

Formas de parcelamento

Segundo a Lei Federal n.º 6.766/79, o parcelamento de solo urbano poderá ocorrer mediante três modalidades: **Loteamento**, **Desmembramento** e **Condomínio de Lotes**. Os lotes a serem gerados deverão respeitar os parâmetros de ocupação estabelecidos nas legislações federais, estaduais e municipais relacionadas ao imóvel, e deverão conter infraestrutura básica, conforme estabelecido no §5º do Art. 2º da Lei Federal de Parcelamento do Solo.

1.Desmembramento - Lei Federal no 6.766/79 e suas alterações.

É a subdivisão de terreno em lotes destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias, de logradouros públicos, nem no prolongamento dos já existentes. A figura 1 ilustra esta modalidade de parcelamento.

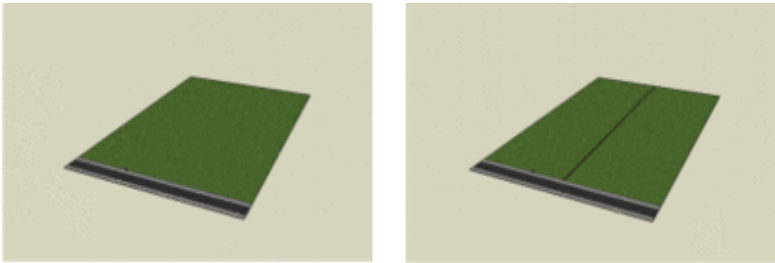


Figura 1 - Modelo de desmembramento (subdivisão)

2.Loteamento - Lei Federal no 6.766/79 e suas alterações.

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

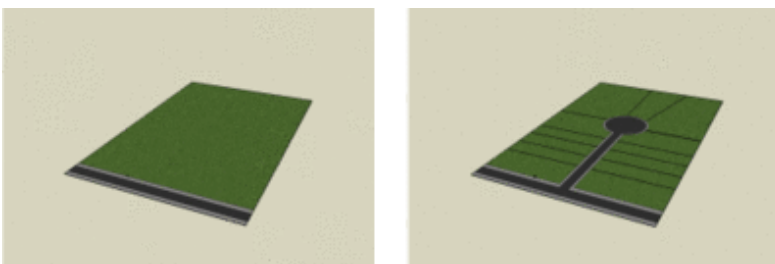


Figura 2 - Modelo de loteamento

2.1.Loteamento de Interesse Social – Decreto Estadual no 2.025 de 2004

São loteamentos destinados ao atendimento à população com renda inferior a cinco salários mínimos, ao reassentamento das famílias residentes em áreas de risco e à regularização de assentamentos habitacionais precários, objeto de interesse público para recuperação ambiental.

2.2.Loteamentos Clandestinos

Alguns loteamentos têm seus lotes vendidos à população antes da sua aprovação e registro. Tal conduta, além de se constituir crime, de acordo com o Artigo 50 da Lei Federal nº 6.766/79, desencadeia problemas seríssimos referentes ao controle da ocupação do solo da R.M.C. e aos consumidores, que passam a adquirir imóveis sem documentação comprovante, apresentando-se irregulares perante o Município e Estado.

3.Unificação ou Remembramento

É a união de dois ou mais lotes destinados à edificação.

Este procedimento somente necessita de análise por parte da Comec e Prefeituras Municipais quando o processo fizer parte de uma proposta de parcelamento, contemplando no todo a situação atual, a situação unificada e a situação desmembrada. Estas disposições estão ilustradas na figura 3.

