

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

MARINO PAZZAGLINI FILHO
Secretário Executivo dos Conselhos Consultivo
e Deliberativo da Região Metropolitana da Gran-
de São Paulo
Coordenador do presente trabalho.
ANA MARIA S. P. FRONTINI
Advogada em São Paulo
RENE RICUPERO
Promotor Público de São Paulo

artigo 13, I, II, III e § único

O parcelamento do solo urbano em todo território nacional, a partir de 20 de dezembro de 1979, deverá obedecer as diretrizes estabelecidas pela Lei 6.766/79, respeitadas a autonomia e a competência dos Estados, Distrito Federal e Municípios, quanto às normas complementares à execução deste diploma legal. A nova legislação, constituída de normas civis, urbanísticas, sanitárias e penais, dispostas em 10 (dez) capítulos, tem o escopo de disciplinar o parcelamento do solo urbano.

O âmbito da matéria é apenas urbano, excluídos parcelamentos em área de uso rural.

Trataremos, especificamente, do artigo 13, I, II e III, parágrafo único, inserido no Capítulo V da lei, capítulo este que trata "da Aprovação do Projeto de Loteamento e Desmembramento".

Artigo 12 — O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, a quem compete também fixação das diretrizes a que aludem os artigos 6º e 7º desta lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.

Pelo artigo 12 cabe expressamente à Prefeitura e/ou Distrito Federal não só a aprovação dos projetos de loteamento e desmembramento, ou seja, matéria tipicamente urbanística, corretamente de alçada da competência municipal, bem como a fixação das diretrizes do procedimento administrativo a que se referem os artigos 6º e 7º desta Lei, com as exceções previstas no artigo 13, sempre em harmonia com o disposto pelos Estados, por decreto, (conforme preceitua o artigo 15 desta lei). As diretrizes deverão ser fixadas pelos Municípios através de Lei Municipal.

Artigo 13 — Caberão aos Estados o exame e a anuência prévia para a aprovação, pelos Municípios, de loteamento e desmembramento nas seguintes condições:

I — quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II — quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do município, ou que pertença a mais de um Município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal;

III — quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados).

Parágrafo único — No caso de loteamento ou desmembramento localizado em área de município integrante de região metropolitana, o exame e a anuência prévia à aprovação do projeto caberão à autoridade metropolitana.

O artigo 13 refere-se aos Estados, e não aos órgãos metropolitanos, ficando claro que pode haver legislação de proteção aos mananciais fora da região metropolitana (arts. 13, I e 14), bem como pode ser elaborada lei para definir as aglomerações urbanas (art. 13, II).

A Lei refere-se expressamente à autoridade metropolitana, estabelecendo que cabe à mesma o exame e a anuência prévia à aprovação do projeto, no caso de loteamento ou desmembramento localizado em área de Município integrante da Região Metropolitana.

Essa autoridade, referida no parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 6.766/79 é, na Região Metropolitana do Estado de São Paulo, a Secretaria de Estado dos Negócios Metropolitanos, por tratar-se de um órgão que age em nome de uma pessoa de Direito Público, o Estado de São Paulo, com poder de autoridade e coerção sobre todos os jurisdicionados da Área Metropolitana. Aliás, no nosso Estado, dentre os órgãos integrantes da área metropolitana, despontam o Conselho Deliberativo, o Conselho Consultivo e um órgão executivo.

Os dois primeiros têm seu nome, estrutura e atribuições já demarcados na Lei Complementar nº 14. O órgão executivo teve sua definição delegada à legislação estadual como resulta do parágrafo único do artigo 3º da Lei Complementar nº 14.

É certo, porém, que as funções propriamente executivas não são inerentes a um órgão colegiado, mas sim a um órgão executivo.

Ora, o parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 6.766/79, outorga à autoridade metropolitana uma função eminentemente executiva, que consiste no exame e prévia aprovação de projeto de loteamento ou desmembramento do solo em área de Município da Região Metropolitana.

Aliás, a natureza executiva dessas atribuições desponta claramente do seu teor. Ademais, a Lei Complementar nº 14 não insere essas atribuições implícita ou explicitamente na competência de nenhum dos Conselhos já mencionados.

Não bastasse isso, em face da legislação estadual paulista, ou seja, Lei Complementar nº 94/74, compete ao Estado, dentre outras tarefas, o cumprimento e o controle dos serviços comuns de interesse metropolitano (art. 3º, VII). Esse preceito legal foi regulamentado pelo Decreto nº 10.951/77, que no artigo 2º inciso II, letras "b", "d", "f", "g" e "j", conferiu esses poderes à Secretaria de Estado dos Negócios Metropolitanos.

Por último, tal entendimento foi consagrado pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado que, em comunicado dirigido aos Oficiais dos Cartórios de Registro de Imóveis e interessados em geral, publicado no Diário Oficial da Justiça do dia 08 de fevereiro último, alertou-os de que a anuência prévia a que se refere o parágrafo único do artigo 13 da Lei 6.766/79, no caso de loteamento ou desmembramento localizado em Município da Região Metropolitana da Grande São Paulo, deverá ser da Secretaria de Estado dos Negócios Metropolitanos, nos termos, aliás da Resolução, SNM 13, de 29 de janeiro de 1980, publicada no Diário Oficial do Estado de 30.01.80, que dispõe no mesmo sentido.