



**DUARTE GARCIA
CASELLI GUIMARÃES
TERRA ADVOGADOS**

O NOVO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO PAULISTANO

1. legislação:

- 1.1 a antiga Lei Municipal n.º 9.413/81 (revogada pela LPUOS/16, art. 179, XXVII).
- 1.2 o antigo Decreto Municipal n.º 29.716/91 (revogado pelo DM/16, art. 49).
- 1.3 o PDE/14 (Lei Municipal n.º 16.050/14, especialmente art. 29) e a LPUOS/16 (Lei Municipal n.º 16.402/16).

- 1.4 o Decreto Regulamentador n.º 57.558, de 21 de dezembro de 2016.
- 1.5 o Decreto Regulamentador n.º 57.377, de 12 de outubro de 2016 (para fins de HIS e EHIS).
- 1.6 a Portaria de SMUL, ainda não emitida, que definirá os documentos a serem apresentados¹

2. alcance: todos os imóveis urbanos² situados na cidade de São Paulo, salvo no caso de parcelamento de solo para fins de HIS e EHIS, que seguem os parâmetros de decreto específico.³

¹ DM/16, art. 20

² LPUOS/16, art. 36.

³ Decreto Municipal n.º 57.377/16

3. **objetivo:** disciplinar e regular a divisão ou redivisão do solo, objetivando o equilíbrio entre áreas públicas e privadas e seu adequado aproveitamento urbanístico⁴

4. **vocabulário** na Lei Federal n.º 6.766/79: parcelamento (como gênero) e loteamento e desmembramento (como espécies).
 - 4.1. as definições paulistanas estão no Anexo ao DM/16.

⁴ LPUOS/16, art. 35

5. modalidades de parcelamento⁵:

5.1. loteamento.

5.2. desmembramento.

5.3. remembramento: é o reagrupamento de lotes para edificar, até o limite das dimensões máximas estabelecidas no Quadro 2A da Lei Municipal n.º 16.402/16, desde que a operação não interfira com o sistema viário existente, nem imponha qualquer outra modificação nos logradouros já existentes;⁶

⁵ LPUOS/16, art. 49.

⁶ LPUOS/16, art. 49, § 1.º.

5.3.1. dispensada a emissão de licença para o remembramento no caso de: I - ocorrer simultaneamente a aprovação de parcelamento (desmembramento, reparcelamento ou loteamento) em outra modalidade para criação de novos lotes; II - o total da área resultante for igual ou inferior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), podendo neste caso o remembramento ser efetuado diretamente no Cartório de Registro de Imóveis; III - licenciamento de edificações, nos casos de dispensa de parcelamento do solo⁷

5.4. reparcelamento: é o reagrupamento de lotes ou glebas e sua posterior divisão em novos lotes com dimensões, localização ou configuração distintos da situação original, observando as regras do parcelamento⁸

⁷ DM/16, art. 27, § 2.º].

⁸ LPUOS/16, art. 49, § § 2.º e 3.º

5.4.1. poderão envolver conjunto de lotes ou glebas que, somados, atinjam dimensões máximas superiores àquelas estabelecidas, desde que os lotes resultantes respeitem as dimensões previstas no quadro⁹

5.5. parcelamento de interesse social (PIS).

5.6. não há mais a figura do desdobro.

6. **vedação:** entre outras hipóteses, é vedado o parcelamento do solo em áreas com potencial de contaminação ou suspeitas de, em áreas contaminadas e em monitoramento ambiental, sem que haja manifestação favorável do órgão ambiental competente para sua reutilização conforme o uso pretendido¹⁰

⁹ LPUOS/16, art. 49, § 4º.

¹⁰ LPUOS/16, art. 37, II.

7. aprovação integrada (PLANO INTEGRADO)¹¹: aprovação e execução conjunta dos projetos de parcelamento e edificação, com atendimento simultâneo da LPUOS/16 e do COE/92.

7.1. área verde pública e área privada de fruição pública: redução do percentual de área pública em até 50%, desde que instituída fruição pública na área correspondente e obedecidos determinados requisitos ¹².

7.2. até 50% do percentual exigido para área institucional pode ser destinado na forma de área construída, a pedido do interessado e a critério da Prefeitura, por ocasião da emissão da Certidão de Diretrizes¹³, podendo ser um lote individualizado ou uma unidade do condomínio edilício¹⁴

¹¹ LPUOS/16, art. 50.

¹² LPUOS/16, art. 50, § 1.º.

¹³ DM/16, art. 13.

¹⁴ DM/16, art. 14 e art. 15.

