

Painel Possessórias e Dominiais Parcelamento do Solo

Jonas Mattos
Setembro / 2.023



11^A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO

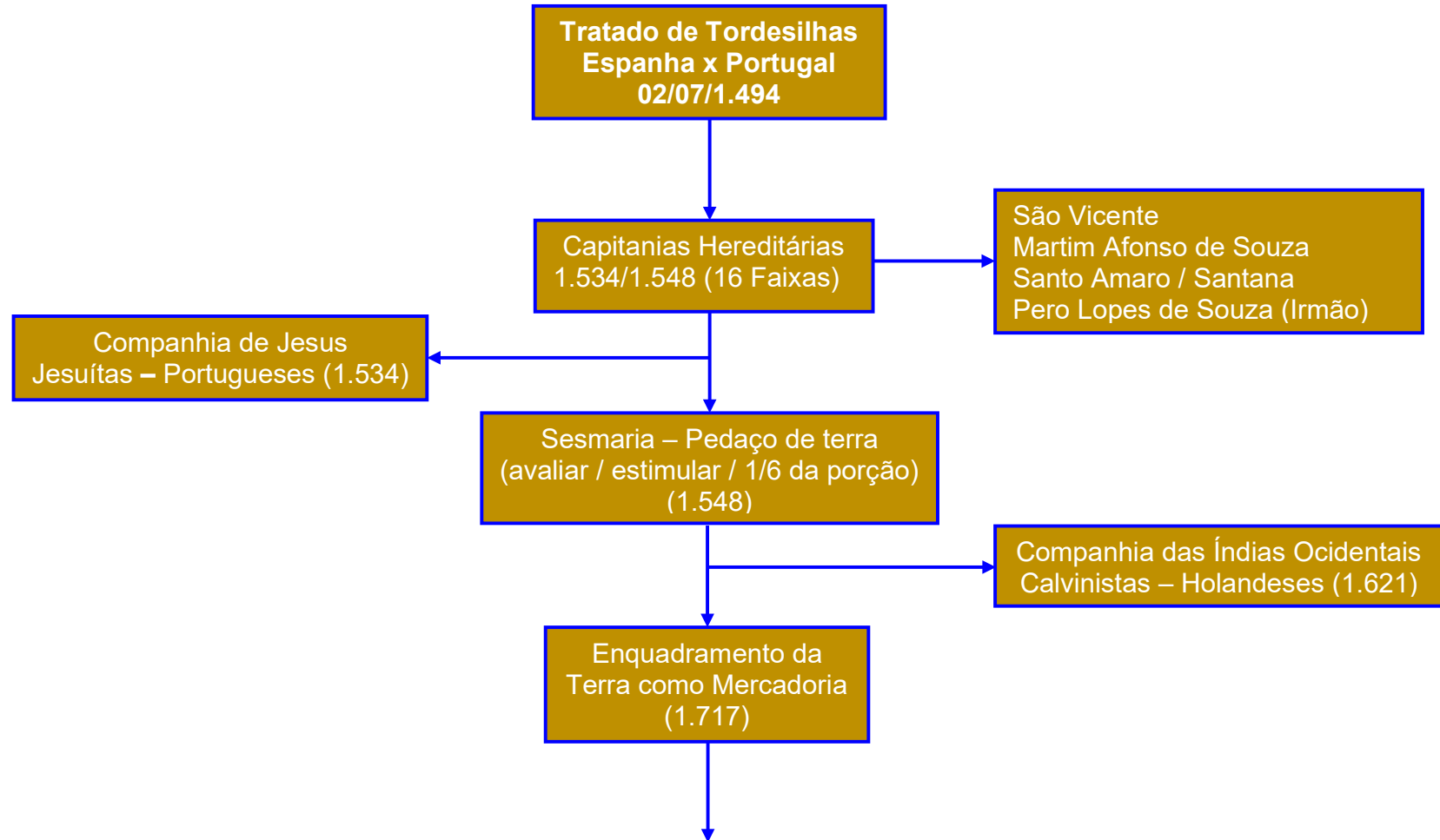


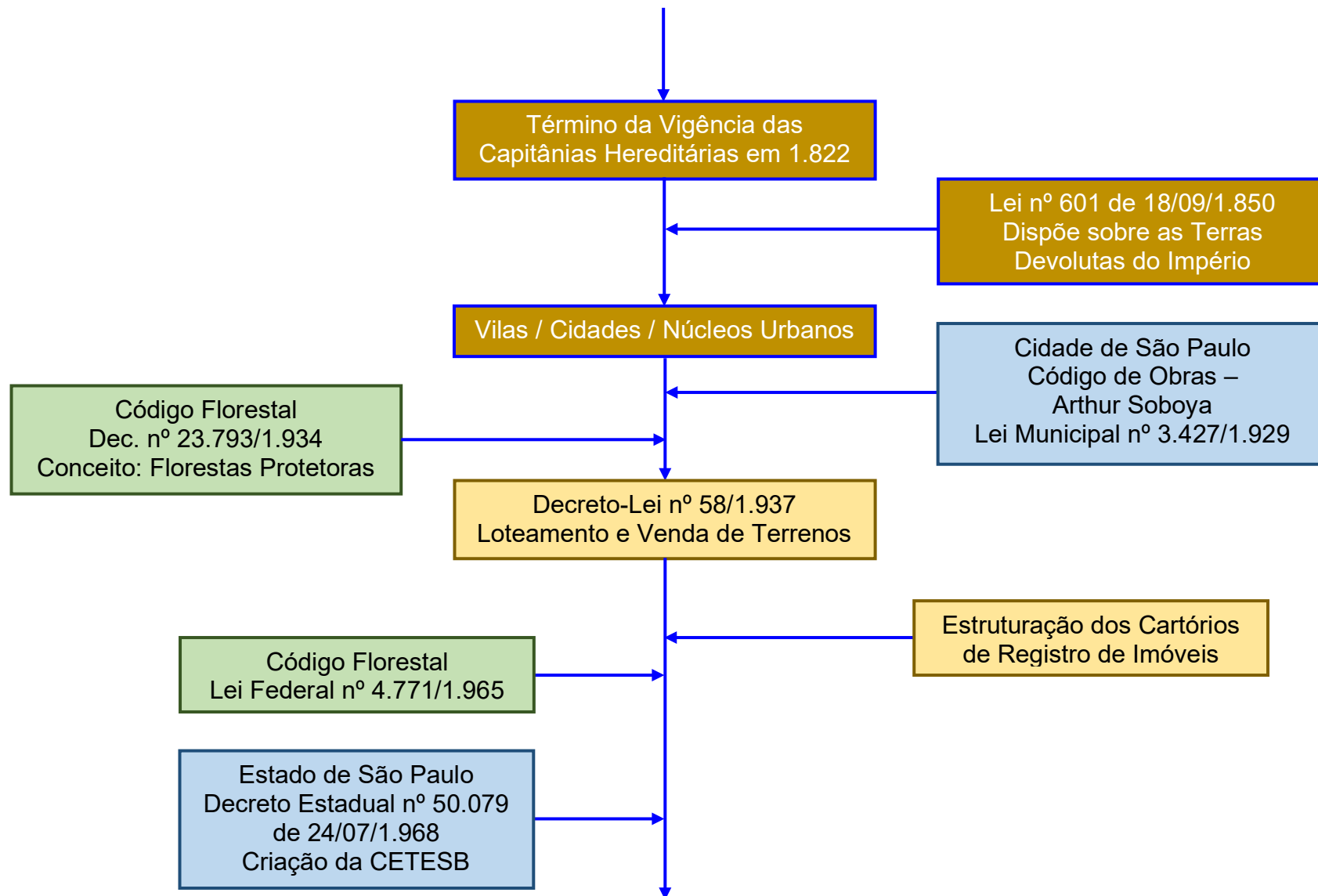
IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia

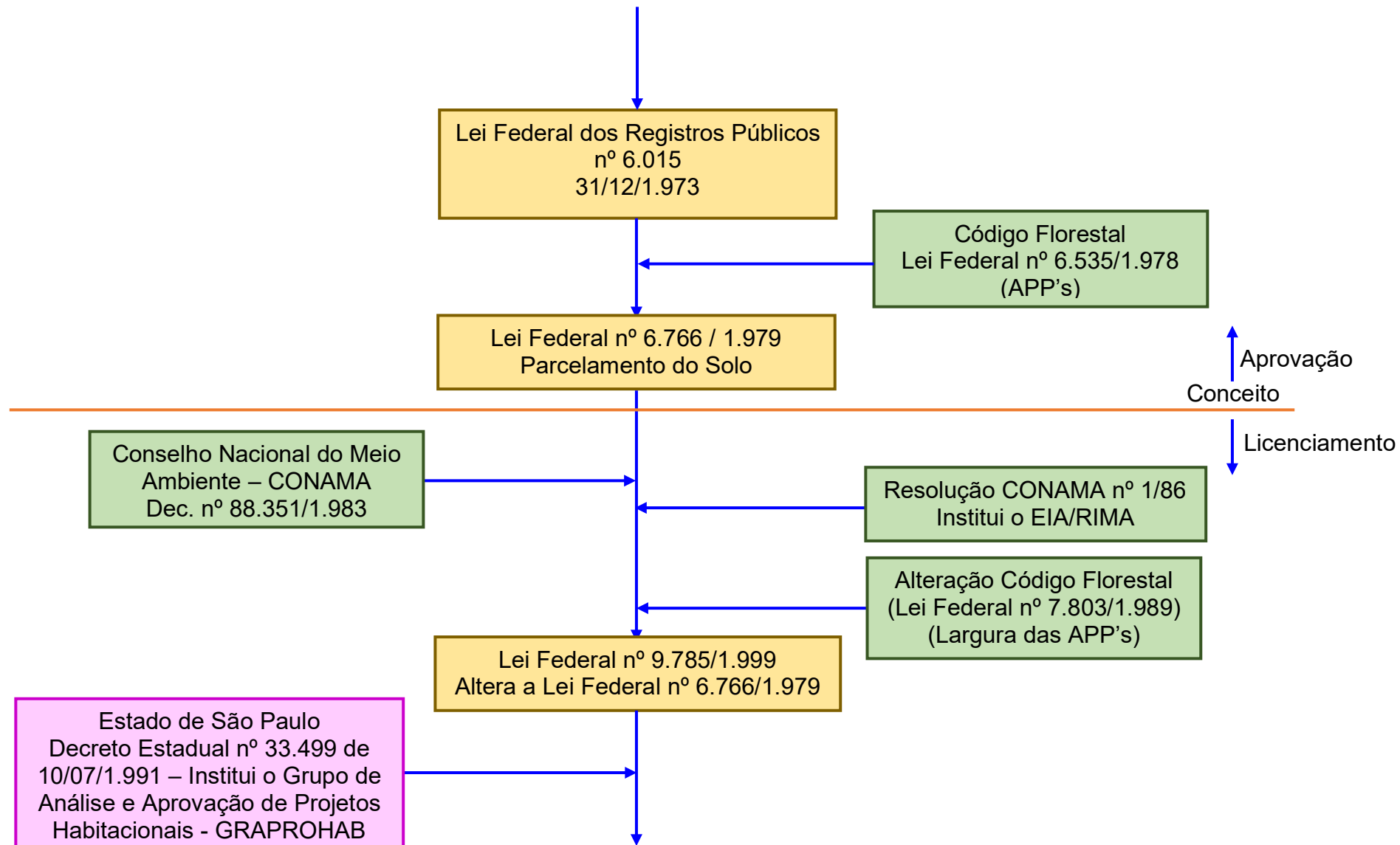
SUMÁRIO

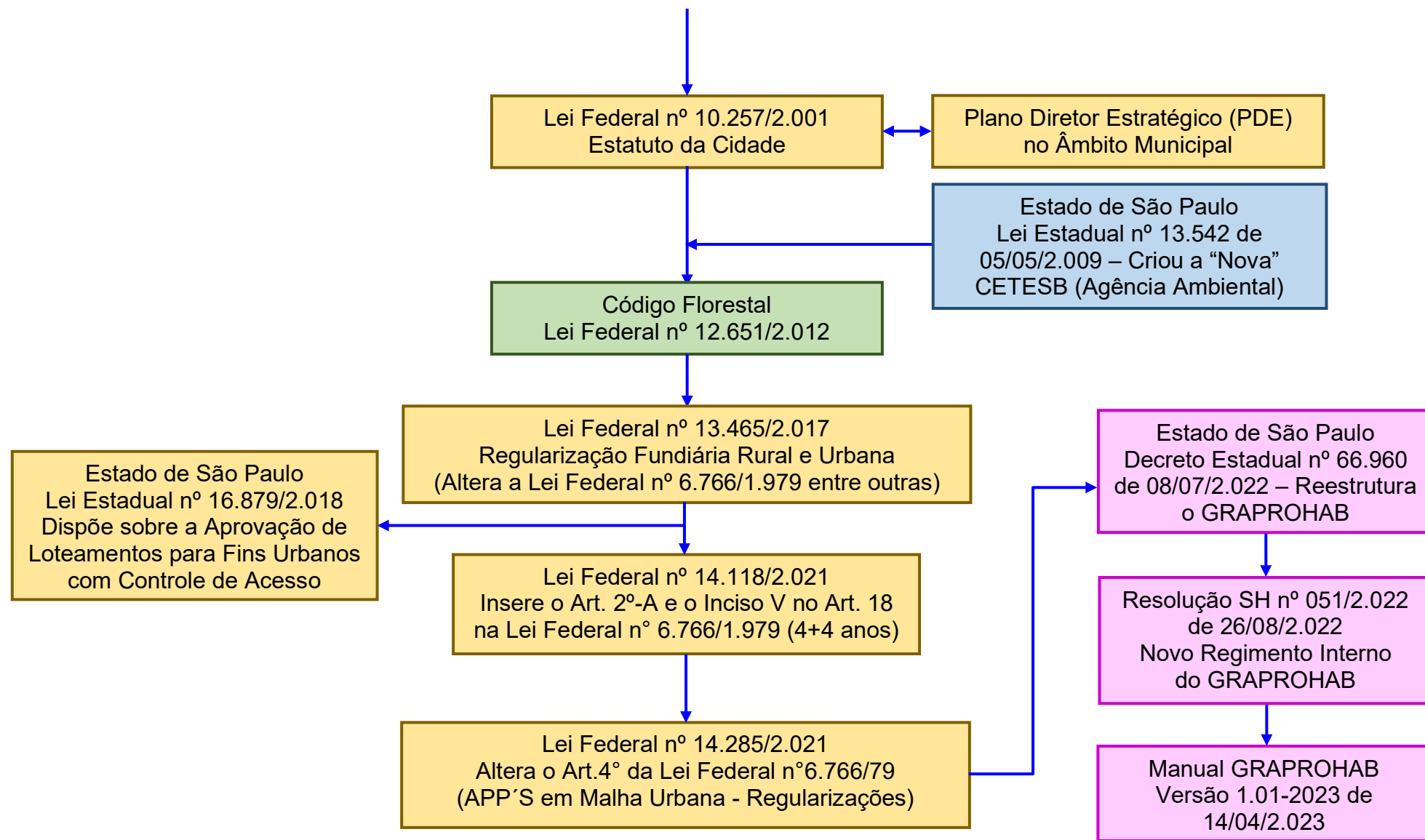
1. PARCELAMENTO DO SOLO NO BRASIL: CONTEXTO HISTÓRICO
2. INTERESSANTES DEFINIÇÕES RELACIONADAS AO PLANEJAMENTO URBANO
3. ASPECTOS GERAIS DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO
4. ASPECTOS GERAIS DO LICENCIAMENTO DO PARCELAMENTO DO SOLO
5. ASPECTOS GERAIS DA IMPLANTAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO EM SUAS OBRAS DE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

