

# AULA 01: AULA INAUGURAL

- A evolução do parcelamento do solo urbano no Brasil
- Aspectos gerais do parcelamento do solo urbano
- Espécies de loteamento

---

**Curso de Loteamento**

*Aspectos jurídicos e práticos*

*Diana Nacur Nagem Lima Salles*





# CONTEÚDO

---

- I. A evolução do parcelamento do solo urbano no Brasil**
  - a) História da urbanização brasileira**
  - b) Breve histórico legislativo**
  
- II. Aspectos gerais do parcelamento do solo urbano**
  - a) Definições**
    - a) Contexto Civil x Contexto urbanístico
      - a.1.) Parcelamento do solo – requisitos mínimos
      - a.2.) Loteamento – requisito e diretrizes principais e fluxo de aprovação
  
- III. Fluxograma jurídico do ciclo do Loteamento como atividade empresarial**



# I. A EVOLUÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO NO BRASIL



## a) História da urbanização brasileira

(Arte: Daniel Hunter/WRI Brasil)

<https://wribrasil.org.br/pt/blog/2019/05/historia-da-urbanizacao-brasileira>

FASES DE URANIZAÇÃO, segundo Flávio Villaça

\*VILLAÇA, Flávio. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: DEÁK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos (org.) O processo de urbanização no Brasil. São Paulo: EdUSP, 1999. p. 169 – 243. Villaça é arquiteto e urbanista, formado pela Faculdade de Arquitetura da Universidade de São Paulo (USP), com mestrado pelo Georgia Institute of Technology e Doutor em Geografia pela Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da USP. Já atuou como professor, pesquisador e consultor, além de participar da elaboração de diversos planos diretores.



(Arte: Daniel Hunter/WRI Brasil)

<https://wribrasil.org.br/pt/blog/2019/05/historia-da-urbanizacao-brasileira>

FASES DE URBANIZAÇÃO, segundo Flávio Villaça

## 5ª fase

### CONSTITUIÇÃO DE 1988 E ESTATUTO DA CIDADE

A democratização do país faz com que o planejamento urbano comece a ser visto como um processo político e de participação social. A Constituição de 1988 reconhece os Planos Diretores como principal instrumento de planejamento. E o Estatuto da Cidade (2001) estabelece o "direito à cidade sustentável", elencando princípios e diretrizes que devem ser adotados nos Planos Diretores.

*\*VILLAÇA, Flávio. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: DEÁK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos (org.) O processo de urbanização no Brasil. São Paulo: EdUSP, 1999. p. 169 - 243.*