8. requisitos do parcelamento:

- a) entre outros, lote mínimo de 125m² e frente mínima de 5m;¹⁵
- b) área máxima de lote de 20.000m² e frente máxima de 150m, podendo ser menores conforme a zona¹⁶, ressalvados alguns usos¹⁷;
- c) área máxima de quadra de 20.000m² e o comprimento máximo da face de quadra é de 300m, observados os limites de cada zona¹⁸.

9. destinação obrigatória de área pública:

9.1. edificação em lotes ou em glebas, que, independentemente de sua origem, tenham área superior a 20.000m², será obrigatória a destinação de área pública¹⁹.

¹⁵ LPUOS/16, art. 41.

¹⁶ LPUOS/16, art. 42.

¹⁷ LPUOS/16, art. 42, parágrafo único.

¹⁸ LPUOS/16, art. 43.

¹⁹ LPUOS/16, art. 44.

9.2. reforma com ampliação de mais de 50% da área construída total (computável e não computável) existente, com ou sem mudança de uso²⁰ exceto quando se enquadre em uma das seguintes situações²¹:

- a) imóvel tombado, mediante parecer do órgão de preservação que ateste a impossibilidade do parcelamento ou da destinação de área pública;

- b) lote ou gleba localizado em perímetro de Operação Urbana Consorciada ou Operação Urbana onde a destinação de área pública seja objeto de contrapartida financeira nos termos da lei da operação, mediante parecer de CTLU/SMDU;

²⁰ LPUOS/16, art. 44, § 1.º.

²¹ DM/16, art. 5.º, § 1.º, II.

- b) lote ou gleba localizado em perímetro de Operação Urbana Consorciada ou Operação Urbana onde a destinação de área pública seja objeto de contrapartida financeira nos termos da lei da operação, mediante parecer de CTLU/SMDU;
- c) a configuração da implantação da construção existente não permita o parcelamento atendendo às disposições da Lei nº 16.402, de 2016, a critério da Coordenadoria de SEL ou de Subprefeitura, de acordo com a competência;

9.3. lotes ou glebas com área superior a 40.000m² serão obrigatoriamente parcelados, na modalidade loteamento, com criação de viário²²;

²² LPUOS/16, art. 44, § 2.º.

9.4. isenção da destinação de área pública para os lotes (e não as glebas), que já tenham destinado área pública²³, e também para imóveis públicos, ainda que cedidos a particulares na forma de concessão²⁴:

9.5. parcelamento facultativo: quando a área do terreno ou a soma das áreas de terrenos for inferior ou igual a 20.000m², o parcelamento não é obrigatório e, se ocorrer, não fica condicionado à destinação de áreas públicas.

9.5.1. é admitido o loteamento para abertura de sistema viário sem a destinação obrigatória de áreas verdes e áreas institucionais.

9.5.2. mas, se houver a voluntária destinação de áreas públicas verdes ou institucionais, mediante declaração de não-indenização, devendo haver averbação como de domínio público por ocasião do registro ou averbação do empreendimento²⁵

²³ LPUOS/16, art. 44, § 3.º

²⁴ DM/16, art. 5.º, II.

²⁵ DM/16, art. 9.º, § 3.º.

9.6. percentuais de destinação de área pública:

ÁREA DO LOTE OU GLEBA (m ²)	PERCENTUAL MÍNIMO DE ÁREA VERDE (%)	PERCENTUAL MÍNIMO DE ÁREA INSTITUCIONAL (%)	PERCENTUAL MÍNIMO DE SISTEMA VIÁRIO (%)	PERCENTUAL MÍNIMO DE ÁREA SEM AFETAÇÃO PREVIAMENTE DEFINIDA	TOTAL DO PERCENTUAL MÍNIMO DE DESTINAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA (%)
Maior que 20.000m ² (vinte mil metros quadrados) e menor ou igual a 40.000m ² (quarenta mil metros quadrados)	5	5	NA	20	30
Maior que 40.000m ² (quarenta mil metros quadrados)	10	5	15	10	40

9.7. hipótese de redução: no caso de Plano Integrado, o percentual mínimo de destinação de área verde pode ser reduzido em até 50%, desde que seja instituída fruição pública²⁶ com área correspondente ao percentual reduzido, independente da área do lote resultante do parcelamento, observado o disposto no § 1º do artigo 50 da citada lei²⁷

10. áreas institucionais: a critério do órgão municipal competente, e segundo regras do Decreto Municipal, os percentuais poderão ser destinados em área de terreno, área construída (que não poderá exceder 50% da porcentagem mínima²⁸ ou ambas combinadas²⁹.

