

Quilombo/SC, 05 de maio de 2026.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR
FÁBIO OZECOSKI
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES
QUILOMBO – SC**

MENSAGEM Nº 026/2026

**SENHOR PRESIDENTE
SENHORAS E SENHORES VEREADORES**

Sirvo-me da presente para encaminhar a essa egrégia Câmara de Vereadores a esta proposição, solicitando a aprovação deste Projeto de Lei, que **DISPÕE SOBRE A ALTERAÇÃO DO § 5º DO ART. 1º E O ANEXO ÚNICO DA LEI MUNICIPAL Nº. 3.261/2025, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O presente Projeto de Lei tem por finalidade alterar o § 5º do art. 1º da Lei Municipal nº 3.261/2025, bem como atualizar o seu Anexo Único, de modo a adequar a legislação às informações corretas referentes à área pública constante da matrícula nº 13.014.

Inicialmente, destaca-se que o § 5º do artigo 1º da Lei nº 3.261/2025 já foi objeto de alteração por esta Casa Legislativa através da Lei nº 3.270/2025. A Lei nº 3.270/2025 estendeu a desafetação para a totalidade do imóvel de matrícula nº 13.014 registrado no Registro de Imóveis da Comarca de Quilombo.

Em que pese a regularidade do processo de desafetação, a Registradora do Registro de Imóveis da Comarca de Quilombo se opôs a registrar a desafetação nas matrículas nº 9.984, 10.138 e 13.014.

Diante da oposição da Registradora, o Município de Quilombo, no dia 03.02.2026, requereu a Suscitação de Dúvida. A Suscitação de Dúvida foi autuada sob o número SEI nº 0016102-53.2026.8.24.0710.

No dia 30.04.2026 sobreveio decisão da Excelentíssima Juíza da Comarca de Quilombo deferindo os pedidos do Município de Quilombo determinando que a Registradora do Registro de Imóveis da Comarca de Quilombo, de forma imediata, proceda à averbação da desafetação das matrículas, conforme decisão em anexo.

Em relação ao imóvel de matrícula nº 13.014, porquanto a desafetação ocorrerá somente em relação à 1.752,50m², o Juízo a quo condicionou à apresentação de lei corrigindo

a extensão da desafetação, preservando os 467,50m².

Assim, a fim de cumprir a determinação judicial, bem como para a segurança jurídica e para o adequado manejo do patrimônio público municipal, necessário o envio do presente Projeto de Lei por se tratar de nítido interesse público.

Diante do exposto, solicita-se o apoio dos nobres Vereadores para aprovação deste Projeto de Lei, no regime de urgência, nos termos do artigo 41 da Lei Orgânica do Município de Quilombo.

Atenciosamente,

JAKSOM NATAL CASTELLI
Prefeito Municipal de Quilombo

PROJETO DE LEI Nº/2026 – DE ... DE DE 2026.

**DISPÕE SOBRE A ALTERAÇÃO DO § 5º DO
ART. 1º E O ANEXO ÚNICO DA LEI
MUNICIPAL Nº. 3.261/2025, E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

O Prefeito Municipal de Quilombo, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições legais, **FAZ SABER**, a todos os habitantes do Município de Quilombo, que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica alterado o § 5º do Art. 1º da Lei Municipal nº. 3.261/2025, que passa a vigorar com a seguinte redação:

§ 5º Em relação à matrícula nº 13.014, ficam desafetados 1.752,50 m² (hum mil setecentos e cinquenta e dois metros quadrado e cinquenta décimos quadrado), de uma área total de 2.220,00 m² (dois mil duzentos e vinte metros quadrados).

Art. 2º Dá-se nova redação ao Anexo Único da Lei Municipal nº 3.261/2025 em relação ao item 5 que trata da matrícula 13.014, na forma do Anexo que acompanha esta Lei.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Executivo Municipal, em de de 2026.

JAKSOM NATAL CASTELLI
Prefeito Municipal de Quilombo

ANEXO ÚNICO

5. MATRÍCULA 13014

MEMORIAL DESCRITIVO

Refere-se o presente memorial descritivo ao levantamento cadastral territorial da área Pública nº02 da quadra nº205, com área de 2.220,00m², sem benfeitorias, localizada no lado ímpar da Rua Bento Gonçalves, na esquina com a Rua Santa Maria e Rua Aratiba, no quarteirão formado pela Rua Bento Gonçalves, Rua Santa Maria, parte da chácara nº198 e pela rua Aratiba, no loteamento Portal do Sol, nesta cidade, Comarca de Quilombo, matriculado no registro de imóveis sob o nº13.014, de propriedade do Município de Quilombo, Santa Catarina.

