

**Dos parcelamentos de solos já existentes e aprovados:**

1. Loteamentos e/ou Desmembramentos com Contrato Padrão, que contemplem todos os itens definidos acima, deverão ser cumpridos sem ressalvas.
2. Loteamentos e/ou Desmembramentos que são contemplados por contrato padrão, porém haja dúvida em algum dos itens mínimos para o contrato padrão descritos acima, estes deverão ser analisados pelo corpo técnico e jurídico dos órgãos competentes, de acordo com as leis federais, estaduais e municipais. Gerando assim um precedente que deverá ser seguido para todo o caso semelhante.
3. Loteamentos e/ou Desmembramentos que não são contemplados por contrato padrão, estes deverão ser analisados pelo corpo técnico e jurídico dos órgãos competentes, de acordo com as leis federais, estaduais e municipais. Gerando assim um precedente que deverá ser seguido para todo o caso semelhante. Quando necessário, e, se possível legalmente, criar um contrato padrão individual para cada Loteamento e/ou Desmembramento a fim de solucionar antecipadamente problemas futuros, e seguir o mesmo, única e exclusivamente, a partir de então.

**Dos parcelamentos de solos em condomínios (segundo a Lei Federal nº 13.465/17):**

**1. Do Condomínio de Lotes. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)**

-Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017 - Art. 1.358-A.)

*chua.*  
-A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017 - Art. 1.358-A - § 1º)

*jes.*  
-Aplica-se, no que couber ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017 - Art. 1.358-A - § 2º)

*zma.*  
-Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017 - Art. 1.358-A - § 3º)

**2. DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES**

*o*  
*abm*  
-Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de Reurb, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e será discriminada, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017 - Art. 61)

*A*  
-O condomínio urbano simples será regido por esta Lei, aplicando-se, no que couber, o disposto na legislação civil, tal como os arts. 1.331 a 1.358 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil). (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017 - Art. 61 - Parágrafo único.)

*o*  
- A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017 - Art. 62)

§ 1º - Após o registro da instituição do condomínio urbano simples, deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver representada na forma de percentual.

§ 2º - As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

§ 3º - Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso ao logradouro público.

§ 4º A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos, podendo ser formalizada por meio de instrumento particular.

- No caso da Reurb, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual constem a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017 - Art. 63)

### 3. DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

Lei nº 13.465, de 2017 - Art. 78. - A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 2º

§ 7º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.

§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, 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. 4º

§ 4º No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros."

"Art. 36-A. As atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis.

Parágrafo único. "A administração de imóveis na forma do caput deste artigo sujeita seus titulares à normatização e à disciplina constantes de seus atos constitutivos, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos."

## Diretrizes Técnicas para Elaboração da Lei Municipal de Parcelamento do Solo

### Definições:

- **Gleba;** é a porção de terra que jamais foi loteada ou desmembrada e que não tenha sido submetida a nenhum parcelamento sob a égide da Lei Federal nº 6766 de 19 de Dezembro de 1979. É a terra crua, sem qualquer regulamentação e adequação anteriores às leis Federais e Municipais. Também será considerada "Gleba" a porção de terra que fora incorporada pelo município vinda diretamente do INCRA (passada de ITR para IPTU) e nunca antes parcelada sob a égide da Lei Federal nº 6766 de 19 de Dezembro de 1979. Deverá ter o tamanho mínimo de 720 metros quadrados e 24 metros de frente.
- **Lote;** é a área resultante de loteamento, desmembramento ou fracionamento (desdobro), com pelo menos uma frente lindeira à via oficial de circulação. Segundo Lei Federal nº 6766 de 19 de Dezembro de 1979, capítulo 1º, artigo 2º e inciso 4º. "(...) Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. (...)", e seguindo Lei Municipal nº 985 de 23 de Abril de 1980, define-se o tamanho mínimo de cada lote para 360 metros quadrados (trezentos e sessenta metros quadrados) com, no mínimo, 12 metros (Doze metros) de frente para via pública.
- **Loteamento;** segundo Lei Federal nº 6766 de 19 de Dezembro de 1979, capítulo 1º, artigo 2º e inciso 1º. "(...) Considera-se loteamento a 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. (...)".
- **Desmembramento;** segundo Lei Federal nº 6766 de 19 de Dezembro de 1979, capítulo 1º, artigo 2º e inciso 2º. "(...) 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. (...)".

