

PARCELAMENTO DO SOLO EM PERÍCIAS JUDICIAIS



NOVEMBRO/2.021

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO

CONFEA



SUMÁRIO

1. PARCELAMENTO DO SOLO NO BRASIL: CONTEXTO HISTÓRICO
2. ASPECTOS GERAIS DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO
3. ASPECTOS GERAIS DO LICENCIAMENTO DO PARCELAMENTO DO SOLO
4. ASPECTOS GERAIS DA IMPLANTAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO EM SUAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA
5. PERÍCIA JUDICIAL NO PARCELAMENTO DO SOLO
6. REFERÊNCIAS
7. AGRADECIMENTOS

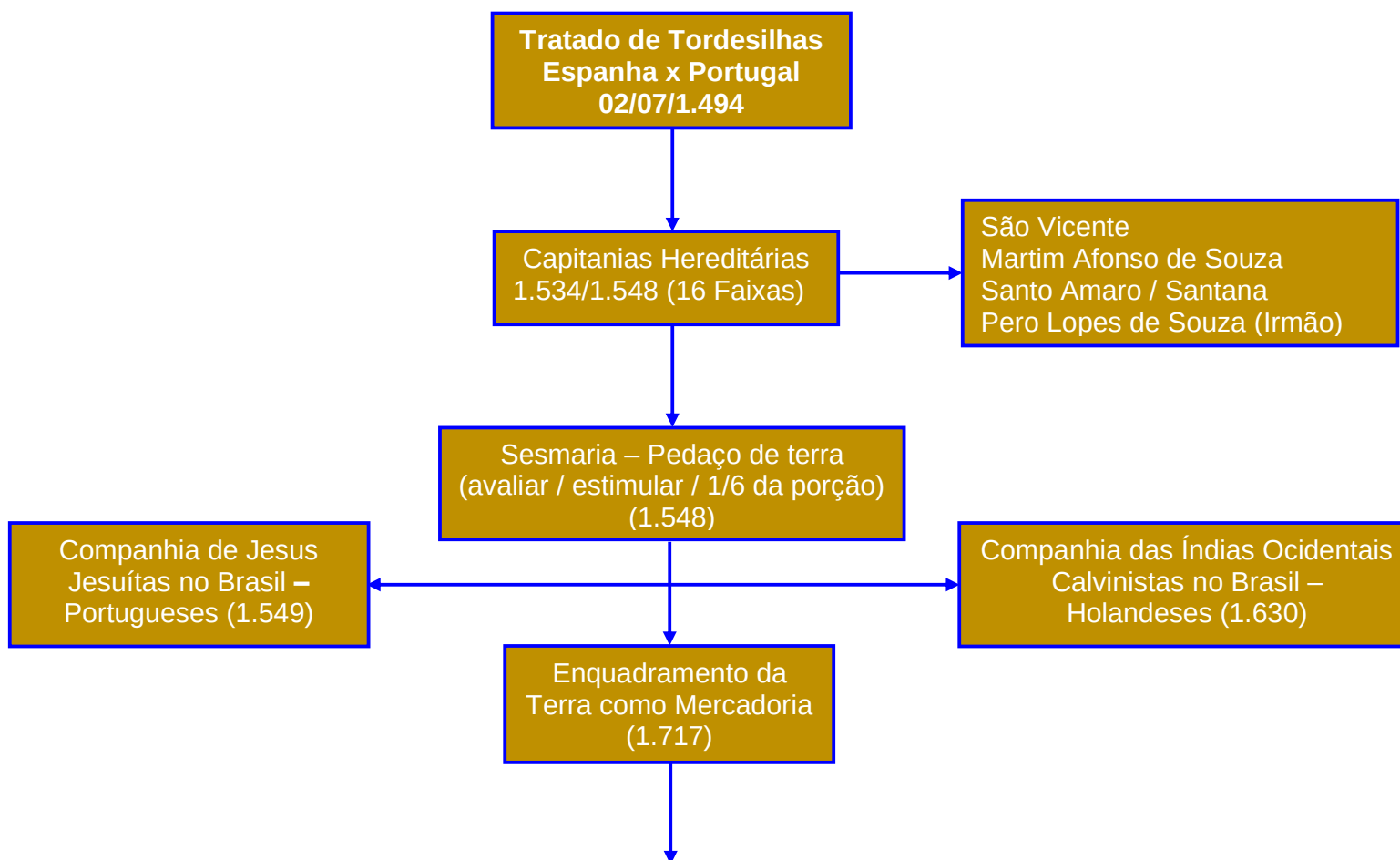
REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