Devido levantamento realizado o referido imóvel passou a ter a seguinte área e confrontações:

MAPA – 01

SITUAÇÃO ATUAL

ÁREA PÚBLICA Nº 02, QUADRA Nº205, COM ÁREA TOTAL DE 467,50m² (quatrocentos e sessenta e sete mil metros quadrado e cinquenta décímetros quadrado), sem benfeitorias.

Localizada no lado ímpar da Rua Bento Gonçalves, na esquina com a Rua Aratiba, 32,50m distante da esquina com a Rua Santa Maria, no quarteirão formado pela Rua Bento Gonçalves, Rua Santa Maria, parte da chácara nº198 e pela rua Aratiba, no loteamento Portal do Sol, nesta cidade, Comarca de Quilombo, Município de Quilombo, Santa Catarina.

Descrição do perímetro:

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice V-08 de coordenadas **E-330.289,433m N-7.042.705,454m**, deste segue por uma linha reta e seca com azimute de 172°09'36" e distância de 17,000m, confrontando nesse trecho com o lote urbano nº22 da quadra nº205 do Município de Quilombo CNS 10.773-0 matrícula nº13.014 até encontrar o vértice V-09 de coordenadas **E-330.291,753m N-7.042.688,610m**, deste segue por uma linha reta e seca com azimute de 261°02'22" e distância de 27,500m, confrontando nesse trecho com o lote urbano nº21 da quadra nº205 do Município de Quilombo CNS 10.773-0 matrícula nº13.014 até encontrar o vértice V-06 de coordenadas **E-330.264,588m N-7.042.684,327m**, deste segue por uma linha reta e seca com azimute de 352°09'36" e distância de 17,000m, confrontando nesse trecho com a Rua Aratiba até encontrar o vértice V-07 de coordenadas **E-330.262,269m N-7.042.701,171m**, deste segue por uma linha reta e seca com azimute de 81°02'22" e distância de 27,500m, confrontando nesse trecho com a Rua Bento Gonçalves até encontrar o vértice V-08, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir da estação ativa da RBMC de Chapecó, e encontram-se representadas no Sistema UTM,

referenciadas ao **Meridiano Central 51° WGr**, tendo como o Datum o **SIRGAS2000**. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM.

LOTE URBANO Nº21, QUADRA Nº205, COM ÁREA TOTAL DE 1.200,00m² (um mil e duzentos metros quadrado), sem benfeitorias.

Localizada no lado par da Rua Aratiba, 17,00m distante da esquina com a Rua Bento Gonçalves, no quarteirão formado pela Rua Bento Gonçalves, Rua Santa Maria, parte da chácara nº198 e pela rua Aratiba, no loteamento Portal do Sol, nesta cidade, Comarca de Quilombo, Município de Quilombo, Santa Catarina.

Descrição do perímetro:

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice V-02 de coordenadas **E-330.323,856m N-7.042.693,672m**, deste segue por uma linha reta e seca com azimute de 172°09'36" e distância de 20,000m, confrontando nesse trecho com a Rua Santa Maria até encontrar o vértice V-03 de coordenadas **E-330.326,585m N-7.042.673,855m**, deste segue por uma linha reta e seca com azimute de 261°02'22" e distância de 30,000m, confrontando nesse trecho com o lote urbano nº01 da quadra nº205 de Valdecir Lorenzi Dal Pont e Sirlei Assis Limoeiro CNS 10.773-0 Matrícula nº9.641 até encontrar o vértice V-04 de coordenadas **E-330.296,951m N-7.042.669,183m**, deste segue por uma linha reta e seca com azimute de 261°02'22" e distância de 30,000m, confrontando nesse trecho com o lote urbano nº01 da quadra nº205 de Eugenio Padilha Pereira CNS 10.773-0 matrícula nº 9.660 até encontrar o vértice V-05 de coordenadas **E-330.267,317m N-7.042.664,510m**, deste segue por uma linha reta e seca com azimute de 352°09'36" e distância de 20,000m, confrontando nesse trecho com a Rua Aratiba até encontrar o vértice V-06 de coordenadas **E-330.264,588m N-7.042.684,327m**, deste segue por uma linha reta e seca com azimute de 81°02'22" e distância de 27,50m, confrontando nesse trecho com a Área Pública nº 02, da quadra nº 205, do Município de Quilombo CNS 10.773-0 matrícula nº 13.014 até encontrar o vértice V-09 de coordenadas **E-330.291,753m N-7.042.688,610m**, deste segue por uma linha reta e seca com azimute de 81°02'22" e distância de 32,500m, confrontando nesse trecho com o lote urbano nº 22, da quadra nº 205, do Município de Quilombo CNS 10.773-0 matrícula nº13.014, até encontrar o vértice V-02, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir da estação ativa da RBMC de Chapecó, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao **Meridiano Central 51° WGr**, tendo como o Datum o **SIRGAS2000**. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM.

