lotear, encarecendo sobremaneira o produto.

Nota-se, destarte, que são poucos os estímulos para quem pretende lotear de maneira rápida, a custos baixos, com altos ganhos financeiros e total aproveitamento da gleba, razão pela qual, não raro, proprietários de terras têm contornado o comando da Lei 6.766/79, promovendo os chamados *loteamentos clandestinos*.

Esclareça-se, pois, que clandestino não é, apenas, o loteamento feito às ocultas. Tanto o é aquele desconhecido oficialmente pelo Poder Público, porque inexistente solicitação de aprovação, quanto o que deriva do indeferimento do respectivo pedido, por não atender às exigências legais. Num e noutro caso, sempre sem a chancela oficial, ele é implantado fisicamente pelo loteador com a abertura de ruas, demarcação de quadras e lotes, e com a edificação de casas pelos adquirentes.

Nesses loteamentos, as glebas são retalhadas em quadras, lotes e ruas sem qualquer planejamento prévio ou preocupação com o meio físico urbano lindeiro. Executam-se movimentos de terra, cortes e aterros sem o compromisso com as comezinhas normas e técnicas de engenharia. Remove-se a cobertura vegetal prejudicando a estabilidade do solo, favorecendo sua erosão e o assoreamento de cursos d'água.

Quando previstos, raros são os espaços reservados às áreas públicas para fins



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

comunitários (praças, áreas verdes, sistema de recreio), formando um maciço de casas modestas amontoadas, sem respeito aos recuos que garantam aeração e insolação.

A ausência de áreas institucionais nesses assentamentos, que se prestariam a comportar, por exemplo, a edificação de creches e escolas para as crianças, ou mesmo de postos de saúde destinados a oferecer os serviços básicos de atendimento ambulatorial à comunidade local emergente, ocasiona a saturação dos equipamentos públicos dos bairros vizinhos a esses loteamentos, dando margem à superlotação de seus hospitais e estabelecimentos de ensino.

Os compradores dos lotes, à falta de aprovação e registro do projeto de parcelamento, pactuam as vendas sem um contrato-padrão que lhes proporcionem um mínimo de formalidades e garantias legais traçadas pela lei, inclusive a escritura pública. Sujeitam-se a imposições unilaterais e cláusulas abusivas dos loteadores.

As casas que constroem seguem a mesma sorte da clandestinidade por não serem precedidas de alvará de construção, sendo, por isso, geralmente desprovidas dos critérios técnicos de solidez e estabilidade.

Paralelamente a essa prática da autoconstrução em lotes ilegais, seguem as ligações inoficiais das redes públicas de luz e água às casas, gerando riscos para os próprios moradores e transeuntes. Cruzando o espaço aéreo local, um emaranhado de fios condutores de eletricidade, distantes poucos metros dos tetos das casas e do leito das ruas, oferecem perigo constante à integridade física dos passantes, com riscos de descargas elétricas e de incêndio.

Perfuram-se poços para a captação de água nas proximidades das fossas negras abertas, favorecendo sua contaminação. É comum o despejo do esgoto doméstico, sem



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

tratamento, no solo e nos córregos contribuintes dos rios e mananciais.

Formam-se focos de sujidades com o depósito de lixo em locais impróprios, como terrenos baldios ou leito dos cursos d'água, dando azo à proliferação de transmissores de doenças (roedores, moscas e urubus), exalando mau cheiro e causando poluição, por vezes na forma de infiltração do chorume no solo, que atinge o lençol freático, comprometendo a saúde dos moradores e vizinhança.

As ruas abertas são desprovidas de sistema para drenagem das águas pluviais (guias, sarjetas, bocas de lobo, canaletas e galerias), o que gera o acúmulo de água de chuva no solo, e quando implantadas com larguras mínimas, dificultam a circulação, o serviço de transporte coletivo, de coleta de lixo, de limpeza e manutenção das vias, e mesmo o ingresso de viaturas de salvamento (ambulâncias, corpo de bombeiros) e patrulhamento policial, favorecendo o domínio da marginalidade.

Apesar das restrições ambientais, topográficas e sanitárias impostas pela Lei 6.766/79 ao parcelamento de áreas nas situações definidas no seu art. 3º, proprietários de terras nessas condições, motivados pela ganância de extrair o máximo de seu aproveitamento econômico, não divisam qualquer impossibilidade fática em parcelá-las.

Ao contrário, alguns terrenos sujeitos a inundações, com declividade excessiva e topografia irregular são loteados sem as mínimas condições de habitabilidade e segurança, portanto, aptos à acomodação de moradias em áreas de risco, proporcionando escorregamentos e deslizamentos de taludes e encostas sobre as habitações.

A desordenada ocupação do solo com a implantação dos loteamentos clandestinos, em virtude da inobservância das normas urbanísticas, conduz, assim, à proliferação de habitações edificadas sem critérios técnicos (insegurança) e em condições subumanas (insalubridade); ao surgimento de focos de degradação do meio ambiente e da



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

saúde; ao adensamento populacional desprovido de equipamentos urbanos e comunitários definidos na Lei 6.766/79 (art. 4º, § 2º e art. 5, parágrafo único) e incompatível com o meio físico (má localização), gerando o crescimento caótico da cidade; à marginalização dos seus habitantes com o incremento das desigualdades sociais e reflexos na segurança da população local e circunvizinha (violência, comércio de drogas, promiscuidade).

DA OMISSÃO DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL NO PODER-DEVER DE FISCALIZAR OS LOTEAMENTOS E/OU DESMEMBRAMENTOS DO SOLO URBANO

Estabelece o art. 23, da Constituição Federal de 1988: *“É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios: IX promover programas de construções de moradias e melhorias das condições habitacionais e de saneamento básico”*.

Sobreleva, ainda, a regra constante do art. 40, da Lei 6766/79, segundo a qual:

“Art. 40. 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”.

É cediço que no Estado de Direito a administração guarda adstrição à lei, visando o estrito cumprimento das finalidades assinaladas no ordenamento jurídico. Neste aspecto, oportuna a abordagem do saudoso administrativista Hely Lopes Meirelles, em sua festejada obra *Direito Administrativo Brasileiro: “Enquanto na administração particular é lícito fazer tudo que a lei não proíbe, na administração pública só é permitido fazer o que a lei autoriza”* (27.ª ed. São Paulo: Malheiros. 2002).