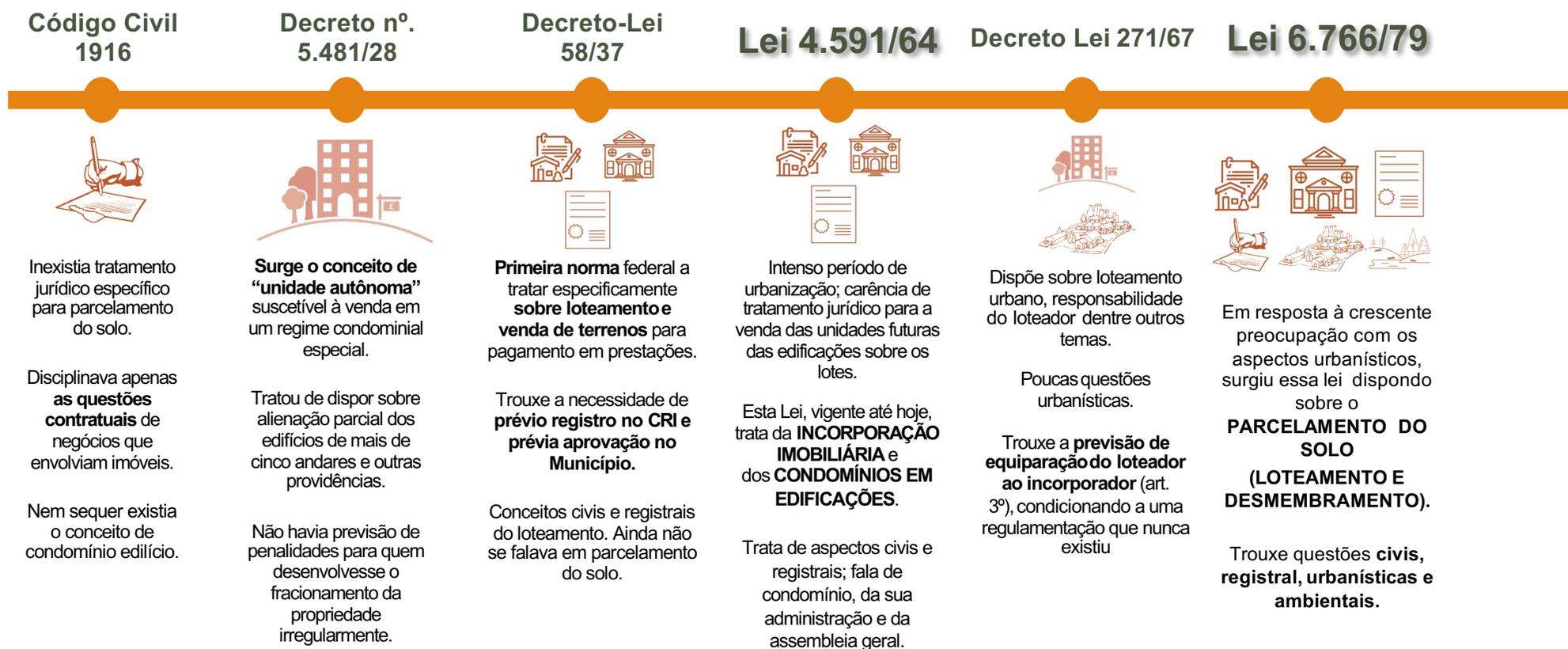


(Arte: Daniel Hunter/WRI Brasil)

<https://wribrasil.org.br/pt/blog/2019/05/historia-da-urbanizacao-brasileira>

FASES DE URBANIZAÇÃO, segundo Flávio Villaça

## b) Breve histórico legislativo



## b) Breve histórico legislativo

**Constituição  
Federal 1988**



**Competência municipal** para legislar, organizar, ordenar seu território

**Lei 9.785/99**



Reforça a competência municipal.

Altera o texto da Lei 6.766 quanto a necessidade de **doação de 35% de áreas públicas, atribuindo ao município** a competência de regular sobre o tema.

**Lei 10.257/01**



**ESTATUTO DA CIDADE**

Tratou de questões urbanísticas

**Código Civil 2002**



Definição dos conceitos e tipos de **direitos reais - espécies de propriedade + condomínio** comum x especial (edifício); normas atualizadas sobre o **condomínio e sua administração**.

Questões civis e contratuais

**Lei 13.465/17**



**CONDOMÍNIO DE LOTES**

Previsão expressa da possibilidade do fracionamento da propriedade em partes ideais de um condomínio especial destinada à edificação sem construção.

Tratou de questões civis.

**Lei 11.118/21**



Institui o Programa Casa Verde e Amarela e altera dispositivos de natureza civil e registral do loteamento (da Lei 6.766/79), trazendo novas definições para quem pode ser tido como empreendedor responsável pelo loteamento.

