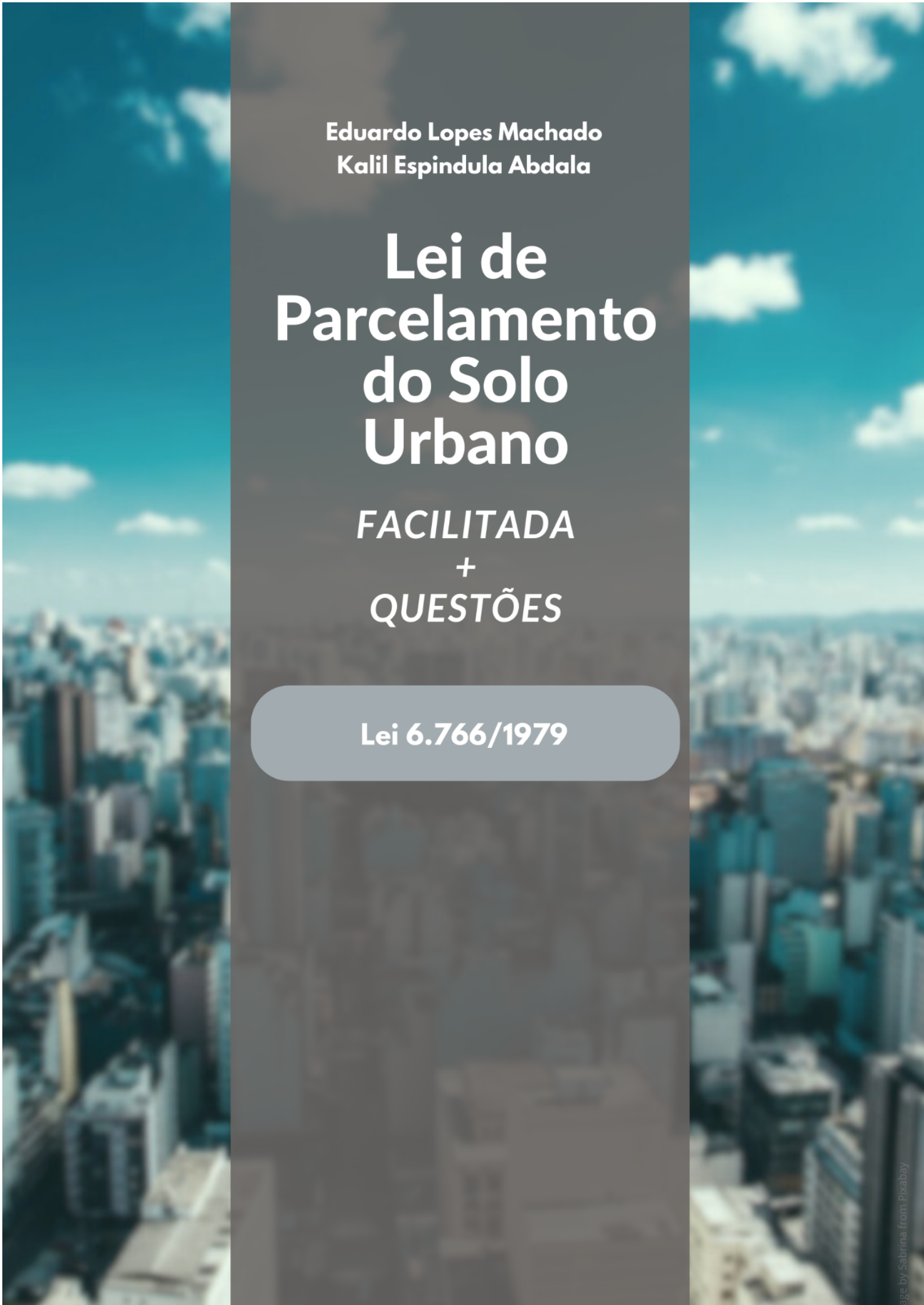




Eduardo Lopes Machado
Kalil Espindula Abdala

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

FACILITADA
+
QUESTÕES

Lei 6.766/1979

LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

FACILITADA + QUESTÕES

Eduardo Lopes Machado

Kalil Espindula Abdala

ISBN 978-65-01-42551-1

APRESENTAÇÃO

A presente obra tem como escopo principal oferecer uma abordagem clara, objetiva e sistematizada da Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979 — a chamada *Lei de Parcelamento do Solo Urbano*. Este diploma legal, marco fundamental do Direito Urbanístico brasileiro, estabelece as normas gerais sobre o parcelamento do solo para fins urbanos, disciplinando os institutos do loteamento e do desmembramento, bem como os procedimentos administrativos e registrais a eles relacionados. Ao longo das últimas décadas, sua aplicação tem sido essencial para a ordenação do território nacional, promovendo segurança jurídica, planejamento urbano e proteção ao interesse público.