Ressai, portanto, o conteúdo do princípio da legalidade perante a



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

administração pública.

Ademais, no interior dos limites traçados pela letra da lei, resulta certa margem de liberdade administrativa, critério este utilizado para a configuração do poder vinculado ou discricionário do administrador.

Adverte Celso Antônio Bandeira de Mello:

“...A lei, todavia, em certos casos, regula dada situação em termos tais que não resta para o administrador margem alguma de liberdade, posto que a norma a ser implementada prefigura antecipadamente com rigor e objetividade absolutos os pressupostos requeridos para a prática do ato e o conteúdo que este obrigatoriamente deverá ter uma vez ocorrida a hipótese legalmente prevista. Nestes lanços diz-se que há vinculação e, de conseguinte, que o ato a ser expedido é vinculado. Reversamente, fala-se em discricionariedade quando a disciplina legal faz remanescer em proveito e a cargo do administrador em certa esfera de liberdade, perante o quê caber-lhe-á preencher com seu juízo subjetivo, pessoal, o campo de indeterminação normativa, a fim de satisfazer no caso concreto a finalidade da lei”.(Curso de Direito Administrativo, 17.ª ed., São Paulo: Malheiros, 2004, pp. 844 e 845).

Conquanto seja verdade que tanto a jurisprudência quanto a doutrina majoritária admitam que cabe apenas ao Poder Executivo a conveniência e/ou oportunidade de realizar atos físicos de administração, sendo vedado ao Judiciário, sob o argumento de proteção de direitos coletivos, ordenar o implemento de obrigações de fazer ou não fazer, através de ações coletivas, também o é que há casos em que se admitem exceções.

Para José dos Santos Carvalho Filho em sua alentada obra intitulada “*Ação Civil Pública Comentários por artigos*” discorrendo sobre ingerência genérica na administração pública:



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

“...o pedido , principalmente no caso de se tratar de cumprimento de obrigação de fazer ou não fazer, é juridicamente possível quando tiver preordenado a determinada situação concreta, comissiva ou omissiva, causada pelo Estado da qual se origine violação aos interesses coletivos ou difusos. Em contraposição, não se pode considerar possível juridicamente o objeto da ação se o autor postula que a decisão judicial, acolhendo sua pretensão, condene o Poder Público ao cumprimento, de forma genérica, abstrata, inespecífica e indiscriminada, de obrigação de fazer ou não fazer.(...) Assim, é possível juridicamente que o autor da ação civil pública pleiteie seja o Município obrigado a efetuar reparos em certa sala de aula, em virtude de situação degenerativa que venha provocando ameaça à integridade física ou mesmo à vida dos alunos que diuturnamente nela permaneçam. Já não teria possibilidade jurídica o objeto que pretendesse que um Estado fosse condenado a cumprir, genérica e indiscriminadamente, a obrigação de dar segurança pública a todos os cidadãos” (pág. 72).

D’outro bordo, o controle dos atos administrativos pelo Poder Judiciário atém-se à vigilância do agente público no que tange à observância aos princípios da legalidade, moralidade, impessoalidade, finalidade e, em algumas situações, o controle do mérito.

No caso *in retro*, a solução dos problemas decorrentes da irregularidade dos loteamentos prejudicam a garantia ao direito de moradia digna, elevado à esfera dos direitos sociais, asseverado no art. 6º, da Constituição Federal, especialmente na espécie, em que os adquirentes pobres dos lotes pagam pela propriedade bem como pela infra-estrutura inicialmente oferecida pelos loteadores. Não há, pois, ingerência genérica nos atos da Administração Pública, mas sim no poder-dever dessa mesma Administração em garantir que todos os loteamentos de Tianguá- CE estejam em conformidade com o previsto na lei



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

6.766/1979, especialmente os atinentes aos requisitos básicos de infra-estrutura.

A partir do momento em que o Poder Público não exerce o poder dever de fiscalizar o cumprimento das exigências mínimas para a regularização dos loteamentos, o Município cai em ilegalidade omissiva, passível de reparação pelo Poder Judiciário.

Pretende-se, com isso, impor ao Município faltante o dever de agir especificamente no que tange à fiscalização do preenchimento dos requisitos elencados no art. 2º, parágrafos 5º e 6º; art. 4º, I a IV, art. 6º e incisos, art. 12 e 40 da lei 6.766/1979.

Nesse sentido, decisão do Colendo Superior Tribunal de Justiça, para quem:

ADMINISTRATIVO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. LOTEAMENTO IRREGULAR. DANO AMBIENTAL. RESPONSABILIDADE DO MUNICÍPIO. ART. 40 DA LEI N. 6.766/79. PODER-DEVER. PRECEDENTES.
O art. 40 da Lei 6.766/79, ao estabelecer que o município "poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença", fixa, na verdade, um poder-dever, ou seja, um atuar vinculado da municipalidade.
Precedentes. Consoante dispõe o art. 30, VIII, da Constituição da República, compete ao município "promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano".30VIIIConstituição3. Para evitar lesão aos padrões de desenvolvimento urbano, o Município não pode eximir-se do dever de regularizar loteamentos irregulares, se os loteadores e responsáveis, devidamente notificados, deixam de proceder com as obras e melhoramentos indicados pelo ente público.4. O fato de o município ter multado os loteadores e embargado as obras realizadas no loteamento em nada muda o panorama, devendo proceder, ele próprio e às expensas do loteador, nos termos da responsabilidade que lhe é atribuída pelo art. 40 da Lei 6.766/79, à



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

regularização do loteamento executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença.406.7665. No caso, se o município de São Paulo, mesmo após a aplicação da multa e o embargo da obra, não avocou para si a responsabilidade pela regularização do loteamento às expensas do loteador, e dessa omissão resultou um dano ambiental, deve ser responsabilizado, conjuntamente com o loteador, pelos prejuízos daí advindos, podendo acioná-lo regressivamente.6. Recurso especial provido (STJ; 1113789 SP 2009/0043846-2, Relator: Ministro CASTRO MEIRA, Data de Julgamento: 16/06/2009, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 29/06/2009). (grifos nossos).

