

## Marco legal da produção de loteamentos das capitais brasileiras, regiões Norte e Centro-Oeste: (des) alinhamentos com a lei federal.

**Marla J. Marinho (IC/PG), Gisela C. V. Leonelli (PQ). Grupo CNPq – Grupo de Estudos de Urbanização e Regulação Urbana**

### Resumo

Uma das formas de expansão das cidades brasileiras ocorre a partir do parcelamento do solo urbano por intermédio de loteamentos ou desmembramentos de glebas, regulados pela Lei Federal 6.766/79 e aprovados pelo município. Esta pesquisa identifica como as capitais das regiões Norte e Centro-Oeste do Brasil regulam o parcelamento do solo urbano e seu alinhamento com a Lei Federal. Foram analisadas as legislações para aprovação de loteamentos fechados e condomínios horizontais e constatou-se contradições entre as leis destas capitais com a lei federal, o que permitiu comprovar a flexibilização e permissividade legislativa na produção da expansão urbana das cidades estudadas.

*Palavras Chave:* parcelamento do solo urbano, condomínio fechado, loteamento, Lei Federal 6.766/79.

### Introdução

Em 1979, o Governo Federal instituiu a Lei Federal 6.766 para disciplinar os parcelamentos do solo no Brasil (LEONELLI, 2010)<sup>1</sup>. Além da lei federal, as capitais disciplinam a abertura de loteamentos a partir das suas leis específicas, que devem seguir as diretrizes da LF 6.766 podendo ser mais restritivas, mas não mais flexíveis.

Este trabalho tem como objetivo investigar as leis municipais que tratam do parcelamento do solo e compará-las com a L.F. 6.766 vigente nas capitais do Norte e Centro-Oeste do Brasil, visando encontrar seus (des) alinhamentos.

Esta pesquisa contribui para o Projeto de Pesquisa CNPq “Parcelamento do solo urbano nas capitais do Brasil: a lei e a prática”

### Resultados e Discussão

A análise das legislações levantadas foi feita com ênfase nas tipologias de parcelamento do solo previstas, definição das áreas onde é permitido parcelar o solo, exigências quanto à doação de áreas públicas, infraestrutura urbana básica, tamanho mínimo de lote, parâmetros para HIS, restrições ambientais e se as leis municipais permitem condomínio horizontal ou loteamento fechado.

Verificou-se que a maioria das cidades analisadas contemplam condomínios horizontais ou loteamentos fechados, sendo por meio de lei específica, ou legislação de parcelamento, ou ainda na lei de uso e ocupação, como categoria de uso do solo, conforme Tabela 1.

Portanto essas cidades estão em desacordo com a lei federal, tanto quando criam uma nova tipologia de parcelamento do solo, bem como quando privatizam as áreas doadas ao poder público.

**Tabela 1. Tipologias de Parcelamento do Solo**

Capitais Brasileiras	Loteamento	Desmembramento	Desdobro	Arruamento	Re-membramento	Lotes no rural	Condomínio Horizontal					Loteamento Fechado
							C1	C2	C3	C4	C5	
Rio Branco	x	x	x							x		x
Macapá	x	x	x					x				
Manaus	x	x							x			
Belém	x	x			x				x			
Boa Vista	x	x	x		x			x				
Vitória	x	x	x		x					x		
Cuiabá	x	x	x		x	x	x					
Curitiba	x	x		x						x		
Campo Grande	x		x									
Goiânia	x	x	x					x				
Palmas	x	x			x							
Porto Velho	x	x										x

Legenda  
 C1 – Condomínio  
 C2 – Condomínio Urbanístico  
 C3 – Condomínio por Unidade Autônoma  
 C4 – Condomínio Horizontal  
 C5 – Condomínio Residencial

### Conclusões

Constatou-se que as legislações que tratam do parcelamento do solo urbano nas capitais estudadas induzem o descumprimento da Lei Federal 6.766 em vários aspectos. A forma de regulação sobre o parcelamento do solo dos casos estudados é fragmentada e conflituosa. Esta discordância aponta a necessidade do enfrentamento da discussão do marco regulatório sobre este tema do parcelamento do solo urbano no Brasil.

### Agradecimentos

Agradecimento especial à FAPESP pelo financiamento da Iniciação Científica.

<sup>1</sup> Leonelli, G. C. V. (2013) *Loteamentos e condomínios: lei para quem? Lei para quem? Mas qual lei? Anais XV ENANPUR, Recife.*  
 Leonelli, G.C.V. Marinho, M.J., Candioto, L. (2015) *As tipologias de parcelamento do solo das capitais brasileiras: a lei conveniente. Artigo aprovado 3º CIHEL, São Paulo.*