- **Desdobro;** todo tipo de parcelamento de Lotes será denominado Fracionamento, não existindo, a partir desta diretriz, mais o termo "Desdobro". Utilizará a nomenclatura "Fracionamento" para todo texto onde constar Desdobro.
- **Fracionamento;** com base na Lei Municipal 3072 de 30 de Dezembro de 2008, seção 2º, artigo 4º, inciso 6º. "(...) é a subdivisão de um lote urbano resultante de parcelamento anterior, aprovado, do qual resultam duas partes, desde que previsto nas diretrizes aprovadas e anotadas **na matrícula.** (...)" sugerimos alteração no textual para: "é a subdivisão de um lote urbano, com no mínimo 720 m<sup>2</sup> (setecentos e vinte metros quadrados) e 24 m (Vinte e quatro metros) de frente para via, resultante de parcelamento anterior, aprovado, desde que não constem restrições nas diretrizes aprovadas e anotadas **no Contrato Padrão** e que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes. O fracionamento não terá limite máximo de unidades. O limitante será a Lei Municipal nº 985 de 23 de Abril de 1980, onde o tamanho mínimo de cada lote será 360 metros quadrados (trezentos e sessenta metros quadrados) com 12 m (Doze metros) de frente para via pública".
- **Quadra;** com base na Lei Municipal 3174 de 25 de Agosto de 2009, artigo 1º. "(...) Art. 6º - A maior dimensão de quadra não poderá ser superior a 150 (cento e cinquenta metros) e sua área não poderá exceder a 30.000 metros quadrados (trinta mil metros quadrados). (...)" sugerimos alteração textual para: "A maior dimensão da quadra não poderá exceder a área de 30000 metros quadrados (Trinta mil metros quadrados), com pelo menos uma frente lindeira a via oficial de circulação".
- **Interesse Social - Lote Popular;** seguir a Lei Municipal 3803 de 12 de Dezembro de 2014, com inserção da exigência da ART ou RRT de Projeto e Responsabilidade Técnica do empreendimento em geral e de cada obra individual, independentemente se o projeto fora doado pela Prefeitura ou por um profissional.
- **Chácara de Recreio;** definida a partir desta diretriz com tamanho menor que 29.999 metros quadrados (vinte e nove mil e novecentos e noventa e nove metros quadrados), com área mínima de 360 metros quadrados (trezentos e sessenta metros quadrados) com 12 m (Doze metros) de frente. Esta terá uma finalidade dirigida para o lazer, descanso e recreação. A existência de pequena cultura e/ou

criação de animais, desde que não haja comercialização, não mudará sua característica.

- **Chácara;** seguindo definições do INCRA, área de terras de 30000 metros quadrados até no máximo 120999 metros quadrados (de 1,24 alqueires até 5 alqueires). É a menor propriedade rural. Trata-se de uma área que contém uma casa principal (moradia), podendo ter um galpão para criação de animais e/ou um terreno onde se cultiva frutas e/ou legumes para comercialização. Mas em algumas regiões do país, essa propriedade rural também é utilizada com o propósito de recreação nos fins de semana e feriados.
- **Sítio;** Seguindo definições do INCRA, área de terras que varia entre 121000 metros quadrados a 967999 metros quadrados (de 5 alqueires até 40 alqueires). Em geral, o sítio é uma propriedade de área modesta, podendo ser tanto usada para a lavoura quanto para o lazer.
- **Fazenda;** Seguindo definições do INCRA, área de terras superior a 968000 metros quadrados (superior a 40 alqueires). Em síntese, uma área denominada como fazenda é uma propriedade rural destinada à prática da agricultura, piscicultura e pecuária. Por isso, possui várias estruturas. Além da casa da fazenda, pode haver áreas específicas para criação de animais, criação de peixes e/ou cultivos diversos.
- **Contrato Padrão;** documentação obrigatória, a partir desta diretriz, para fins de registro de loteamento e desmembramento, no qual constem todas as restrições convencionais, que são supletivas da legislação sobre a matéria.