LOTE URBANO Nº22, QUADRA Nº205 COM ÁREA TOTAL DE 552,50m² (quinhentos e cinquenta e dois metros quadrado e cinquenta decímetros quadrado), sem benfeitorias.

Localizada no lado ímpar da Rua Bento Gonçalves, na esquina com a Rua Santa Maria, distante 27,50m da esquina com a Rua Aratiba, no quarteirão formado pela Rua Bento Gonçalves, Rua Santa Maria, parte da chácara nº198 e pela rua Aratiba, no loteamento Portal do Sol, nesta cidade, Comarca de Quilombo, Município de Quilombo, Santa Catarina.

Descrição do perímetro:

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice V-01 de coordenadas **E-330.321,537m N-7.042.710,516m**, deste segue por uma linha reta e seca com azimute de $172^{\circ}09'36''$ e distância de 17,000m, confrontando nesse trecho com a Rua Santa Maria até encontrar o vértice V-02 de coordenadas **E-330.323,856m N-7.042.693,672m**, deste segue por uma linha reta e seca com azimute de $261^{\circ}02'22''$ e distância de 32,500m, confrontando nesse trecho com o lote urbano nº21 da quadra nº205 do Município de Quilombo CNS 10.773-0 matrícula nº13.014 até encontrar o vértice V-09 de coordenadas **E-330.291,753m N-7.042.688,610m**, deste segue por uma linha reta e seca com azimute de $352^{\circ}09'36''$ e distância de 17,000m, confrontando nesse trecho com a Área Pública nº 02, da quadra nº 205, do Município de Quilombo CNS 10.773-0 matrícula nº13.014, até encontrar o vértice V-08 de coordenadas **E-330.289,433m N-7.042.705,454m**, deste segue por uma linha reta e seca com azimute de $81^{\circ}02'22''$ e distância de 32,500m, confrontando nesse trecho com a Rua Bento Gonçalves até encontrar o vértice V-01 ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir da estação ativa da RBMC de Chapecó, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao **Meridiano Central 51° WGr**, tendo como o Datum o **SIRGAS2000**. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO

DECISÃO

Trata-se de suscitação de dúvida instaurada pela Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Quilombo, em face do Município de Quilombo, nos termos do art. 198 da Lei nº 6.015/1973, em razão da recusa de averbação da desafetação dos imóveis matriculados sob os números 9.984, 10.138 e 13.014, todos registrados neste Ofício Imobiliário.

O Município apresentou razões tempestivas, requerendo o acolhimento da pretensão e a determinação da averbação, com fundamento nas Leis Municipais nº 3.261/2025 e nº 3.270/2025, para destinação das áreas à implantação de unidades habitacionais de interesse social no âmbito dos programas Minha Casa Minha Vida e Casa Catarina.

O Ministério Público manifestou-se pela realização de diligências complementares e pela apresentação das matrículas, tudo fornecido pelo Município de Quilombo.

Ao final, o Ministério Público manifestou-se nos autos (10616012), após análise detalhada da documentação urbanística, ambiental e registral apresentada pelo Município, não se opondo à desafetação das três matrículas, com condição específica para a matrícula n. 13.014.

É o relatório. Fundamento e decido.

Da recusa registral e da norma de regência específica

A suscitação de dúvida tem natureza administrativa e jurisdição voluntária. Cabe ao juízo, neste procedimento, verificar exclusivamente se a recusa da Oficial Registradora tem amparo legal, sem prejuízo de eventuais discussões futuras sobre os efeitos substanciais do ato administrativo de desafetação, que escapam à competência desta via.