**MP 1.085/21**



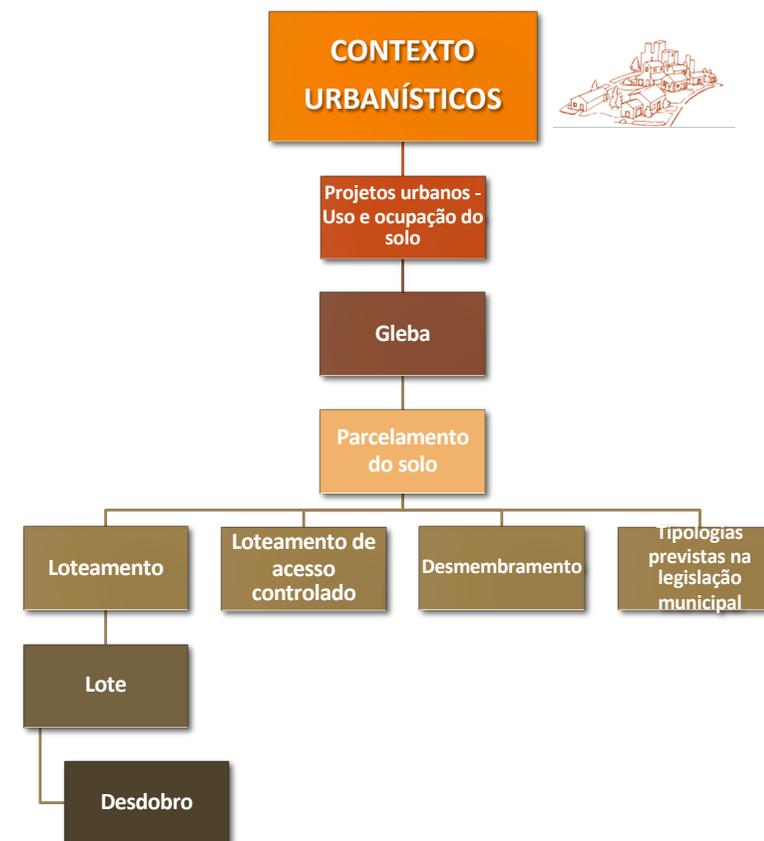
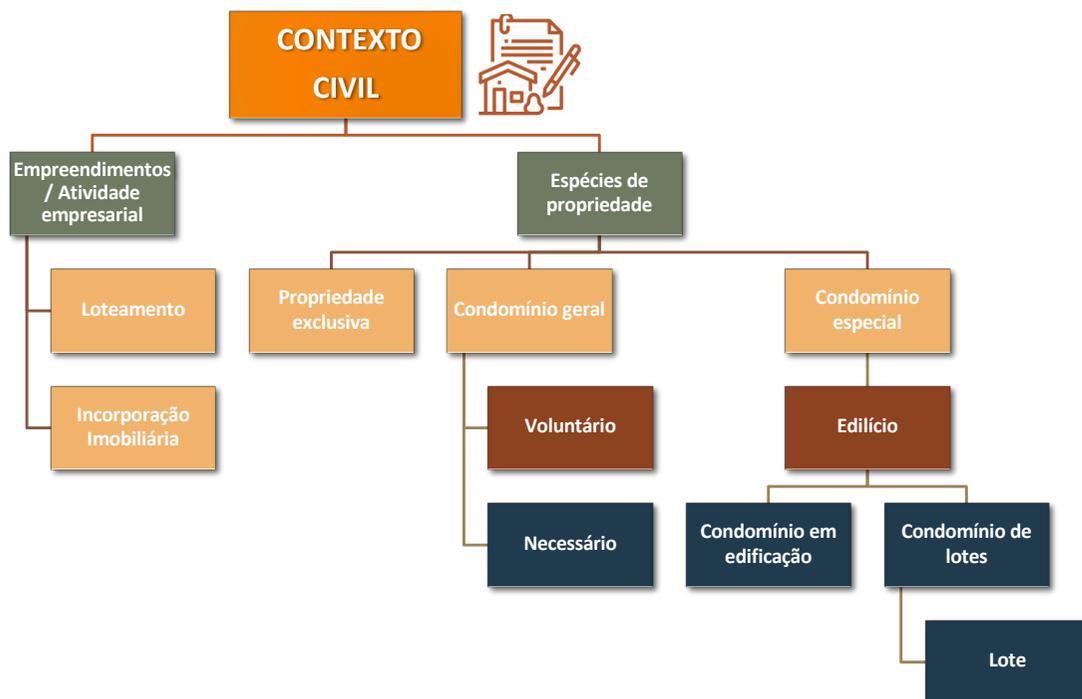
Altera **questões registrais**, sobretudo quanto à certidões e definições sobre o ato de registro a serem apresentadas quando for feito o registro do loteamento.