1. PARCELAMENTO DO SOLO NO BRASIL: CONTEXTO HISTÓRICO









2. INTERESSANTES DEFINIÇÕES RELACIONADAS AO PLANEJAMENTO URBANO

Richard Sennet (2018) em sua obra “Construir e Habitar” apresenta interessantes definições referentes ao planejamento urbano:

- **Torta, aberta, modesta**
- **Planejamento Urbano: Um caminho torto do possível ao factível**
- **No início do cristianismo, “cidade” designava duas cidades: a Cidade de Deus e a Cidade do Homem. Santo Agostinho usava a cidade como metáfora do projeto de fé de Deus, mas o antigo leitor de Santo Agostinho que percorresse os becos e praças de mercado de Roma não podia ter ideia de como Deus agia como planejador urbano.**
- **Stadluft macht frei (o ar da cidade liberta (em tradução livre)).**

- O arquiteto espanhol Idelfons Cerdà lavrou pela primeira vez em letras impressas, em 1.859, as palavras “urbanismo” e “urbanista”.
- Os primeiros urbanistas que tentaram enfrentar decididamente essas condições (tuberculose, peste negra – nossa citação) eram antes engenheiros que médicos. A engenharia civil não é uma atividade considerada particularmente glamorosa, mas os engenheiros tornaram-se figuras heroicas na geração de Cerdà, pois lidavam com as questões de saúde pública na cidade de maneira mais proativa que os médicos, que não tinham verdadeiramente ideias sobre como prevenir a tuberculose ou as causas da peste.

3. ASPECTOS GERAIS DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

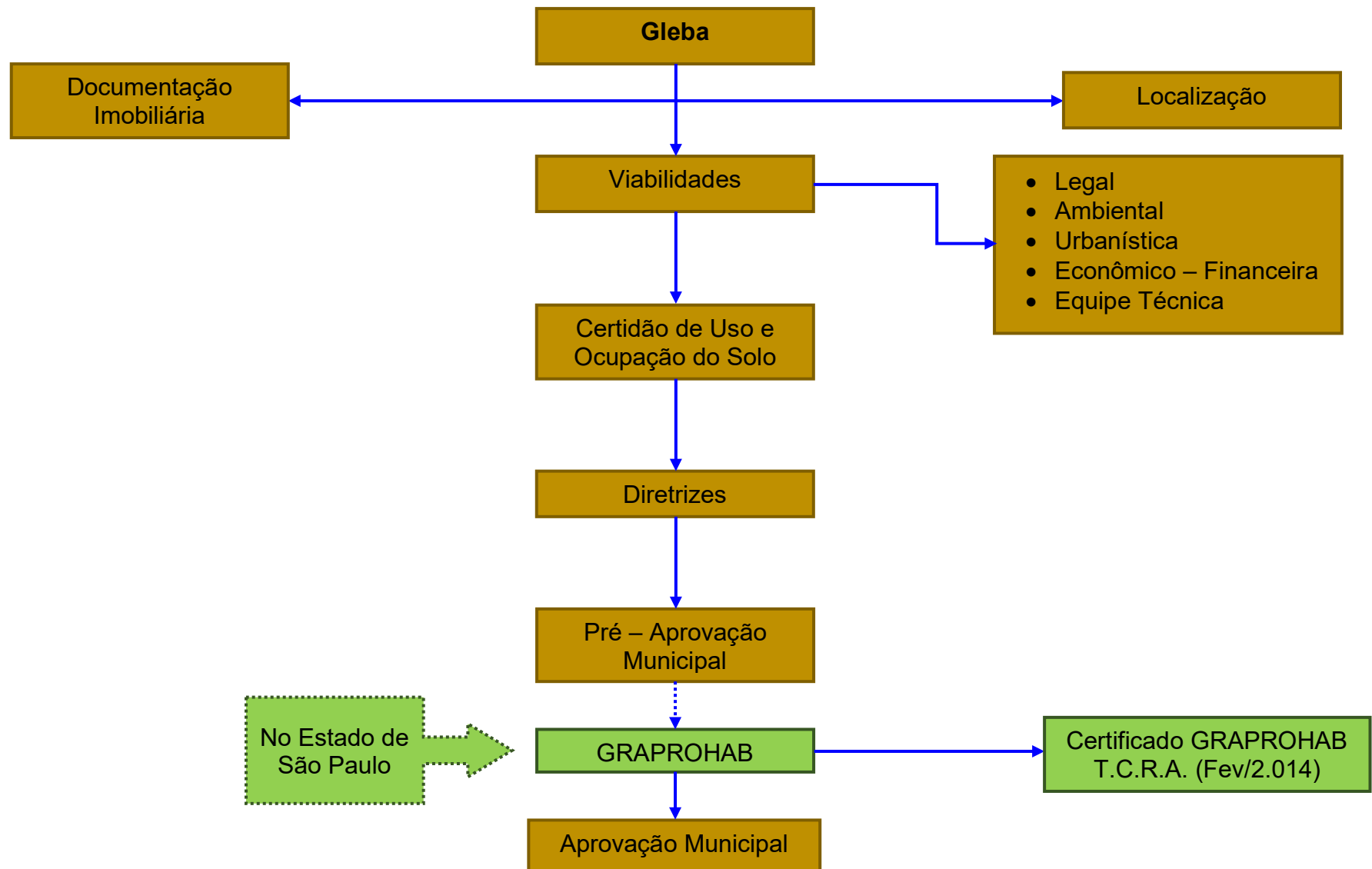
- O parcelamento do solo urbano pode ser conceituado como sendo o conjunto de atividades técnico-edilícias que “fracionam” 03 (três) entes subjetivos (solo/terreno): a área superficial, a titularidade e a descrição perimétrica. Ainda, quando o parcelamento fraciona o solo/terra gera as áreas privadas 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 articuladas a logradouros públicos existentes.