11. certidão de diretrizes: indispensável para o licenciamento de loteamento, reparcelamento, desmembramento e os casos de edificações quando obrigados à destinação de áreas públicas³⁰

²⁶ Fruição pública: Corresponde à área livre externa ou interna às edificações, localizada nos pavimentos de acesso direto ao logradouro público, com conexão em nível ao logradouro e demais espaços públicos sempre que o lote tiver frente para mais de um logradouro público, destinada à circulação de pessoas, não sendo exclusiva dos usuários e moradores.

²⁷ DM/16, art. 11.

²⁸ LPUOS/16, art. 47, § 1.º.

²⁹ LPUOS/16, art. 47.

³⁰ LPUOS/16, art. 51

11.1. dispensa: não há necessidade de Certidão de Diretrizes para remembramento, nem quando houver dispensa de destinação de áreas públicas³¹

11.2. validade: prazo máximo de 1 (um) ano, período no qual deve ser solicitada a aprovação do projeto de parcelamento do solo elaborado de acordo com as diretrizes expedidas³²

11.3. modificação ou apostilamento: para constar as alterações do projeto ou alterações posteriores nos dados dela constantes, como alteração na titularidade da propriedade.

11.4. prazo para expedição: de até 90 (noventa) dias.

11.5. emissão: SAEPS - Subcomissão de Análise Integrada de Empreendimentos de Parcelamento do Solo³³

³¹ LPUOS/16, art. 51, parágrafo único.

³² LPUOS/16, art. 52, § 2.º.

³³ DM/16, art. 44.

12. infraestrutura no loteamento³⁴: o loteamento deve ser entregue com a seguinte infraestrutura urbana implantada, observados os padrões municipais, a legislação municipal e as normas das concessionárias.

13. licenciamento:

13.1. legitimidade: a pedido do interessado, assistido por profissional habilitado.

13.2. parcelamento (loteamento e reparcelamento com abertura de via):

³⁴ LPUOS/16, art. 48

I - com prévia execução de obras³⁵, sem direito a registro do memorial do loteamento, com validade por 3 anos, podendo ser prorrogada por mais 1 ano, se solicitada dentro dos 3 anos; concluídas, vistoriada e aceitas as obras, a Prefeitura expedirá termo de verificação e execução das obras e respectiva licença para registro do memorial de loteamento;

II - sem prévia execução de obras³⁶, com cronograma físico-financeiro e instrumento de garantia para perfeita execução das obras; alternativamente, caução em dinheiro, título da dívida pública municipal ou fiança bancária, ou vinculação à Prefeitura de 50% da área total de lotes, mediante instrumento público; o alvará para fins de execução de obras permitirá o registro do memorial de loteamento, que deverá ser submetido em até 180 dias ao Registro de Imóveis; as obras somente poderão ser iniciadas após o registro do memorial de loteamento.

³⁵ LPUOS/16, art. 51, I.

³⁶ LPUOS, art. 53, II.

14. sequência de procedimentos no licenciamento do loteamento sem oferta de cronograma físico-financeiro, nem garantias:³⁷

I - emissão de Certidão de Diretrizes Urbanísticas;

II - emissão de Certidão de Conformidade do projeto de loteamento com a legislação municipal, a ser encaminhada aos órgãos estaduais competentes para apreciação previamente à aprovação do projeto pela Prefeitura;

III - aprovação do projeto de arborização pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA), mediante a apresentação da documentação específica exigida;

³⁷ DM/16, art. 21.

IV- assinatura de Termo de Compromisso de execução da infraestrutura com a respectiva garantia;

V- emissão do Alvará de Execução de Obras de Loteamento;

VI - emissão do Atestado de Execução de Arborização – AEA pela SVMA;

VII - realização de vistorias por PARHIS, durante e após a execução de todas ou de parte das obras do loteamento;

VIII - expedição do TVEO, total ou parcial;

IX - emissão do Alvará de Loteamento para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

14. registro do memorial de loteamento: o Alvará de Execução de Obras de Loteamento não dá direito ao registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis, salvo se oferecida garantia.

15. garantias:

15.1. hipoteca que vincule 50% (cinquenta por cento) da área dos lotes à Municipalidade, mediante instrumento público.

15.2. caução em dinheiro, título da dívida pública municipal ou fiança bancária, correspondente ao valor de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da área total dos lotes, calculado pelo valor do metro quadrado constante do Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa de que trata o Quadro 14 da Lei nº 16.050, de 2015 – PDE.