A controvérsia tem por eixo a interpretação do art. 17 da Lei nº 6.766/1979, que proíbe ao *loteador* alterar a destinação dos espaços livres, vias, praças e áreas de equipamentos urbanos constantes do projeto de loteamento. A partir desse dispositivo, a Oficial Registradora concluiu pela impossibilidade absoluta da desafetação pretendida.

Essa interpretação não se sustenta diante da norma específica que rege a matéria no Estado de Santa Catarina.

O art. 1.055, §2º, do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Poder Judiciário de Santa Catarina estabelece que:

"É vedado o registro de qualquer título de alienação ou de oneração de áreas de domínio público originárias de expedientes de parcelamento, sem que, previamente, seja averbada, após o regular processo legislativo e autorização legal, a respectiva desafetação."

O dispositivo não proíbe a desafetação — ao contrário, a pressupõe como ato juridicamente admissível e delimita o procedimento que a condiciona: regular processo legislativo e autorização legal. Ambos os requisitos foram cumpridos pelo Município de Quilombo, que aprovou as Leis Municipais nº 3.261/2025 e nº 3.270/2025 por meio da Câmara de Vereadores, com sanção pelo Poder Executivo, sem vício de inconstitucionalidade aparente apontado nestes autos.

Ademais, o art. 17 da Lei de Parcelamento do Solo Urbano destina-se a vincular o *loteador*, impedindo-o de modificar unilateralmente, em benefício próprio, a configuração urbanística do empreendimento aprovado. Esse entendimento foi expressamente acolhido pelo Conselho da Magistratura deste Tribunal de Justiça, que, ao apreciar o Recurso Administrativo n. 0018554-46.2020.8.24.0710 (rel. Des. Dinart Francisco Machado, j. 10-08-2020), ratificou a fundamentação segundo a qual a limitação do

art. 17 se aplica tão somente ao loteador, não ao ente público que recebe as áreas em decorrência do registro do loteamento.

O Ministério Público, em sua manifestação nestes autos, também reconheceu esse limite normativo, concluindo que a alteração da destinação dessas áreas somente se legitima quando fundada em interesse público qualificado e acompanhada de demonstração técnica de sua adequação — o que, como se demonstrará, está integralmente satisfeito no presente caso.

Ainda que se admita, em tese, que a vedação do art. 17 da Lei 6.766/1979 alcança também o ente público gestor das áreas, a jurisprudência deste Tribunal reconhece que tal vedação não é absoluta, admitindo mitigação quando demonstrado interesse público de relevo.

O Conselho da Magistratura do TJSC, no Recurso Administrativo n. 0018554-46.2020.8.24.0710, assentou que o ente público poderá excepcionalmente alterar a finalidade do imóvel quando demonstrado interesse público qualificado. Em precedentes desta Corte, a validade da desafetação foi reconhecida para fins de habitação social, saúde e educação, considerando que o art. 17 não tem o condão de afastar o atendimento do direito coletivo quando o interesse público está devidamente demonstrado e motivado:

EMENTA: AÇÃO CIVIL PÚBLICA. DESAFETAÇÃO, POR MEIO DE LEI MUNICIPAL, DE ÁREA VERDE SITUADA EM LOTEAMENTO, VISANDO À EDIFICAÇÃO DE ESCOLA NO LOCAL. INTERESSE PÚBLICO PRESERVADO. VIOLAÇÃO AO ART. 17 DA LEI N. 6.766/79. INOCORRÊNCIA. BENS JURÍDICOS DIVERSOS SOPESADOS PELO ENTE PÚBLICO DE MANEIRA RAZOÁVEL. PRECEDENTES. IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. (TJSC, RemNecCiv 0900108-10.2015.8.24.0139, 3ª Câmara de Direito Público, Relator RONEI DANIELLI, D.E. 26/02/2020)

