

LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO E OS NOVOS LOTEAMENTOS: A NÃO CEDÊNCIA DE ÁREAS PARA A IMPLEMENTAÇÃO INSTITUCIONAIS

*Land Plots of Law: new plot and areas not yield to the implementation of
institutional areas*

Luiz Antonio Miotti

Universidade Tecnológica Federal do Paraná

Via do Conhecimento, s/n - Fraron, Pato Branco, Paraná

lamiotti@gmail.com

Carlos Loch

Universidade Federal de Santa Catarina - UFSC

Trindade

loch@ufsc.com.br

Resumo

A implementação de loteamentos em cidades brasileiras com enfoque ao artigo 4º, I, da Lei Federal nº 6.766/1979 determina a dimensão das áreas destinadas a sistemas de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público. O estudo questiona de que modo a administração pública pode levantar e diagnosticar uma infraestrutura necessária a novos loteamentos, em acordo com a legislação e com o Plano Diretor visando a melhoria na qualidade de vida da população e evitando dispêndios em aquisição de áreas para implantações municipais. Realiza estudo de caso em loteamentos aprovados pela administração pública, em um município da região sudoeste do Estado do Paraná, nos quais são verificadas as condições de não cedência de áreas para implantações municipais. Os resultados indicam que os projetos de loteamentos continuam sendo aprovados pela administração pública municipal sem considerar a necessidade de espaço para avenidas, comércio e serviços à comunidade.

Palavras-chave: Lei de parcelamento do solo, loteamentos, áreas institucionais.

Abstract

The implementation of housing developments in Brazilian cities with a focus to Article 4 I of the Federal Law No. 6,766 / 1979 determines the size of the areas intended for circulation systems, urban and community equipment deployment and free spaces for public use. The study questions that the public administration can get up and diagnose the necessary infrastructure for new subdivisions, in accordance with the rules and with the Master Plan aimed at improving the population's quality of life and avoiding spending on acquisition of areas for municipal deployments. Conducts case study in allotments approved by the government, a municipality in the southwest of Paraná region, in which the conditions of not providing areas for municipal deployments are checked. The results indicate that the allotments projects continue to be approved by the municipal government without considering the need for space for avenues, shopping and community services.

Keywords: land subdivision Act, allotments, institutional areas.

1 INTRODUÇÃO

Em muitas cidades brasileiras estão sendo implementados loteamentos como resposta de seu desenvolvimento.

Tendo os loteamentos aprovados com base no disposto na Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 e, na Lei Municipal específica, muitas vezes semelhante em diversos municípios quanto ao tamanho de lotes, percentuais de ruas e áreas verdes. Deve ser seguido o disposto no artigo 4º, I, acerca das áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público.

A Prefeitura Municipal se caracteriza como o ente regulador do processo de elaboração do parcelamento do solo, podendo ser inseridos outros órgãos governamentais na medida em que seja verificada essa necessidade nas particularidades de cada departamento (MESQUITA, 2008).

Mesmo com as determinações legais, em razão de que em Leis municipais e em Planos Diretores não consta a descrição de espaços urbanos para a implementação de Praças, Postos de Saúde, Escola ou para a instalação de Equipamento Urbano e Comunitário, muitos loteamentos são aprovados sem a cedência de áreas para futuras implantações municipais destinadas ao desenvolvimento local e à qualidade de vida da população.

Entende-se que as aprovações para loteamentos pela administração pública municipal têm sido efetivadas sem a prévia realização de levantamento e diagnóstico de infraestrutura local para prever um desenvolvimento sustentável em novos bairros/loteamentos visando minimização de custos públicos na aquisição de áreas para implantações municipais.

Questiona-se, portanto: de que modo a administração pública pode levantar e diagnosticar uma infraestrutura necessária a novos loteamentos, em acordo com a legislação e com o Plano Diretor visando a melhoria na qualidade de vida da população e evitando dispêndios em aquisição de áreas para implantações municipais?