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. REGULARIZAÇÃO DO SOLO URBANO. LOTEAMENTO. ART. 40 DA LEI N. 6.766/79. MUNICÍPIO. LEGITIMIDADE PASSIVA. Nos termos da Constituição Federal, em seu artigo 30, inciso VIII, compete aos Municípios "promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano." **Cumpra, pois, ao Município regularizar o parcelamento, as edificações, o uso e a ocupação do solo, sendo pacífico nesta Corte o entendimento segundo o qual esta competência é vinculada. Dessarte, "se o Município omite-se no dever de controlar loteamentos e parcelamentos de terras, o Poder Judiciário pode compeli-lo ao cumprimento de tal dever"** (Resp 292.846/SP, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, DJ 15.04.2002). No mesmo sentido: REsp 259.982/SP, da relatoria deste Magistrado, DJ 27.09.2004; Resp 124.714/SP, Rel. Min. Peçanha Martins, DJ 25.09.2000; REsp 194.732/SP, Rel. Min. José Delgado, DJ 21.06.99, entre outros. Nesse diapasão, sustentou o Ministério Público Federal que "o município responde solidariamente pela regularização de loteamento urbano ante a inércia dos empreendedores na execução das obras de infra-estrutura" (fl. 518). Recurso especial provido, para concluir pela legitimidade passiva do Município de Catanduva. (STJ; 2ª Turma REsp 432531 / SP Rel. Min. Franciulli Netto DJ: 25.04.2005). (grifos



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

nossos).

RECURSO ESPECIAL. DIREITO URBANÍSTICO. LOTEAMENTO IRREGULAR. MUNICÍPIO. PODER-DEVER DE REGULARIZAÇÃO. 1. O art. 40 da lei 6.766/79 deve ser aplicado e interpretado à luz da Constituição Federal e da Carta Estadual. 2. A Municipalidade tem o dever e não a faculdade de regularizar o uso, no parcelamento e na ocupação do solo, para assegurar o respeito aos padrões urbanísticos e o bem-estar da população. 3. As administrações municipais possuem mecanismos de autotutela, podendo obstar a implantação imoderada de loteamentos clandestinos e irregulares, sem necessitarem recorrer a ordens judiciais para coibir os abusos decorrentes da especulação imobiliária por todo o País, encerrando uma verdadeira *contraditio in terminis* a Municipalidade opor-se a regularizar situações de fato já consolidadas. 4. (...). 5. O Município tem o poder-dever de agir para que o loteamento urbano irregular passe a atender o regulamento específico para a sua constituição. 6. Se ao Município é imposta, *ex lege*, a obrigação de fazer, procede a pretensão deduzida na ação civil pública, cujo escopo é exatamente a imputação do *facere*, às expensas do violador da norma urbanístico-ambiental. 5. Recurso especial provido. (STJ; REsp 448216/SP, Rel. Ministro LUIZ FUX, 1ª Turma do STJ. DJ 17/11/2003 p. 204).

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 211 E 7 DO STJ. LOTEAMENTO IRREGULAR. REGULARIZAÇÃO. MUNICÍPIO. ART. 40 DA LEI N. 6.766/79. 1. "Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo tribunal a quo" (Súmula n. 211 do STJ). 2. O acesso à via excepcional, nos casos em que o tribunal a quo, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não soluciona a omissão apontada, depende da veiculação, nas razões do recurso especial, de ofensa ao art. 535 do Código de Processo Civil. Precedentes da Corte. 3. "A pretensão de simples reexame de prova



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

não enseja recurso especial" (Súmula n. 7/STJ). 4. **O STJ, ao interpretar a regra disposta no art. 40 da Lei n. 6.766/79, entende que o Município tem o poder-dever de agir para regularizar loteamentos irregulares de sua propriedade, descabendo o pedido de anulação do contrato.** 5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, não-provido. (STJ; REsp 191507/SP, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, SEGUNDA TURMA, julgado em 01/03/2005, DJ 13/06/2005 p. 219).

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. LOTEAMENTO IRREGULAR. MUNICÍPIO. PODER-DEVER. LEGITIMIDADE PASSIVA. ARTS. 30, VIII, DA CF, E 40 DA LEI 6.766/79. PRECEDENTES DO STJ. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA PARTE, PROVIDO. 1. A ausência de prequestionamento do dispositivo legal tido como violado torna inadmissível o recurso especial. Incidência das Súmulas 282/STF e 211/STJ. 2. Inexiste violação do art. 535, II, do Código de Processo Civil, quando o aresto recorrido adota fundamentação suficiente para dirimir a controvérsia, sendo desnecessária a manifestação expressa sobre todos os argumentos apresentados pelos litigantes. 3. **É pacífico o entendimento desta Corte Superior de que o Município tem o poder de agir para fiscalizar e regularizar loteamento irregular, pois é o responsável pelo parcelamento, uso e ocupação do solo urbano, atividade essa que é vinculada, e não discricionária.** 4. Legitimidade passiva do ente municipal para figurar em ação civil pública que objetiva a regularização de loteamento irregular. 5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido. (STJ; REsp 447433/SP, Rel. Ministra DENISE ARRUDA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 01/06/2006, DJ22/06/2006p.178).

**ADMINISTRATIVO - LOTEAMENTO INACABADO -
RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO MUNICÍPIO - AÇÃO CIVIL**



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

PÚBLICA - IMPUTAÇÃO POR AÇÃO DE REGRESSO À EMPRESA LOTEADORA. 1. É dever do município fiscalizar os loteamentos, desde a aprovação até a execução de obras. 2. A CF/88 e a lei de parcelamento do solo (Lei 6.766/79) estabelecem a solidariedade na responsabilidade pela inexecução das obras de infra-estrutura (art. 40). 3. Legitimidade do município para responder pela sua omissão e inação da loteadora. 4. Recurso especial provido. (STJ); REsp 252.512/SP, Rel. Ministra Eliana Calmon, 2ª Turma do STJ. DJ 29/10/2001 p. 194).