Elaborado por Eduardo Machado e Kalil Abdala, este livro busca dialogar com estudantes, profissionais do Direito, servidores públicos e demais operadores da área urbanística e registral. A obra não apenas comenta os dispositivos legais, mas também oferece uma leitura interpretativa atualizada e didática, aliada à apresentação de questões objetivas voltadas à fixação e avaliação do conteúdo, com base nas exigências contemporâneas dos concursos públicos e do exercício prático da advocacia e da administração.

A estrutura da obra está dividida em capítulos temáticos que seguem a lógica da própria lei, abordando desde as disposições preliminares até os aspectos contratuais, infracionais e penais, sem descuidar das recentes inovações legislativas. Destacam-se temas como a definição das áreas *non aedificandi*, o papel dos entes federativos na regulamentação complementar, a exigência de equipamentos urbanos e comunitários, a regulamentação do registro de loteamentos, e os mecanismos de proteção ao adquirente de boa-fé.

Por fim, esta publicação pretende resgatar o valor de uma leitura atenta e fundamentada da norma jurídica, respeitando os métodos tradicionais de interpretação e aplicação do Direito. Em um momento em que a urbanização desordenada continua a representar desafios consideráveis para a sociedade brasileira, o estudo minucioso da Lei de Parcelamento do Solo Urbano revela-se mais atual e necessário do que nunca.

Eduardo Machado
Kalil Abdala

SUMÁRIO

Introdução ao Parcelamento do Solo Urbano no Brasil.....	13
Competência Normativa Complementar.....	13
Conclusão.....	14
1. Introdução.....	17
1.1 Conceito e modalidades de parcelamento do solo.....	17
1.1.1 Parcelamento do solo urbano: formas permitidas.....	17
1.1.2 Loteamento.....	17
1.1.3 Desmembramento.....	17
1.2 Conceito de lote e requisitos urbanísticos.....	18
1.2.1 Definição normativa.....	18
1.2.2 Infraestrutura básica: elementos essenciais.....	18
1.2.3 Infraestrutura nas Zonas Habitacionais de Interesse Social (ZHIS).....	18
1.3. Tipos de constituição do lote.....	19
1.3.1 Lote como imóvel autônomo ou unidade condominial.....	19
1.3.2 Loteamento de acesso controlado.....	19
1.4 Conceito de empreendedor e responsabilidade pelo parcelamento.....	19
1.4.1 Definição jurídica.....	19
1.4.2 Sujeitos possíveis.....	19
1.6 Limites territoriais para o parcelamento do solo urbano.....	20
1.6.1 Zonas permitidas.....	20
1.6.2 Vedações legais.....	20
Conclusão.....	20
2 Requisitos dos Loteamentos e Disposições sobre Áreas Non Aedificandi.....	23
2.1 Requisitos Fundamentais para Loteamentos.....	23
2.1.1 Proporcionalidade das Áreas Públicas.....	23
2.1.2 Dimensões Mínimas dos Lotes.....	23
2.1.3 Faixas Non Aedificandi.....	23
2.1.3.1 Rodovias.....	24
2.1.3.2 Ferrovias.....	24
2.1.3.3 Cursos D'água.....	24
2.4.4 Dutovias.....	24
2.1.4 Articulação Viária.....	24
2.2 Competência Municipal para Definição de Índices Urbanísticos.....	25
2.3 Definição de Equipamentos Comunitários e Urbanos.....	25
2.4 Condomínios de Lotes.....	25
2.5 Situações Preexistentes.....	25
2.6 Reservas Adicionais de Faixas Non Aedificandi.....	26
Conclusão.....	26
3 O Processo de Elaboração e Aprovação de Projetos de Loteamento.....	27