EMENTA: CONSTITUCIONAL E ADMINISTRATIVO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. DESAFETAÇÃO DE ÁREA PELA LEI MUNICIPAL N. 1.068/2008 PARA INSTALAÇÃO DE UNIDADE DE SAÚDE. IMÓVEL SITUADO NO LOTEAMENTO JARDIM DONA BENTA DO MUNICÍPIO DE BOMBINHAS/SC. PEDIDO INCIDENTAL DE DECLARAÇÃO DE INCONSTITUCIONALIDADE DA LEI MUNICIPAL. ATO ADMINISTRATIVO DO PODER EXECUTIVO. ALEGAÇÃO DE INCONSTITUCIONALIDADE COM BASE EM VIOLAÇÃO À LEI FEDERAL N. 6.766/79. CONTROLE DE INCONSTITUCIONALIDADE INADEQUADO. CONTROLE DE LEGALIDADE DO ATO NORMATIVO QUE DEVE SER AVALIADO. DESAFETAÇÃO QUE ATENDE AO INTERESSE PÚBLICO. CUMPRIMENTO DO DIREITO À SAÚDE. DANO AMBIENTAL. INEXISTÊNCIA DE PREJUÍZO À COLETIVIDADE. SUPRESSÃO DE ÁREA VERDE NÃO COMPROVADA. IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. RECURSO DESPROVIDO. (TJSC, AC 0900111-62.2015.8.24.0139, 3ª Câmara de Direito Público, Relator JAIME RAMOS, D.E. 28/01/2020)

EMENTA: CONSTITUCIONAL E ADMINISTRATIVO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. DESAFETAÇÃO DE ÁREA PELA LEI MUNICIPAL N. 226/1995. IMÓVEL SITUADO NO LOTEAMENTO JARDIM RESIDENCIAL BETHINA DO MUNICÍPIO DE BOMBINHAS/SC. DOAÇÃO DO BEM PELO MUNICÍPIO AO ESTADO DE SANTA CATARINA PARA INSTALAÇÃO DE UNIDADE ESCOLAR. EVENTUAL SUPRESSÃO DE ÁREA VERDE. PEDIDO DE DECLARAÇÃO DE INCONSTITUCIONALIDADE DA LEI MUNICIPAL. ATO ADMINISTRATIVO DO PODER EXECUTIVO. ALEGAÇÃO DE INCONSTITUCIONALIDADE COM BASE EM VIOLAÇÃO À LEI FEDERAL N. 6.766/79. CONTROLE DE INCONSTITUCIONALIDADE INADEQUADO. CONTROLE DE LEGALIDADE DO ATO NORMATIVO QUE DEVE SER AVALIADO. DESAFETAÇÃO DE SUPOSTA ÁREA VERDE PARA CRIAÇÃO DE ESCOLA. MODIFICAÇÃO DA FINALIDADE DO BEM. ATENDIMENTO AO INTERESSE PÚBLICO. CUMPRIMENTO DO PAPEL EDUCACIONAL E SOCIAL. DANO AMBIENTAL. INEXISTÊNCIA DE PREJUÍZO À COLETIVIDADE. SUPRESSÃO DE ÁREA VERDE NÃO COMPROVADA. IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. RECURSO DESPROVIDO. (TJSC, AC 0902913-96.2016.8.24.0139, 3ª Câmara de Direito Público, Relator JAIME RAMOS, D.E. 28/01/2020)

No que se refere ao art. 28 da Lei n. 6.766/1979, verifica-se, igualmente, que o Município não se equipara ao loteador, razão pela qual a exigência ali prevista não incide de forma automática sobre os atos administrativos de desafetação, especialmente quando estes se encontram devidamente motivados pelo interesse público e baseada em legislação devidamente aprovada pela Câmara dos Vereadores, como ocorre no caso em exame.

Nessas circunstâncias, havendo interesse público qualificado, o projeto original do loteamento não prevalece sobre a legislação municipal superveniente que disciplina o ordenamento territorial, sob pena de esvaziar a competência constitucional conferida ao Município para o desenvolvimento da política urbana.

Ademais, a desafetação ora discutida não configura modificação substancial do loteamento registrado, tampouco acarreta prejuízo às áreas essenciais à coletividade ou à esfera jurídica dos adquirentes, não havendo supressão de praça, área verde ou outro espaço de uso comum cuja destinação original tenha contribuído para a valorização ou fruição dos lotes.

