

ASPECTOS POLÊMICOS DA LEI DE PARCELAMENTO URBANO

CONTROVERSIAL ASPECTS OF THE URBAN INSTALLMENT LAW

TOSHIO MUKAI

Doutor em Direito Administrativo pela USP. Procurador do Município de São Paulo aposentado. Advogado em São Paulo.

ÁREA DO DIREITO: Administrativo

SUMÁRIO: 1. A questão da revogação da legislação anterior. 2. Loteamentos de áreas rurais para fins urbanos – Os sítios de recreio. 3. Loteamentos fechados ou em condomínio. 4. Loteamentos de áreas sem o domínio pleno. 5. Lei aplicável (quanto ao Registro) às aprovações de loteamentos anteriores à Lei 6.766/79. 6. Prazo para execução de obras – Garantias e repasse de custos. 7. A questão do lote mínimo de 125m². 8. Anuência prévia nas regiões metropolitanas. 9. Indenização em desapropriação de glebas loteadas, mas não registrado o loteamento. 10. Acesso à via judicial quando o loteamento não estiver registrado. 11. Regularização de loteamentos – Casos presentes ou passados?

A¹ Lei 6.766, de 19.12.1979, conhecida como Lei Lehmann, a par dos inegáveis avanços que propiciou, no sentido de possibilitar um controle mais efetivo da urbanização no Brasil, dispondo regras civis, urbanísticas, ambientais e penais sobre o ato de parcelar o solo urbano, de outro lado, por falta de maior cuidado dos legisladores em face da complexidade da matéria, contém falhas que têm propiciado muitas dúvidas em relação à sua aplicação.

Destarte, a Lei trouxe problemas sérios, especialmente em face de suas lacunas, e que julgamos conveniente esclarecer. Nesse sentido, vamos aqui focalizar alguns dos

1. Artigo originalmente publicado na *Revista de Direito Público*, São Paulo, ano XVII, n. 72, p. 242-247, out.-dez. 1984. A transcrição deste artigo foi realizada por Isabella Douglas Calil Assad e Pedro Gabriel du Mont Santoro.

problemas que a prática da aplicação da Lei 6.766/79 tem suscitado, e que, de certa forma, poderíamos dizer que são seus aspectos polêmicos.

Tais problemas, que tivemos condições de detectar, são os seguintes:

1. A QUESTÃO DA REVOGAÇÃO DA LEGISLAÇÃO ANTERIOR

O art. 55 da Lei limitou-se a dizer que “revogam-se as disposições em contrário”.

Isso gerou muitas dúvidas quanto à permanência de partes da legislação anterior.

Mas os arts. 1º e 2º da Lei mostram que ela regula inteiramente a matéria relativa a loteamentos urbanos. O Dec.-lei 4.657, de 04.09.1962 (Lei de Introdução ao Código Civil) – art. 2º, § 1º, impõe a revogação de lei anterior pela nova lei: quando expressamente a declare, quando suas disposições são incompatíveis, e quando regule inteiramente a matéria de que tratava a antiga lei.

Regular inteiramente a matéria não é regular ponto por ponto, mas sim regular *globalmente* a matéria (cf. Oliveira Ascensão, *Introdução à Ciência do Direito*, Fundação Kalouste Gulbenkian).

Assim, do Dec.-lei 58/37, apenas os arts. 15, 16 e 22, por conterem matéria extravagante, continuam em vigor; o Dec.-lei 271/67 permanece em vigor apenas quanto à concessão do direito real de uso (arts. 7º e ss.), por constituir matéria extravagante.

A propósito deste aspecto, o Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, na Ap. Cív. 7.520, declarou que, na inexistência de Lei Municipal fixando prazo para a aprovação de parcelamento urbano, subsiste aquele previsto pelo Dec. Federal 3.079, de 15.09.1938 (art. 1º, §§ 2º e 3º). Decisão, como vimos, errônea, que foi superada pela decisão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, prolatada no MS 8.840-SP, onde se decidiu (corretamente) que “o Dec. 3.079, que dava 90 dias de prazo para aprovação de loteamento pelas autoridades competentes, está revogado com o Dec.-lei 58/37, no que toca ao uso do solo urbano”.

Além do mais, o Dec. 3.079/38, fixando prazo para autoridades municipais e estaduais, era duplamente inconstitucional, porque fixação de prazo é matéria estritamente administrativa, e portanto, de competência de cada nível de governo, e porque decreto não pode inovar no mundo jurídico.

2. LOTEAMENTOS DE ÁREAS RURAIS PARA FINS URBANOS – OS SÍTIOS DE RECREIO

Antes da Lei, os loteamentos de imóveis rurais podiam abranger: para fins agrícolas, de urbanização, e para formação de sítios de recreio. Todos eram aprovados pelo INCRA, com audiência da Prefeitura Municipal.

Após a Lei 6.766/79, o seu art. 3º somente admitiu loteamentos para fins urbanos em área dentro do perímetro urbano ou em zona de expansão urbana, declarados em lei