Não para menos, decisões dos Tribunais Estaduais, *in verbis*:

ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. LOTEAMENTO CLANDESTINO. REGULARIZAÇÃO. MUNICÍPIO. RESPONSABILIDADE SUBSIDIÁRIA. OMISSÃO. DIREITO CONSTITUCIONAL. MORADIA DIGNA. ORDENAÇÃO DA CIDADE. PLANO DIRETOR. OBSERVÂNCIA. PRINCÍPIO DA LEGALIDADE. ATO ADMINISTRATIVO VINCULADO. CONTROLE JUDICIAL. POSSIBILIDADE. PRINCÍPIO DA RESERVA DO POSSÍVEL DESCARACTERIZADO. INDISPONIBILIDADE FINANCEIRA E ORÇAMENTÁRIA. AFRONTA. AUSÊNCIA. RECURSO IMPROVIDO.1. A Carta Política de uma Nação é fruto da vontade política do seu povo, erigida mediante consulta das expectativas e das possibilidades das matérias ali contidas. Razão disso, cogentes e eficazes suas promessas, sob pena de restarem vãs e frias, meras letras mortas no papel. Carta Política2. Tratando-se de regularização de loteamento clandestino, consubstancia direito com normatividade suficiente, porquanto definido pelo dever, figura o Município como sujeito passivo solidário, notadamente, em face da omissão quando das exigências aos loteadores.3. Assim, evidenciado o direito material, ínsito em normas constitucionais e infraconstitucionais, resulta configurado o ato vinculado, bem como centrada a obrigação de fazer imposta à administração pública em uma situação concreta. Razão



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

*disso, adequada a interferência do Poder Judiciário na gestão pública, atuando na fiscalização da lei, notadamente quanto aos princípios da legalidade e moralidade.*4. *'O princípio da reserva do possível não pode servir de fundamento para que o Poder Público não cumpra o seu dever de promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo.'* Precedente: Agravo de Instrumento nº Acórdão nº 5728 Rel. Des. Adair Longuini J: 20.01.2009) 5. *Ao ente municipal compete o ônus de prova bastante da impossibilidade de atendimento das prestações demandadas, insuficiente a mera alegação genérica.*6. *Recurso parcialmente provido. (TJAC; 175736920088010001 AC 0017573-69.2008.8.01.0001, Relator: Eva Evangelista de Araujo Souza, Data de Julgamento: 04/10/2011, Câmara Cível, Data de Publicação: 28/10/2011). (grifos nossos).*

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOTEAMENTO CLANDESTINO. FISCALIZAÇÃO. INSTALAÇÃO. OMISSÃO DO MUNICÍPIO. DECISÃO ANTECIPATÓRIA DE TUTELA. CONDENAÇÃO DO MUNICÍPIO A FAZER CESSAR AS CONDUAS DE DEGRADAÇÃO AMBIENTAL. PRINCÍPIO DA RESERVA DO POSSÍVEL. É do município a responsabilidade pele fiscalização e regularização do parcelamento do solo. No caso de injustificada omissão, o Judiciário pode e deve agir para forçar os outros poderes a cumprirem o dever constitucional que lhes é imposto. O princípio da reserva do possível não pode servir de fundamento para que o Poder Público não cumpra o seu dever de promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo. (TJAC Câmara Cível Acórdão nº 5728 Agravo de Instrumento nº 2008.002679-2 Rel. Des. Adair Longuini J: 20.01.2009) (grifos nossos).

Ação civil pública – Loteamento irregular – Pretensão à regularização – Ação movida contra os loteadores e a Municipalidade – Possibilidade – Município que tinha o



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

poder-dever de impedir que o loteamento se desse de forma irregular – Ação julgada procedente para determinar aos réus que providenciem a regularização da área”. (TJ/SP, Apelação número 994.05.078138-0, Quarta Câmara de Direito Público, julgado em 14/03/2011).

Saliente-se, ademais, que para a regularização dos loteamentos urbanos, faz-se premente, ao menos, **relatório de controle ambiental**, dada as dimensões das áreas e população beneficiada, de modo que sua ausência, ensejaria, potencial dano à legislação ambiental em vigor. Sendo assim, a falta do referido relatório, por si só, implicaria na rejeição dos projetos de loteamentos e/ou desmembramento do solo urbano.

Sabe-se que a implantação de loteamentos é uma atividade modificadora do meio ambiente, cujo potencial de causar impactos ambientais é relevante, seja no meio natural, seja no meio construído, urbano. Em vista disso, a legislação ambiental prevê o licenciamento de empreendimentos caracterizados como loteamentos do solo urbano para fins exclusiva ou predominantemente residenciais.

DA PREVALÊNCIA DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS FRENTE A CLÁUSULA DA RESERVA DO POSSÍVEL

Com efeito, as pessoas jurídicas de direito público sempre utilizaram a teoria da reserva do possível para justificar sua ineficiência em relação aos deveres constitucionalmente elencados.

Seria essa teoria um verdadeiro manto para a inobservância do Estado em relação aos direitos fundamentais, de modo que não havendo previsão orçamentária, isto é, recursos financeiros disponíveis e previamente estipulados em lei, poderia o Estado se escusar do cumprimento de certos deveres impostos pelo ordenamento jurídico, mesmo que se tratando de direitos fundamentais.



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

Em verdade, se o Estado deixar de adotar as medidas necessárias à realização concreta dos preceitos da Constituição, em ordem a torná-los efetivos, operantes e exeqüíveis, abstendo-se, em conseqüência, de cumprir o dever de prestação que a Constituição lhe impôs, incidirá em violação negativa do texto constitucional e não será a reserva do possível o manto ou escudo protetor para a intervenção do Poder Judiciário. Nesse sentido, decisão do Supremo Tribunal Federal, de relatoria do Ministro Celso de Melo, quando do julgamento da ADPF Nº 45 MC/DF:

EMENTA: ARGÜIÇÃO DE DESCUMPRIMENTO DE PRECEITO FUNDAMENTAL. A QUESTÃO DA LEGITIMIDADE CONSTITUCIONAL DO CONTROLE E DA INTERVENÇÃO DO PODER JUDICIÁRIO EM TEMA DE IMPLEMENTAÇÃO DE POLÍTICAS PÚBLICAS, QUANDO CONFIGURADA HIPÓTESE DE ABUSIVIDADE GOVERNAMENTAL. DIMENSÃO POLÍTICA DA JURISDIÇÃO CONSTITUCIONAL ATRIBUÍDA AO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. INOPONIBILIDADE DO ARBÍTRIO ESTATAL À EFETIVAÇÃO DOS DIREITOS SOCIAIS, ECONÔMICOS E CULTURAIS. CARÁTER RELATIVO DA LIBERDADE DE CONFORMAÇÃO DO LEGISLADOR. CONSIDERAÇÕES EM TORNO DA CLÁUSULA DA "RESERVA DO POSSÍVEL". NECESSIDADE DE PRESERVAÇÃO, EM FAVOR DOS INDIVÍDUOS, DA INTEGRIDADE E DA INTANGIBILIDADE DO NÚCLEO CONSUBSTANCIADOR DO "MÍNIMO EXISTENCIAL". VIABILIDADE INSTRUMENTAL DA ARGÜIÇÃO DE DESCUMPRIMENTO NO PROCESSO DE CONCRETIZAÇÃO DAS LIBERDADES POSITIVAS (DIREITOS CONSTITUCIONAIS DE SEGUNDA GERAÇÃO). (Grifos Aditados).