3.1 Diretrizes Preliminares ao Projeto de Loteamento.....	27
3.2 Diretrizes Fornecidas pelo Poder Público.....	28
3.3 Dispensa de Diretrizes.....	28
3.4 Projeto de Loteamento.....	28
3.4.1 Conteúdo dos Desenhos.....	29
3.4.2 Conteúdo do Memorial Descritivo.....	29
3.4.3 Validade da Certidão da Matrícula.....	30
Conclusão.....	30
4 Procedimentos para Aprovação de Desmembramento Conforme a Lei de Parcelamento do Solo Urbano.....	33
4.1 Requisitos Fundamentais para Solicitação de Desmembramento.....	33
4.2 Aplicação das Disposições Urbanísticas ao Desmembramento.....	34
4.2.1 Requisitos para Desmembramento de Lotes com Área Pública Reduzida.....	34
Conclusão.....	34
5 Competências e Procedimentos para Aprovação de Projetos de Parcelamento do Solo Urbano.....	37
5.1 Competência Municipal e Aprovação de Projetos.....	37
5.2 Competência Estadual e Casos Especiais.....	37
5.3 Regulamentação das Áreas de Proteção Especial.....	38
5.4 Normas Estaduais para Projetos em Áreas Especiais.....	38
5.5 Prazos para Aprovação e Aceitação de Projetos.....	39
5.6 Proteção dos Espaços Públicos.....	39
Conclusão.....	39
6 Processo de Registro de Loteamentos e Desmembramentos na Lei de Parcelamento do Solo Urbano.....	41
6.1 Requisitos para o Registro Imobiliário.....	41
6.2 Regime de Afetação Patrimonial.....	42
6.3 Procedimento de Registro e Publicidade.....	43
6.4 Incorporação ao Domínio Público e Individualização de Lotes.....	43
6.5 Cancelamento do Registro.....	43
6.6 Acesso Público às Informações.....	44
Conclusão.....	44
7. Contratos no Parcelamento do Solo Urbano: Direitos e Obrigações.....	45
7.1 Introdução.....	45
7.2 A Irretratabilidade dos Contratos e seus Requisitos Formais.....	45
7.3 O Quadro-Resumo como Instrumento de Transparência.....	46
7.4 Mecanismos de Proteção e Execução Contratual.....	46
7.5 Rescisão Contratual e Devolução de Valores.....	46
7.6 Benfeitorias e Cancelamento do Registro.....	47
7.7 Associações de Proprietários.....	47
Conclusão.....	47
8 Infrações e Regularização no Parcelamento do Solo Urbano.....	49

8.1 Introdução.....	49
8.2 Proibição de Comercialização de Loteamentos Não Registrados.....	49
8.3 Mecanismos de Proteção ao Adquirente.....	49
8.4 Regularização pelo Poder Público.....	50
8.5 Aquisição da Propriedade após a Regularização.....	51
8.6 Limitações à Indenização em Desapropriações.....	51
8.7 Preservação das Áreas Públicas.....	51
8.8 Intervenção Urbana e Legitimidade Processual.....	51
8.9 Responsabilidade Solidária e Aspectos Processuais.....	52
Conclusão.....	52
9 Análise dos Crimes contra a Administração Pública na Lei de Parcelamento do Solo Urbano.....	55
9.1 Introdução.....	55
9.2 Crimes Principais e suas Penalidades.....	55
9.3 Formas Qualificadas do Crime.....	56
9.4 Concurso de Pessoas.....	56
9.5 Crimes Praticados por Registradores.....	56
Conclusão.....	57
10 Considerações Administrativas e Disposições Finais da Lei de Parcelamento do Solo Urbano.....	59
10.1 Alteração do Uso do Solo Rural para Urbano.....	59
10.2 Parcelamentos de Interesse Público.....	59
10.2 Disposições Finais.....	60
Conclusão.....	60
Questões de Múltipla Escolha.....	63
Questão 1.....	63
Questão 2.....	63
Questão 3.....	64
Questão 4.....	64
Questão 5.....	65
Questão 6.....	65
Questão 7.....	66
Questão 8.....	66
Questão 9.....	67
Questão 10.....	67
Questão 11.....	68
Questão 12.....	68
Questão 13.....	69
Questão 14.....	69
Questão 15.....	70
Questão 16.....	71
Questão 17.....	71

