

# **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 m<sup>2</sup>.

**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**

| <b>Decreto – Lei n.º 3.365/41 (*)</b>   | <b>Lei n.º 9.785/99</b>   |
|---|---|
| <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> |
| <b>Lei n.º 6.015/73</b>   | <b>Lei n.º 9.785/99</b>   |
| <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 - <b>VETADO</b> - (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 - <b>VETADO</b> - (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"> <li>I- vias de circulação;</li> <li>II- escoamento de águas pluviais;</li> <li>III- rede para abastecimento de água potável; e</li> <li>IV- solução para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.</li> </ul> |
| <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>   |



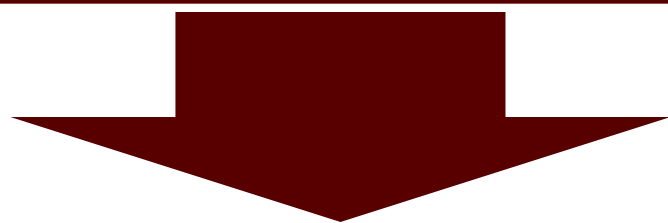
| QUADRO COMPARATIVO DA LEI N.º 9.785/99   |   |
|--|---|
| Lei n.º 6.766/79   | Lei n.º 9.785/99  |
| <p>Art. 4º - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:<br/>I – as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a 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 m<sup>2</sup> (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 Metrôpoles)

### **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 Metr p les)

IV – execu o compartilhada das fun es públicas de interesse comum, mediante rateio de custos previamente pactuado no âmbito da estrutura de governança interfederativa;

V – participa o de representantes da sociedade civil nos processos de planejamento e de tomada de decisão, no acompanhamento da presta o de serviços e na realiza o de obras afetas às fun es públicas de interesse comum;

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

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

Parágrafo  nico. Na aplica o das diretrizes estabelecidas neste artigo, devem ser consideradas as especificidades dos Municípios integrantes da unidade territorial urbana quanto   popula o,   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!!!**