O Tribunal de Justiça de Santa Catarina já se manifestou de forma expressa nesse sentido:

“A possibilidade de readequar a destinação das áreas de domínio público afetas a loteamentos para melhor atingir o interesse concreto da população, em atenção à política urbana e às particularidades locais, está inserida nas prerrogativas constitucionais da Municipalidade. Trata-se de conjugar o escopo protetivo da Lei de Parcelamento do Solo Urbano com o respeito à autonomia municipal para cuidar dos interesses locais e executar a política de desenvolvimento urbano. [...] A faculdade de readequar a destinação das áreas de domínio público afetas a loteamentos para melhor atingir o interesse concreto da população, em atenção à política urbana e às particularidades locais, está, portanto, inserida nas prerrogativas constitucionais da Municipalidade. Trata-se de conjugar o escopo protetivo da Lei de Parcelamento do Solo Urbano com o respeito à autonomia municipal para cuidar dos interesses locais e executar a política de desenvolvimento urbano. Justamente por isso, a legalidade da desafetação das áreas verdes ou institucionais depende essencialmente da existência de interesse público concreto, relacionado com a política urbana local. Diante dessa compreensão, tenho que a Lei n. 6.766/79 não veda a desafetação de área verde ou institucional de loteamento quando presente justificado interesse público em readequar-lhes a destinação, observada a política urbana e as particularidades da localidade.” (TJSC, AC 0906082-06.2016.8.24.0038, 3ª Câmara de Direito Público, Relator RONEI DANIELLI, D.E. 10/12/2018)

No mesmo sentido, o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de que restrições urbanísticas convencionais ou decorrentes do projeto original do loteamento não se sobrepõem à legislação municipal superveniente, quando esta, de forma fundamentada, disciplina o uso e a ocupação do solo no exercício da competência constitucional do Município:

RECURSO ESPECIAL. NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA CUMULADA COM DEMOLIÇÃO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS CONVENCIONAIS DO LOTEADOR. PREVALÊNCIA SOBRE LEGISLAÇÃO MUNICIPAL QUE DISPÕE SOBRE USO E ORDENAÇÃO DO SOLO. AUSÊNCIA. 1. O propósito recursal consiste em discutir a validade de restrições convencionais fixadas pelo loteador, como fundamento para ação de nunciação de obra nova e de ação de demolição, frente às leis municipais posteriores que alteraram parcialmente a destinação dos imóveis localizados em determinada via pública. 2. O acórdão recorrido não decidiu acerca de alguns dispositivos de legislação federal invocados pelo recorrente. Aplica-se, portanto, a Súmula 211/STJ. 3. Na ausência de omissão, contradição ou erro material, não há violação ao art. 1.022 do CPC/2015. 4. Na jurisprudência deste Tribunal Superior, não há fundamento para a pretensão da recorrente de fazer prevalecer uma restrição convencional originária, imposta unilateralmente pelo loteador, frente à legislação municipal que, de forma fundamentada, abranda essas restrições. 5. Não há como opor uma restrição urbanística convencional, com fundamento na Lei 6.766/79, à legislação municipal que dispõe sobre o uso permitido dos imóveis de determinada região. De fato, já em conformidade com a nova ordem constitucional, a Lei 9.785/99 alterou a Lei de Parcelamento do Solo Urbano, em seu art. 4º, § 1º, para reconhecer expressamente que essa competência é do município. 6. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido. (STJ – REsp 1.774.818/SP – 3ª Turma – Rel. Min. Nancy Andrighi – j. 18/08/2020)

Diante desse contexto, verifica-se que a desafetação questionada encontra respaldo jurídico e constitucional, uma vez que está amparada em interesse público qualificado, devidamente demonstrado e motivado, voltado à concretização de direitos fundamentais e coletivos, notadamente nas áreas de assistência social, proteção a pessoas em situação de vulnerabilidade e promoção do bem-estar da população carente.

A interpretação sistemática da Lei n. 6.766/1979, à luz da Constituição Federal, não autoriza a leitura absoluta das vedações previstas em seus arts. 17 e 28, devendo estas ser ponderadas com a competência constitucional do Município para ordenar o uso e a ocupação do solo urbano, bem como

com a necessidade de efetivação da política urbana e dos direitos sociais. A jurisprudência do Tribunal de Justiça de Santa Catarina e do Superior Tribunal de Justiça é firme ao admitir a mitigação excepcional dessas restrições quando presente interesse público prevalente, sem prejuízo à coletividade ou aos adquirentes de lotes.

No caso concreto, além de inexistir modificação substancial do loteamento ou supressão de áreas essenciais à fruição coletiva, resta evidenciado que a destinação conferida ao imóvel atende finalidade social relevante, compatível com a função social da propriedade pública e com os objetivos da política urbana.

