

**UNIVERSIDADE BRASIL
CURSO DE GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA CIVIL
CAMPUS FERNANDÓPOLIS**

MARCIO ANTONIO DA COSTA NEVES

**ETAPAS PARA ELABORAÇÃO DE PROJETO COMPLETO PARA
LOTEAMENTO RESIDENCIAL**

Fernandópolis – SP

2022

CURSO DE GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA CIVIL

MARCIO ANTONIO DA COSTA NEVES

ETAPAS PARA ELABORAÇÃO DE PROJETO COMPLETO PARA LOTEAMENTO RESIDENCIAL

Trabalho de Conclusão de Curso de Graduação apresentado à Universidade Brasil, como parte dos requisitos necessários para obtenção do título de Bacharel em Engenharia Civil.

Prof. Esp. João Luis Thomaz
Orientador

Fernandópolis – SP
2022

Neves, Marcio Antônio da Costa.

N422e Etapas Para Elaboração de Um Projeto Completo para
Loteamento. / Marcio Antonio da Costa Neves– Fernandópolis: SP
Universidade Brasil, 2022.

21f.: 29,5cm.

Trabalho de Conclusão de Curso, apresentado à Banca Examinadora da Universidade Brasil - Campus Fernandópolis, como parte dos Requisitos para Obtenção do Título de Bacharel Engenharia Civil.

Orientador: Prof. Esp. João Luis Thomaz.

1. Aprovação. 2.Etapas. 3.Loteamento.

I. Título.

CDD 627


TERMO DE APROVAÇÃO



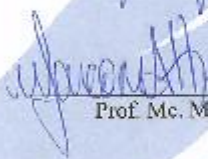
“ETAPAS PARA ELABORAÇÃO DE UM PROJETO COMPLETO PARA LOTEAMENTO”

TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO DE *MARCIO ANTONIO DA COSTA NEVES* AO CURSO DE ENGENHARIA CIVIL DA UNIVERSIDADE BRASIL – FERNANDÓPOLIS/SP, COMO PARTE DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA OBTENÇÃO DO TÍTULO DE ENGENHEIRO CIVIL.


COMISSÃO EXAMINADORA:



Prof. Esp. João Luis Thomaz – (Orientador)



Prof. Me. Me. Maicon Marino Albertini



Prof. Me. Marcelo Rodrigo de Matos Pedreiro

Fernandópolis – SP, 07 de dezembro de 2022.

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus pelo dom da vida e por ter me proporcionado chegar até aqui. A minha família por toda a dedicação, incentivo e paciência contribuindo diretamente para que eu pudesse ter um caminho mais fácil e prazeroso durante esses anos.

Agradeço aos professores que sempre estiveram dispostos a ajudar e contribuir para um melhor aprendizado, e que sempre compartilharam seus conhecimentos adquiridos no seu dia a dia para melhor nos preparar para a nossa jornada profissional.

Agradeço as profissionais do Departamento de Engenharia da Prefeitura Municipal de Cosmorama, as engenheiras civis Sr.^a Regina Garcia Fassani e a Sr.^a Thamara Minto Borges por ter contribuído para que eu pudesse desenvolver esse trabalho.

Agradeço também a minha instituição por ter me dado a chance e todas as ferramentas que permitiram chegar até aqui ao final de ciclo de maneira satisfatória.

RESUMO

Em razão à grande dificuldade que envolve toda a burocracia nos órgãos públicos neste país, o objetivo deste trabalho é proporcionar suporte aos profissionais da área, assim como também aos interessados no assunto, de forma a orientar tecnicamente o processo de aprovação do projeto de um loteamento urbano, simplificando e diminuindo o tempo de trabalho e facilitando o entendimento da tramitação que este processo requer. Acompanhando o trabalho aqui desenvolvido, o auxiliará em todas as etapas de aprovação do projeto de loteamento urbano, para desta forma agilizar e melhorar o desenvolvimento de novos projetos de loteamentos, compatíveis com o plano diretor do município, bem como as documentações exigidas no ato de registro do loteamento e obras de infraestrutura obrigatórias. Todo este processo foi desenvolvido de acordo com as leis federais, estaduais e municipais vigentes no que diz respeito a este assunto, viabilizando um crescimento da cidade de forma planejada e sustentável, respeitando o plano de zoneamento e as diretrizes básicas de infraestrutura existente ao entorno do novo projeto urbanístico.

Através do Governo Federal foram criados os programas com a finalidade de subsidiar recursos financeiros destinados aos financiamentos habitacionais, com o objetivo da população construir sua casa própria. Consequentemente com a facilidade do financiamento da casa própria mudou o cenário, onde se percebe uma grande procura por lotes em área urbana para construção, e, portanto viabilizando a urbanização de áreas rurais próximas as cidades em loteamentos urbanos, mostrando-se uma interessante área de investimentos.

Palavra-chave: Aprovação. Etapas. Loteamento.