## II. ASPECTOS GERAIS DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO





## a) Definições





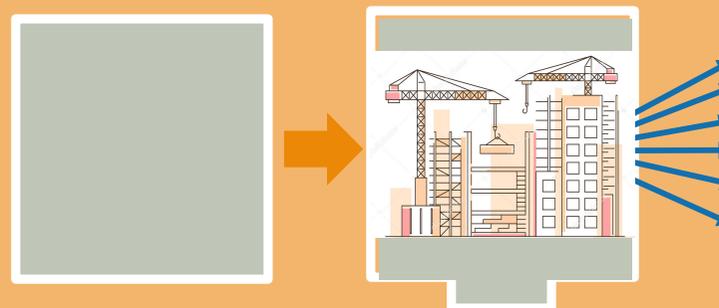
## a) Definições



**LOTEAMENTO** não recebe uma definição própria como atividade empresarial na legislação, sendo, na prática, a mesma expressão utilizada para definir o tipo de empreendimento imobiliário e como uma tipologia de parcelamento do solo

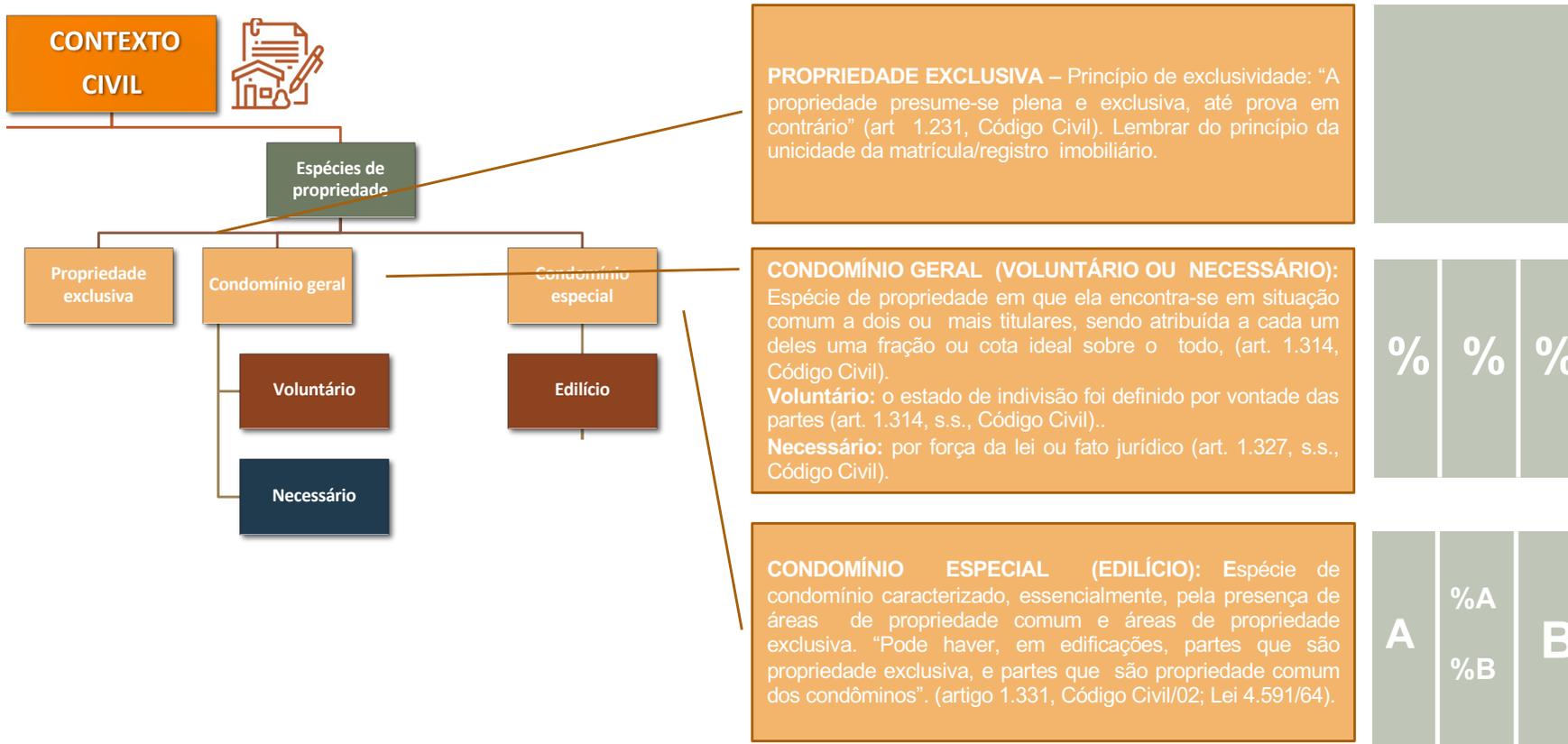
### **INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**