A adoção de uma ferramenta que realize coleta de dados sobre as condições que um determinado loteamento deverá conter, em termos do disposto no artigo 4º, I, da Lei de Parcelamento do Solo, quanto às áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público, permitirá associar a aprovação para o loteamento com a perspectiva de trazer qualidade de vida aos seus ocupantes.

O objetivo é realizar estudo de caso em diversos loteamentos aprovados pela administração pública, no município de Pato Branco, localizado na região sudoeste do Estado do Paraná, nos quais são verificadas as condições de não cedência de áreas para implantações municipais.

2 O PARCELAMENTO LEGAL DO SOLO

Para a execução de loteamentos é respeitado o disposto na Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, que regulamenta o parcelamento do solo urbano em seu artigo 2º parágrafos 1º e 2º:

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 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.

§ 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 (BRASIL, 1979, p.1).

Especialmente neste mesmo artigo 2º, supra referido, os parágrafos 4º e 5º foram acrescentados pela Lei nº 9.785 de 29 de janeiro de 1999, e pela Lei nº 11.445 de 05 de janeiro de 2007, respectivamente:

§ 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 (BRASIL, 1999, p.1).

§ 5º A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação (BRASIL, 2007, p.1).

Oliveira (2010, p.1) indica a Lei Federal nº 6.766/1979 como instrumento legal indicativo para a aprovação do loteamento urbano pela Prefeitura, a reserva de parte do imóvel, “em percentual definido em lei municipal, para construção de praças, escolas, postos de saúde e outro equipamentos comunitários necessários ao atendimento dos futuros moradores daquele empreendimento”.

Mesquita (2008, p.35), citando Zmitrowicz e De Angelis (1997, p.2), traz o novo conceito de infraestrutura urbana, com diferente ponto de vista:

Infraestrutura urbana pode ser conceituada como um sistema técnico de equipamentos e serviços necessários ao desenvolvimento das funções urbanas, podendo estas funções serem vistas sob o aspecto social, econômico e institucional. Sob o aspecto social, a infraestrutura urbana visa promover adequadas condições de moradia, trabalho, saúde, educação, lazer e segurança. No que se refere ao aspecto econômico, a infraestrutura urbana deve propiciar o desenvolvimento das atividades produtivas, isto é, a produção e comercialização de bens e serviços. E sob o aspecto institucional, entende-se que a infraestrutura urbana deva propiciar os meios necessários ao desenvolvimento das atividades político-administrativas, entre os quais se inclui a gerência da própria cidade.

O que se percebe são os inúmeros questionamentos efetuados por loteadores sobre a necessidade de se reservar essa área, conhecida como área institucional. Em outros casos, no entanto, essa área é sequer pensada e, quando a administração pública precisa implantar determinados equipamentos públicos, passa a adquirir as áreas necessárias, fato que onera o município e nem sempre atende convenientemente às necessidades do projeto a ser implantado.

A área institucional é definida na Lei nº 428 de 09 de agosto de 2010, do município de São José dos Campos, São Paulo, artigo 3º, III, como:

Áreas Institucionais: são áreas públicas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários, tais como escolas, creches, postos de saúde, ginásios de esportes, delegacias de polícia, caixas d'água e outros similares mantidos pelo poder público ou por entidades civis sem fins lucrativos comprovadamente aptas ao cumprimento de atividades institucionais

Nogueira (2003, p.1) define como área institucional “A parcela do terreno reservada à edificação de equipamentos comunitários”. E, segundo o Ministério Público do Estado de Goiás

(2011, p.22), os equipamentos comunitários “São os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares. Ex. Praça e escola”.

Para Moreira (2010, p.1), é importante que a lei de zoneamento municipal disponha em seu conteúdo a previsão sobre a necessidade de áreas públicas em empreendimentos futuros, “considerando o número esperado de população residente e usuária em cada uma das zonas”, pois as áreas públicas podem ser exigidas por zonas e não por empreendimentos.