- 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

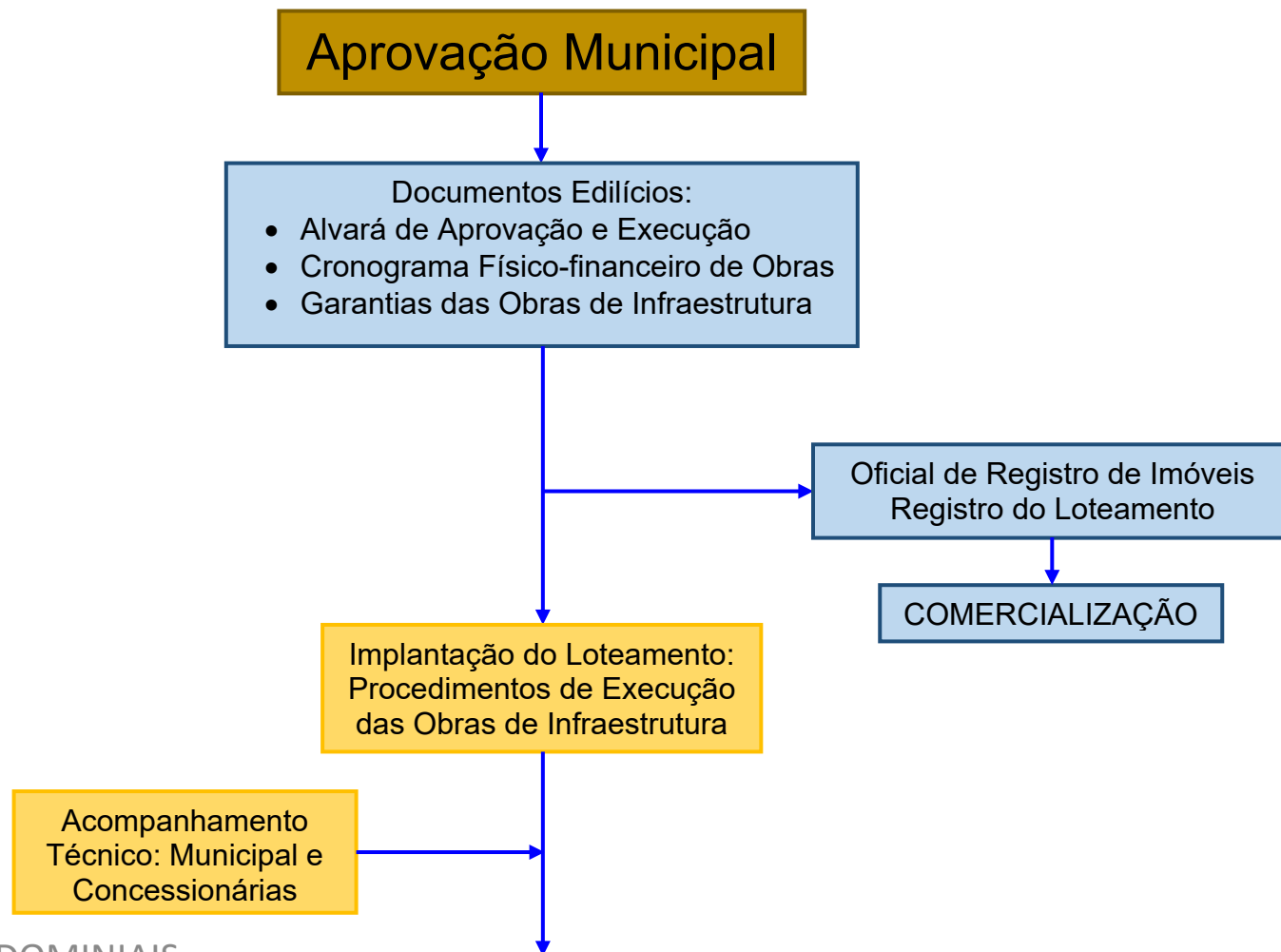
NOTA: Equipamentos Urbanos: Rede de Abastecimento de Água, Rede Coletora de Esgoto, Energia Elétrica, Telefonia, Rede de Distribuição de Gás Encanado.