**Procedimentos a serem seguidos a partir desta Diretriz:**

- **Da Gleba;** porção de terra livre para parcelamento por loteamento ou desmembramento, seguindo a Lei Federal nº 6766 de 19 de Dezembro de 1979 e Lei Municipal nº 985 de 23 de Abril de 1980.
- **Do Lote;** priorizar as definições do contrato padrão do loteamento ou desmembramento. Caso não constem definições no contrato padrão, o lote estará passivo de fracionamento seguindo as definições de fracionamento contidas nesta diretriz.
- **Do Loteamento;** seguir Lei Federal nº 6766 de 19 de Dezembro de 1979, criação do Contrato Padrão do empreendimento, além de aprovações e registros nos respectivos órgãos técnicos. Prefeitura Municipal, Cartório de Registro de Imóveis, Grapohab e Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Serra Negra.
- **Do Desmembramento;** seguir Lei Federal nº 6766 de 19 de Dezembro de 1979, criação do Contrato Padrão do empreendimento, além de aprovações e registros nos respectivos órgãos técnicos. Prefeitura Municipal, Cartório de Registro de Imóveis, Grapohab e Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Serra Negra.
- **Do Desdobro;** desconsiderar, a partir desta diretriz, o termo "Desdobro". Utilizar a nomenclatura "Fracionamento" para todo parcelamento de lote, resultando em duas ou mais unidades seguindo as definições desta diretriz.
- **Do Fracionamento;** seguir Lei Municipal 3072 de 30 de Dezembro de 2008, substituindo a nomenclatura de "Desdobro" para "Fracionamento"; Seção 2º, artigo 4º, inciso 6º; Com alteração no textual para: "é a subdivisão de um lote urbano, com no mínimo 720 m<sup>2</sup> (setecentos e vinte metros quadrados) e 24 m (Vinte e quatro metros) de frente para via, resultante de parcelamento anterior, aprovado, desde que não constem restrições nas diretrizes aprovadas e anotadas no Contrato Padrão e que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes. O fracionamento não terá limite máximo de unidades. O limitante será a Lei Municipal nº 985 de 23 de Abril de 1980, onde o tamanho mínimo de cada lote será 360 metros quadrados (trezentos e sessenta metros quadrados) com 12 m (Doze metros) de frente para via".
- **Da Quadra;** segundo Lei Municipal 3174 de 25 de Agosto de 2009, com alteração textual para: "A maior dimensão da quadra não poderá exceder a área de 30000 metros quadrados (Trinta mil metros quadrados), com pelo menos uma frente lindeira a via oficial de circulação".
- **Interesse Social - Lotes Populares;** Seguir a Lei Municipal 3803 de 12 de Dezembro de 2014, com inserção da exigência da ART ou RRT de Projeto e Responsabilidade Técnica do empreendimento em geral e de cada obra individual,

independentemente se o projeto fora doado pela Prefeitura ou por um profissional.

- **Chácara de Recreio;** definida a partir desta diretriz com tamanho menor que 29.999 metros quadrados (vinte e nove mil e novecentos e noventa e nove metros quadrados), com área mínima de 360 metros quadrados (trezentos e sessenta metros quadrados) com 12 m (Doze metros) de frente. Esta terá uma finalidade dirigida para o lazer, descanso e recreação. A existência de pequena cultura e/ou criação de animais, desde que não haja comercialização, não mudará sua característica.

- **Do Parcelamento Rural – Chácaras, Sítios e Fazendas;** seguir definições do INCRA.
- **Do Contrato Padrão;** O empreendedor deverá depositar no Registro de Imóveis, na Prefeitura Municipal e na sede da Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Serra Negra o contrato-padrão no qual constem todas as restrições convencionais, que são supletivas da legislação sobre a matéria.

Essas restrições deverão ser indicadas no registro do loteamento e averbadas nas matrículas dos lotes.

O contrato-padrão deverá mencionar as cláusulas que irão reger as obrigações entre os loteadores e adquirentes (art. 26, lei 6.766/79). Esses compromissos são irrevogáveis e darão direito à adjudicação compulsória e devem ser feitos por escritura pública ou particular.

Definições técnicas mínimas que devem constar no contrato padrão dos novos parcelamentos de solos:

1. Definir especificamente o tipo de uso que será destinado o empreendimento. Tipo: misto, residencial, comercial ou industrial. Na hipótese do tipo de uso residencial, especificar se as edificações serão unifamiliares ou multifamiliares;
2. Definir se os lotes do empreendimento poderão ser fracionados ou não. E, no caso de poder, definir o máximo de divisões de cada lote;
3. Definir a área mínima de construção de cada lote;
4. Definir o número máximo de pavimentos (acima do nível da rua) de cada lote;
5. Definir os recuos frontais, laterais e dos fundos de cada lote referente à sua construção;
6. Definir a taxa máxima de impermeabilização do solo de cada lote.

## Lista de Presença

Reunião Extraordinária realizada em  
14 de junho de 2018

Assunto: Discussão sobre diretizes à tomar quanto a  
elaboração de projetos

Nome	Assinatura
<del>Elton</del> <del>da</del> <del>Paiz</del> <del>Ribe</del> Shirley Argenti da Silva	Shirley
Janil Henrique O matos	<del>Janil</del>
Luís Guilherme Diavanni	<del>Luís</del>
Ricardo Succeschi	Ricardo
José Carlos Suena Filho	José
Eduardo Gramotti Pinheiro	Eduardo