

Aprovação e registro de lote não garantem licença para construir

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. Esse foi o entendimento aplicado pela 2ª Turma do Superior Tribunal de Justiça ao considerar correto o ato administrativo que negou licença de construção em um loteamento aprovado em 1953, por não atender aos requisitos previstos na legislação municipal vigente, de 2008.

O caso aconteceu no loteamento Vila Isabel, no município de Rio Grande (RS). A autorização para o projeto de construção foi negada porque o lote fica a menos de 50 metros da margem do arroio Bolaxa, em área de preservação permanente, conforme os limites estabelecidos pela Lei Municipal 6.585/08, artigo 93, parágrafo 1º.

No recurso especial, o proprietário do lote sustentava a ilegalidade do ato que rejeitou seu pedido ao fundamento de que, como o loteamento já estava aprovado e devidamente registrado desde 1953, muito tempo antes da edição da norma municipal, deveria ser exigido o limite mínimo de 15 metros estabelecido pela Lei 6.766/79, que trata do parcelamento do solo urbano em nível federal.

O relator, ministro Humberto Martins, não acolheu os argumentos do recurso. Ele reconheceu os limites definidos pela Lei 6.766, mas destacou que essa mesma norma, em seu artigo 1º, parágrafo único, estabelece que estados e municípios poderão adotar normas complementares, adequadas à realidade local.

Quanto à alegação de que o loteamento já estava aprovado e registrado desde 1953, o ministro apontou que a aprovação de loteamento não significa autorização para construir.

“A lei reguladora da ocupação do solo no loteamento em questão deve ser aquela vigente no momento da solicitação da licença para construção, devendo o recorrente se ater aos limites impostos”, concluiu o relator, seguido pelos demais integrantes da 2ª Turma. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Clique [aqui](#) para ler o acórdão.

REsp 1.374.109

Autores: Redação ConJur