

O PAPEL DO ESTADO NA REGULAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO: PRINCÍPIOS E COMPETÊNCIAS LEGAIS

Prof. Dr. André Luiz Freitas Dias

Coordenação Geral e Acadêmica

Programa Polos de Cidadania

Programa Cidade e Alteridade

Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG)

Belo Horizonte, 17 de novembro de 2015

Lei Federal 6.766/1979

CAPÍTULO V

Da Aprovação do Projeto de Loteamento e Desmembramento

Art. 13. Aos Estados caberá disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições: (Lei nº. 9.785/1999)

I - quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II - quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do município, ou que pertença a mais de um município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal;

III - quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m².

Parágrafo único - No caso de loteamento ou desmembramento localizado em área de município integrante de região metropolitana, o exame e a anuência prévia à aprovação do projeto caberão à autoridade metropolitana.

Art. 14. Os Estados definirão, por decreto, as áreas de proteção especial, previstas no inciso I do artigo anterior.

Art. 15. Os Estados estabelecerão, por decreto, as normas a que deverão submeter-se os projetos de loteamento e desmembramento nas áreas previstas no art. 13, observadas as disposições desta Lei.

Parágrafo único - Na regulamentação das normas previstas neste artigo, o Estado procurará atender às exigências urbanísticas do planejamento municipal.

QUADRO COMPARATIVO DA LEI N.º 9.785/99

Decreto – Lei n.º 3.365/41 (*)	Lei n.º 9.785/99
<p>Art. 5º - Consideram-se de utilidade pública:</p> <p>.....</p> <p>I) a abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos; a execução de planos de urbanização; o loteamento de terrenos edificados ou não para sua melhor utilização econômica, higiênica ou estética; a construção ou ampliação de distritos industriais;</p> <p>.....</p> <p><i>(*) modificado pela Lei n.º 6.502 de 7 de dezembro de 1978.</i></p>	<p>Art. 5º -</p> <p>.....</p> <p>I) a abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos; a execução de planos de urbanização; <u>o parcelamento do solo, com ou sem edificação</u>, para sua melhor utilização econômica, higiênica ou estética; a construção ou ampliação de distritos industriais;</p> <p>.....</p> <p><u>§3º - Ao imóvel desapropriado para implantação de parcelamento popular, destinados às classes de menor renda, não se dará outra utilização nem haverá retrocessão.</u></p>
Lei n.º 6.015/73	Lei n.º 9.785/99
<p>Art. 167 – No registro de imóveis, além da matrícula, serão feitos:</p> <p>I- O registro:</p> <p>.....</p>	<p>Art. 167 -</p> <p>.....</p> <p>I-</p> <p>36) da imissão provisória na posse, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando concedida à União, Estados, distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, para execução de parcelamento popular, com finalidade urbana, destinado às classes de menor renda.</p>



QUADRO COMPARATIVO DA LEI N.º 9.785/99	
Lei n.º 6.766/79	Lei n.º 9.785/99
<p>Art. 2º - 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.</p> <p>.....</p> <p>§2º - 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 prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.</p>	<p>Art. 2º -</p> <p>.....</p> <p>§2º - VETADO - (Considera-se desmembramento a subdivisão <u>total ou parcial</u> 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, <u>ressalvados a modificação, a ampliação e o prolongamento dos já existentes ou a abertura de uma única via pública ou particular de acesso exclusivo aos novos lotes.</u>)</p> <p>§3º - VETADO - (Considera-se gleba o terreno que não foi objeto de parcelamento aprovado ou regularizado e registrado em cartório.)</p> <p>§4º - <u>Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.</u></p> <p>§5º - <u>Consideram-se infra-estrutura básica e equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.</u></p> <p>§6º - <u>A Infra-estrutura básica dos parcelamentos situados em zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo de:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> I- vias de circulação; II- escoamento de águas pluviais; III- rede para abastecimento de água potável; e IV- solução para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.
<p>Art. 3º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas por lei municipal.</p> <p>.....</p>	<p>Art. 3º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana <u>ou de urbanização específica</u> assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.</p> <p>.....</p>



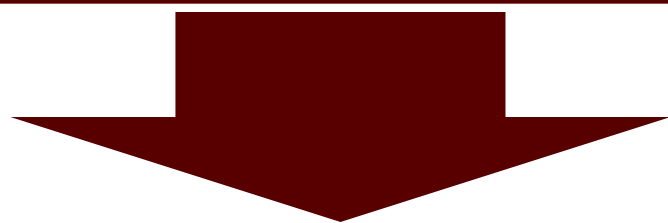
QUADRO COMPARATIVO DA LEI N.º 9.785/99	
Lei n.º 6.766/79	Lei n.º 9.785/99
<p>Art. 4º - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:</p> <p>I – as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvado o disposto no §1º deste artigo:</p> <p>.....</p> <p>§1º - A percentagem de áreas públicas prevista no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados a uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida.</p> <p>.....</p>	<p>Art. 4º -</p> <p>I – as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista <u>pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem;</u></p> <p>.....</p> <p>§1º - <u>A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divide o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento.</u></p> <p>.....</p>
<p>Art. 7º - A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:</p> <p>.....</p> <p>Parágrafo único – As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.</p>	<p>Art. 7º -</p> <p>.....</p> <p>Parágrafo único – As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de <u>quatro</u> anos.</p>
<p>Art. 8º - O Município de menos de 50.000 (cinquenta mil) habitantes poderá dispensar, por lei, a fase de fixação das diretrizes previstas nos artigos 6º e 7º desta lei , para a aprovação do loteamento.</p>	<p>Art. 8º – O Município de menos de cinquenta mil habitantes e <u>aqueles cujo plano diretor contiver diretrizes de urbanização para a zona em que se situe o parcelamento poderão dispensar, por lei, a fase de fixação das diretrizes previstas nos artigos 6º e 7º desta lei.</u></p>