“(…) considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas” (art. 28, Lei 4591/64; Ver art. 29 definição de quem é o incorporador e sua atuação).





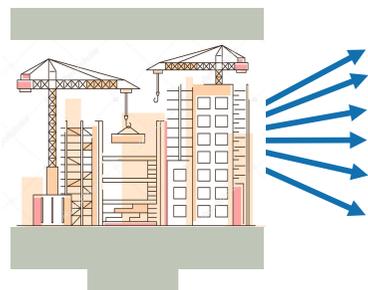
## a) Definições





## a) Definições

CONTEXTO  
CIVIL



**CONDOMÍNIO EM EDIFICAÇÃO:** É o conceito do condomínio edilício vinculado a uma obra em andamento e, assim está relacionado à atividade da incorporação imobiliária.

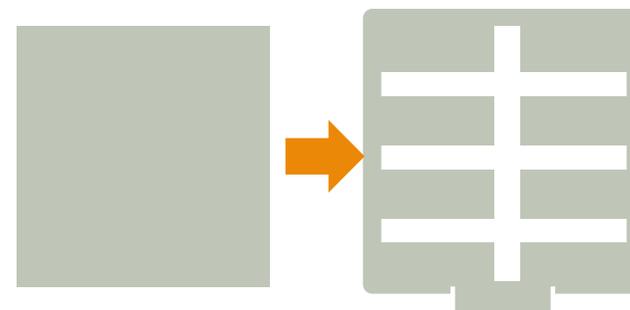
Condomínio em  
edificação

Condomínio de  
lotes

Lote

**CONDOMÍNIO DE LOTES:** É espécie de condomínio, pela qual a lei prevê que “*pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.*”. (Art. 1.358-A, Código Civil, incluído pela Lei 13.465/17).

