

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE GOIÁS
CENTRO DE APOIO OPERACIONAL DO MEIO AMBIENTE E URBANISMO
CENTRO DE APOIO OPERACIONAL DO CONSUMIDOR

REGISTRO DE LOTEAMENTOS URBANOS:

Orientações básicas



**INFORMAÇÕES
TÉCNICAS:**

Coordenadores:

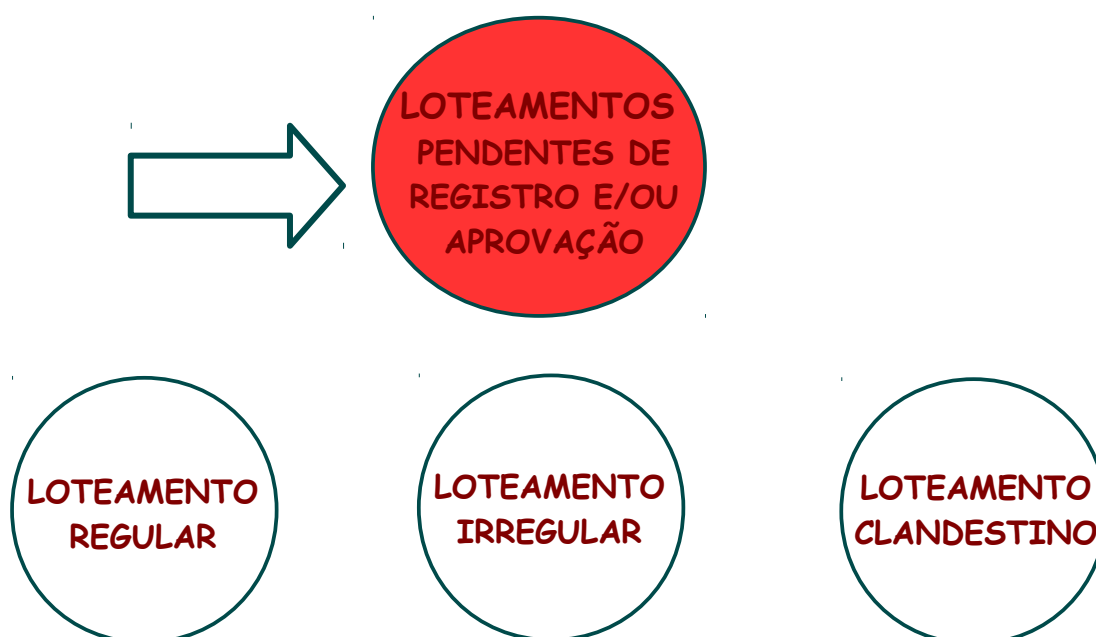
- Érico de Pina Cabral - Coordenador do Centro de Apoio Operacional do Consumidor (CAOC)
- Jales Guedes Coelho Mendonça - Coordenador do Centro de Apoio Operacional do Meio Ambiente e Urbanismo (CAOMA)

Colaboradores:

- Suelena Carneiro C. F. Jayme - Promotora de Justiça do Estado de Goiás
- Camila Santiago Ribeiro - Assessora Jurídica do CAOMA
- Priscilla Karla Stival Ferreira - Técnica Jurídica do CAOC
- Thaís Garrote - Assessora Jurídica do CAOC

- 2011 -

REGISTRO DE LOTEAMENTOS URBANOS



CONCEITOS INICIAIS

GLEBA – É a área que ainda não foi objeto de arruamento ou loteamento.

LOTE – É o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos no plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

LOTEAMENTO – É a subdivisão de gleba em lotes, destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

LOTEAMENTO PENDENTE DE REGISTRO E/OU APROVAÇÃO – É o loteamento em processo de aprovação na Prefeitura Municipal e ainda não registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

LOTEAMENTO REGULAR - É o loteamento devidamente aprovado pelo Poder Público

e registrado no Cartório de Registros de Imóveis (CRI).

LOTEAMENTO IRREGULAR – É aquele que possui aprovação do Poder Público, registrado ou não, mas que o loteador não providenciou sua execução ou a execução se deu em desconformidade com o ato de aprovação ou as normas aplicáveis.

LOTEAMENTO CLANDESTINO - É clandestino o loteamento quando não possui a aprovação do poder público e/ou o registro no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) competente, resultando inviabilizada a matrícula e individualização dos respectivos lotes.

DESMEMBRAMENTO - É a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

OBSERVAÇÃO: Neste trabalho trataremos dos aspectos legais a serem observados nos loteamentos ainda pendentes de aprovação na Prefeitura Municipal e/ou registro no Cartório de Registro de Imóveis.

ETAPAS DO PEDIDO DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

1

PEDIDO DE DEFINIÇÃO DE DIRETRIZES NA PREFEITURA PELO

LOTEADOR - O loteador deverá solicitar à Prefeitura a definição das diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário. Junto com o requerimento, deve ser apresentado a planta do imóvel.

Ficam dispensados dessa etapa - 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, essa etapa de fixação de diretrizes.

Prazo de validade das diretrizes - 04 (quatro) anos.

Fundamento legal: art. 6º a 8º da Lei nº 6766/79.

2

APRESENTAÇÃO DO PROJETO NA PREFEITURA PELO LOTEADOR – O

loteador apresentará o projeto na Prefeitura, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba (título de propriedade), expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia.

