

Introdução

Na regulação das questões da cidade, uma lei de fundamental importância é a Lei de Parcelamento do Solo, ou seja, aquela lei que define como se podem realizar as divisões das propriedades urbanas.

Para regular tais questões a lei municipal deve ter como parâmetro a Lei de Parcelamento do Solo Federal, que é a Lei 6.766/79 e o registro das novas propriedades deve atender à Lei de Registros Públicos, Lei 6.015 de 1973.

Assim, as leis municipais deverão seguir as instruções gerais dadas pela legislação federal, no que diz respeito aos critérios mínimos para se realizar o parcelamento de qualquer área urbana do município. Isso porque algumas áreas dos municípios não podem ser parceladas como a própria lei estabelece.

Art. 3.º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. (NR)

Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Consideradas as áreas em que pode se proceder ao parcelamento, a lei de parcelamento federal inicia por definir as modalidades de parcelamento do solo urbano, como trata Rizzardo (2007, p. 965):

“Atualmente, duas são as modalidades de parcelar áreas urbanas: pelo loteamento e pelo desmembramento. Em ambas, há venda de terrenos originados da subdivisão de um imóvel, objetivando a colocação de novo aglomeramento urbano.”

Quanto à infraestrutura, o loteador tem responsabilidade sobre a colocação de infraestrutura mínima para a venda de lotes, como determina o artigo 2.º da Lei 6.766/79:

Art. 2.º (...)

§5.º A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

§6.º A infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de:

- I - vias de circulação;
- II - escoamento das águas pluviais;
- III - rede para o abastecimento de água potável; e
- IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

Definição de Loteamento

São duas as formas de parcelar áreas urbanas: pelo loteamento e pelo desmembramento. Em ambas, há venda de terrenos originados da subdivisão de um imóvel, objetivando a colocação de novo aglomeramento urbano.

Para além dessas formas estabelecidas na lei de parcelamento federal, utiliza-se atualmente, como meio de dividir o solo, o condomínio edilício horizontal, ainda que a legislação que trata dessa espécie de propriedade não tenha sido pensada na lógica da divisão territorial, e o loteamento fechado, não regulado em lei federal, presente apenas em algumas legislações municipais.

Assim, os parágrafos 1.º e 2.º, do artigo 2.º da Lei de Parcelamento do Solo, definem:

Art. 2.º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§1.º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§2.º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Para que o parcelamento do solo seja realizado nas modalidades referidas, loteamento ou desmembramento, há a necessidade de se observar no mínimo dois requisitos: os elementos que a lei impõe ao parcelador, no que se refere à necessidade de se implantar infraestrutura na área, e o tamanho dos lotes, que poderão variar de município para município, desde que respeitado o tamanho mínimo estabelecido pela lei federal que é de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros.

A lei municipal poderá ser mais restritiva que a legislação federal e para que os lotes apresentem tamanho inferior ao que está definido na legislação, o loteamento terá que apresentar destinação específica para moradia de interesse social.

Loteamento de Acesso Controlado

A Lei nº 13.465/2017 adicionou o §8º ao art. 2º da Lei nº 6.766/79 para criar a figura do “loteamento de acesso controlado”, que pode ser utilizada para respaldar a dinâmica de loteamentos fechados, assim entendidos aqueles que, por qualquer meio (muros, portarias etc.), restringem o acesso de terceiros à região loteada.

O loteamento de acesso controlado nada mais é do que um parcelamento de que resultem lotes sob a forma de imóveis autônomos (e não como unidades condominiais) com a possibilidade de serem instaladas portarias nas ruas com o objetivo de controlar o acesso de veículos e de pessoas. Esse tipo de restrição de controle depende de ato administrativo do Município.

O que o art. 2º, §8º, da Lei nº 6.766/79 deixou claro é que jamais poderá ser bloqueado o acesso de veículo algum ou de pessoa alguma, se o condutor ou o pedestre se identificar e autorizar o seu cadastramento. Há o interesse público de impedir a feudalização e o controle dos espaços das cidades por pequenos grupos e o atordoamento do fluxo de veículos e de pessoas por conta de bloqueios indevidos à circulação em vias públicas.

Aprovação do Projeto de Loteamento ou Desmembramento

O plano de loteamento precisa ser aprovado pela Prefeitura Municipal, quer seja apresentado com o plano de arruamento, quer depois. A Lei 6.766/1979 estabelece que o projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal, quando for o caso (art. 12).

Acrescenta que caberá aos Estados disciplinar a aprovação, pelos Municípios, de loteamento e desmembramento localizados em áreas de interesse especial, definidas em decreto estadual, ou em áreas limítrofes de Município, ou que pertençam a mais de um, em regiões metropolitanas ou

em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal, ou quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m² (art. 13, I, II e III); continua duvidosa a constitucionalidade, por subordinar à vontade do Estado competência municipal.

Aprovado o plano de loteamento e expedido pela Prefeitura o respectivo alvará, deverá o loteador submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado da documentação pertinente (Lei 6.766/1979, art. 18).

Disposições Penais da Lei de Parcelamento do Solo Urbano

A Lei 6.766/79 traz ainda algumas disposições penais utilizadas para atuar repressivamente no controle e planejamento urbano. Os tipos penais estão previstos nos artigos 50 e 52 da legislação:

Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública.

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Pena: Reclusão, de 1 (um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Parágrafo único - O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido:

I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente;

II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, §§4º e 5º, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.

Pena: Reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Art. 52. Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado.

Pena: Detenção, de 1 (um) a 2 (dois) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.