

**SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE, URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**  
**GRUPO DE REGULAMENTAÇÃO E INTERPRETAÇÃO DO PLANO DIRETOR DE**  
**DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL - DEL/SMAMUS**  
**PARECER**

**PARECER DO GRIPDDUA nº 002/2023**

**Matéria:** Solicitação de informação quanto à aplicação da área do terreno para fins de parcelamento do solo.

**Requerente:** DPU

**Processo:** SEI 21.0.000058391-7.

O GRIPDDUA, em reunião no dia 21 de março 2023, analisa o questionamento trazido pela DPU que se refere à unificação de critérios e aplicação da legislação, no caso o PDDUA quando se tratar de empreendimentos, seja de edificação ou parcelamento de solo, em terrenos cuja metragem ou ainda configuração da área não sejam exatamente a constante na matrícula.

**Considerações legais:**

O PDDUA, trata o assunto na sua Parte III, Plano regulador o qual define os dispositivos que regulam a paisagem da cidade edificada ou não, pelo seu artigo 93, onde no parágrafo único temos:

**Art. 93.** *Plano Regulador é o instrumento que define os dispositivos que regulam a paisagem da cidade, edificada ou não.*

*Parágrafo único. O uso e a ocupação do solo no território de Porto Alegre serão disciplinados através do regime urbanístico, do traçado do PDDUA e acompanhados através de monitoramento.*

No Título I – Normas Gerais do regime Urbanístico no seu artigo 94 e demais, que trata do regime urbanístico temos:

**Art.94.** *O regime urbanístico é definido em função das normas relativas a densificação, atividades, dispositivos de controle das edificações e parcelamento do solo.*

**Art.94-A.** *Na aplicação do regime urbanístico, além do disposto no art. 155 desta Lei Complementar, atender-se-ão aos seguintes critérios:*

- I. Em terreno composto por diversas matrículas, o IA e a TO serão aplicados sobre cada matrícula;*
- II. Em terreno composto por diversas matrículas, o porte máximo da atividade, definido no art. 99 e Anexo 5.4 desta Lei Complementar, será aplicado sobre o terreno resultante do somatório das matrículas; e*
- III. Em terreno composto por várias matrículas, o regime urbanístico será aplicado na faixa de 60m (sessenta metros) ou de 200m (duzentos metros), conforme disposto no art. 94-B, independentemente do número de matrículas, em conformidade com a fig. 11-A.*

*Parágrafo único. Na aplicação do regime urbanístico, serão observadas as dimensões do terreno constantes na Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanísticas de Ocupação do Solo – DM – ‘compatibilizada com a menor poligonal’.*

**Art.137.** *No parcelamento do solo serão destinadas áreas à malha viária e à implantação de equipamentos*

*públicos urbanos e comunitários, obedecendo ao traçado e ao regime urbanístico estabelecidos pelo PDDUA.*

No parágrafo único do artigo 94 A, consta expresso o regramento indicando a compatibilização com a menor poligonal, conforme grifo nosso acima.

Em consulta aos registradores, ficou observado que estes também se utilizam desta ferramenta, a menor poligonal, tanto para o parcelamento de solo como para as incorporações de edificações, conforme consta na Consolidação Normativa Notarial e Registral, instituída pelo Provimento nº 01/20-CGJ/RS, Expediente SEI nº 8.2018.0010/004089-1 em 17 de janeiro de 2020 atualizado até o Provimento nº 11/23 CGJ/RS, onde colamos o artigo utilizado:

**Art. 774.** *Incumbirá ao Registrador o exame de correspondência entre as medidas do terreno constantes no registro e as configuradas nas plantas de situação e de localização.*

*§ 1º. Havendo divergência, deverá ser intentada a correspondente retificação, se qualquer medida do projeto for maior do que a constante no registro ou importar em aumento de área.*

*§ 2º. No caso contrário, importando em diminuição de área, bastará o requerimento do proprietário ao Registro de Imóveis, descrevendo o terreno titulado e o realmente existente in loco*

Também foi citado na consulta a Lei Federal 6766/1979, o qual nos seus artigos 1º e 2º indicam para o atendimento de regramentos específicos dos Municípios:

**Art. 1º.** *O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.*

*Parágrafo único. Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.*

**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.*

O PDDUA no seu artigo 141 do PDDUA remete à regulamentação dos projetos de parcelamento de solo por decreto regulamentador:

**Art.141.** *A aprovação de projetos urbanísticos de parcelamento do solo e complementares obedecerá a decreto regulamentador.*

No caso de edificações temos do Decreto 18.623/2014 e suas atualizações. Já para parcelamento do solo temos o Decreto 12.715/2000 (artigo 14) e Decreto 18.906/2015 (artigo 3º) e suas alterações, as quais também consideram a possibilidade de diferentes polígonos dos terrenos na elaboração e graficação dos projetos:

- Polígono com as dimensões e área do imóvel conforme o local;
- Polígono com as dimensões e área do imóvel conforme certidão ou matrícula do Registro de Imóveis;
- Polígono com as dimensões e área da interseção entre o existente e a certidão ou matrícula, identificado como "menor poligonal".

Conforme os decretos e Instruções normativas, os projetos devem considerar a área de matrícula na planta de situação e a área de menor polígono para a localização, a qual será a área considerada para fins de implantação do parcelamento de solo ou projeto de edificação.

## Conclusão:

Considerando o acima exposto e a concordância da Lei Municipal e a Normativa Notarial e Registral, O GRIPDDUA indica pela aplicação do disposto no PDDUA, utilizar a área de terreno conforme a área da menor poligonal compatibilizada com a área da matrícula. Em se tratando de áreas de terreno com área excedente à área de matrícula, e for a intenção do incorporador pela sua utilização, deverá anteriormente ao requerimento de aprovação dos projetos, seja de parcelamento de solo ou de edificações, proceder pela correspondente retificação da matrícula, em conformidade com o artigo 774 nas normativas notariais e registras, assim como o PDDUA.

Para os casos de parcelamento de solo em glebas cuja área tenha sido objeto de invasão e ocupação, mesmo que parcialmente, com implantação de loteamento irregularmente, sem a devida autorização e/ou aprovação pela PMPA, deverá ser analisado caso a caso, com base na legislação específica sobre a matéria.



Documento assinado eletronicamente por **Germano Bremm, Secretário(a) Municipal**, em 21/03/2023, às 15:52, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Maria Cristina Garcia Cademartori, Servidor Público**, em 21/03/2023, às 16:17, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Angela Molin, Chefe de Unidade**, em 21/03/2023, às 16:21, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Patricia da Silva Tschoepke, Diretor(a)**, em 21/03/2023, às 16:36, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Gisele Coelho Vargas, Coordenador(a)**, em 22/03/2023, às 09:18, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Letícia Klein, Chefe de Unidade**, em 22/03/2023, às 15:04, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Rovana Reale Bortolini, Servidor Público**, em 22/03/2023, às 17:04, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Vaneska Paiva Henrique, Técnico Responsável**, em 22/03/2023, às 17:17, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.procempa.com.br/autenticidade/seipmpa> informando o código verificador **22809776** e o código CRC **ED11D589**.