Conteúdo do projeto:

- a) desenhos
- b) memorial descritivo
- c) cronograma de execução das obras (com duração máxima de quatro anos).

Fundamento legal: art. 9º, da Lei nº 6766/79.

3 **DECRETO MUNICIPAL DE APROVAÇÃO** - O projeto será aprovado pela Prefeitura Municipal, por meio da expedição de Decreto Municipal (*vide modelo em anexo*).

Prazos – A lei municipal definirá os prazos de aprovação do projeto. Em caso de omissão, os prazos serão de 90 (noventa) dias para a aprovação e de 60 (sessenta dias) para aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização.

Fundamento legal: art. 12 e 13, da Lei nº 6766/79.

Observação!!! Segundo a Lei de parcelamento do solo, 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 (Ainda não existe autoridade metropolitana no Estado de Goiás).

4 **PEDIDO DE REGISTRO NO CRI PELO LOTEADOR** - Após a aprovação do projeto (publicação do Decreto Municipal), o loteador deverá submetê-lo a registro imobiliário (Cartório de Registro de Imóveis).

Prazo – 180 (cento e oitenta) dias, contados da aprovação do projeto pela Prefeitura, por meio da publicação do Decreto Municipal.

Documentos a serem apresentados ao Cartório pelo loteador: lista de documentos contida no art. 18, da Lei nº 6766/79.

Fundamento legal - art. 18 e seguintes, da Lei nº 6766/79.

5

COMUNICAÇÃO DO CRI AO MINISTÉRIO PÚBLICO - Após a expedição do decreto municipal e a remessa ao CRI, para registro, será dado vista do procedimento ao Ministério Público para manifestação, conforme orientação expedida por meio do Ofício Circular nº 040/2011 pela Corregedoria Geral de Justiça aos titulares dos serviços de Registro de Imóveis no Estado de Goiás.

PROCEDIMENTO ADOTADO PELO MP

1 - Recebimento do ofício ou procedimento enviado pelo CRI comunicando o pedido de registro.

2 - Recomenda-se que o Ministério Público expeça ofício-requisição:

À PREFEITURA MUNICIPAL: com solicitação de resposta aos vários quesitos enumerados no ofício modelo em anexo. O resultado das diligências e/ou providências (relatório) deverá ser enviado ao Ministério Público, no prazo de 30 (trinta) dias, com todas as informações solicitadas acompanhado da documentação a ser apresentada (também em anexo) a ser apresentada ao ministério Público.

2) Após o recebimento das respostas aos quesitos acompanhada da documentação exigida, o Ministério Público irá verificar se todas as respostas estão positivas e/ou satisfatórias.

3.1) Remeter novo ofício à Prefeitura Municipal visando o saneamento das pendências verificadas.

4) Após análise, o Ministério Público expede ofício ao CRI, com manifestação:

a) nada tem a se opor ao registro do loteamento; ou

b) suspensão do pedido do registro até serem sanadas as providências

exigidas; ou

c) indeferimento (provisório ou definitivo) do pedido de registro.

**ASPECTOS IMPORTANTES QUE DEVERÃO SER ANALISADOS PELO
MINISTÉRIO PÚBLICO**

1 – Propriedade da gleba

Fundamento legal: Art. 18, I e II, da Lei nº 6766/79

Documento: Título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula e histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhado dos respectivos comprovantes.

Ressalva: O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado as classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

Documentos complementares: cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos (Art. 18, § 4º e 5 da Lei nº 6766/79).



- **Verificar se a titularidade do domínio da gleba corresponde ao do pretendo loteador.**

- **A gleba não poderá ser loteada, se estiver pendente ação de inventário.**

2 – Perímetro urbano

Fundamento legal: Art. 3º, da Lei nº 6766/79

Anotações: Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

Observação 1: Zona de expansão urbana é aquela contínua ao perímetro urbano.

Observação 2: Verificar se além da área estar situada em zona urbana ou de expansão urbana, está definida como área residencial.

Observação 3: Verificar se no **Plano Diretor** foi delimitado o **Perímetro Urbano**, pois muitos Planos Diretores deixaram “para outras leis”, o que não atende ao conteúdo mínimo previsto na Resolução nº 34/05 do Conselho das Cidades – Ministério das Cidades e art. 42 da Lei nº 10.257/01 (Estatuto das Cidades).

- Caso o Município não tenha Plano Diretor, a **Lei Municipal** que dispor sobre o uso e ocupação do solo deve estabelecer o limite do perímetro urbano.

- Geralmente estabelece coordenadas, não havendo como o Promotor de Justiça ou o Oficial de Registro de Imóveis, ou quem quer que seja, visualizar até onde vai esse limite, indo até margens de rios, dentro de fazendas, favorecendo e/ou desfavorecendo proprietários, de acordo com os interesses políticos, deixando de obedecer aos critérios técnicos.

É importante que o Ministério Público adote as seguintes providências:

1 - Requisite o mapa do perímetro urbano do município:

- a) primeiro ao Cartório de Registro de Imóveis;
- b) à Prefeitura Municipal, caso o CRI não disponha;
- c) à Câmara Municipal, caso nenhum dos dois disponham.

2 - Obtido o mapa do perímetro urbano, verificar se a expansão urbana preserva as áreas próximas aos mananciais de abastecimento de água, atuais e futuros.