Em documento internacional, o Governo da Irlanda, em 2009, propôs um Planejamento e Diretrizes para o desenvolvimento de residências sustentáveis, com o objetivo de criar locais de alta qualidade, com relação aos novos loteamentos. Em sua Seção 19, a Lei de Planejamento estabelece que um Plano de Área Local (*Local Area Plan - LAP*) deverá ser elaborado em relação a uma área que tenha uma população de mais de 2.000 pessoas e que se situe no interior de área funcional (GOVERNMENT OF IRELAND, 2009).

Olivera e Delgadillo (2014) entendem que o contexto neoliberal tem determinado o processo de modificação do espaço urbano, em razão do interesse de investidores ou empresas incorporadoras. Com isto, os grandes investidores têm atuado diretamente no potencial privado de renda urbana, favorecendo uma forma de apropriação de áreas urbanas com projetos que se inserem no denominado urbanismo empresarial.

Além disso, diante de um cenário de globalização cada vez mais incidente, “A nova economia urbana e a nova estrutura sócio territorial, são parte de uma realidade que impõe aos administradores locais novos desafios e tarefas” (ORELLANA et al., 2012, p.68).

Os administradores públicos municipais e também aqueles governos de territórios maiores, se deparam com um quadro complexo e dinâmico, que exige habilidade na gestão do espaço local, com maior destaque no cenário da globalização (ORELLANA et al., 2012).

3 OS LOTEAMENTOS E A LEI: IRREGULARIDADES, NÃO CEDÊNCIA DE ÁREAS PARA IMPLANTAÇÃO PÚBLICA E MINIMIZAÇÃO NA QUALIDADE DE VIDA DE SUA POPULAÇÃO

Com relação à área institucional em loteamentos urbanos, observa-se que em alguns municípios brasileiros a legislação tem trazido enfoque direcionado no sentido de que o projeto de parcelamento do solo contenha espaço para a sua implementação. Exemplos são extraídos da Lei nº 428 de 09 de agosto de 2010, do município de São José dos Campos, São Paulo, que em seu artigo 14, adota o disposto na Lei nº 6.766/1979, artigo 4º, § 1º.

Art. 14. O percentual de áreas destinadas ao uso público nos loteamentos será proporcional à densidade populacional prevista para a gleba, observado o mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) da área total, atendendo as seguintes disposições: I - 5% (cinco por cento), no mínimo, para área institucional; II - 5% (cinco por cento), no mínimo, para área verde; e III - 5% (cinco por cento), no mínimo, para sistema de lazer (SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, 2010, p.15).

Moreira (2010, p.1) lembra que a edição da Lei nº 9.785/1999 fez desaparecer a exigência de percentual mínimo de 35% da gleba, ao modificar a redação do § 1º do artigo 4º da Lei nº 6.766/1979. Com essa mudança, “A atual lei geral de parcelamento do solo não exige mais a entrega de, no mínimo, 35% de área da gleba. Requer-se, atualmente, a entrega de áreas em número suficiente para atender a densidade de ocupação prevista, por lei, para a zona em que se situe o loteamento”.

Na cidade de Fortaleza, Ceará, a Lei nº 062/2009, Legislação de Parcelamento do Solo, artigo 4º, § 3º, dispõe sobre as áreas institucionais:

Fica o proprietário do loteamento ou plano de arruamento obrigado a transferir para o Município, independente de ônus de qualquer natureza por parte da Prefeitura, o domínio público de terrenos que se destinem a logradouros públicos (ruas, avenidas, parques e praças) e áreas destinadas ao uso institucional (FORTALEZA, 2009, p.5).

