

Licenciamento e Aprovação de Loteamentos

Professor: Caio Carmona Cesar Portugal



1. Premissas: A Constituição Federal (CF):

“Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes”.

2. Da Competência para o Desenvolvimento da Política Urbana

Grande parte do desenvolvimento da Política Urbana cabe ao município, através do adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (art. 30, inciso VIII da C.F.).



FLUXOGRAMA DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO URBANÍSTICO AMBIENTAL DE UM LOTEAMENTO



DISCRICIONARIDADE DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL - O LICENCIAMENTO URBANÍSTICO AMBIENTAL DE UM LOTEAMENTO

O ATO ADMINISTRATIVO COMPLEXO DA APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO: O CONCURSO DE VONTADES:

- DIRETRIZES GENÉRICAS;
- CERTIDÃO DE CONFORMIDADE – ATO ADMINISTRATIVO VINCULADO;
- LICENÇA URBANÍSTICA;
- TERMO DE VISTORIA E ENTREGA DE OBRAS.

VALIDADE DOS ATOS ADMINISTRATIVOS X LICENÇA AMBIENTAL

Prazos e validade, e vinculação da licença ambiental à urbanística:

- Lei 6766/79 :

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:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetada, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos.

[\(Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999\)](#)

Art. 8º Os Municípios com menos de cinquenta mil habitantes e 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 de diretrizes previstas nos arts. 6º e 7º desta Lei.

[\(Redação dada pela](#)

[Lei nº 9.785, de 1999\)](#)

VALIDADE DOS ATOS ADMINISTRATIVOS X LICENÇA AMBIENTAL

CONTROVÉRSIA DA VALIDADE DA LICENÇA AMBIENTAL: CASO ILUSTRATIVO SÃO PAULO – VALIDADE DO CERTIFICADO DO GRAPROHAB - :

Resolução SH nº 21/2009, de 28/05/2009

- Artigo 17. O “Certificado de Aprovação” do GRAPROHAB terá validade de 02 (dois) anos, contados da data de sua expedição;
- Parágrafo único. Vencido o prazo, o interessado poderá requerer sua renovação por igual período, que dependerá da manifestação dos órgãos integrantes do Colegiado.
- O certificado do Graprohab é o ato administrativo equivalente à Licença prévia e de instalação ambiental do parcelamento do solo urbano.

CRONOGRAMA DE OBRAS E PRAZO DE EXECUÇÃO

Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de 2 (dois) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;

V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras; [\(Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999\)](#)

V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação, pelo Município ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas pela legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de 4 (quatro) anos, prorrogáveis por mais 4 (quatro) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras; [\(Redação dada pela Lei nº 14.118, de 2021\)](#)

TEMAS CONTROVERSOS DO LICENCIAMENTO DE LOTEAMENTOS

A) CONCESSÃO PARA O FECHAMENTO DE LOTEAMENTOS E FUNCIONAMENTO DAS ASSOCIAÇÕES DE PROPRIETÁRIOS:

MODALIDADES – LOTEAMENTO COM ACESSO CONTROLADO X STF;

B) CONDOMÍNIO DE LOTES (CONDOMÍNIO DE TERRENOS):

NECESSIDADE DE PARCELAMENTO DO SOLO PRÉVIO – INTELIGÊNCIA DO ART.13 DA LEI 6766/79 – PARECER PGE (MANUAL DO GRAPROHAB).

C) LICENÇA DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTOS – IMPEDIMENTO AO USO DO LOTE X LICENÇA URBANÍSTICA QUE AUTORIZA A CONSTRUÇÃO NO LOTE.