Não para menos enfatizou o Supremo Tribunal Federal, quando do julgamento do Mandado de Segurança n. 23452/RJ, de relatoria do mesmo Min. Celso de



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

Mello, em data de 16.09.1999, *verbis*:

A essência do postulado da divisão funcional do poder, além de derivar da necessidade de conter os excessos dos órgãos que compõem o aparelho de Estado, representa o princípio conservador das liberdades do cidadão e constitui o meio mais adequado para tornar efetivos e reais os direitos e garantias proclamados pela Constituição. Esse princípio, que tem assento no art. 2º da Carta Política, não pode constituir e nem qualificar-se como um inaceitável manto protetor de comportamentos abusivos e arbitrários, por parte de qualquer agente do Poder Público ou de qualquer instituição estatal. O Poder Judiciário, quando intervém para assegurar as franquias constitucionais e para garantir a integridade e a supremacia da Constituição, desempenha, de maneira plenamente legítima, as atribuições que lhe conferiu a própria Carta da República. O regular exercício da função jurisdicional, por isso mesmo, desde que pautado pelo respeito à Constituição, não transgride o princípio da separação de poderes. (...) O controle do poder constitui uma exigência de ordem político-jurídica essencial ao regime democrático. O sistema constitucional brasileiro, ao consagrar o princípio da limitação de poderes, teve por objetivo instituir modelo destinado a impedir a formação de instâncias hegemônicas de poder no âmbito do Estado, em ordem a neutralizar, no plano político-jurídico, a possibilidade de dominação institucional de qualquer dos Poderes da República sobre os demais órgãos da soberania nacional. Com a finalidade de obstar que o exercício abusivo das prerrogativas estatais possa conduzir a práticas que transgridam o regime das liberdades públicas e que sufoquem, pela opressão do poder, os direitos e garantias individuais, atribuiu-se, ao Poder Judiciário, a função eminente de controlar os excessos cometidos por qualquer das esferas governamentais.

Em outro recurso, do Supremo Tribunal Federal, enfatizou o mesmo Ministro:

"entre proteger a inviolabilidade do direito á vida, que a qualifica como direito



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

subjetivo inalienável assegurado pela própria Constituição da República (art. 5º, caput), ou fazer prevalecer, contra essa prerrogativa fundamental, um interesse financeiro e secundário do Estado, entendo – uma vez configurado este dilema – que razões de ordem ético-jurídica impõem ao julgador uma só e possível decisão: o respeito indeclinável à vida. Por tal motivo, indefiro o pedido formulado pelo Estado de Santa Catarina, pois a decisão proferida pela Magistrada catarinense – longe de caracterizar ameaça à ordem pública e administrativa local, como pretende o Governo estadual (fl. 29) – traduz, no caso em análise, um gesto digno de reverente e solidário apreço à vida de um menor, que pertencente a família pobre, não dispõe de condições para custear as despesas do único tratamento médico hospitalar capaz de salvá-lo de morte inevitável (fl. 76)" (STF – Petição Medida Cautelar – Relator Ministro Celso de Mello, julgamento 31.01.1997)."

Conquanto haja entendimentos favoráveis ao “Princípio da Reserva do Possível”, segundo o qual o juiz não pode alcançar direitos sem que existam meios materiais disponíveis para tanto, as limitações ou dificuldades orçamentárias não se prestam, por si só, como pretexto para negar o direito à saúde e à vida garantido no art. 196 da Constituição Federal.

Não procede, outrossim, qualquer argumento no que concerne à ingerência do Poder Judiciário em assuntos de exclusiva responsabilidade e competência do Poder Executivo, especialmente quanto à aplicação dos recursos públicos. Isso porque a Constituição Federal (art. 5º, inc. XXXV), garante que toda e qualquer lesão ou ameaça de direito será passível de apreciação do Poder Judiciário.

Com dito anteriormente, a administração pública, que prima pelo princípio da publicidade dos atos administrativos, não pode se escudar na alegada discricionariedade para afastar do Poder Judiciário a análise dos fatos que envolvem eventual violação de direitos, notadamente aqueles considerados como essências à pessoa humana. Se o Poder



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

Público tem o dever constitucional de fiscalizar o cumprimento das exigências da lei do loteamento e parcelamento do solo urbano, sua omissão, acaba por transgredir direitos fundamentais como a ordem urbanística, meio ambiente e consumidor.

Destarte, o princípio da "reserva do possível" não pode ser invocado, pelo Município de Tianguá-CE, com a finalidade de exonerar-se do cumprimento de suas obrigações constitucionais, notadamente quando, dessa conduta governamental negativa, puder resultar nulificação ou, até mesmo, aniquilação de direitos constitucionais impregnados de um sentido de essencial fundamentalidade, como é o caso dos direitos à moradia digna, ao respeito ao meio ambiente, aos direitos básicos dos consumidores, bem como à ordem urbanística.

Não para menos, prescreve Ana Paula de Barcellos ("A Eficácia Jurídica dos Princípios Constitucionais", p. 245-246, 2002, Renovar), *verbis*:

Em resumo: a limitação de recursos existe e é uma contingência que não se pode ignorar. O intérprete deverá levá-la em conta ao afirmar que algum bem pode ser exigido judicialmente, assim como o magistrado, ao determinar seu fornecimento pelo Estado. Por outro lado, não se pode esquecer que a finalidade do Estado ao obter recursos, para, em seguida, gastá-los sob a forma de obras, prestação de serviços, ou qualquer outra política pública, é exatamente realizar os objetivos fundamentais da Constituição. A meta central das Constituições modernas, e da Carta de 1988 em particular, pode ser resumida, como já exposto, na promoção do bem-estar do homem, cujo ponto de partida está em assegurar as condições de sua própria dignidade, que inclui, além da proteção dos direitos individuais, condições materiais mínimas de existência. Ao apurar os elementos fundamentais dessa dignidade (o mínimo existencial), estar-se-ão estabelecendo exatamente os alvos prioritários dos gastos públicos. Apenas



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

depois de atingi-los é que se poderá discutir, relativamente aos recursos remanescentes, em que outros projetos se deverá investir. O mínimo existencial, como se vê, associado ao estabelecimento de prioridades orçamentárias, é capaz de conviver produtivamente com a reserva do possível. (Grifos Aditados).