1. PARCELAMENTO DO SOLO NO BRASIL: CONTEXTO HISTÓRICO

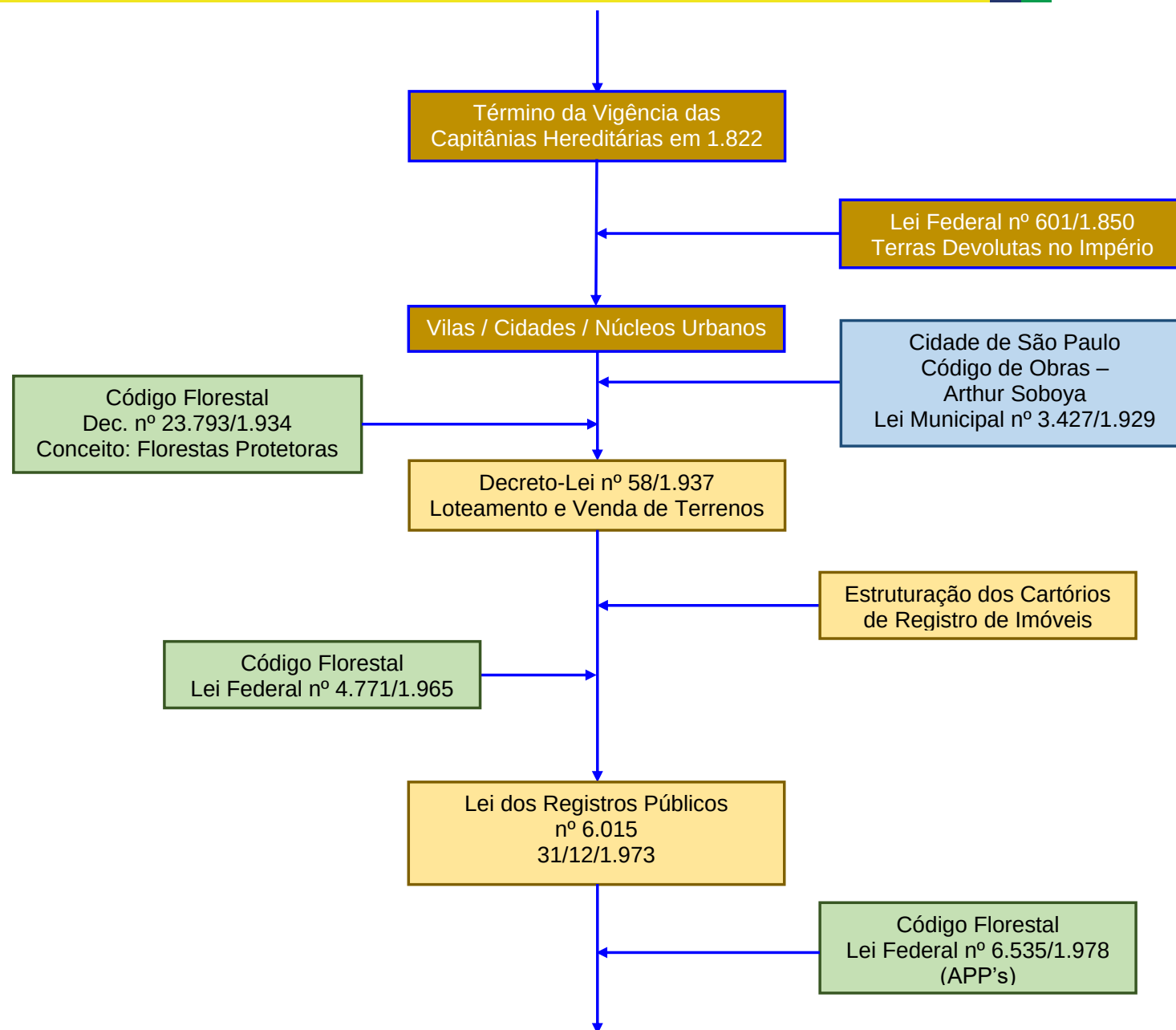


REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



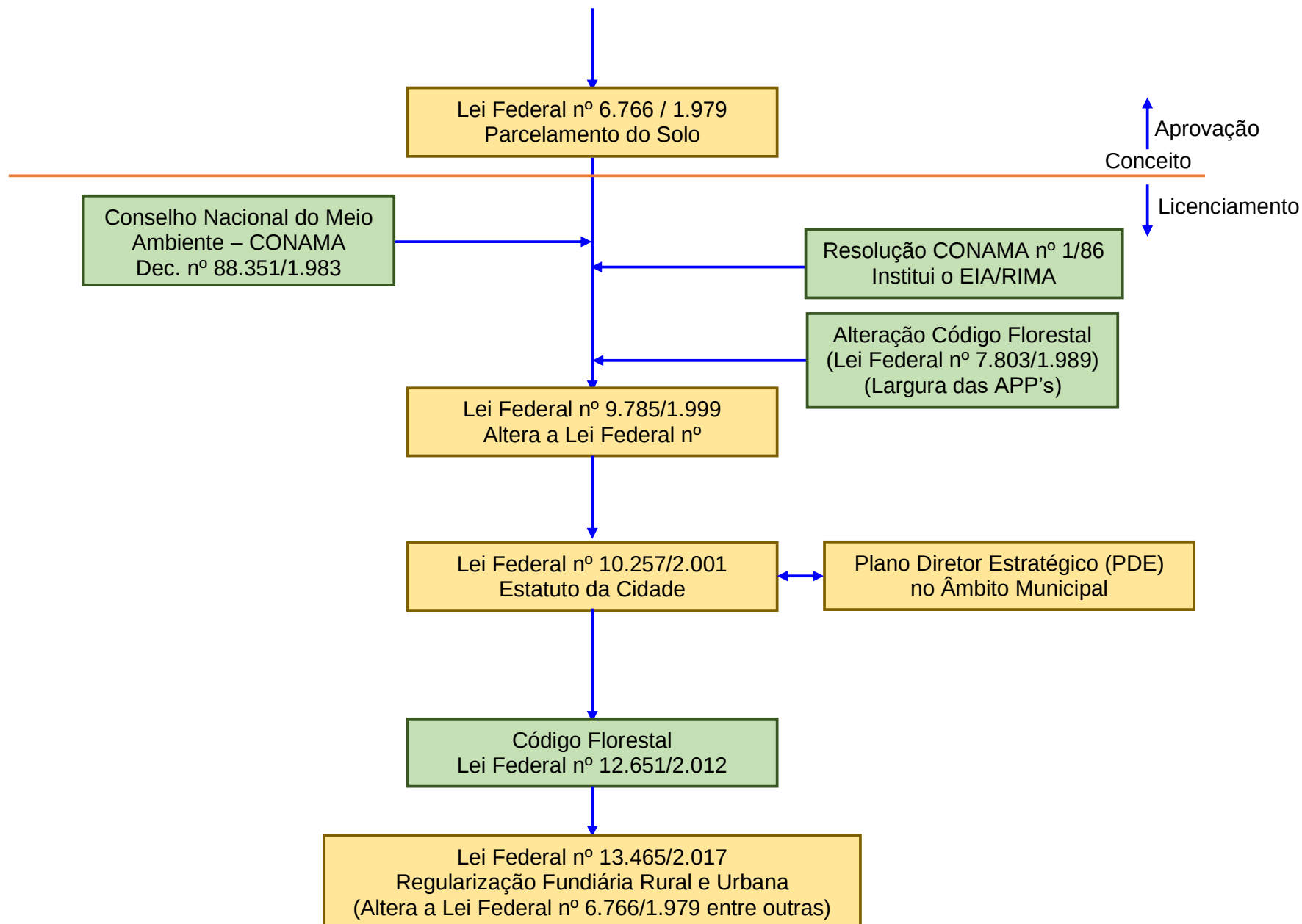


REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO





REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



2. ASPECTOS GERAIS DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

O parcelamento do solo urbano pode ser conceituado como sendo o conjunto de atividades técnico-edilícias que “fracionam” 03 (três) entes subjetivos (solo/terreno): a área superficial, a titularidade e a descrição perimétrica. Ainda, quando o parcelamento fraciona o solo/terra gera as áreas privadas e as áreas públicas; quando o parcelamento fraciona a titularidade gera o domínio privado (áreas privadas) e o domínio público (áreas públicas) e quando o parcelamento fraciona a descrição perimétrica gera a perimetria privada e a perimetria pública.

O parcelamento do solo urbano é o precursor do loteamento que pode ser entendido como a subdivisão de uma porção de terra (gleba) em lotes com a abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



O lote pode ser definido como um terreno oriundo do parcelamento do solo dotado de infraestrutura básica (equipamentos públicos (drenagem, iluminação pública, rede de esgoto, rede de água e energia elétrica e vias de circulação)), com dimensões e índices urbanísticos estabelecidos pelas Leis Municipais (Plano Diretor/Lei de Uso e Ocupação do Solo).

Das definições iniciais de parcelamento do solo, podemos inferir que o loteamento produz 02 (dois) grandes conjuntos de áreas fracionadas, a saber:

Conjunto de Áreas Privadas: Lotes

Conjunto de Áreas Públicas: Sistema Viário; Áreas Institucionais (equipamentos urbanos e comunitários); **Espaços Livres de Uso Público:** Áreas Verdes (APP's) e Sistemas de Lazer

NOTA:

Equipamentos Urbanos: Rede de Abastecimento de Água, Rede Coletora de Esgoto, Energia Elétrica, Telefonia, Rede de Distribuição de Gás Encanado.

Equipamentos Comunitários: Próprios de Educação, Próprios de Saúde, Próprios de Cultura, Próprios de Lazer e Similares.