Quanto à Prefeitura Municipal de Aracaju, em seu Projeto de Lei Complementar de 19 de novembro de 2010, propõe em seu artigo 16, sobre os espaços institucionais, que:

Art. 16. Somente serão aprovados os Loteamentos acima de 40.000,00m² (quarenta mil metros quadrados) que reservarem para doação ao Poder Público Municipal, 35% (trinta por cento) no mínimo, da área total a ser parcelada, dos quais 15% (quinze por cento) serão destinados a áreas verdes e destes 1/3 (um terço) poderão ser utilizados para equipamentos urbanos e comunitários de uso público, e os 20% (vinte por cento) restantes, destinados ao sistema de circulação e urbanização. a) equipamentos urbanos são os equipamentos públicos destinados a abastecimento de água, serviço de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado. b) equipamentos comunitários são os equipamentos públicos destinados à educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares. c) sistema de circulação são as vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres (ARACAJU, 2010, p.12-3).

Para o município de Pato Branco, Paraná, a questão da área institucional em loteamentos urbanos consta na Lei Complementar nº 46 de 26 de maio de 2011, artigo 37, § 4º, sendo que o mesmo acolhe as indicações dadas pela Lei nº 6.766/1979, artigo 4º, § 1º.

Consideram-se de uso institucional as áreas públicas destinadas a equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esporte e lazer, parques, e ambiental, as quais serão previamente demarcadas pelo órgão competente da Prefeitura, para cada loteamento, e sua superfície não poderá ser inferior a 15% (quinze por cento) da área total de lotes, não sendo computada para este cálculo a própria área de reserva municipal (PATO BRANCO, 2011, p.14).

Em nenhuma das legislações consultadas verifica-se um dimensionamento para a implementação da área institucional em loteamentos urbanos, quanto ao distanciamento do centro do município, ou sobre o número mínimo de habitantes no loteamento para a oferta de serviços de saúde, educação e lazer.

4 ESTUDO DE CASO EM LOTEAMENTO NO MUNICÍPIO DE PATO BRANCO, PARANÁ

Analisando alguns loteamentos no município de Pato Branco, localizado na região Sudoeste do Estado do Paraná, define-se como área de estudo loteamentos (novos e futuros) de maneira geral, que passam por aprovação ou por viabilidades. Verifica-se que muitos deles, foram implementados distantes do centro da cidade, sem contemplar as áreas institucionais, ou seja, não oferecem serviços de saúde, escola e lazer, nem foram projetados com avenidas para as atividades de comércio e serviços.

Percebe-se que os planos diretores não apresentam cuidado com o aumento do perímetro urbano, permitindo-se desta forma a criação de loteamentos isolados da mancha urbana, gerando custo de infraestrutura entre a mancha urbana e o loteamento proposto.

Em casos assim, verifica-se que a atenção dos próprios moradores tem se voltado às necessidades vivenciadas pelos proprietários de residências desses loteamentos, e originam-se iniciativas de mudanças nas estruturas domiciliares, que passam a ser comerciais, com exercício de atividades de panificação, mercearias, lanchonetes e prestações de serviços.

Assim, paralela a não cedência de áreas pelas incorporadoras para a implementação de áreas institucionais pela administração pública, constata-se que a falta de um planejamento para vias de comércio também se caracteriza nesses loteamentos.

Com isso, ocorre modificação ao projeto inicial de imóveis residenciais e, após um determinado período de ocupação, a população passa a exigir da administração pública uma regularização dessa nova estrutura, bem como os investimentos em equipamentos públicos e em áreas institucionais, acarretando custos de aquisição de imóveis que poderiam ter sido contemplados no projeto do loteamento.

São exemplos que caracterizam incoerências nos planos diretores que geram zonas homogêneas através de loteamentos onde não se prevê ocupações como farmácias, panificadores, mercados, dentre outros ramos de atividades, e depois de sua implantação segue-se a falta de fiscalização pelo poder público.

A problemática identificada nestas ocorrências é exatamente os dispêndios do erário público, quando a administração passa a intervir no loteamento a fim de prover equipamentos de infraestrutura necessários ao bem estar de seus moradores. Neste caso caracteriza o benefício do poder público aos incorporadores ricos e a falta de compromisso com o erário, quanto ao atendimento e cumprimento da legislação.