Com maestria e eloquência vaticina Andreas Joachim Krell, *in expressis verbis*:

A constituição confere ao legislador uma margem substancial de autonomia na definição da forma e medida em que o direito social deve ser assegurado, o chamado 'livre espaço de conformação' (...). Num sistema político pluralista, as normas constitucionais sobre direitos sociais devem ser abertas para receber diversas concretizações consoante as alternativas periodicamente escolhidas pelo eleitorado. A apreciação dos fatores econômicos para uma tomada de decisão quanto às possibilidades e aos meios de efetivação desses direitos cabe, principalmente, aos governos e parlamentos. Em princípio, o Poder Judiciário não deve intervir em esfera reservada a outro Poder para substituí-lo em juízos de conveniência e oportunidade, querendo controlar as opções legislativas de organização e prestação, a não ser, excepcionalmente, quando haja uma violação evidente e arbitrária, pelo legislador, da incumbência constitucional. No entanto, parece-nos cada vez mais necessária a revisão do vetusto dogma da Separação dos Poderes em relação ao controle dos gastos públicos e da prestação dos serviços básicos no Estado Social, visto que os Poderes Legislativo e Executivo no Brasil se mostraram incapazes de garantir um cumprimento racional dos respectivos preceitos constitucionais. A eficácia dos Direitos Fundamentais Sociais a prestações materiais depende, naturalmente, dos recursos públicos disponíveis; normalmente, há uma delegação constitucional para o legislador concretizar o conteúdo desses direitos. Muitos autores entendem que seria ilegítima a conformação desse conteúdo pelo Poder Judiciário, por atentar contra o princípio da Separação dos Poderes (...). Muitos autores e juízes não aceitam, até hoje, uma obrigação do Estado de prover diretamente uma prestação a cada pessoa necessitada de alguma atividade de



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

*atendimento médico, ensino, de moradia ou alimentação. Nem a doutrina nem a jurisprudência têm percebido o alcance das normas constitucionais programáticas sobre direitos sociais, nem lhes dado aplicação adequada como princípios-condição da justiça social. **A negação de qualquer tipo de obrigação a ser cumprida na base dos Direitos Fundamentais Sociais tem como consequência a renúncia de reconhecê-los como verdadeiros direitos.** (...) Em geral, está crescendo o grupo daqueles que consideram os princípios constitucionais e as normas sobre direitos sociais como fonte de direitos e obrigações e admitem a intervenção do Judiciário em caso de omissões inconstitucionais. (Direitos Sociais e Controle Judicial no Brasil e na Alemanha", p. 22-23, 2002, Fabris). (Grifos Aditados).*

Deste modo, frente as ponderações jurisprudenciais e doutrinárias acerca do assunto “reserva do possível”, resta irrefutável a prevalência dos direitos fundamentais, máxime o da dignidade da pessoa humana e prevalência dos direitos sociais, sobre qualquer outro princípio seja de cunho financeiro ou orçamentário, de tal sorte que o Município dentre as políticas públicas escolhidas sempre deverá priorizar a supremacia dos direitos e garantias fundamentais.

DA EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS

Conforme prevê o art. 12 da Lei 6766/1979, o projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, a quem caberá a fixação das diretrizes a que aludem os art. 6º e 7º da mencionada Lei, como forma de exercer controle administrativo dos empreendimentos desta seara. Nesse sentido, *verbis*:

Art. 12. O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os arts. 6º e 7º desta Lei, salvo a exceção



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

prevista no artigo seguinte.

§ 1o *O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012).*

Deste modo, cabe à Prefeitura Municipal de Tianguá exigir de todos os loteadores o cumprimento da aludida determinação legal, vez que exerce o poder público a polícia administrativa da ordem urbanística.

Quanto ao dever de exhibir em juízo documentos, determina o art 355 do CPC, *verbis*:

Art. 355 O juiz pode ordenar que a parte exhiba documento ou coisa, que se ache em seu poder.

Art. 356. O pedido formulado pela parte conterà:

I-a individualização, tão completa quanto possível, do documento ou da coisa;

II-a finalidade da prova, indicando os fatos que se relacionam com o documento ou a coisa;

III-as circunstâncias em que se funda o requerente para afirmar que o documento ou a coisa existe e se acha em poder da parte contrária.

Art. 357. O requerido dará a sua resposta nos 5 (cinco) dias subseqüentes à sua intimação. Se afirmar que não possui o documento ou a coisa, o juiz permitirá que o requerente prove, por qualquer meio, que a declaração não corresponde à verdade.

Art. 358. O juiz não admitirá a recusa:

I-se o requerido tiver obrigação legal de exhibir;

II-se o requerido aludiu ao documento ou à coisa, no processo, com o intuito de constituir prova;



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

III-se o documento, por seu conteúdo, for comum às partes.

Art.359.Ao decidir o pedido, o juiz admitirá como verdadeiros os fatos que, por meio do documento ou da coisa, a parte pretendia provar:

I-se o requerido não efetuar a exibição, nem fizer qualquer declaração no prazo do art. 357;

II-se a recusa for havida por ilegítima.

Art.360.Quando o documento ou a coisa estiver em poder de terceiro, o juiz mandará citá-lo para responder no prazo de 10 (dez) dias.

Art.361.Se o terceiro negar a obrigação de exhibir, ou a posse do documento ou da coisa, o juiz designará audiência especial, tomando-lhe o depoimento, bem como o das partes e, se necessário, de testemunhas; em seguida proferirá a sentença.

Art.362.Se o terceiro, sem justo motivo, se recusar a efetuar a exibição, o juiz lhe ordenará que proceda ao respectivo depósito em cartório ou noutra lugar designado, no prazo de 5 (cinco) dias, impondo ao requerente que o embolse das despesas que tiver; se o terceiro descumprir a ordem, o juiz expedirá mandado de apreensão, requisitando, se necessário, força policial, tudo sem prejuízo da responsabilidade por crime de desobediência.