3. ASPECTOS GERAIS DO LICENCIAMENTO DO PARCELAMENTO DO SOLO

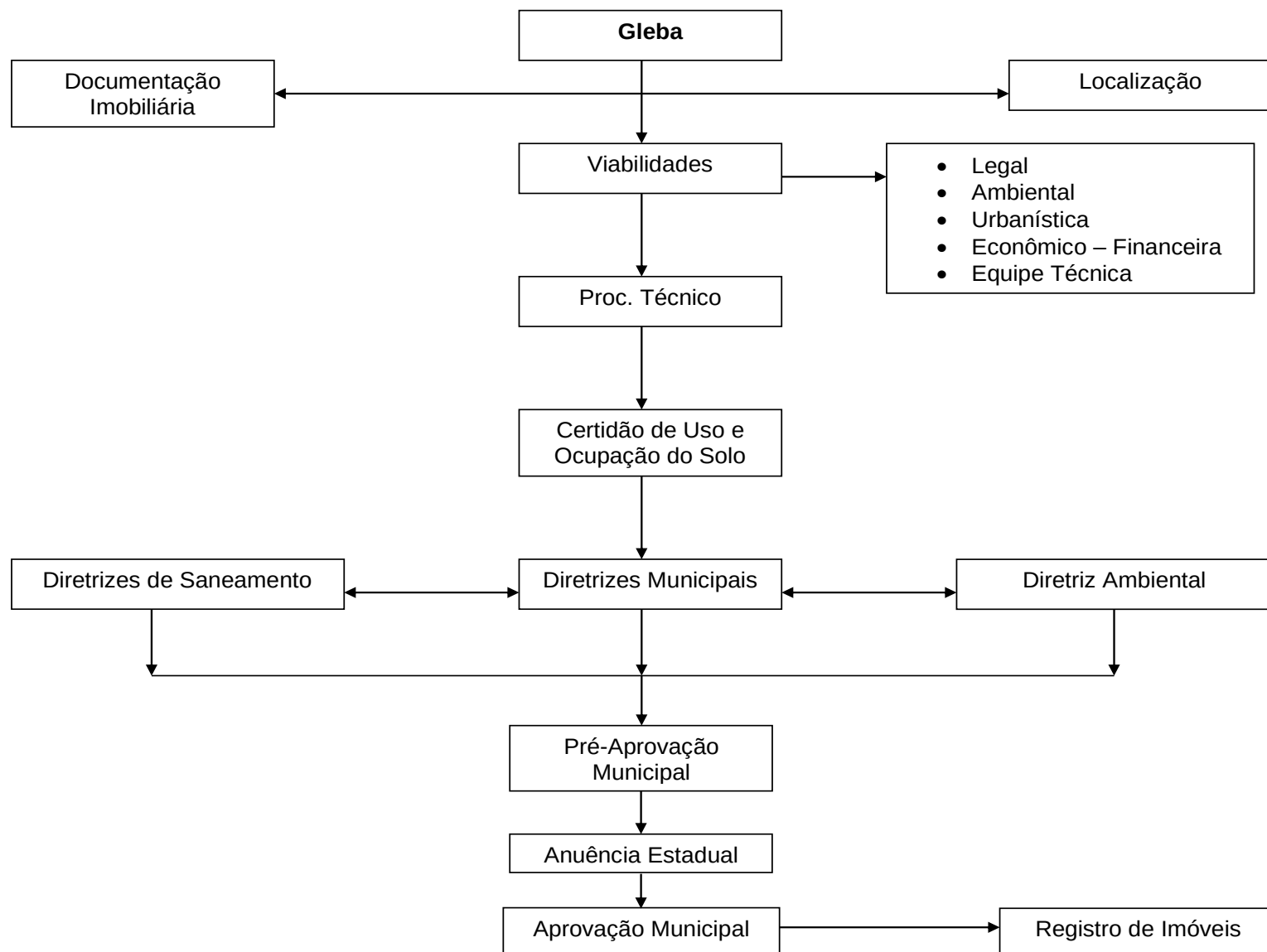
REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO

CONFEDERAÇÃO NACIONAL DE ENGENHARIA





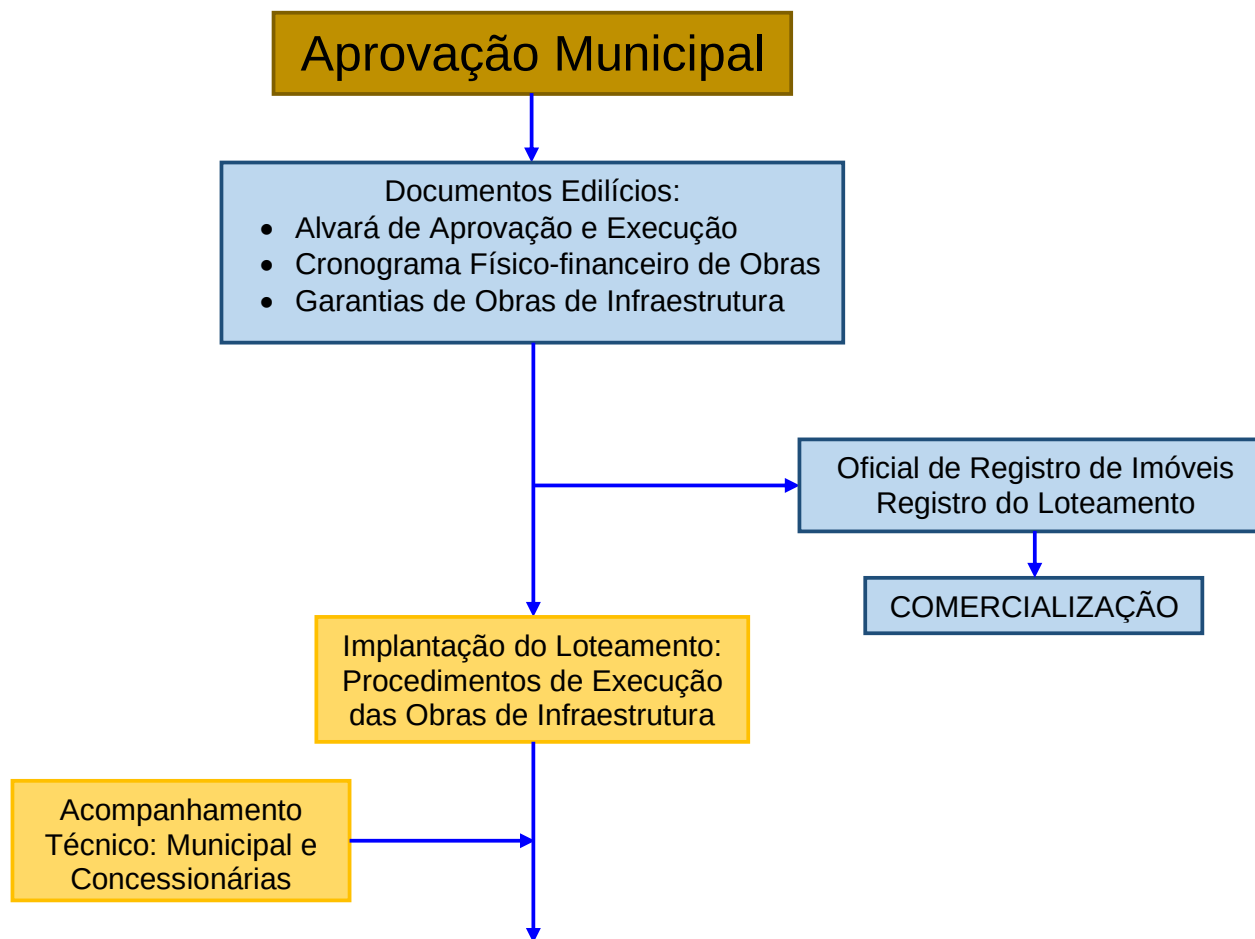
REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



4. ASPECTOS GERAIS DA IMPLANTAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO EM SUAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA

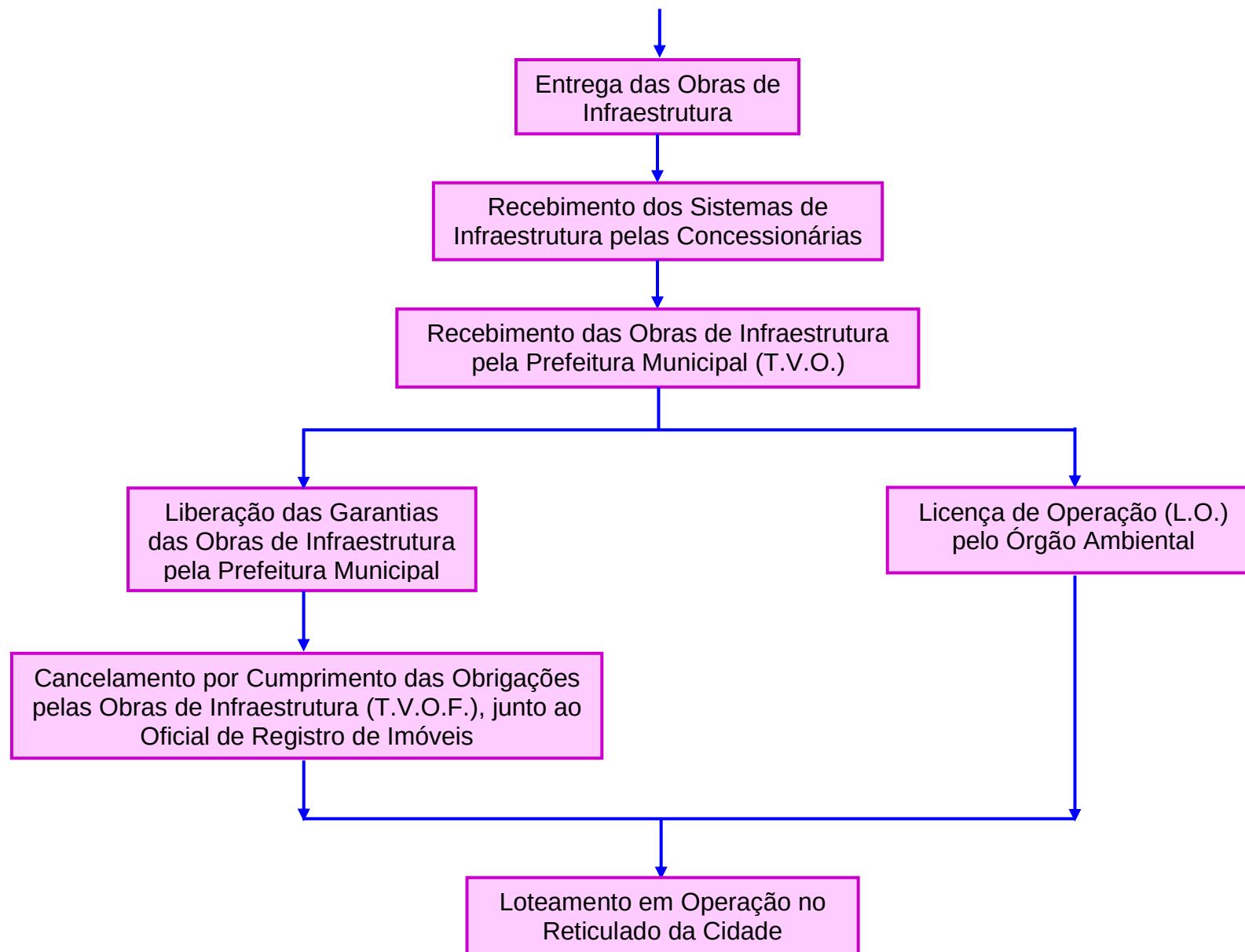


REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO





REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



5. PERÍCIA JUDICIAL NO PARCELAMENTO DO SOLO

Com o recebimento das obras de infraestrutura do parcelamento do solo (loteamento) pela Municipalidade, temos o início da utilização dos vários sistemas e conjuntos de equipamentos a serviço da população (ruas, praças, áreas verdes + sistemas de lazer, água + esgoto, estação de tratamento/elevatória, força + luz).

Quando o loteamento é submetido a perquirição judicial, teremos 02 (dois) grandes conjuntos a serem enfocados: os aspectos formais (quanto a regularidade do parcelamento) e os aspectos concernentes ao desempenho das obras de infraestrutura.

A prática pericial revela que os aspectos de desempenho das obras de infraestrutura implantadas em um loteamento, geram a maioria dos conflitos a serem deslindados em Juízo.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



Obras de Infraestrutura

- Terraplenagem
 - Drenagem
 - Água
 - Esgoto/Tratamento/Elevatória
 - Energia Elétrica
 - Pavimentação
 - Sinalização
 - Serviços Ambientais
- Cadastro, controle tecnológico.
- Cadastro, controle de etapas e processos (comissionamento), gerando o recebimento pela Concessionária.
- Cadastro, controle de etapas e processos (comissionamento), gerando o recebimento pela Concessionária.
- Cadastro, controle tecnológico.
- Cadastro, controle de instalação e funcionamento.
- Cadastro geométrico das Áreas Verdes de plantio e desempenho (Secretaria Municipal do Meio Ambiente).

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



5.1. TÓPICOS GERAIS A SEREM VERIFICADOS NA PERÍCIA JUDICIAL

- **Cadastro Técnico das Obras e/ou Serviços Executados**

Toda obra de infraestrutura deverá ser cadastrada para a formação de um acervo técnico de informações sobre “como foi executada” (As Built). Cada empresa pública, concessionária e/ou municipalidade possui normas próprias de cadastro. Portanto, atenção redobrada neste tema, pois um cadastro “mal executado”, empobrecido em detalhes dificultará em muito a aceitação das obras de infraestrutura.