3 – Plano Diretor

Fundamento legal: Art. 41 e 42, da Lei nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade)

Anotações: O Plano Diretor é aprovado por lei municipal, que irá estabelecer as diretrizes para a adequada ocupação do solo no município.

Observação 1: No plano diretor deverá obrigatoriamente (art. 42, I, do Estatuto das Cidades) conter a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infraestrutura e de demanda para utilização.

É obrigatório o Plano Diretor para as cidades:

- I - com mais de vinte mil habitantes;
- II – integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;
(Lei Complementar Estadual n ° 27/99)
- III – onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no §4º do art. 182 da CF/88;
- IV – integrantes de áreas de especial interesse turístico;
- V – inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.

Observação 2: Caso o Município que esteja obrigado e ainda não tenha aprovado o seu Plano Diretor, sugere-se expedir **RECOMENDAÇÃO** de **"CONGELAMENTO DE LOTEAMENTOS"** ao: (modelo em anexo)

PREFEITURA MUNICIPAL – para que se abstenha de aprovar os procedimentos de loteamentos.

OFICIAL DO CRI – para que se abstenha de registrar os procedimentos de loteamentos.

Observação 3 – A providência sugerida na "Observação 2", não impede que o Promotor de Justiça, a seu critério, adote medidas extrajudiciais e/ou judiciais visando a aprovação do Plano Diretor pelo município, conforme os critérios estabelecidos no Estatuto das Cidades e nas Resoluções nº 25 e 34/05 do Conselho das Cidades – Ministério das Cidades.

O art. 52,VII, do Estatuto das Cidades e o art. 11, da Lei nº 8.429/1992, consideram como ato de improbidade administrativa o não envio à Câmara Municipal do projeto de lei de criação do plano diretor.

4 – Locais proibidos para o parcelamento

Fundamento legal: Art. 3º, parágrafo único da Lei nº 6766/79

⇒ terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

⇒ terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

⇒ terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

⇒ terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

⇒ áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça

condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

5 – Licença Ambiental

Fundamento legal: Resolução 237/97 do Conselho Nacional do Meio Ambiente e Resolução nº 69/06 do Conselho Estadual do Meio Ambiente - CEMAm

Definição: É o ato administrativo pelo qual o órgão ambiental competente, estabelece as condições, restrições e medidas de controle ambiental que deverão ser obedecidas pelo empreendedor.

Anotações: Terá competência para emitir a licença ambiental:

Órgão Estadual ⇒ SEMARH - área acima de 10ha (dez hectares), o que corresponde a 100.000,00 m².

Órgão Municipal ⇒ área até 10ha (dez hectares)



Somente 38 (trinta e oito) municípios do Estado de Goiás, possuem autorização (delegada pela CEMAm) para emitir licenças ambientais para parcelamentos de até 10ha. Veja a lista dos municípios: (atualizada até junho de 2011)

- | | | |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
| 1. Aparecida de Goiânia | 10. Niquelândia | 19. Nerópolis |
| 2. Anápolis | 11. Nova Iguaçu | 20. Santo Antônio do |
| 3. Catalão | 12. Rio Verde | Descoberto |
| 4. Goianésia | 13. Senador Canedo | 21. Ipameri |
| 5. Porangatu | 14. Inhumas | 22. Trindade |
| 6. Goiânia | 15. Cidade Ocidental | 23. Estrela do Norte |
| 7. Jataí | 16. Mineiros | 24. Abadia de Goiás |
| 8. Luziânia | 17. Jaraguá | 25. Itapaci |
| 9. Minaçu | 18. Jussara | 26. Itumbiara |

27. Bela Vista de Goiás	31. Itapuranga	36. Padre Bernardo
28. Campinorte	32. Santa Tereza de Goiás	37. Alto Horizonte
29. Vicentinópolis	33. São Simão	38. Joviânia
30. Uruaçu	34. Goianira	39. Itapuranga
	35. Trombas	

6 – Estudo de Impacto Ambiental (EIA)/Relatório de Impacto Ambiental (RIMA)

Fundamento legal: Art. 225, § 1º, IV da Constituição Federal e art. 2º, XV, da Resolução 01/86 do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA.

Definição – É uma modalidade de Avaliação de Impacto Ambiental (AIA) realizada para subsidiar o procedimento de licenciamento ambiental de instalação de obra ou atividade potencialmente causadora de significativa degradação do meio ambiente.

Os licenciamentos de projetos urbanísticos, acima de 100 ha (cem hectares), o que corresponde a 1.000.000,00 m², dependem da elaboração de EIA e RIMA.

7 – Estudo de Impacto da Vizinhança (EIV)

Fundamento legal: Art. 36, da Lei nº 10.257/01 (Estatuto das Cidades)

Definição – É o documento técnico exigido, por força de **LEI MUNICIPAL**, para a concessão de licenças e autorizações de construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos ou atividades que possam afetar a qualidade de vida da população residente na área ou nas proximidades.

CONTEÚDO MÍNIMO DO EIV

Adensamento populacional
Equipamentos urbanos e comunitários
Uso e ocupação do solo
Valorização imobiliária
Geração de tráfego e demanda por transporte público
Ventilação e iluminação
Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural

Observação 1: Prevalece o entendimento que o art. 36 do Estatuto das Cidades é norma não autoaplicável, sendo indispensável a existência de lei municipal.