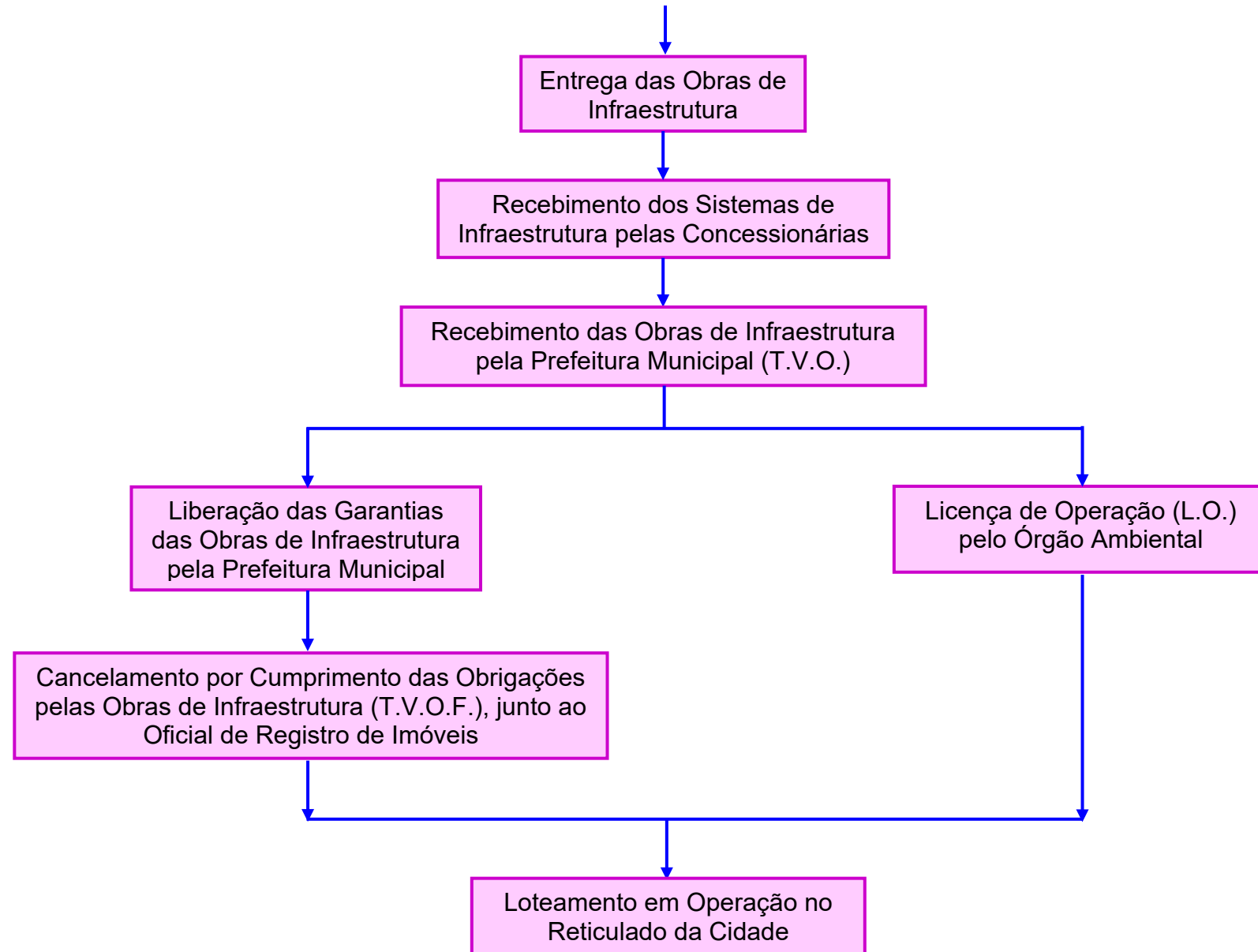
Equipamentos Comunitários: Próprios de Educação, Próprios de Saúde, Próprios de Cultura, Próprios de Lazer e Similares.

4. ASPECTOS GERAIS DO LICENCIAMENTO DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO



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





11^A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

O Termo de Verificação de Obras Final (T.V.O.F.) e a Licença de Operação (L.O.) encerram o árduo ciclo do licenciamento e implantação de um loteamento urbano em um município.

Em termos práticos, o loteamento está em operação harmônica no reticulado urbano da Cidade onde as pessoas morarão e viverão suas histórias!

REALIZAÇÃO



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!

6. REFERÊNCIAS

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 6.535 de 15 de junho de 1.978.

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.

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 10.931 de 03 de agosto de 2.004.

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

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

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.

Lei Federal 13.465 de 11 de julho de 2.017.

Decreto Federal nº 9.310 de 15 de março de 2.018.

Lei Estadual nº 16.879 de 20 de dezembro de 2.018.

SENNETT, R. Construir e Habitar – 1ª Edição. Rio de Janeiro. Editora: Record – 2.018.

Lei Federal nº 14.118 de 12 de janeiro de 2.021.

Lei Federal nº 14.285 de 29 de dezembro de 2.021.

Decreto Estadual nº 66.960 de 08 de julho de 2.022.

Manuais GRAPROHAB – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais. Secretaria de Estado da Habitação.

Para mais informações, consulte <http://www.habitacao.sp.gov.br>

7. AGRADECIMENTOS

Um agradecimento especial ao IBAPE Nacional e ao IBAPE/SP pela oportunidade concedida através de seus Presidentes.

- **Dr. Amarilio da Silva Mattos Junior**
- **Dra. Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**

* Trabalho Elaborado pelo **Engenheiro Jonas Mattos**

Telefones: (11) 3685.9289 / 3682.6633

e-mail: jonasmattos@uol.com.br