Da análise urbanística e ambiental

O dado mais relevante introduzido pela manifestação do Ministério Público nestes autos é de natureza técnica e fática: após requerer ao Município a apresentação das matrículas das áreas verdes dos três loteamentos envolvidos, bem como das áreas públicas e institucionais remanescentes, e após análise detalhada dos estudos urbanísticos, plantas, croquis e informações sobre infraestrutura, o Parquet concluiu pela viabilidade da desafetação pretendida para as três matrículas, com uma ressalva específica para a matrícula 13.014.

1. Quanto à matrícula 9.984 — Loteamento Busnello:

A desafetação incide sobre 1.850 m² de um total de 4.232 m², remanescendo área pública de 2.382 m². Conforme verificado pelo Ministério Público, a área verde originalmente destinada foi integralmente preservada, não havendo qualquer alteração ou supressão desses espaços, sendo que a área verde do loteamento permanece registrada na matrícula-mãe nº 6.405 (3.328 m²), intocada pela desafetação. Subsiste ainda área institucional remanescente, evidenciando que a medida não compromete a destinação pública essencial do loteamento.

2. Quanto à matrícula 10.138 — Loteamento Bem Morar:

A desafetação incide sobre 1.360 m² de um total de 7.379,72 m², remanescendo área institucional de expressivos 6.019,72 m². O *Parquet* verificou que a desafetação atinge apenas parte da área institucional, permanecendo área remanescente em dimensão significativa, bem como que a área verde extraída da reserva legal, registrada na matrícula-mãe nº 9.457 (12.742,89 m²), permanece integralmente preservada e não integra o objeto da desafetação.

3. Quanto à matrícula 13.014 — Loteamento Portal do Sol:

O Ministério Público também não se opôs à desafetação desta área, constatando que remanescem outras áreas públicas e institucionais no loteamento — Área Pública nº 01 com 1.730,39 m² e Área Pública nº 03 com 9.962,01 m², totalizando aproximadamente 84% das áreas públicas originais. Contudo, o órgão apontou incongruência entre o texto da Lei Municipal nº 3.270/2025 — que autoriza a desafetação da totalidade dos 2.220 m² — e as informações prestadas pelo próprio Município, que reconhece que apenas 1.752,50 m² serão utilizados para o programa habitacional, remanescendo 467,50 m² para futura destinação pública, incluindo a preservação da pracinha/parquinho infantil existente. Essa incongruência impõe ajuste legislativo como condição para o registro.

Do equilíbrio urbanístico e da ausência de prejuízo ambiental

O Ministério Público examinou especificamente os aspectos urbanísticos e ambientais, concluindo que a disposição dos lotes nos loteamentos permanece organizada e funcional, sem comprometimento da estrutura viária ou da integração entre as quadras. As áreas públicas remanescentes mantêm-se acessíveis aos moradores, com adequada conexão às vias de circulação existentes, não se verificando a criação de barreiras urbanísticas ou prejuízo à fruição coletiva desses espaços.

Quanto ao impacto ambiental, verificou-se expressamente que não há a ocorrência de supressão de áreas verdes ou de áreas de reserva legal, permanecendo tais espaços integralmente preservados, afastando a necessidade de compensação ambiental que seria exigível na hipótese de supressão de área verde com função ecológica — distinção que encontra respaldo no acórdão do Conselho da Magistratura do TJSC (RA n. 0018554-46.2020.8.24.0710).

O Município demonstrou ainda que o total de áreas verdes municipais soma 90.105,37 m², distribuídas em 11 imóveis ao longo do perímetro urbano, incluindo área de 3.328 m² no próprio Loteamento Busnello e área de 12.742,89 m² no Loteamento Bem Morar, nas imediações dos

empreendimentos habitacionais projetados. Esse quadro afasta qualquer alegação de comprometimento do acervo de espaços livres de uso comum do Município.

Os equipamentos públicos essenciais — unidades de saúde, escolas e áreas institucionais — situam-se em raio de até 1 km das áreas a serem desafetadas, favorecendo a mobilidade urbana, inclusive por meios não motorizados, o que é especialmente relevante para mulheres com filhos pequenos, principal perfil de beneficiárias do programa Casa Catarina.