16. contrato-padrão: cláusulas obrigatórias:

- I - as exigências urbanísticas convencionais;
- II - as restrições de remembramento ou desmembramento de lotes;
- III - e a existência de termo de garantia e cronograma físico-financeiro das obras a executar;
- IV - a existência do termo de garantia³⁸;
- V - o cronograma físico-financeiro³⁹.

³⁸ LPUOS/16, art. 53, § 1.º.

³⁹ LPUOS/16, art. 53, § 1.º.

17. validade:⁴⁰

17.1. Alvará de Desmembramento, Alvará de Remembramento e Alvará de Reparcelamento: 1 (um) ano, contado a partir da data de sua expedição, período no qual deve ser procedido o registro no competente Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade.

17.1.1. No Plano Integrado, o registro dar-se-á quando da incorporação do empreendimento ou do registro do certificado de conclusão das edificações, em até 1 ano da emissão deste, ainda que parcial, sob pena de caducidade do alvará de parcelamento do solo.⁴¹

17.2. Alvará de Loteamento para fins de Execução de Obras: 4 (quatro) anos, contados a partir da data de sua expedição.

⁴⁰ DM/16, art. 32.

⁴¹ DM/16, art. 32, § 2.º.

17.3. prazo suspenso durante o período de análise do pedido de projeto modificativo das edificações.⁴²

18. apostilamento: para constar eventuais alterações de dados que não modifiquem o projeto.

19. alteração de projeto ou na execução do licenciado: obrigatória a aprovação da Municipalidade e deve ser requerida durante o prazo de validade do respectivo alvará.

19.1. loteamento: as modificações referem-se à alteração de projeto por necessidade de adaptação a condições verificadas durante sua execução.

⁴² DM/16, art. 32, § 3.º

19.2. loteamento registrado: no pedido de modificação deve ser comprovada a anuência de todos os adquirentes da área a ser modificada, a menos que haja regra explícita no título de aquisição que afaste a necessidade de tal anuência.

20. terreno sem frente para via oficial de circulação, integrante ou não de parcelamento aprovado: pode ser considerado lote, desde que sejam atendidas, simultaneamente, as seguintes condições:

I - possua registro no Cartório de Registro de Imóveis, anterior à vigência da Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972;

II - conste servidão de passagem para o terreno, com dimensões que atendam às exigências urbanísticas para as respectivas categorias de uso, nos termos da Lei nº 16.402, de 2016.

21. mera regularização de desmembramento fático: lotes com edificações regulares existentes, cujas plantas demonstrem plena separação física das parcelas do terreno.

22.1. exceção: se houver agravamento dos índices e parâmetros previstos na LPUOS/16, ou das condições de aeração, iluminação, higiene e salubridade das edificações.

22. etapas: a implantação do loteamento poderá ser em etapas, com a expedição do respectivo termo de verificação e execução parcial das obras⁴³.

23. loteamento fechado: a antiga categoria L4 não mais vige, sendo, portanto, vedado o fechamento de loteamento na cidade.

⁴³ LPUOS/16, art. 55*

24. direito de protocolo:

24.1. pedido de alvará de loteamento, desmembramento, remembramento e desdobro de lote protocolado até 22 de março de 2016 e ainda sem despacho decisório final: análise e decisão de acordo com a legislação de então, salvo se, a seu exclusivo critério, o interessado optar pela nova lei ⁴⁴

24.1.1. pedido protocolado será indeferido em algumas situações, entre elas se eventual mudança posterior do projeto implicar em alteração de mais de 5% nas dimensões e área do lote ou gleba objeto do parcelamento, salvo se houver retificação de área averbada na matrícula⁴⁵

⁴⁴ DM/16, art. 41.

⁴⁵ DM/16, art, 41, § 1.º, I, II e III.

24.2. pedido de diretrizes protocolado até 22 de março de 2016 e ainda sem despacho decisório final: análise e decisão de acordo com a legislação em vigor então, desde que o pedido de alvará de aprovação de parcelamento do solo tenha sido requerido até aquela data no mesmo expediente ou em expediente em apartado, sob pena de comunique-se para adequação à nova lei⁴⁶.

24.3. pedido de parcelamento do solo, com base em certidão de diretrizes emitida até 22 de março de 2016: análise e decisão de acordo com a legislação de então, salvo se, a seu exclusivo critério, o interessado optar pela nova legislação.

⁴⁶ DM/16, art. 41, § 3.º

Obrigado!

Marcelo Terra

marceloterra@dgcgt.com.br

São Paulo, 13 de março de 2017.

Rua Funchal, 129 · 11º andar · Vila Olímpia

04551-060 · São Paulo · SP · Brasil

Tel.: (55 11) 3841-7500 · Fax: (55 11) 3846-5028

www.dgcgt.com.br