- **Diário de Obras**

O diário de obras é um instrumento técnico de grande valia, pois quando bem aplicado reúne informações do caminhar das obras em sua cadência e ocorrências (chuvas, dificuldades de execução dos projetos, incidentes com as fiscalizações, reivindicações dos moradores circundantes), possibilitando, quando necessário, estabelecer cronologia de fatos e eventos acontecidos no lapso temporal da execução das obras de infraestrutura.

- **Projetado x Executado - Desacordo**

Durante a execução das obras de infraestrutura é comum a ocorrência de divergência/desacordo entre o projeto executivo (por deficiência, precisão, motivo alheio (“uma pedra no meio do caminho”)) e a aplicação desse projeto no loteamento. Nas Prefeituras Municipais tecnicamente aparelhadas, o balizador do “erro permitido” é o Código de Obras (instrumento que trata dos requisitos mínimos de salubridade e segurança em uma obra e/ou serviço).

Os desacordos “permitidos” em termos percentuais variam de 1% à 5%, em medidas lineares e/ou áreas superficiais.

- **Obras e Serviços Ambientais**

Um ponto importante a ser ressaltado é o cumprimento do Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental (T.C.R.A.) ao longo do prazo das obras de infraestrutura, pois os serviços ambientais de compensação/revegetação/recuperação devem estar em consonância com as etapas de execução das diversas obras (áreas verdes, APP's, áreas de lazer).

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



Encerramos nosso pequeno e introdutório estudo com a seguinte admoestação:

“É melhor prevenir que remediar.

Entre as causas de irregularidade urbanística, há duas diretamente atreladas ao Poder Público: a) uma, na esfera legiferante (poder de estabelecer leis - grifo nosso); b) outra, no âmbito da atividade de fiscalização. Em outras palavras, se há irregularidades urbanísticas, em regra, há lei utópica (que exigem dos particulares além do que a realidade social comportava exigir) ou fiscalização falha (omissão do Poder Executivo em seu poder-dever de polícia e, por consequência, de fazer cumprir as leis).

(....)

Todavia, para doença instalada, só cabe remediar.”

(Amadei, 2.006)

Paradoxo: A Cidade Real, em que vivemos e A Cidade Legal!

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



6. REFERÊNCIAS

AMADEI, V. C.; AMADEI V. A. Como Lotear Uma Gleba. O Parcelamento do Solo Urbano Em Seus Aspectos Essenciais – 4ª edição. São Paulo. Editora: Millenium – 2.014.

CENEVIVA, W. Lei dos Registros Públicos Comentada – 19ª Edição. São Paulo. Editora: Saraiva – 2.009.

FIORANTI, C.; REZENDE, A. C. F. A Prática nos Processos e Registro de Incorporação Imobiliária, Instituição de Condomínio e Loteamentos Urbanos – 6ª Edição. São Paulo. Editora: Copola – 2.000.

Lei Federal n.º 651 de 18 de setembro de 1.850.

Decreto-Lei n.º 58 de 10 de dezembro de 1.937.

Lei Federal n.º 4.591 de 16 de dezembro de 1.964.

Lei Federal n.º 6.015 de 31 de dezembro de 1.973.

Lei Federal n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1.979.

Decreto Estadual n.º 33.499 de 10 de julho de 1.991.

Lei Federal n.º 9.785 de 29 de janeiro de 1.999.

Lei Federal n.º 10.931 de 03 de agosto de 2.004.

Decreto Estadual n.º 52.053 de 13 de agosto de 2.007.

Lei Federal 13.465 de 11 de julho de 2.017.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



7. AGRADECIMENTOS

Um agradecimento especial ao IBAPE Nacional e ao IBAPE/GO pela oportunidade concedida através de seus Presidentes:

Dr. Clémenceau Chiabi Saliba Junior

Dr. Willian Roberto de Souza

* Trabalho Elaborado pelo **Engenheiro Jonas Mattos**
Telefones: (11) 3685.9289 / 3682.6633
e-mail: jonasmattos@uol.com.br

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO