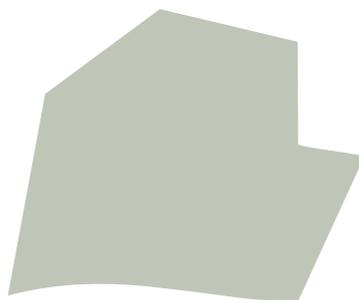
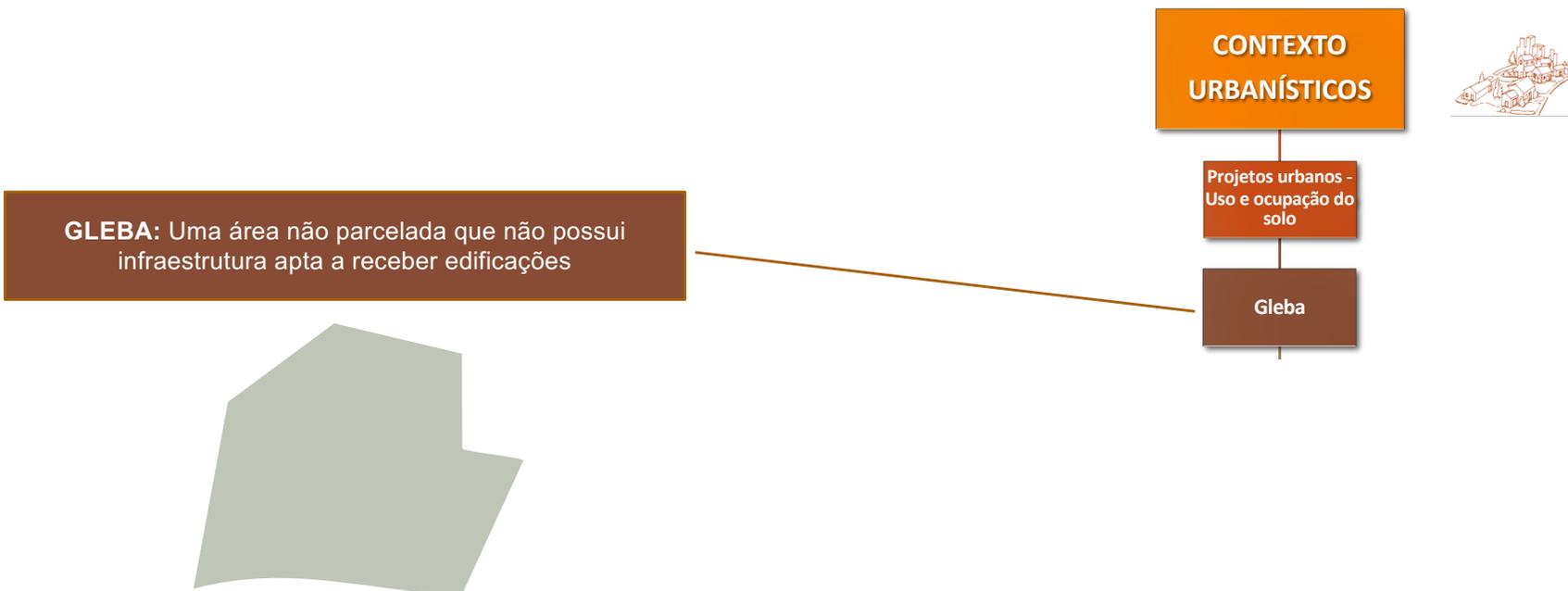
“O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes”. (...) Art. 2º, §7º., Lei .6.766/79, incluído pela Lei 13.465/17).



**LOTES** (para fins civil): unidade imobiliária produto de um fracionamento por loteamento (parcelamento do solo) ou por condomínio de lotes (condomínio edilício).



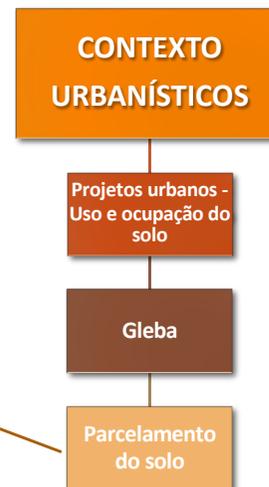
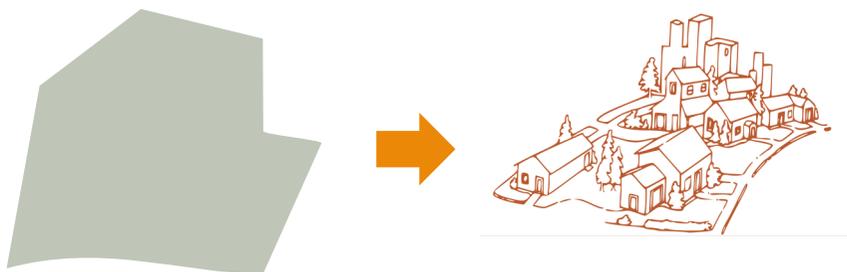
## a) Definições





