

PREFEITURA MUNICIPAL DE SALVADOR  
PROCURADOR DO MUNICÍPIO – 2.<sup>a</sup> CLASSE  
PROVA DISCURSIVA P<sub>3</sub> – QUESTÃO 1

APLICAÇÃO: 6/12/2015

**PADRÃO DE RESPOSTA DEFINITIVO**

**2.1 - Conduta legalmente correta. Art. 38 Lei n.º 6.766/1979.**

A conduta de Jorge está correta, uma vez que, após ter sido verificado que o loteamento não se encontrava registrado nem regularmente executado, a suspensão do pagamento das prestações restantes e a notificação do loteador para suprir a falta são medidas a serem tomadas por imposição legal.

Lei n.º 6.766/1979

Art. 38. Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.

**2.2 – Faculdade de regularizar. Ressarcimento dos custos. Art. 40 Lei n.º 6.766/1979. STJ.**

De acordo com a Lei n.º 6.766/1979 (art. 40), a regularização do loteamento com execução das obras é faculdade da prefeitura. **No entanto, há entendimento no STJ de que a prefeitura possui o poder-dever de promover a regularização.** Mas, de toda forma, caso o faça, ela terá direito ao ressarcimento dos custos financeiros pela realização das obras de infraestrutura por meio do levantamento das prestações depositadas ou, caso não seja suficiente o valor, deverá exigir do loteador a parte faltante.

Lei n.º 6.766/1979

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.

§ 1.º A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, que promover a regularização, na forma deste artigo, obterá judicialmente o levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, nos termos do § 1.º do art. 38 desta lei, a título de ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.

§ 2.º As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas conforme o disposto no parágrafo anterior, serão exigidas na parte faltante do loteador, aplicando-se o disposto no art. 47 desta Lei.

§ 3.º No caso de o loteador não cumprir o estabelecido no parágrafo anterior, a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, poderá receber as prestações dos adquirentes, até o valor devido.

§ 4.º A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas, ou a despende, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

§ 5.º A regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal, ou Distrito Federal, quando for o caso, não poderá contrariar o disposto nos arts. 3.º e 4.º desta lei, ressalvado o disposto no § 1.º desse último.

ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. PARCELAMENTO DO SOLO URBANO. REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTO PRIVADO. RESPONSABILIDADE SUBSIDIÁRIA DO MUNICÍPIO. ART. 40 DA LEI N.º 6.766/1979. PROCEDIMENTO FACULTATIVO.

1. É facultativo o procedimento previsto no art. 40 da Lei n.º 6.766/1979, o qual possibilita ao município o ressarcimento dos custos financeiros pela realização de obras de infraestrutura em loteamento privado irregular, quando o loteador não as realiza.

Precedentes: AgRg no REsp 1310642/RS, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, DJe 9/3/2015; REsp 859.905/RS, Relator Ministro Mauro Campbell Marques, relator p/ Acórdão Ministro César Asfor Rocha, Segunda Turma, DJe 16/3/2012.

2. É subsidiária a responsabilidade do ente municipal pelas obras de infraestrutura necessárias à regularização de loteamento privado, quando ainda é possível cobrar do loteador o cumprimento de suas obrigações.

3. Recurso especial não provido.

(REsp 1394701/AC, Relator Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgado em 17/9/2015, DJe 28/9/2015)

PROCESSUAL CIVIL. LOTEAMENTO. MUNICÍPIO. PODER-DEVER. LEGITIMIDADE.

1. A jurisprudência do STJ é no sentido de que o Município tem o poder-dever 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.

2. Agravo Regimental não provido. (STJ, AgRg no AREsp 446051/SP, Rel. Min. Herman Benjamin, DJ 22/04/2014).

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. RESPONSABILIDADE DO MUNICÍPIO. LOTEAMENTO. OBRAS DE INFRAESTRUTURA. EXEGESE DO ART. 40 DA LEI N.º 6.766/1979. DISCRICIONARIEDADE ADMINISTRATIVA.