Entende-se que essa característica que modifica o entorno após implementação de equipamentos comunitários, poderia ser prevista durante a aprovação do loteamento propiciando espaços para comércio e residências, inclusive com avenidas ou vias de acesso com zoneamento diversificado, proporcionando futuros investimentos com incremento na valorização imobiliária. Mais uma vez, isto mostra uma combinação de erros, plano diretor incoerente e fiscalização incompetente.

Acerca de situações desta natureza na administração pública, Negreiros e Santos (2001, p.133) já haviam sinalizado a importância da fiscalização nas obras civis do município, considerando que a ineficiência nesse sistema: “corrobora as situações de ilegalidade frente às normas urbanísticas, levando as prefeituras a uma prática corrente de implementação de programas de regularização, de anistias e à proliferação de instrumentos corretivos”.

No município de Pato Branco, selecionado para o estudo, a Lei Municipal nº 46 de 26 de maio de 2011, Capítulo II, *Dos requisitos urbanísticos para loteamentos*, artigo 37 dispõe que: “Art. 37. Para o loteamento de uma gleba, o proprietário deverá doar ao município uma área nunca inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total da própria gleba”.

Em seu inciso 4º, esta Lei registra:

Consideram-se de uso institucional as áreas públicas destinadas a equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esporte e lazer, parques, e ambiental, as quais serão previamente demarcadas pelo órgão competente da Prefeitura, para cada loteamento, e sua superfície não poderá ser inferior a 15% (quinze por cento) da área total de lotes, não sendo computada para este cálculo a própria área de reserva municipal (PATO BRANCO, 2011, p.14).

Nos artigos 50 e 51 estão dispostos a dimensão das quadras, de 280m por 120m de comprimento, e dos lotes, com medidas que atendam o mínimo estabelecido para a Zona em que se situa o loteamento.

As diretrizes para o loteamento são apontadas no artigo 65, quanto ao Termo de Viabilidade para Elaboração de Projeto de Loteamento, à matrícula atualizada do imóvel a ser loteado, e ao mapa impresso em escala 1:2000 (PATO BRANCO, 2011, p.21).

O mapa 1/2000 não atende o código civil quanto à precisão das medidas de cada parcela, onde o erro na medição de área não pode ser superior a 5% da área da parcela cadastral. Neste caso, deve-se construir informação cadastral multifinalitária contendo mapas em escalas maiores considerando que o Cadastro Técnico Multifinalitário atua “Em consonância com as demandas técnicas e jurídicas da regularização fundiária à medida que atende todas as legislações que permeiam as questões urbanas incluindo o Código Civil” (ROSENFELDT; LOCH, 2012, p.222).

Acerca de valores fixados dos terrenos e edificações para efeitos de cobrança de IPTU e ITBI, a Prefeitura Municipal, por meio da Lei nº 37 de 26 de dezembro de 2011 determina os valores do metro quadrado (m²) por face de quadra, especificados por seções e logradouros.

No ano de 2015, esse município se deparou com 17 (dezesete) loteamentos em estudo pela administração pública, com perspectiva de liberação/autorização para 2.600 (dois mil e seiscentos) lotes.

Estimando-se que a cada lote signifique uma futura residência para 03 (três) pessoas, as estimativas de uma população de quase 8 (oito) mil pessoas estará sujeita a residir em locais sem a infraestrutura que comporte equipamentos públicos e, especialmente, áreas institucionais, implicando no deslocamento para o centro da cidade na busca de produtos e serviços. Isto gera fluxo de tráfego que é um dos maiores gargalos do planejamento urbano brasileiro.

No loteamento analisado, constam 219 lotes, as ruas e as delimitações indicam que nenhuma área institucional foi disponibilizada, o que significa que os serviços de saúde, comércio, educação e lazer já se encontram comprometidos.