Observação 2: O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento. Interessante que se exija do empreendedor medidas compensatórias que minimizem os impactos da vizinhança.

Observação 3: A elaboração do EIV não substitui a elaboração e aprovação do EIA/RIMA.

8 – Reserva Legal

Fundamento legal: Art. 21 da Lei nº 12.596/95 (Institui a Política Florestal do Estado de Goiás) e Instrução Normativa nº 006/2010 da Secretaria Estadual do meio Ambiente do Estado de Goiás.


Anotações: Quando da eventual transformação do imóvel rural em urbano com finalidade de parcelamento urbano, deverá ser exigida pela Prefeitura Municipal a manutenção da reserva legal. Esta deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula no Cartório de Registro de Imóveis, conforme obrigação imposta pelo art. 21, §2º do Código Florestal Estadual, acrescido pela Lei nº 7.803, de 18 de julho de 1989.


OBSERVAÇÃO 1 - A Associação Goiana dos Municípios – AGM – interpôs Ação Direta de Inconstitucionalidade em face do art. 21 da Lei Estadual nº 12.596/95 (Código Florestal Estadual) que prevê a manutenção da reserva legal para parcelamentos que envolvam áreas urbanas que foram provenientes de transformação de uma área rural. A ADI foi julgada extinta sem julgamento de mérito, por falta de legitimidade ad causam ativa da AGM e ausência de pertinência temática com a matéria impugnada.

EMENTA: AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. ASSOCIAÇÃO GOIANA DOS MUNICÍPIOS - AGM. ENTIDADE DE CLASSE DE ÂMBITO ESTADUAL. FALTA DE CARACTERIZAÇÃO.

ILEGITIMIDADE AD CAUSAM ATIVA. A AGM, pessoa jurídica de direito privado, que tem como associados os Municípios Goianos, pessoas jurídicas de direito público, não se enquadra como entidade de classe estadual, de molde que é parte ilegítima para propôs ação direta de inconstitucionalidade de lei estadual, máxime pela ausência de pertinência temática com a matéria impugnada. AUTORA CARECEDORA DO DIREITO À AÇÃO. PROCESSO EXTINTO SEM JULGAMENTO DE MÉRITO (Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 55345-76.2010.8.09.0000 (201090553455); Rel. Des. Leandro Crispim (em substituição legal e temporária ao desembargador Ney Teles de Paula); julgado em 25 de agosto de 2010).

OBSERVAÇÃO 2 – A Instrução Normativa 006/2010 da Secretaria do Meio Ambiente do Estado de Goiás regulamenta os critérios para o dimensionamento da área destinada à reserva legal.

REGRA  A localização da reserva legal se dará, preferencialmente, no perímetro (interno) do loteamento.

EXCEÇÃO  É possível a inserção da reserva legal fora do perímetro do loteamento, a critério da SEMARH, desde que:

1 – A área de floresta nativa, natural, primitiva ou regenerada ou outra forma de vegetação nativa da gleba que possua extensão inferior a:

80% - propriedade rural situada em área de floresta localizada na Amazônia Legal.

35% - propriedade rural situada em área de cerrado localizada na Amazônia Legal, sendo no mínimo vinte por cento na propriedade e quinze por cento na forma de compensação em outra área, desde que esteja localizada na mesma microbacia, e seja averbada nos termos do § 7 deste artigo;

20% - propriedade rural situada em área de floresta ou outras formas de vegetação nativa localizada nas demais regiões do País;

20% - propriedade rural em área de campos gerais localizada em qualquer região do País.

2 – O loteador adote uma das seguintes alternativas, na seguinte ordem de prioridade:

a) compensar a Reserva legal por outra área equivalente ou em condições de preservação superior, situadas em corredores ecológicos reconhecidos pela SEMARH;

b) compensar a reserva legal por outra área equivalente ou em condições de preservação

superior, situadas em áreas prioritárias para a conservação da biodiversidade definidas no estudo elaborado pela SEMARH;

C) compensar com a reserva legal em áreas de preservação permanente – APP, preservadas, unidade de conservação ou outra área legalmente protegida, a exemplo de zonas de amortecimento de unidades de conservação, admitindo-se a compensação em áreas degradadas desde que seja apresentado o Plano de Recuperação de Área Degradada – PRAD detalhado, com cronograma de execução, conduzindo a regeneração natural conforme previsto no inciso II do artigo 44 da lei 4771/65 e previsão da neutralização dos GEE gerados na fase de implantação do loteamento.

OBSERVAÇÃO 3 – A compensação da reserva legal, conforme exposto acima, deverá ser feita na mesma micro-bacia hidrográfica.

9 – Área de Preservação Permanente (APP)

Fundamento legal: Art. 2º, da Lei nº 4.771/65 (Código Florestal)

Definição: São consideradas de preservação permanente, sem prejuízo dos regramentos municipais, as florestas e demais formas de vegetação natural situados:

a) ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água desde o seu nível mais alto em faixa marginal cuja largura mínima será:

- 1 - de 30 (trinta) metros para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;
- 2 - de 50 (cinquenta) metros para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;
- 3 - de 100 (cem) metros para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;
- 4 - de 200 (duzentos) metros para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;
- 5 - de 500 (quinhentos) metros para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros;

b) ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais;

c) nas nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados "olhos d'água", qualquer que seja a sua situação topográfica, num raio mínimo de 50 (cinquenta) metros de largura;

- d)** no topo de morros, montes, montanhas e serras;
- e)** nas encostas ou partes destas, com declividade superior a 45°, equivalente a 100% na linha de maior declive;
- f)** nas restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues;
- g)** nas bordas dos tabuleiros ou chapadas, a partir da linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100 (cem) metros em projeções horizontais;
- h)** em altitude superior a 1.800 (mil e oitocentos) metros, qualquer que seja a vegetação.