QUADRO COMPARATIVO DA LEI N.º 9.785/99

Lei n.º 6.766/79	Lei n.º 9.785/99
<p>Art. 13 – Caberão aos Estados o exame e a anuência prévia para a aprovação pelo Municípios, de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições:</p> <p>.....</p>	<p>Art. 13 – <u>Aos Estados caberá disciplinar</u> a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições:</p> <p>.....</p>

Considerando:

- Lei 10.257/2001 (Estatuto das Cidades – diretrizes gerais da política urbana)
- Decreto Estadual 44.646/2007 (Disciplina o exame e anuência prévia pelo Estado para aprovação de projetos de loteamentos e desmembramentos de áreas para fins urbanos pelos municípios)
- Lei 13.089/2015 (Estatuto das Metrôpoles)



Governança Interfederativa (compartilhamento de responsabilidades e ações entre entes da federação em termos de organização, planejamento e execução de funções públicas de interesse comum) + Participação Social Efetiva.

• Lei 13.089/2015 (Estatuto das Metrópoles)

Função Pública de Interesse Comum:

Política pública ou ação nela inserida cuja realização por parte de um Município, isoladamente, seja inviável ou cause impacto em Municípios limítrofes.

• Lei 13.089/2015 (Estatuto das Metrôpoles)

Art. 7º Além das diretrizes gerais estabelecidas no artigo 2º. da Lei nº. 10.257, de 10 de julho de 2001, a governança interfederativa das regiões metropolitanas e das aglomerações urbanas observará as seguintes diretrizes específicas:

I – implantação de processo permanente e compartilhado de planejamento e de tomada de decisão quanto ao desenvolvimento urbano e às políticas setoriais afetas às funções públicas de interesse comum;

II – estabelecimento de meios compartilhados de organização administrativa das funções públicas de interesse comum;

III – estabelecimento de sistema integrado de alocação de recursos e de prestação de contas;

• Lei 13.089/2015 (Estatuto das Metrôpoles)

IV – execução compartilhada das funções públicas de interesse comum, mediante rateio de custos previamente pactuado no âmbito da estrutura de governança interfederativa;

V – participação de representantes da sociedade civil nos processos de planejamento e de tomada de decisão, no acompanhamento da prestação de serviços e na realização de obras afetas às funções públicas de interesse comum;

VI – compatibilização dos planos plurianuais, leis de diretrizes orçamentárias e orçamentos anuais dos entes envolvidos na governança interfederativa;

VII – compensação por serviços ambientais ou outros serviços prestados pelo Município à unidade territorial urbana, na forma da lei e dos acordos firmados no âmbito da estrutura de governança interfederativa.

Parágrafo único. Na aplicação das diretrizes estabelecidas neste artigo, devem ser consideradas as especificidades dos Municípios integrantes da unidade territorial urbana quanto à população, à renda, ao território e às características ambientais. (interesse local, extra-local e estadual)

• Lei 13.089/2015 (Estatuto das Metrôpoles)

Art. 8º A governança interfederativa das regiões metropolitanas e das aglomerações urbanas compreenderá em sua estrutura básica:

I – instância executiva composta pelos representantes do Poder Executivo dos entes federativos integrantes das unidades territoriais urbanas;

II – instância colegiada deliberativa com representação da sociedade civil;

III – organização pública com funções técnico-consultivas; e

IV – sistema integrado de alocação de recursos e de prestação de contas.

• Lei 13.089/2015 (Estatuto das Metrôpoles)

Capítulo IV – Dos instrumentos de desenvolvimento urbano integrado (Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado – compatibilidade com o Plano Diretor, Planos Setoriais Interfederativos, Macrozoneamento da Unidade Territorial Urbana, dentre outros).

Elaboração e fiscalização dos planos:

- I – Promoção de audiências públicas e debates com a participação de representantes da sociedade civil e da população, em todos os Municípios integrantes da unidade territorial urbana;**
- II – Publicidade de documentos e informações;**
- III – Acompanhamento do Ministério Público.**



PRODUTO 04

DEFINIÇÃO DAS ZONAS DE
INTERESSE METROPOLITANO

DEZEMBRO / 2014

PLANO METROPOLITANO MACROZONEAMENTO RMBH (DEZEMBRO DE 2014)

[Oficinas Públicas, Oficinas Internas, Seminários, Compartilhamento de Experiências]

OBRIGADO!!!