Constata-se, por fim, que a destinação conferida às áreas desafetadas revela-se socialmente relevante, voltada à implementação de política pública habitacional destinada à população de baixa renda, em consonância com o direito fundamental à moradia previsto no art. 6º da Constituição Federal, e que a medida alinha-se às diretrizes da política urbana estabelecidas pelo Estatuto da Cidade, especialmente no que tange à promoção do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e à garantia do direito a cidades sustentáveis.

A esse quadro normativo soma-se, como demonstrado, ao conjunto de normas de proteção à mulher que conferem à desafetação ora pleiteada uma dimensão adicional de legitimidade constitucional. A moradia como instrumento de proteção à mulher em situação de vulnerabilidade é um valor que o ordenamento jurídico brasileiro — da Constituição Federal à Convenção de Belém do Pará, passando pela Lei Maria da Penha e pelo marco regulatório dos programas habitacionais — reconhece e tutela de forma expressa e prioritária.

Da condição imposta para a matrícula 13.014

A manifestação ministerial, embora favorável à desafetação da matrícula 13.014, apontou incongruência entre o texto da Lei Municipal nº 3.270/2025 — que autoriza a desafetação da totalidade dos 2.220 m² — e as informações prestadas pelo próprio Município, que reconhece que apenas 1.752,50 m² serão efetivamente utilizados para o programa habitacional, com remanescente de 467,50 m² para futura destinação pública comunitária, incluindo a preservação da área da pracinha/parquinho infantil já implantada no local.

Essa incongruência é relevante sob o aspecto da legalidade estrita: o ato de averbação deve corresponder exatamente ao que ficou demonstrado de efetivo interesse público, sob pena de esvaziar toda argumentação ora construída. A desafetação da totalidade do imóvel, quando apenas parte dele será de fato destinada ao programa habitacional, representa excesso que pode ensejar questionamentos futuros quanto à destinação do remanescente, sem o respaldo legislativo adequado.

Registre-se que a preservação da pracinha infantil no Loteamento Portal do Sol tem relevância específica sob a perspectiva de gênero: espaços de lazer infantil seguros e acessíveis são infraestrutura essencial para mulheres com filhos pequenos, que são exatamente o público-alvo dos programas habitacionais em questão. A proteção desse espaço é, portanto, não apenas uma exigência urbanística, mas também uma medida de suporte concreto à vida cotidiana das futuras moradoras do empreendimento.

Assim, para a matrícula 13.014, a averbação da desafetação fica condicionada à prévia edição de lei municipal que ajuste a metragem autorizada para desafetação — 1.752,50 m², conforme projeto anexado pelo próprio Município —, preservando expressamente os 467,50 m² remanescentes para futura utilização pública, especialmente a área destinada à pracinha infantil já existente.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, com fundamento nos arts. 198 e 202, II, da Lei nº 6.015/1973, no art. 1.055, §2º, do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Poder Judiciário de Santa Catarina, **JULGO IMPROCEDENTE** presente suscitação de dúvida e determino:

a) a averbação **imediate** da desafetação dos imóveis matriculados sob os números **9.984** (Loteamento Busnelo — 1.850 m²) e **10.138** (Loteamento Bem Morar — 1.360 m²) do Livro nº 2 do Registro de Imóveis da Comarca de Quilombo, com abertura de novas matrículas para as áreas remanescentes, conforme solicitado pelo Ofício nº 31/2026 e nos termos dos memoriais descritivos e plantas já protocolados;

b) a averbação da desafetação do imóvel matriculado sob o número **13.014** (Loteamento Portal do Sol), condicionada à apresentação, pelo Município, de lei municipal que corrija a extensão da

área desafetada para **1.752,50 m²**, preservando expressamente os 467,50 m² remanescentes para futura destinação pública comunitária, com especial proteção à área da pracinha/parquinho infantil existente, conforme projeto apresentado (10519839), devendo o Município apresentar a lei de ajuste no prazo de **90 (noventa) dias**.

Após o cumprimento integral, arquivem-se os autos.

Quilombo - SC, data da assinatura digital

BRUNA CORREA DA SILVA BRESSANIN

Juíza de Direito e Diretora do Foro



Documento assinado eletronicamente por **Bruna Correa da Silva Bressanin, Juíza de Direito**, em 30/04/2026, às 18:34, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tjsc.jus.br/verificacao> informando o código verificador **10627292** e o código CRC **1CFCE980**.