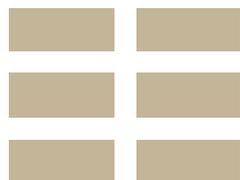
## a) Definições

**PARCELAMENTO DO SOLO:** Pode ser considerado como uma atividade de intervenção, transformação, qualificação de uma gleba para fins de urbanização, de modo a torna-la apta a receber futuras edificações. É instituto de direito urbanístico de competência material normativa dos municípios com definições na política urbana

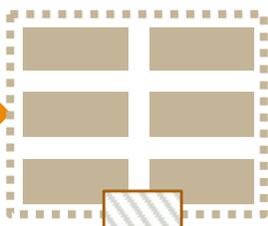




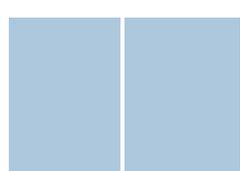
## a) Definições



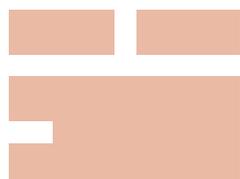
**LOTEAMENTO:** Espécie de parcelamento do solo caracterizada pela "(...) subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. (Art. 2º. (...) § 1º., Lei .6.766/79).



**LOTEAMENTO COM CONTROLE DE ACESSO:** Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, (...), cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados". (Art. 2º. (...) § 8º., Lei .6.766/79, incluído pela Lei 13.465/17). Nota: ver art. 5º, inciso XX, da Constituição Federal.



**DESMEMBRAMENTO:** Espécie de parcelamento do solo caracterizada pela "(...) subdivisão de gleba em lotes destinados a 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. (Art.2º. §2º, Lei 6.766/79).



A CONSTITUIÇÃO FEDERAL atribuiu ao município a competência de legislação sobre seu território municipal (art. 30, i, cf). E o recurso extraordinário 607.940 STF confirmou que é possível outras modalidades de parcelamento do solo (lei complementar 710/15-DF).





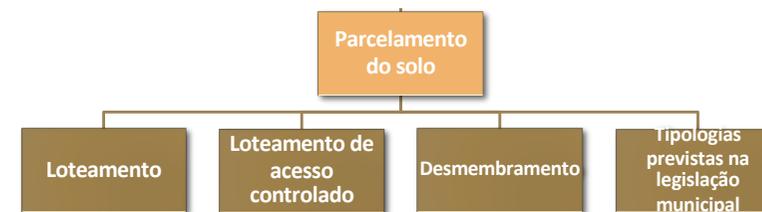
## a.1) Parcelamento do solo – requisitos mínimos

### PARCELAMENTO DO SOLO

#### REQUISITOS MÍNIMOS

**INFRAESTRUTURA DOS PARCELAMENTOS:** Para ser tido como “apto a receber edificações”, o parcelamento deve ter:

- (i) equipamentos urbanos de *escoamento das águas pluviais*,
- (ii) *esgotamento sanitário*,
- (iii) *abastecimento de água potável*,
- (iv) *rede energia elétrica domiciliar*,
- (v) *vias públicas de circulação*,
- (vi) *iluminação e rede energia elétrica pública*, sendo essas duas últimas dispensáveis um parcelamento em Zona Habitacional de Interesse Social (art. 2º. §5º e §6º, da Lei nº 6.766/1979)