Entende-se que, com esses resultados tão recentes, a perspectiva de mudança para uma visão ampla sobre a qualidade de vida da população e uma gestão ideal dos recursos públicos municipais parece ainda distante das determinações e do cumprimento legal.

Um exame mais bem elaborado do Projeto de loteamento mostra que não é seguido um protocolo de análise quando ao distanciamento do loteamento do centro da cidade, das possibilidades de deslocamento, do número da população a ser atendida nos serviços básicos de saúde, escola e atividades comerciais e de serviços.

Diante disso, propõe-se que um Protocolo de análise de projeto para loteamentos seja aplicado, com estudo sobre diferentes critérios que possam contribuir para a autossustentabilidade do novo loteamento e para a qualidade de vida de seus moradores, inibindo a implicação de investimentos futuros para a adequação aos direitos sociais do cidadão quanto aos equipamentos públicos e às áreas institucionais.

Certamente a responsabilização de órgãos competentes na fiscalização do cumprimento legal deve ser atribuída, e analisados os demais técnicos que assinam a aprovação do loteamento e o liberam para implementação.

Lembra Loch (2007, p.5363), acerca da competência e profissionais das instituições públicas, que: “O setor público, que tem sido historicamente a principal fonte de treinamento, está perdendo os seus funcionários qualificados numa velocidade inaceitável”.

Na proposta de um Protocolo de análise de projetos para loteamentos poderiam constar critérios para estudo da viabilidade técnica de novo loteamento, conforme disposto no artigo 64 da Lei nº 46/2011, referente à Consulta de Viabilidade, incluindo uma análise comparativa com base na população existente no entorno e quanto às perspectivas da população futura do novo loteamento.

Os técnicos devem ser habilitação para a fiscalização de um loteamento. Caso isto não ocorra, o poder público deve arcar juridicamente pela irresponsabilidade administrativa impondo-se que se tenham técnicos habilitados para qualquer função.

A garantia das áreas públicas se encontra disposta no artigo 61 da Lei nº 46/2011, como requisito para a aprovação do projeto de loteamento:

Art. 61. As áreas destinadas ao uso público, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do Projeto de Loteamento e do Memorial Descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador a partir da aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, antes da expedição do Alvará de Execução do Loteamento.

Como critério essencial de análise, a densidade/m² ou uso dos equipamentos comunitários do entorno pela população existente, deve ser mensurada pela administração municipal, bem como as projeções futuras de utilização.

O objetivo da realização de uma análise é identificar o contingente final populacional da área do entorno, dimensionamento percentual para as áreas públicas, visando as necessidades de equipamentos públicos pela população presente e pela nova população.

5 CONCLUSÕES

O estudo de caso realizado em loteamento confirmou que nenhuma iniciativa por parte da incorporadora com a finalidade de oferecer condições para infraestrutura consta em projetos de loteamento.

Entende-se que a efetivação destes loteamentos poderá, em longo prazo, incorrer em despesas municipais para a adequação de equipamentos públicos em benefício da sociedade, muitas vezes com dispêndio dos erários públicos, o que poderia ser evitado com o pré-estabelecimento de uma área que comportasse avenidas, comércio e serviços, além do atendimento social para a comunidade.

Com essas constatações, uma resposta apropriada ao questionamento proposto neste trabalho indica a necessidade de adotar uma ferramenta destinada à coleta de dados sobre as condições ideais a um novo loteamento e visando à qualidade de vida da população.

A minimização ou a redução de dispêndios municipais na aquisição de áreas para futuras implantações municipais depende de análise proativa de projetos, *in loco*, com levantamento de dados no imóvel a ser loteado e em todo o seu entorno.

Para além do que estabelece a legislação municipal, sobre o percentual de 15% a ser cedido para o município, uma correta administração e uma visão em longo prazo deveria prever a constituição de locais autônomos e autossuficientes em termos de demanda de produtos e serviços para a comunidade desses loteamentos.