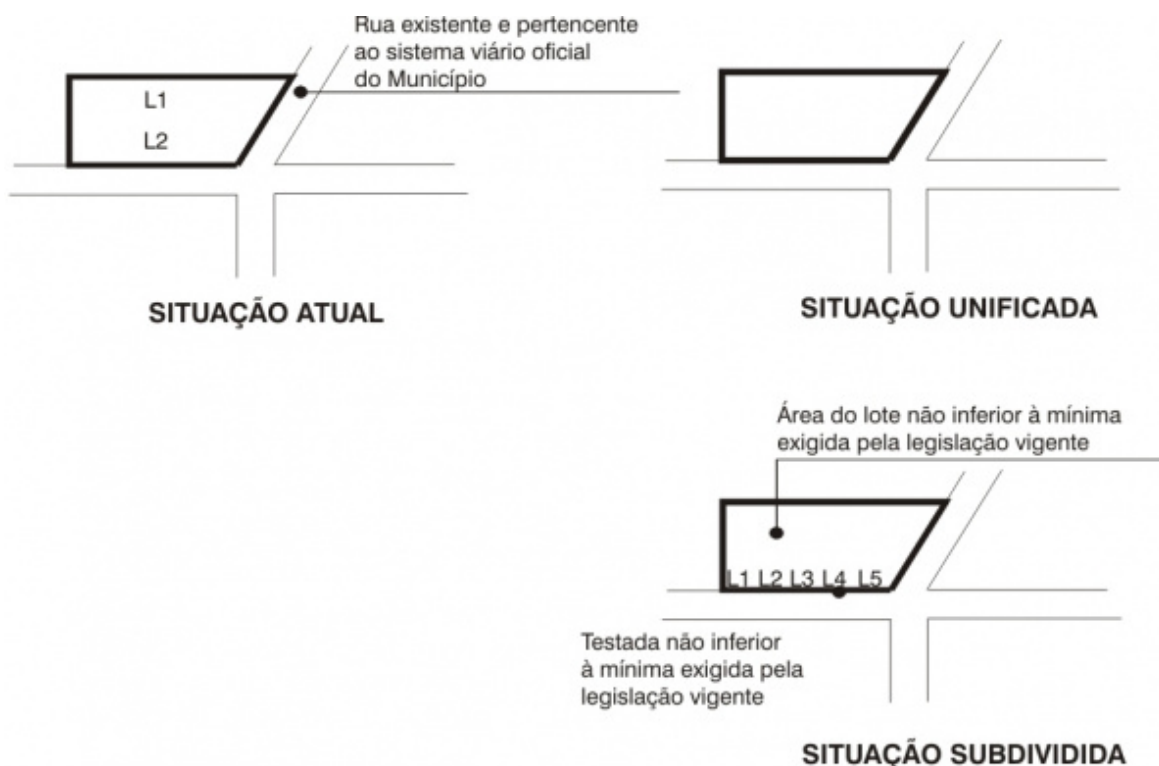


Figura 3 - Modelo de unificação ou remembramento

4.Fração Ideal

A Fração Ideal pode se dar de duas diferentes formas: uma, quando a construção é vinculada ao terreno (Condomínio); e outra, quando a venda do terreno em fração não está vinculada a uma construção (Condomínio de lotes).

4.1.Condomínio

Entende-se por Condomínio o conjunto de duas ou mais unidades, com um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, constituindo cada unidade propriedade autônoma,

sujeita às limitações da Lei. (Ver Figura 4).

Para efeito de aprovação, todos os Condomínios localizados em Área de Manancial, na Região Metropolitana de Curitiba, deverão ser submetidos à Anuência Prévia da Comec.

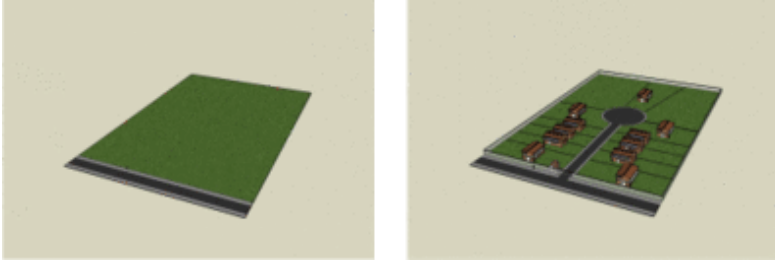


Figura 4 – Modelo de condomínio

4.2. Condomínio de Lotes

Qualquer tipo de empreendimento que acarrete aumento da densidade populacional, provocando a venda de imóveis em frações ideais, sem vinculação da construção ao terreno, é considerado como Condomínio de Lotes. Esta modalidade está sujeita à legislação que disciplina o parcelamento do solo urbano, devendo ser aprovada pela Comec, pelo Instituto Ambiental do Paraná (IAP) e pelas respectivas Prefeituras, antes da lavratura de escritura pública de sua instituição.

5. Regularização Fundiária - Lei Federal no 13.465/17

A regularização fundiária é prevista pela Lei Federal n.º 13.465/2017 (Reurb) com o propósito de regularizar os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes até o dia 22 de dezembro de 2016, devendo estes atender as exigências contidas na referida Lei.

Além disso, a regularização de Desmembramentos e Loteamentos também é prevista pela Lei Federal n.º 6766/79, em seu Art. 40, com suas devidas condicionantes.