## a.2) Loteamento – requisitos mínimos



### LOTEAMENTO – REQUISITOS E DIRETRIZES PRINCIPAIS

#### I- ÁREAS INSTITUCIONAIS – destinadas à:

- (i) Sistemas de **circulação (vias)** públicas);
- (ii) Implantação de **equipamento urbano** (equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado);
- (iii) Implantação de **equipamento comunitários** (equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares);
- (iv) **espaços livres de uso público**, nos quais devem estar as **áreas verdes**, sendo essas caracterizadas pela existência de vegetação contínua, amplamente livre de edificações

#### II- DIMENSÕES MÍNIMAS: (125m<sup>2</sup> área e 5m frente) – Lei 6766 e legislação municipal)

**III- FAIXA NON AEDIFICANDI** - ao longo da faixa de domínio de rodovias, de cursos d'água e de ferrovias, definidas pelo órgão ambiental para dutovia, para alocação de equipamentos urbanos, para fins sanitários para escoamento de águas pluviais (art. 4º, III, III-A, §3º e 5º, art. 5º, art 7º, da Lei 6766).

#### III- ACESSO ÀS VIAS PRINCIPAIS

**IV – APROVAÇÃO MUNICIPAL E LICENCIAMENTO AMBIENTAL** – nos termos da legislação municipal e estadual (art. 13, Lei 6.766)

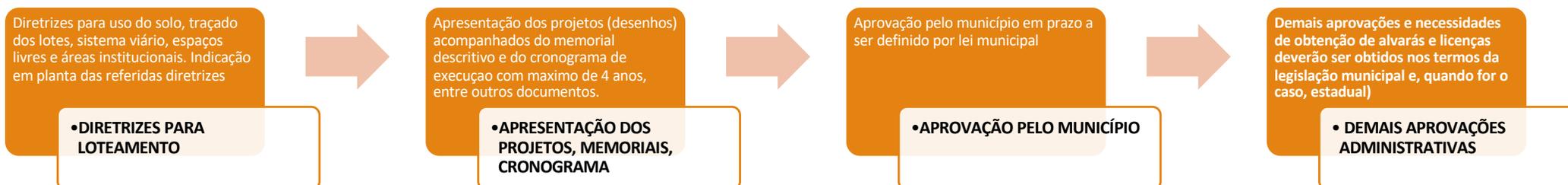
**V - GARANTIA DE EXECUÇÃO DE OBRA:** o loteador apresenta instrumento de garantia dinheiro, títulos da dívida pública, hipotecas, imóveis, seguro-fiança, etc.), chamada “caução”, ao Município, com o objetivo de assegurar a execução das obras.





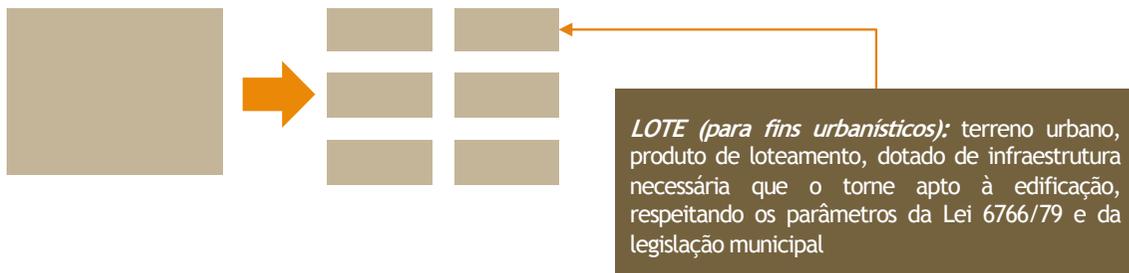
## a.2) Loteamento – fluxo de aprovação

### LOTEAMENTO – FLUXO DE APROVAÇÃO



**IV – APROVAÇÃO MUNICIPAL E LICENCIAMENTO AMBIENTAL** – nos termos da legislação municipal e estadual (art. 13, Lei 6.766)

## a) Definições



## III. Fluxograma jurídico do ciclo do Loteamento como atividade empresarial





**Obrigada!**

***Diana Nacur***

*diana@nacur.com.br*