Art.363.A parte e o terceiro se escusam de exhibir, em juízo, o documento ou a coisa: [\(Redação dada pela Lei nº 5.925, de 1973\)](#)

I-se concernente a negócios da própria vida da família; [\(Redação dada pela Lei nº 5.925, de 1973\)](#)

II-se a sua apresentação puder violar dever de honra; [\(Redação dada pela Lei nº 5.925, de 1973\)](#)

III-se a publicidade do documento redundar em desonra à parte ou ao terceiro, bem como a seus parentes consangüíneos ou afins até o terceiro grau; ou lhes representar perigo de ação penal; [\(Redação dada pela Lei nº 5.925, de 1973\)](#)



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

IV-se a exibição acarretar a divulgação de fatos, a cujo respeito, por estado ou profissão, devam guardar segredo; [\(Redação dada pela Lei nº 5.925, de 1973\)](#)

V-se subsistirem outros motivos graves que, segundo o prudente arbítrio do juiz, justifiquem a recusa da exibição. [\(Redação dada pela Lei nº 5.925, de 1973\)](#)

Parágrafo único. Se os motivos de que tratam os ns. I a V disserem respeito só a uma parte do conteúdo do documento, da outra se extrairá uma suma para ser apresentada em juízo. [\(Redação dada pela Lei nº 5.925, de 1973\)](#).

Além da inobservância da prerrogativa dos membros da Defensoria Pública em requisitar informações e documentos, previsto na LC 80/94, o Município Requerido, pela própria atividade a ser exercida, teria a obrigação legal de exibir todos os projetos de loteamentos e desmembramentos eventualmente protocolados na Prefeitura, como forma de controle externa dessa atividade pública, vez que não teria outra forma de se avaliar o cumprimento das exigências administrativas, senão pela regularidade da fase administrativa da consecução dos loteamentos.

Deste modo, é imprescindível que a PMT digno-se de exibir em juízo todos os projetos com o documentos necessários para a conclusão acerca da regularidade ou não dos loteamentos, em atenção às determinações previstas na Lei 6.766/1979.

Nesse diapasão, *in expressis verbis*:

EXIBIÇÃO DE DOCUMENTAÇÃO. FIXAÇÃO DE MULTA DIÁRIA. A obrigação de apresentar os contratos de compra e venda, os termos de quitação, croqui da área loteada de forma irregular, bem como apresentar projetos dentro das diretrizes a serem fixadas pelo Município de Porto Alegre devem ser mantidas, tendo em conta a



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

necessidade de se assegurar a efetiva regularização do loteamento. A multa cominatória diária, enquanto perdurar a inobservância da liminar, deve ser mantida, como forma de efetivar a tutela inibitória do ilícito, revelando-se razoável no caso concreto. AGRAVO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NO QUANTO CONHECIDO, DESPROVIDO. (TJRS; Agravo de Instrumento Nº 70030005490, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Luiz Renato Alves da Silva, Julgado em 08/10/2009).

DA TUTELA ANTECIPADA

Sobre o cabimento da medida, sem embargo da opinião de ARNOLDO WALD, atualizador da obra de HELY LOPES MEIRELLES, de nome Mandado de segurança, ação popular, ação civil pública, mandado de injunção, 'habeas data' (20ª. ed., Editora Malheiros: São Paulo, 1998), de que, por ser a Lei n. 7.347/85 especial em relação ao Código de Processo Civil, e tratar especificamente da medida liminar, a providência encontra evidente fundamento na previsão do art. 19 da mesma Lei, que assim dispõe:

“Art. 19. Aplica-se à ação civil pública, prevista nesta lei, o Código de Processo Civil, aprovado pela Lei n. 5.869, de 11.1.73, naquilo em que não contrarie suas disposições.”

A título meramente ilustrativo, a lição:

“Como a liminar é especificamente tratada na Lei n. 7.347/85, entendemos que não se aplica à ação civil pública a antecipação da tutela (nova redação dos artigos 273 e 461 do Código de Processo Civil, dada pela Lei n. 8.952/94). Tal como opinamos com relação à ação popular, esta é a solução decorrente da Lei de Introdução ao Código Civil, art. 2.º, § 2.º. Não obstante, tem ocorrido a concessão de tutelas antecipadas



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

(...)” P. 165

Sobre tal possibilidade, inclusive, já se manifestou o Superior Tribunal de Justiça, quando o julgamento do AGA 427600/PA, sob a relatoria do Min. LUIZ FUX:

DIREITO AMBIENTAL E PROCESSUAL CIVIL. POSSIBILIDADE DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA NO ÂMBITO DE AÇÃO CIVIL PÚBLICA PARA O FIM DE SE ANULAR CONTRATO DE OBRA PÚBLICA PARA CONSTRUÇÃO DE HIDROVIA NA ILHA DO MARAJÓ. 1. Presente a relevância do direito tutelado, é perfeitamente adequada a concessão de tutela antecipada no âmbito da ação civil pública. 2. A Lei Federal nº 9494/97 (artigo 1º) deve ser interpretada de forma restritiva, não cabendo sua aplicação em hipótese especialíssima, na qual resta caracterizado o estado de necessidade e a exigência de preservação da vida humana. No presente caso, o bem jurídico tutelado é o meio ambiente, um dos bens jurídicos mais preciosos para toda a humanidade, tendo alcançado a eminência de garantia constitucional. 3. A tutela antecipada concedida e mantida, para anular o contrato administrativo, não vai de encontro aos interesses da Fazenda Pública, apenas busca preservar o meio ambiente da ilha do Marajó, que é o bem jurídico em questão. 4. Agravo regimental a que se nega provimento. (STJ; AGA 427600 / PA ; AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO 2001/0190650-2; T1 - PRIMEIRA TURMA; Min. LUIZ FUX (1122); 19/09/2002; DJ DATA:07/10/2002 PG:00200).

Perfeitamente admissível, portanto, em sede de ação civil pública, a antecipação dos efeitos da tutela, providência que a seguir se postulará.