Art. 3º Consideram-se, ainda, de preservação permanentes, quando assim declaradas por ato do Poder Público, as florestas e demais formas de vegetação natural destinadas:

- a) a atenuar a erosão das terras;
- b) a fixar as dunas;
- c) a formar faixas de proteção ao longo de rodovias e ferrovias;
- d) a auxiliar a defesa do território nacional a critério das autoridades militares;
- e) a proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico ou histórico;
- f) a asilar exemplares da fauna ou flora ameaçados de extinção;
- g) a manter o ambiente necessário à vida das populações silvícolas;
- h) a assegurar condições de bem-estar público.

Observação 1: No caso de áreas urbanas, assim entendidas as compreendidas nos perímetros urbanos definidos por lei municipal, e nas regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, em todo o território abrangido, observar-se-á o disposto nos respectivos planos diretores e leis de uso do solo, **RESPEITADOS OS PRINCÍPIOS E LIMITES REFERIDOS.**

Observação 2: O Promotor de Justiça deve procurar informação da concessionária de abastecimento de água sobre os mananciais (atuais e futuros) de capacitação a fim de adotar medidas preventivas contra a ocupação desordenada das áreas próximas aos mananciais, conforme as dimensões mencionadas no art. 3º da Resolução 302/02 do CONAMA e art. 2º do Código Florestal.

É importante observar se na área a ser loteada não existe nascentes (minas de água, olho d'água, etc.), caso em que o loteador deve respeitar a dimensão de 50m (cinquenta metros) destinados à área de preservação permanente (APP). Esta certificação deverá ter como parâmetro o período das águas, no qual brotam inúmeras nascentes e pequenos mananciais.



10 – Área de Preservação Permanente (APP) – Reservatórios artificiais

Fundamento legal: Art. 3º da Resolução 302/02 do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA.

Anotações: Constitui Área de Preservação Permanente a área com largura mínima, em projeção horizontal, no entorno dos reservatórios artificiais, medida a partir do nível máximo normal de:

- I - **trinta metros** para os reservatórios artificiais situados em áreas urbanas consolidadas e **cem metros** para áreas rurais;
- II - **quinze metros**, no mínimo, para os reservatórios artificiais de geração de energia elétrica com até dez hectares, sem prejuízo da compensação ambiental.
- III - **quinze metros**, no mínimo, para reservatórios artificiais não utilizados em abastecimento público ou geração de energia elétrica, com até vinte hectares de superfície e localizados em área rural.

11 – Supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente (APP)

Fundamento legal: art. 4º, da Lei nº 4.771/65 (Código Florestal) e Resolução 369/06 do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA.

Anotações: O art. 4º do Código Florestal, regulamentado por Resolução do CONAMA, permite a supressão da vegetação em APP nas seguintes hipóteses:

- a) casos de utilidade pública ou interesse social
- b) Situações eventuais e de baixo impacto ambiental.

REQUISITOS:

- autorização do órgão ambiental competente, com indicação prévia das medidas mitigadoras e compensatórias a serem adotadas
- presença de um dos casos permitidos
- inexistência de alternativa técnica e locacional para o empreendimento

Órgão competente: A supressão da vegetação em APP situada em área urbana, dependerá da autorização de órgão ambiental competente:

Órgão Ambiental Municipal → desde que o município possua Conselho de Meio Ambiente com caráter deliberativo e plano diretor, mediante anuência prévia do órgão ambiental estadual competente fundamentada em parecer técnico.

Órgão Ambiental Estadual → nos demais casos, com anuência, quando couber, do órgão federal ou municipal do meio ambiente.

12 – Unidade de Conservação - Área de Proteção Ambiental (APA)

Fundamento legal: art. 15 da Lei nº 9.985/2000

Definição: É uma espécie de Unidade de Conservação dotada de atributos abióticos, bióticos, estéticos ou culturais especialmente importantes para a qualidade de vida e o bem-estar das populações humanas.

Objetivo básico: proteger a diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais.

Características: área em geral extensa; certo grau de ocupação humana.

A implantação de loteamentos em APAs só é possível se estiver prevista no seu Plano de Manejo.

Plano de Manejo: É o documento técnico mediante o qual, com fundamento nos objetivos gerais de uma unidade de conservação, se estabelece o seu zoneamento e as normas que devem presidir o uso da área e o manejo dos recursos naturais, inclusive a implantação das estruturas físicas necessárias à gestão da unidade (art. 2º, XVII, Lei nº 9.985/2000).

13 – Infraestrutura básica

Fundamento legal: Art. 2º, §5º e art. 18, V da Lei nº 6766/79.

