



CASO PRÁTICO – DIREITO IMOBILIÁRIO

No ano de 2016, o empresário Carlos Mendes adquiriu uma gleba urbana de aproximadamente 18.000 m², situada em área de expansão urbana no Município de Criciúma/SC. O imóvel está regularmente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da comarca, possuindo uma única matrícula, na qual consta apenas a descrição da gleba como terreno urbano, sem qualquer registro de parcelamento ou individualização de lotes.

A partir de 2018, buscando viabilizar economicamente a exploração da área, Carlos passou a comercializar partes da gleba por meio de contratos particulares de cessão de fração ideal, prometendo aos adquirentes a posse e o uso exclusivo de porções específicas do terreno. Na prática, cada adquirente passou a ocupar uma área delimitada, construindo residências e pequenos estabelecimentos comerciais. Para organizar a ocupação do local, foi criada a Associação Residencial Jardim das Palmeiras, responsável pela manutenção das vias internas e pela gestão de interesses comuns dos ocupantes.

Apesar da divisão fática da área em diversos “lotes”, não houve aprovação municipal de loteamento ou desmembramento, tampouco foi realizado o registro do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis, de modo que a matrícula continua indicando a existência de uma única gleba indivisa. A comercialização de parcelas da área ocorreu apenas por meio de contratos particulares e cessões de direitos, vinculadas à condição de associado da entidade criada pelos ocupantes.

Entre os adquirentes de frações ideais encontra-se João Batista, que em 2020 passou a ocupar uma área correspondente a aproximadamente 300 m² dentro da gleba. Nesse espaço, João construiu um pequeno prédio destinado à atividade comercial, onde instalou um mercado de bairro denominado “Mercado Palmeiras”. A edificação foi realizada sem aprovação prévia de projeto junto ao Município e sem averbação da construção na matrícula do imóvel, que permanece registrando apenas a existência do terreno.

Em 2022, João celebrou contrato de locação comercial por prazo determinado de cinco anos com a empresa Rede Econômica de Supermercados Ltda., que passou a explorar o estabelecimento no local. O contrato estipulou aluguel mensal de R\$ 8.500,00, garantido por fiança, além de prever autorização para realização de benfeitorias no imóvel. A locatária investiu aproximadamente R\$ 350.000,00 na ampliação e modernização da estrutura do mercado, ampliando a área construída e consolidando o ponto comercial como importante estabelecimento do bairro.

Durante os primeiros anos de funcionamento, o empreendimento prosperou e passou a atrair grande fluxo de consumidores, tornando-se referência na região. Contudo, no ano de 2024, o Ministério Público Estadual instaurou procedimento investigatório para apurar a existência de parcelamento irregular do solo urbano na área conhecida como Residencial Jardim das Palmeiras. No curso da investigação, constatou-se que a gleba havia sido subdividida e comercializada sem observância das exigências da Lei nº 6.766/1979, especialmente porque não houve aprovação municipal nem registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, circunstância que a legislação expressamente proíbe quando se trata de venda de lotes urbanos.

Diante dessas constatações, o Município notificou os ocupantes da área informando que o parcelamento é considerado irregular, determinando a suspensão de novas construções e instaurando procedimento administrativo destinado a avaliar a possibilidade de regularização fundiária urbana (REURB).

Enquanto essas discussões ocorriam, João Batista decidiu vender sua fração ideal da gleba a um investidor interessado na região, que pretende expandir o mercado existente ou instalar outro empreendimento comercial. Ao tomar conhecimento da intenção de venda, a empresa locatária

informou que possui interesse em adquirir o imóvel, alegando possuir direito de preferência na aquisição do bem, bem como direito à renovação da locação comercial, uma vez que realizou investimentos significativos no estabelecimento e pretende manter a exploração do ponto comercial.

O potencial comprador, por sua vez, ao solicitar a matrícula atualizada do imóvel, constatou que não existe lote individualizado registrado, mas apenas a matrícula da gleba original. Verificou também que a construção onde funciona o mercado não está averbada, inexistindo qualquer registro formal da edificação no cartório de registro de imóveis.

Diante desse cenário, surgem diversas dúvidas jurídicas: a legalidade do parcelamento da área, a validade dos contratos celebrados entre os ocupantes, a eficácia do contrato de locação firmado entre João Batista e a empresa supermercadista, os efeitos da ausência de registro do loteamento e da construção na matrícula do imóvel, bem como a possibilidade de exercício do direito de preferência pela locatária e de eventual renovação judicial da locação comercial.

O seu escritório de advocacia foi procurado pela empresa locatária para elaborar parecer jurídico completo, analisando a situação sob a perspectiva do Direito Urbanístico, do Direito Registral Imobiliário e do regime jurídico das locações, indicando os riscos envolvidos, a validade dos negócios realizados e as possíveis estratégias jurídicas para proteção dos interesses da cliente.