Questão 18.....	72
Questão 19.....	72
Questão 20.....	73
Questão 21.....	73
Questão 22.....	74
Questão 23.....	74
Questão 24.....	75
Questão 25.....	75
Questão 26.....	76
Questão 27.....	76
Questão 28.....	77
Questão 29.....	77
Questão 30.....	77
Questão 31.....	78
Questão 32.....	78
Questão 33.....	79
Questão 34.....	79
Questão 35.....	80
Questão 36.....	81
Questão 37.....	81
Questão 38.....	82
Questão 39.....	82
Questão 40.....	83
Questão 41.....	83
Questão 42.....	83
Questão 43.....	84
Questão 44.....	84
Questão 45.....	85
Questão 46.....	86
Questão 47.....	86
Questão 48.....	87
Questão 49.....	87
Questão 50.....	88
Questão 51.....	88
Questão 52.....	89
Questão 53.....	89
Questão 54.....	90
Questão 55.....	90
Questão 56.....	91
Questão 57.....	91
Questão 58.....	92

Questão 59.....	92
Questão 60.....	93
Questão 61.....	93
Questão 62.....	93
Questão 63.....	94
Questão 64.....	94
Questão 65.....	95
Questão 66.....	95
Questão 67.....	96
Questão 68.....	96
Questão 69.....	97
Questão 70.....	97
Questão 71.....	98
Questão 72.....	98
Questão 73.....	99
Questão 74.....	99
Questão 75.....	100
Questão 76.....	100
Questão 77.....	101
Questão 78.....	101
Questão 79.....	101
Questão 80.....	102
Questão 81.....	102
Questão 82.....	103
Questão 83.....	103
Questão 84.....	104
Questão 85.....	104
Questão 86.....	105
Questão 87.....	105
Questão 88.....	106
Questão 89.....	106
Questão 90.....	107
Questão 91.....	107
Questão 92.....	107
Questão 93.....	108
Questão 94.....	108
Questão 95.....	109
Questão 96.....	109
Questão 97.....	110
Questão 98.....	110
Questão 99.....	111

Questão 100.....	111
Questão 101.....	112
Questão 102.....	112
Questão 103.....	113
Questão 104.....	113
Questão 105.....	114
Questão 106.....	114
Questão 107.....	115
Questão 108.....	115
Questão 109.....	116
Questão 110.....	116
Questão 111.....	117
Questão 112.....	117
Questão 113.....	118
Questão 114.....	118
Questão 115.....	119
Questão 116.....	120
Questão 117.....	120
Questão 118.....	121
Questão 119.....	121
Questão 120.....	122
Questão 121.....	122
Questão 122.....	123
Questão 123.....	123
Questão 124.....	124
Questão 125.....	124
Questão 126.....	125
Questão 127.....	125
Questão 128.....	126
Questão 129.....	126
Questão 130.....	127
Questão 131.....	127
Questão 132.....	128
Questão 133.....	128
Questão 134.....	129
Questão 135.....	129
Questão 136.....	130
Questão 137.....	130
Questão 138.....	131
Questão 139.....	131
Questão 140.....	132

Questão 141.....	132
Questão 142.....	133
Questão 143.....	133
Questão 144.....	134
Questão 145.....	134
Questão 146.....	135
Questão 147.....	135
Questão 148.....	136
Questão 149.....	136
Questão 150.....	137

LEI N. 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

Parcelamento do Solo Urbano

Introdução ao Parcelamento do Solo Urbano no Brasil

A organização do território urbano é uma das tarefas mais complexas e relevantes para a administração pública contemporânea. Em um país marcado por desigualdades regionais e acelerada urbanização, a necessidade de estabelecer parâmetros normativos claros e eficazes para a ocupação do solo urbano é premente. Nesse contexto, a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conhecida como Lei de Parcelamento do Solo Urbano, surge como marco jurídico estruturante da política urbana nacional.

O artigo 1º dessa legislação estabelece que o parcelamento do solo para fins urbanos será regido pelas disposições da própria lei, o que evidencia o seu caráter de norma geral aplicável em todo o território nacional. Ao delimitar seu escopo de aplicação, o dispositivo reafirma a importância de um regramento federal uniforme, voltado a orientar a ocupação ordenada do solo, em conformidade com os princípios constitucionais da função social da propriedade, do pleno desenvolvimento das funções urbanas e do direito à moradia.