Anotações: Quanto à implantação da infraestrutura básica necessária, o loteador tem duas opções:

- 1 – iniciar a execução das obras e concluí-las antes da comercialização dos lotes;
- 2 – apresentar um cronograma de implantação de infraestrutura básica, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras (termo de compromisso).

Infraestrutura básica exigida:

Parcelamentos em geral

- 1 - equipamentos urbanos de
- 2 - escoamento
- 3 - das águas pluviais
- 4 - iluminação pública
- 5 - esgotamento sanitário
- 6 - abastecimento de água potável
- 7 - energia elétrica pública e domiciliar
- 8 - vias de circulação

Zonas de interesse social

- 1 – vias de circulação
- 2 – escoamento das águas pluviais
- 3 – rede para o abastecimento de água potável
- 4 – soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar

- Além do **TERMO DE COMPROMISSO**, o município pode exigir a averbação junto à matrícula de 20% (vinte por cento) dos imóveis de **TERMO DE CAUÇÃO**, indicando os números das quadras e lotes. Só após a execução das obras, a vistoria por parte da Prefeitura e emissão do termo de verificação, emite-se um termo de liberação da caução, para fins de baixa junto à matrícula dos lotes caucionados.



ATENÇÃO!!!!!!

O cronograma de execução das obras deverá atentar para o prazo de 04 (quatro) anos.

Observação 1: A princípio, a responsabilidade pela execução e conclusão das obras do loteamento é do loteador. Entretanto, após aprovação do projeto pela Prefeitura, o município assume solidariamente a responsabilidade pela conclusão das obras, sem prejuízo da propositura de ação de regresso em face dos loteadores inadimplentes.

Observação 2: O cronograma deverá ser parte integrante do contrato de compra e venda a ser celebrado entre loteador/adquirente (art. 18 c/c 26 da Lei nº 6766/79 e art. 6º, II do CDC).

Observação 3: A não execução das obras no prazo legal, além que configurar ilícito civil passível de reparação, configura infração penal prevista no art. 50, I, da Lei nº 6766/79.

12.1 – Infraestrutura básica: esgotamento sanitário e abastecimento de água potável

Fundamento legal: Art. 2º, §5 da Lei nº 6766/79

Anotações: O loteador deve apresentar Atestado de Viabilidade Técnica Operacional – AVTO - emitido pela SANEAGO ou concessionária de abastecimento local, o qual é requisito obrigatório para a expedição do Decreto Municipal que aprova o loteamento.

Nos últimos anos, na maioria dos municípios Goianos, a Saneago emite o AVTO's NEGATIVO, ou seja, dizendo que NÃO HÁ VIABILIDADE TÉCNICA PARA FAZER LIGAÇÕES DE NENHUMA RESIDÊNCIA, por falta de capacidade de investimento na expansão da rede de água e de esgotamento sanitário.

No entanto, o loteador pode conseguir a AVTO da concessionária se implantar um sistema independente, por meio de perfuração de poços profundos (e não mini poços individuais), com capacidade de abastecimento de, no mínimo, quatrocentas residências, cada um.

Ocorre que em muitos loteamentos os empreendedores, de posse do AVTO negativo, assume o compromisso de implantar o "sistema independente", mas não executa, deixando cada morador com sua cisterna ou poço artesiano nos fundos e fossa na frente, no mesmo nível do lençol freático, sujeito a contaminação.

Se o AVTO da SANEAGO for negativo, o ideal é que a Prefeitura só aprove o pedido de loteamento após o empreendedor apresentar o ATESTADO DE VAZÃO DOS POÇOS emitido pela concessionária ou por profissional tecnicamente qualificado para tal.

EXEMPLO: Em Goianira-GO, um loteador perfurou 13 (treze) poços e não encontrou água suficiente para abastecer os quase 4.000 (quatro mil) lotes do empreendimento. Foi firmado um TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA entre os empreendedores (proprietários dos loteamentos), o Município e a Saneago, formando uma PARCERIA para a implantação de uma ADUTORA para levar água aos loteamentos. (modelo em anexo)

14 – Infra-estrutura: energia elétrica pública e domiciliar

Fundamento legal: Art. 2º, §5º da Lei nº 6766/79.

Documento: Atestado de Viabilidade Técnica Operacional – AVTO - emitido pela CELG

Alguns loteadores executam as obras do sistema elétrico fora dos padrões exigidos na AVTO.

OBSERVAÇÕES!!!!



- A Prefeitura Municipal deve requerer, após a conclusão das obras de implantação da rede de energia elétrica, que a concessionária faça uma vistoria e certifique a regularidade (qualidade) do sistema.

- Esta certificação deve ser comunicada ao Ministério Público.

15 – Requisitos dos loteamentos - Gerais

Fundamento legal: Art. 4º, da Lei nº 6766/79

São requisitos mínimos dos loteamentos:

1 As áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público (**Área Institucional**), serão proporcionais à **densidade de ocupação** prevista no:

- a) plano diretor
- b) lei municipal

2 Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, **salvo maiores exigências da legislação específica.**

3 As vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

ÁREA INSTITUCIONAL – São as áreas reservadas e destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitário e os espaços livres de uso público.

Equipamentos comunitários

São os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Ex. Praça e escola.

Equipamentos urbanos

São os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

– Haverá transferência dessas áreas para o município (a partir do registro do loteamento no CRI).

- Os equipamentos públicos não poderão ter sua destinação alterada, salvo nos casos de caducidade da licença ou desistência do loteador.