O art. 273, do Código de Processo Civil, por sua vez, impõe como requisitos para a antecipação dos efeitos da tutela, a verossimilhança da alegação, e o fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação:



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

“Art. 273. O juiz poderá, a requerimento da parte, antecipar, total ou parcialmente, os efeitos da tutela pretendida no pedido inicial, desde que, existindo prova inequívoca, se convença da verossimilhança da alegação e: (Redação dada pela Lei nº 8.952, de 13.12.1994)

I-haja fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação; ou (Redação dada pela Lei nº 8.952, de 13.12.1994)

II-fique caracterizado o abuso de direito de defesa ou o manifesto propósito protelatório do réu. (Redação dada pela Lei nº 8.952, de 13.12.1994)

§1º Na decisão que antecipar a tutela, o juiz indicará, de modo claro e preciso, as razões do seu convencimento. (Parágrafo acrescentado pela Lei nº 8.952, de 13.12.1994)

§2º Não se concederá a antecipação da tutela quando houver perigo de irreversibilidade do provimento antecipado. (Parágrafo acrescentado pela Lei nº 8.952, de 13.12.1994)

§ 3º A efetivação da tutela antecipada observará, no que couber e conforme sua natureza, as normas previstas nos arts. 588, 461, §§ 4º e 5º, e 461-A. (Redação dada pela Lei nº 10.444, de 7.5.2002)

§4º A tutela antecipada poderá ser revogada ou modificada a qualquer tempo, em decisão fundamentada. (Parágrafo acrescentado pela Lei nº 8.952, de 13.12.1994)

§5º Concedida ou não a antecipação da tutela, prosseguirá o processo até final julgamento. (Parágrafo acrescentado pela Lei nº 8.952, de 13.12.1994)

§ 6º A tutela antecipada também poderá ser concedida quando um ou mais dos pedidos cumulados, ou parcela deles, mostrar-se incontroverso. (Parágrafo acrescentado pela Lei nº 10.444, de 7.5.2002)

§ 7º Se o autor, a título de antecipação de tutela, requerer providência de natureza cautelar, poderá o juiz, quando presentes os respectivos pressupostos, deferir a medida cautelar em caráter incidental do processo ajuizado. (Parágrafo acrescentado pela Lei nº 10.444, de 7.5.2002)



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

Quanto ao primeiro requisito, conforme inicialmente exposto, a legislação é cristalina quanto ao dever do Município em regularizar o parcelamento, as edificações, o uso e a ocupação do solo, sendo pacífico perante o STJ o entendimento segundo o qual esta competência é vinculada. Dessarte, se o Município omite-se no dever de controlar loteamentos e parcelamentos de terras, o Poder Judiciário pode compeli-lo ao cumprimento de tal dever.

Visa-se, com a Tutela Antecipada, obrigar o Município a notificar todos os empreendedores de loteamentos e parcelamentos do solo urbano a regularizarem seus projetos junto à PMT, notadamente no que tange às obras de infra-estrutura básica, sob pena do próprio Município arcar com a aludida obrigação, consoante a dicção do art. 40 da Lei 6.766/1979.

A plausibilidade do direito material da parte Autora encontra-se perfeitamente delineada nas declarações prestadas perante a Defensoria Pública, bem como a recusa tácita do Município em fornecer os projetos relativos aos mencionados loteamentos.

Da mesma forma, o perigo de demora no deferimento dos pedidos poderá implicar em manifesto prejuízo à ordem urbanística, meio ambiente e consumidor, no instante em que os proprietários de loteamentos e/ou parcelamentos de solo urbano, estarão por negociar lotes em situação de irregularidade, ante a manifesta incompatibilidade com a Lei 6.766/1979, máxime no que tange à falta de obras de infra-estrutura básica condizentes com a moradia digna.

DOS PEDIDOS

Ante o Exposto, a Defensoria Pública do Estado do Ceará vem perante Vossa



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

Excelência requerer:

- a) A citação do Município réu, na pessoa de sua Prefeita ou procurador legal, para contestar, querendo, a presente ação, sob pena de serem considerados verdadeiros os fatos narrados;
- b) A intimação do Douto Representante do Ministério Público para que atue na presente causa, como fiscal da lei;
- c) A Antecipação da Tutela pretendida, através de liminar, obrigando o Município de Tianguá a **exibir em juízo**, no prazo de 15 dias, os projetos contendo todos os documentos necessários para sua aprovação, **inclusive as licenças e relatórios de controle ambiental dos seguintes Loteamentos e/ou Parcelamentos urbanos: Loteamento Parque da Serra, Cidades da Ibiapaba, Loteamento Conviver Tianguá, Loteamento Sub-Estação, Loteamento Conviver Tianguá VI, Loteamento Cidades dos Bosques, Loteamento Jardins da Serra, Loteamento Cidade dos Bosques II, Loteamento Planalto Tianguá III, Loteamento Quintais do Planalto BR, Loteamento Planalto BR, bem como Desmembramento Planalto Tianguá III,** sob pena de multa diária a ser fixada no importe de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), a incidir no patrimônio pessoal da gestora municipal;
- d) Da mesma forma, conceder a Tutela Antecipada para obrigar o Município de Tianguá a notificar todos os proprietários de loteamentos e parcelamentos de solo urbano desta urbe para, em prazo razoável, regularizarem perante o poder público os Loteamentos e/ou Parcelamentos do solo urbano com as exigências previstas nos arts. 2º, 4º, 6º, 12, 18 da Lei 6.766/1979, consoante prevê o art. 40 da Lei 6.766/1979, sob pena de multa diária a ser fixada no importe de R\$ 2.000,00 (dois mil reais); Caso não sejam



Estado do Ceará

Defensoria Pública Geral do Estado

2ª Defensoria Pública da Comarca de Tianguá-CE

regularizados, obrigar o Município a executar todas as obras de infraestrutura básica faltantes, em prazo razoável, a ser concedido por Vossa Excelência, conforme a dicção da parte final do art. 40 da Lei 6.766/1979, sob pena de multa diária a ser fixada no mesmo valor;

e) A procedência de todos os pedidos exarados, confirmando-se a tutela antecipada em sentença;

f) A condenação do ente federativo nos encargos da sucumbência e demais cominações legais, a serem revertidos em favor do FAADEP – Fundo de Apoio e Aparelhamento da Defensoria Pública, Conta 21.740-9, Agência 008-6, Banco do Brasil, tudo de conformidade com a Lei nº 1.146/87.

Protesta provar o alegado por todos os meios de prova admitidos em direito, em especial, documental, depoimento pessoal do representante do réu, oitiva de testemunhas, realização de perícias e inspeções judiciais.

Dá-se a causa para efeitos fiscais o valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais).

Nestes termos,

Pede deferimento.

Tianguá-CE, 03 de julho de 2012.

Tiago Oliveira Pereira da Silva

Defensor Público

Matr.301.060.1-6