Ao determinar a observância obrigatória de seus dispositivos para toda e qualquer iniciativa de parcelamento urbano, a Lei nº 6.766/1979 confere segurança jurídica aos processos de subdivisão de glebas, padronizando procedimentos administrativos e técnicos que devem ser seguidos por empreendedores, agentes públicos e demais envolvidos no ordenamento territorial. Trata-se, portanto, de uma norma que visa não apenas à regulação fundiária, mas também à promoção de um modelo de crescimento urbano sustentável, eficiente e socialmente justo.

Competência Normativa Complementar

O parágrafo único do artigo 1º acrescenta uma dimensão essencial à compreensão do regime jurídico do parcelamento urbano ao reconhecer a competência normativa complementar dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios. Essa prerrogativa traduz a

preocupação do legislador com a necessidade de adaptação da legislação federal às múltiplas realidades locais e regionais que compõem o território nacional.

A autorização para que os entes subnacionais editem normas complementares baseia-se no pacto federativo brasileiro, bem como na autonomia conferida constitucionalmente aos Municípios para legislar sobre assuntos de interesse local. Essa competência complementar é particularmente relevante no campo do direito urbanístico, pois permite que as diretrizes gerais fixadas pela Lei nº 6.766/1979 sejam detalhadas e aplicadas de forma mais eficaz, conforme as especificidades territoriais, ambientais, econômicas e sociais de cada região.

Importa destacar que tal competência não autoriza a supressão ou modificação dos parâmetros gerais estabelecidos na legislação federal. Trata-se, antes, de um mecanismo de aprimoramento normativo, por meio do qual Estados e Municípios podem regulamentar aspectos técnicos e operacionais do parcelamento do solo, desde que o façam em harmonia com os fundamentos e objetivos da lei nacional.

Essa articulação normativa entre os diferentes níveis da federação revela-se indispensável para que se possa dar respostas adequadas a realidades urbanas tão diversas quanto as que se apresentam no Brasil. Ao possibilitar que Municípios de diferentes portes e características geográficas implementem regras coerentes com suas necessidades, a lei contribui para a efetividade do planejamento urbano e para a construção de espaços urbanos mais funcionais e inclusivos.

Conclusão

O artigo 1º da Lei nº 6.766/1979, juntamente com seu parágrafo único, estabelece os alicerces jurídicos da política de parcelamento do solo urbano no Brasil. Ao instituir uma norma geral de observância nacional, garante-se a uniformização dos critérios básicos para a subdivisão de glebas destinadas à edificação, assegurando que os processos de expansão urbana ocorram sob parâmetros técnicos e jurídicos minimamente padronizados.

Simultaneamente, ao conferir competência normativa complementar aos entes federativos subnacionais, a lei permite a necessária adaptação da norma geral às particularidades locais, equilibrando a uniformidade legal com a flexibilidade administrativa. Esse arranjo federativo traduz-se em instrumento eficaz para o enfrentamento das

desigualdades regionais e para a implementação de políticas urbanas mais sensíveis às realidades locais.

Em suma, o artigo 1º da Lei de Parcelamento do Solo Urbano representa mais que uma disposição introdutória: ele delinea a arquitetura jurídica fundamental para o desenvolvimento ordenado das cidades brasileiras, promovendo a integração entre planejamento urbano, segurança jurídica e justiça social.

CAPÍTULO I - Disposições Preliminares

1. Introdução

O parcelamento do solo urbano constitui um dos instrumentos fundamentais da política urbana brasileira, sendo regido por princípios constitucionais como o da função social da propriedade (art. 5º, XXIII, e art. 170, III, da Constituição Federal) e o direito à cidade (art. 182). No contexto da gestão do território urbano, a Lei nº 6.766/1979 assume papel estruturante ao disciplinar as formas de subdivisão do solo para fins de edificação, estabelecendo critérios jurídicos, urbanísticos e ambientais indispensáveis para a promoção do ordenamento urbano sustentável. O Capítulo I da referida norma apresenta as definições centrais para a interpretação e aplicação dos dispositivos subsequentes, consolidando o marco conceitual do parcelamento urbano.

1.1 Conceito e modalidades de parcelamento do solo

1.1.1 Parcelamento do solo urbano: formas permitidas

A legislação nacional admite o parcelamento do solo urbano por meio de duas modalidades principais: o loteamento e o desmembramento. Ambas as formas devem observar não apenas os parâmetros estabelecidos na Lei nº 6.766/1979, mas também os preceitos das legislações estaduais e municipais pertinentes, respeitando, assim, o pacto federativo e a autonomia dos entes federativos no ordenamento territorial.