Antes da alteração da Lei nº 6766/79, as áreas públicas não poderiam ser inferiores a 35% (trinta e cinco por cento). Atualmente, este percentual deve ser mantido e definido por **LEI MUNICIPAL**, que também irá definir os usos permitidos e os índices de parcelamento do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento.
(art. 4º, §1º, da Lei nº 6766/79).

16 – Tamanho dos lotes

Fundamento legal: Art. 4º, da Lei nº 6766/79

REGRA:

De acordo com a lei, o tamanho legal mínimo do lote deverá conter área de pelo menos 125m² e frente de 5m².

EXCEÇÕES:

- A lei estadual ou municipal poderá determinar maiores exigências.
- loteamentos que se destinam à urbanização específica.
- loteamentos que se destinam à edificação de conjuntos habitacionais de interesse social.

18 – Exemplar do contrato-padrão de promessa de compra e venda, ou cessão ou promessa de cessão

Fundamento legal: arts. 18, VI e 26, da Lei nº 6766/79 e arts. 6º,III e 51, do Código de Defesa do Consumidor.

- Nos contratos de compra (promessa de compra e venda não poderão constar cláusulas abusivas (em desconformidade com o CDC), as quais deverão ser revistas ou extirpadas dos contratos, conforme o caso.

Nestes contratos devem conter, no mínimo, as indicações previstas no art. 26 da Lei nº 6766/79:

Indicações do art. 26 da Lei nº 6766/79

- I - nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes;
- II - denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição;
- III - descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características;
- IV - preço, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância do sinal;
- V - taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses;
- VI - indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote comprometido;
- VII - declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.

*É importante que conste expressamente **CLÁUSULA CONTRATUAL** estabelecendo como obrigação do empreendedor o cumprimento do **CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO DE OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA** (máximo 04 anos). O cronograma fará parte do contrato, como documento em anexo, em atenção ao direito à informação e o respeito às legítimas expectativas do consumidor. (art. 6º, III e 51, IV do CDC)*



OBSERVAÇÕES

- 1 - **NÃO** pode constar cláusula que permita a cobrança de **TAXA DE MANUTENÇÃO** ou referente a obras de infraestrutura, tampouco que permita o **REPASSE DOS CUSTOS** dessas obras aos adquirentes dos lotes.
- 2 - **DEVE** constar expressamente todos os **VALORES DO CONTRATO**: preço total à vista e à prazo, número das prestações, periodicidade, juros de mora, taxa de juros anuais e todos os demais acréscimos legais.
- 3 - A **MULTA MORATÓRIA** não poderá exceder ao estipulado pelo Código de Defesa do Consumidor que é de **2%** (dois por cento) – art. 52, §1º do CDC).
- 4 - É considerada **ABUSIVA** cláusula que permita a cobrança de **TAXA DE ELABORAÇÃO PARA CADASTRO** e/ou **TAXA DE CONFECÇÃO** de contratos.
- 5 - Também **NÃO** se permite a estipulação de cláusula que possibilita a cobrança de **TAXA DE ENTREGA DE TERMO DE QUITAÇÃO**.
- 6 - **NÃO** se admite cláusula que prevê **PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE ENTREGA** de imóveis a favor do loteador.

19 – Contrapartida para o município

Definição: A contrapartida é a realização de uma obra de interesse público (praça,

calçadas, urbanização de parques, etc.) a ser implantada pelo loteador de preferência, no próprio loteamento, de forma a minimizar os impactos advindos do empreendimento.

EXEMPLOS:

● No **Município de Goiânia**, a AGÊNCIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE – AMMA, tem condicionado nos licenciamentos ambientais, como forma de compensação ambiental, a implantação de parques, como o Parque Flamboyant, no Jardim Goiás; Beija Flor, no Jaó; Cascavel, no Parque Amazonas, dentre outros.

● Também no Município de Goiânia, para o licenciamento urbanístico pela SEPLAM são exigidas contrapartidas, tais como:

1. banco de lotes de 25% do loteamento para construção de habitações de interesse social, o que tem possibilitado o assentamento de moradores que estão sendo removidos das margens das novas avenidas, como a leste-oeste, extensão da marginal cascavel, dentre outras;
2. viadutos, como o da rodovia próxima ao Alphaville;
3. urbanização de praças;
4. urbanização de áreas verdes.

● Em Goianira-GO, a Prefeitura Municipal ainda não tinha a prática de fazer a exigência das contrapartidas e estava em tramitação (vinte e oito procedimentos de aprovação e registro de loteamentos. O Ministério Público recomendou a paralisação dos referidos procedimentos, o que foi atendido pelo prefeito Municipal. Neste passo, foi firmado Termo de Ajustamento de Conduta prevendo as contrapartidas de urbanização das áreas públicas destinadas a praças, parques, etc., bem como quanto à questão do abastecimento de água potável (comprovar a perfuração do poço profundo com vazão suficiente de abastecer pelo menos 400 moradias ou participar da adutora).

SUGESTÃO : Sugere-se que a contrapartida seja prevista na lei municipal.

20 - Anotações

● Nos lotes de menos de 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados), seja vedado a edificação com dois pavimentos.

21 - Desmembramentos

Fundamento legal: Art. 2º,§2º, da Lei nº 6766/79.