Ao contrário, o que se confirma ainda são projetos idealizados e aprovados de loteamentos que visam apenas o contexto domiciliar, caracterizando que os seus moradores precisam realizar

deslocamento para locais nos quais sejam oferecidos o comércio e os serviços dos quais necessitam.

Referências Bibliográficas

ARACAJU. Prefeitura Municipal. **Projeto de Lei Complementar de 19 de novembro de 2010.** Código de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo do Município de Aracaju.

BRASIL. Presidência da República. **Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979.** Brasília, DF, 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.

BRASIL. Presidência da República. **Lei nº 9.785 de 29 de janeiro de 1999.** Brasília, DF, 1999. Altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano).

BRASIL. Presidência da República. **Lei nº 11.445 de 5 de janeiro de 2007.** Brasília, DF, 2007. Estabelece diretrizes nacionais para o saneamento básico; altera as Leis nºs 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 8.036, de 11 de maio de 1990, 8.666, de 21 de junho de 1993, 8.987, de 13 de fevereiro de 1995; revoga a Lei nº 6.528, de 11 de maio de 1978; e dá outras providências.

GOVERNMENT OF IRELAND. **Guidelines for planning authorities on sustainable residential development in urban areas (cities, towns & villages).** Dublin, 2009.

LOCH, Carlos. A realidade do cadastro técnico urbano no Brasil. **Anais... XIII Simpósio Brasileiro de Sensoriamento Remoto**, 21-26 abril 2007, p.5357-5364.

MESQUITA, Adailson Pinheiro. **Parcelamento do solo urbano e suas diversas formas.** Curitiba: IESDE Brasil S.A., 2008.

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE GOIÁS. **Registro de loteamentos urbanos: orientações básicas.** Goiás, 2011.

MOREIRA, Mariana. Áreas institucionais em loteamentos urbanos. In: **Cepam**, abr. 2010. Disponível em: <<http://www.cepam.org/media/59111/Areas-institucionais-em-loteamentos-urbanos.pdf>> Acesso em: 30 jun. 2015.

NEGREIROS, Rovená; SANTOS, Sarah Maria M. dos. Dificuldades da gestão pública do uso do solo. In: FERNANDES, Edésio (Org.) **Direito urbanístico e política urbana no Brasil.** Belo Horizonte: Del Rey, 2001.p.129-150.

NOGUEIRA, Wagner Rodolfo Faria. Parcelamento do solo. In: **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, VI, n. 14, ago 2003. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=3866>. Acesso em: 30 jun. 2015.

OLIVERA, Patricia; DELGADILLO, Víctor. Políticas empresarialistas en los procesos de gentrificación en la Ciudad de México. **Revista de Geografía Norte Grande**, n.58, p.111-133, 2014.

OLIVEIRA, Fabrício Pereira de. A indisponibilidade da reserva de "área institucional" no parcelamento do solo urbano. **Revista Jus Navigandi**, Teresina, ano 15, n. 2549, 24 jun. 2010. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/15085>>. Acesso em: 10 maio 2015.

ORELLANA, Arturo; ALLARD, Pablo; NESPOLO, Romina; MERCADO, José. Gestión urbana municipal a escala metropolitana: modelos en competencia. **Rev. geogr. Norte Gd.**, n.51, p. 67-80, 2012.

PATO BRANCO. Prefeitura Municipal. **Lei Complementar nº 46, de 26 de maio de 2011**. Regulamenta o Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo no Município de Pato Branco, em adequação à Lei Complementar nº 28, de 27 de junho de 2008.

ROSENFELDT, Yuzi Anai Zanardo; LOCH, Carlos. Necessidade técnica e cartográfica como amparo jurídico aos processos de regularização fundiária no Brasil. **Revista Brasileira de Cartografia**, n.64/2, p. 213-226, 2012.

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. Prefeitura Municipal. **Lei Complementar n. 428 de 09 de agosto de 2010**.