1.1.2 Loteamento

O loteamento é caracterizado como a subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, acompanhada da criação de novas vias de circulação ou da modificação substancial das vias públicas existentes. Trata-se, portanto, de uma intervenção mais ampla na malha urbana, que impõe ao empreendedor o dever de implantar infraestrutura básica e de observar diretrizes urbanísticas locais.

1.1.3 Desmembramento

Em contraste com o loteamento, o desmembramento consiste na subdivisão de uma gleba sem a criação ou modificação das vias existentes. Essa modalidade pressupõe o aproveitamento integral do sistema viário já implantado, não exigindo, portanto, a abertura de logradouros públicos, o que reduz a complexidade técnica e urbanística da intervenção.

1.2 Conceito de lote e requisitos urbanísticos

1.2.1 Definição normativa

Considera-se lote a porção de terreno resultante de parcelamento regularizado, dotado de infraestrutura básica e cujas dimensões estejam em conformidade com os índices urbanísticos estabelecidos pelo plano diretor ou pela legislação municipal. Tal definição revela o vínculo indissociável entre o conceito de lote e as diretrizes do planejamento urbano local.

1.2.2 Infraestrutura básica: elementos essenciais

A infraestrutura básica constitui um requisito legal para o reconhecimento do lote como unidade edificável. São considerados equipamentos mínimos para essa finalidade:

- Vias de circulação;
- Sistemas de escoamento das águas pluviais;
- Iluminação pública;
- Rede de esgotamento sanitário;
- Abastecimento de água potável;
- Energia elétrica pública e domiciliar.

1.2.3 Infraestrutura nas Zonas Habitacionais de Interesse Social (ZHIS)

Nas zonas definidas por lei como de interesse social, a infraestrutura básica exigida é reduzida aos seguintes elementos essenciais:

- Vias de circulação;
- Escoamento de águas pluviais;
- Rede de abastecimento de água potável;
- Soluções para esgotamento sanitário e energia elétrica domiciliar.

Essa flexibilização normativa tem por objetivo viabilizar a produção de habitação popular, respeitando os limites de investimento e as especificidades sociais dessas áreas.

1.3. Tipos de constituição do lote

1.3.1 Lote como imóvel autônomo ou unidade condominial

O lote pode assumir a forma de imóvel autônomo, individualizado em matrícula própria, ou integrar um condomínio de lotes, nos moldes da legislação específica que rege os empreendimentos com áreas comuns e administração compartilhada.

1.3.2 Loteamento de acesso controlado

Uma inovação relevante é o reconhecimento do loteamento de acesso controlado, modalidade que, embora mantenha a natureza pública das vias, admite o controle de ingresso de pessoas e veículos. Tal controle, todavia, deve ser regulamentado pelo poder público municipal, sendo expressamente vedado qualquer impedimento ao trânsito de pedestres ou condutores devidamente identificados ou cadastrados, inclusive não residentes.

1.4 Conceito de empreendedor e responsabilidade pelo parcelamento

1.4.1 Definição jurídica

A figura do empreendedor é central na implementação do parcelamento do solo urbano, sendo identificado como o responsável pela execução do empreendimento. A legislação prevê um rol exemplificativo de sujeitos que podem ser considerados empreendedores, desde que observadas as formalidades legais e a anuência do proprietário, quando necessária.

1.4.2 Sujeitos possíveis

Podem ser considerados empreendedores:

- O proprietário do imóvel a ser parcelado;
- O compromissário comprador, cessionário ou foreiro, com anuência do proprietário e sub-rogação de suas obrigações;
- O ente da administração pública direta ou indireta, desde que haja imissão na posse por meio regular;

- A pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário ou pelo poder público, sob regime de parceria e responsabilidade solidária, com contrato averbado na matrícula do imóvel;
- A cooperativa habitacional ou associação de moradores/proprietários/compradores, quando autorizada pelo titular do domínio.

1.6 Limites territoriais para o parcelamento do solo urbano

1.6.1 Zonas permitidas

A Lei nº 6.766/1979 restringe o parcelamento do solo urbano às zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, desde que tais zonas estejam previamente definidas no plano diretor ou em lei municipal. Essa delimitação reforça o papel do planejamento urbano como instrumento de organização racional do território.