Definição: Considera-se desmembramento a 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.

SUGESTÃO: Sugere-se, à princípio, que o Ministério Público se manifeste apenas naqueles casos em que o desmembramento esteja sendo efetivado em:

- a) área pública recebida por doação ou;
- b) chácaras

● Sem prejuízo de algum item da lista supra, deve-se verificar as áreas destinadas à implantação de vias, à capacidade do sistema de água e de energia elétrica.

NOVIDADES

PROJETO DE LEI Nº 20/2007

Está tramitando no Congresso Nacional o Projeto de Lei nº 20/2007, que pretende revogar a Lei nº 6.766/79 e promover alterações substanciais no “regime” de parcelamento do solo para fins urbanos.



DESTAQUES DO PROJETO DE LEI Nº 20/2007

1 - Licença urbanística e ambiental integrada: Licença ambiental e urbanística em um ato único.

Definição de licença urbanística e ambiental integrada: ato administrativo vinculado pelo qual a autoridade licenciadora estabelece as compensações, as condições e as restrições de natureza urbanística e ambiental que devem ser obedecidas pelo empreendedor para implantar, alterar, ampliar ou manter parcelamento do solo para fins urbanos.

Autoridade licenciadora - Município. Requisitos: desde que tenha a gestão plena e disponha de técnicos devidamente habilitados.

Exceção - licença ambiental – Estado: a) caso não sejam atendidos pelo Município os requisitos e mantida a competência do Município para a emissão da licença urbanística; b) nos outros casos do art. 41.

2 - Gestão plena municipal: Os empreendimentos e atividades serão licenciados por um único órgão (Municipal) e só excepcionalmente pelo Estadual (art. 33, §2º e 3º)

Gestão plena - condição do Município que reúna simultaneamente os seguintes requisitos:

- a) plano diretor, independentemente do número de habitantes, aprovado e atualizado nos termos da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- b) órgãos colegiados de controle social nas áreas de política urbana e ambiental, ou, na inexistência destes, integração com entes colegiados intermunicipais constituídos com esta mesma finalidade, em ambos os casos garantida na composição a participação da sociedade civil, bem como assegurado o princípio democrático de escolha dos representantes e o caráter deliberativo das decisões tomadas em matéria ambiental e urbanística;
- c) órgãos executivos específicos nas áreas de política urbana e ambiental, ou integração com

associações ou consórcios intermunicipais para o planejamento, a gestão e a fiscalização nas referidas áreas, nos termos da Lei nº 11.107, de 6 de abril de 2005;

PROJETO DE LEI DO SENADO Nº 119/2011

O Projeto de Lei nº 119/2011, tem por objeto a alteração da Lei nº 6.766/79 e o Estatuto da Cidade, para disciplinar sobre a implantação de redes subterrâneas de serviços anteriormente às obras de pavimentação, vedando a concessão de financiamentos federais para obras viárias a municípios que estão sujeitos à obrigatoriedade de Plano Diretor e que não observarem essa disposição.



JUSTIFICATIVA - Evitar que o pavimento seja aberto e depois refeito a cada instalação de rede de serviços (ex. água, esgoto, escoamento pluvial, energia, telefone e televisão a cabo), que acaba onerando os contribuintes, a sociedade. Ainda, a implantação de obras de pavimentação sem a presença de redes de drenagem pluviais, reduz, em muito, a durabilidade dos pavimentos.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- Lei Nº 4.771/65 – Código Florestal.
- Lei Nº 6.766/79 – Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano
- Lei Nº 6.938/81 - Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente
- Lei Nº 9.605/98 – Lei de crimes ambientais.
- Lei 10.257/01 – Estatuto das Cidades
- Lei nº 8.078/90 – Código de Defesa do Consumidor
- Lei Estadual nº 12.596/95 - Institui a Política Florestal do Estado de Goiás
- Lei Complementar Estadual nº 27/99 - Cria a Região Metropolitana de Goiânia
- Resolução 237/97 do Conselho Nacional do Meio Ambiente
- Resolução nº 69/06 do Conselho Estadual do Meio Ambiente – CEMAM
- Resolução 01/86 do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA
- Resolução 302/02 do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA
- Resolução 303/02 do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA

- Resolução 369/06 do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA
- Resolução nº 34/05 do Conselho das Cidades - Ministério das Cidades.

LISTA DOS DOCUMENTOS EM ANEXO

- 1** - Modelo de decreto municipal de aprovação de loteamento.
- 2** - Ofício Circular nº 040/2011 enviado pela Corregedoria Geral de Justiça aos titulares dos serviços de Registro de Imóveis no Estado de Goiás.
- 3** – Ofício Circular nº 74/201, enviado pela Corregedoria Geral de Justiça aos titulares dos serviços de Registro de Imóveis no Estado de Goiás e revoga o Ofício Circular nº 040/2011.
- 5** – Modelo do ofício e anexo a serem enviados à prefeitura.
- 6** - Modelo de Recomendação de “congelamento de loteamentos” à prefeitura municipal e ao CRI para que se abstenham de aprovar e autorizar a implantação de novo loteamento no município, até a aprovação do plano diretor, por lei municipal.
- 7** – Modelo de Atestado de Viabilidade Técnica Operacional – AVTO - emitido pela SANEAGO
- 8** – Modelo de TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA prevendo contrapartidas de urbanização das áreas públicas.