1. Segundo entendimento do Superior Tribunal de Justiça, o município tem o poder-dever 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. (AgRg no AREsp 446.051/SP, Relator. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 27/3/2014, DJe 22/4/2014).

2. Todavia, o art. 40 da Lei n.º 6.766/1979 concede ao município o direito e não a obrigação de realização de obras de infraestruturas em loteamento, o que revela uma faculdade do ente federativo, sob o critério de conveniência e oportunidade (REsp 859.905/RS, Relator Ministro Mauro Campbell Marques, Rel. p/ Acórdão Ministro Cesar Asfor Rocha, Segunda Turma, julgado em 1.º/9/2011, DJe 16/3/2012).

Agravo regimental improvido.

(AgRg no REsp 1310642/RS, Relator Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, julgado em 3/3/2015, DJe 9/3/2015)

### **2.3 – Responsabilidade subsidiária. STJ.**

É subsidiária a responsabilidade do ente municipal pelas obras de infraestrutura necessárias à regularização de loteamento privado quando ainda é possível cobrar do loteador o cumprimento de suas obrigações.

ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. PARCELAMENTO DO SOLO URBANO. REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTO PRIVADO. RESPONSABILIDADE SUBSIDIÁRIA DO MUNICÍPIO. ART. 40 DA LEI N.º 6.766/1979. PROCEDIMENTO FACULTATIVO.

1. É facultativo o procedimento previsto no art. 40 da Lei n.º 6.766/1979, o qual possibilita ao município o ressarcimento dos custos financeiros pela realização de obras de infraestrutura em loteamento privado irregular, quando o loteador não as realiza.

Precedentes: AgRg no REsp 1310642/RS, Relator Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, DJe 9/3/2015; REsp 859.905/RS, Relator Ministro Mauro Campbell Marques, Relator p/ Acórdão Ministro César Asfor Rocha, Segunda Turma, DJe 16/3/2012.

2. É subsidiária a responsabilidade do ente municipal pelas obras de infraestrutura necessárias à regularização de loteamento privado, quando ainda é possível cobrar do loteador o cumprimento de suas obrigações.

3. Recurso especial não provido.

(REsp 1394701/AC, Relator Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgado em 17/9/2015, DJe 28/9/2015)

### **2.4 – Aprovação não implica licença. STJ.**

A aprovação do loteamento não implica, necessariamente, licença para construção, de forma que deve ser aplicada a lei de regulação da ocupação do solo vigente no momento.

ADMINISTRATIVO. PROCESSUAL CIVIL. AMBIENTAL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. LEI N.º 6.766/1979. ÁREA DE PRESERVAÇÃO. *NON AEDIFICANDI*. PREVISÃO EM LEI MUNICIPAL. POSSIBILIDADE. LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO. APLICÁVEL A LEI VIGENTE NO MOMENTO DA SOLICITAÇÃO DA LICENÇA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA ENTRE OS JULGADOS CONFRONTADOS.

1. Inexistente a alegada violação do art. 535 do CPC, pois a prestação jurisdicional foi dada na medida da pretensão deduzida, como se depreende da análise do acórdão recorrido.

2. É de competência dos estados e municípios estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo urbano, a fim de adequar a previsão da Lei n.º 6.766/1979 às peculiaridades locais.

3. A aprovação de loteamento não implica, necessariamente, licença para construção. Assim, quando da solicitação da referida licença, deve ser aplicada a lei de regulação da ocupação do solo vigente no momento.

4. Inviável o recurso especial pela alínea c do permissivo constitucional, porquanto não comprovada a similitude fática entre o aresto recorrido e o trazido à colação nos termos dos arts. 541, parágrafo único, do CPC e 255, §§ 1.º e 2.º, do RISTJ.

Recurso especial conhecido em parte e improvido.

(REsp 1374109/RS, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, julgado em 18/6/2015, DJe 26/6/2015)