1.6.2 Vedações legais

O legislador impôs limites técnicos e ambientais à possibilidade de parcelamento, vedando-o nas seguintes hipóteses:

- Terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações sem escoamento adequado;
- Terrenos aterrados com materiais prejudiciais à saúde pública, sem prévia descontaminação;
- Terrenos com declividade igual ou superior a 30%, salvo mediante aprovação técnica das autoridades competentes;
- Terrenos com condições geológicas desfavoráveis à edificação;
- Áreas de preservação ecológica ou locais com poluição impeditiva de condições sanitárias adequadas, enquanto não corrigida.

Conclusão

O Capítulo I da Lei nº 6.766/1979 estabelece o alicerce normativo para o parcelamento do solo urbano no Brasil, oferecendo conceitos fundamentais e critérios técnicos que orientam a atuação dos empreendedores, do poder público e dos registradores imobiliários. Ao delimitar as formas de parcelamento, as condições de infraestrutura e os sujeitos legitimados à implementação dos projetos, o dispositivo busca assegurar o cumprimento da função social da propriedade, a promoção do desenvolvimento urbano

ordenado e a garantia do direito à moradia em condições dignas, em consonância com os princípios constitucionais da política urbana.

CAPÍTULO II - Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento

2 Requisitos dos Loteamentos e Disposições sobre Áreas *Non Aedificandi*

2.1 Requisitos Fundamentais para Loteamentos

A Lei de Parcelamento do Solo Urbano estabelece, em seu Artigo 4º, uma série de requisitos mínimos que devem ser atendidos por todos os loteamentos. Estes requisitos estabelecem parâmetros fundamentais para garantir a qualidade urbanística, a segurança e a habitabilidade das áreas loteadas.

2.1.1 Proporcionalidade das Áreas Públicas

De acordo com o inciso I do Artigo 4º, as áreas destinadas a sistemas de circulação, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como os espaços livres de uso público, devem ser proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. Esta disposição busca garantir que as áreas públicas sejam dimensionadas de acordo com a população que utilizará o loteamento, evitando tanto a escassez quanto o desperdício de espaços públicos.

2.1.2 Dimensões Mínimas dos Lotes

O inciso II do mesmo artigo define parâmetros mínimos para os lotes, estabelecendo que estes deverão ter área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros. Entretanto, o mesmo dispositivo prevê exceções a essa regra quando o loteamento se destinar à urbanização específica ou à edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, desde que previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes. Esta flexibilização permite adequar os parâmetros às especificidades de projetos voltados à população de baixa renda.

2.1.3 Faixas *Non Aedificandi*

Os incisos III, III-A e III-B, bem como o § 3º do Artigo 4º, tratam das faixas não edificáveis (*non aedificandi*) que devem ser respeitadas nos loteamentos:

2.1.3.1 Rodovias

O inciso III estabelece que ao longo das faixas de domínio público das rodovias, deve-se reservar uma faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado. Contudo, o mesmo dispositivo permite que esta faixa seja reduzida por lei municipal ou distrital que aprovar o instrumento do planejamento territorial, até o limite mínimo de 5 (cinco) metros de cada lado. Esta possibilidade de redução representa uma flexibilização importante para áreas urbanas onde o espaço é escasso.

2.1.3.2 Ferrovias

O inciso III-A determina que ao longo da faixa de domínio das ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado, sem possibilidade de redução, diferentemente do caso das rodovias.

2.1.3.3 Cursos D'água

O inciso III-B estabelece que ao longo das águas correntes e dormentes, as áreas de faixas não edificáveis deverão respeitar a lei municipal ou distrital que aprovar o instrumento de planejamento territorial. Estas leis definirão e regulamentarão a largura das faixas marginais de cursos d'água naturais em área urbana consolidada, nos termos da Lei nº 12.651/2012 (Código Florestal). Há, contudo, a obrigatoriedade de reserva de uma faixa não edificável para cada trecho de margem, indicada em diagnóstico socioambiental elaborado pelo Município.

2.4.4 Dutovias

O § 3º determina que, se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental. Esta reserva deve observar critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

2.1.4 Articulação Viária

O inciso IV do Artigo 4º estabelece que as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local. Esta disposição visa garantir a continuidade do sistema viário urbano e sua adequação