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

ART	Anotação de Responsabilidade Técnica
CAU	Conselho de Arquitetura e Urbanismo
CETESB	Companhia Ambiental do Estado de São Paulo
CONFEA	Conselho Federal de Engenharia e Agronomia
CREA	Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
GRAPROHAB	Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	09
2 PARCELAMENTO DE SOLO	10
3 PROCEDIMENTOS E DOCUMENTAÇÃO PRELIMINARES À APROVAÇÃO	12
3.1 Solicitação das diretrizes urbanísticas e carta de anuência.....	12
3.2 Título de titularidade.....	12
3.3 Levantamento topográfico planialtimétrico	12
3.4 Licença Prévia Ambiental	13
3.5 Anteprojeto	13
3.6 Certidão de Anuência Municipal.....	14
4 ELABORAÇÃO DOS PROJETOS COMPLEMENTARES	15
4.1 Fornecimento de água e coleta de esgoto	15
4.2 Fornecimento de energia elétrica e iluminação pública.....	15
4.3 Projeto de drenagem de água pluvial e projeto de pavimentação.....	15
4.4 Licença de Instalação Ambiental	15
4.5 Certidão GRAPROHAB	15
5 PROJETO DEFINITIVO DO LOTEAMENTO.....	17
6 PROJETO DEFINITIVO DO LOTEAMENTO APROVADO.....	18
7 REGISTRO DO LOTEAMENTO	19
CONSIDERAÇÕES FINAIS	20
REFERÊNCIAS.....	21

1 INTRODUÇÃO

O estudo para a implantação de um loteamento residencial foi realizado em um município de pequeno porte, porventura está sendo procurada por investidores.

Devido o município de Cosmorama/SP ser uma cidade de pequeno porte com 7.214 habitantes (Censo 2010 IBGE), oferece a população transporte público gratuito para a empresa Facchini que está instalada no Distrito da Roseira, distante seis quilômetros de distância da sede do município e que gera em torno de trezentos empregos formal direto, e que transporta a população para a cidade vizinha Votuporanga/SP, que possui 84.692 habitantes (Censo 2010 IBGE), que oferece grandes oportunidades de trabalho, onde cerca de cento e cinquenta pessoas para trabalharem no comércio em geral e a empresa Frigorífico Frango Rico emprega cerca de cem trabalhadores formal direto do município de Cosmorama. Com essas oportunidades de emprego e com o transporte gratuito oferecido pelo município, está atraindo moradores principalmente da região nordeste do país para vir morar em neste município, que cada vez mais necessita de espaços para moradias na cidade, sendo assim o ramo de loteamentos pode ser uma grande oportunidade de investimento com retorno a pequeno e médio prazo.

Com o aumento da demanda de ocupação de solo urbano, as cidades têm criado plano diretor, que servem para que futuros empreendimentos imobiliários sejam implantados de acordo com as diretrizes e normas técnicas pertinentes a novos loteamentos tanto nos âmbitos federais, estaduais e municipais em vigor.

O loteamento como em todo projeto, deve-se fazer o estudo preliminar indicando os principais aspectos legais, diretrizes dos órgãos públicos competentes, aspectos topográficos, geotécnicos e sanitários, características do solo, aspectos socioeconômicos da região a serem loteadas, as tendências de mercado e aspectos financeiros. Com esse conjunto de dados, laudos e documentos, é possível ter uma análise preliminar das possibilidades do novo empreendimento.

2 PARCELAMENTO DE SOLO

Os loteamentos no Brasil são regulamentados pela Lei Federal nº 6.766 de 19 dezembro de 1979, que se refere sobre o parcelamento de solo urbano, subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com criação e aberturas de novas vias de circulação e/ou modificação, ampliação das vias existentes e logradouros públicos ou prolongamentos, além de definir algumas restrições que não são permitidos a implantação dos loteamentos, sendo eles:

- terrenos alagadiços ou propícios às inundações – se acontecer do terreno apresentar essas características deverão ser tomadas providências para assegurar o escoamento das águas;
- em terrenos que já foram aterrados e/ou utilizados para disposição de resíduos nocivos à saúde pública, sem que anteriormente tenha sido saneado;
- em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição dificulte condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.
- em terrenos com declividade igual ou superior a 30%, livre se forem atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

É exigido também que o loteamento tenha as infraestruturas básicas sendo constituída pelos dispositivos para o escoamento das águas pluviais, fornecimento de energia elétrica, fornecimento de água potável, sistemas de captação de esgotamento sanitário, iluminação pública e as vias de circulação pavimentadas.

Dentro do requisito legal existem três tipos de loteamentos: legal, clandestino e o irregular. De acordo com o advogado Wagner Nogueira, um loteamento legal é quando este parcelamento está aprovado, executado e registrado conforme a legislação vigente; o parcelamento clandestino é “[...] quando o Poder Público competente não tem conhecimento de sua existência, ou quando, levado a seu conhecimento não adquire a aprovação, sendo consequência de indeferimento do pedido ou da própria ausência dessa solicitação” (NOGUEIRA, 2017, on-line); e o loteamento irregular “[...] torna-se irregular na medida em que o Poder Público competente o aprova, podendo ser registrado ou não, mas o parcelador deixa de executá-lo ou o executa em desconformidade com o ato de aprovação ou com a legislação vigente, ou ainda, após a aprovação e execução regular, não o registra” (NOGUEIRA, 2017, on-line).

Portanto, dentro destas definições, ao não cumprir às normas presentes na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, o loteador e/ou responsável estarão cometendo alguns crimes. O texto da Lei Federal nº 6.766/79 (BRASIL, 1979, on-line) assim dispõe:

Art. 50. Constitui crime contra a administração pública:

- I – Dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;
- II – Dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;
- III – fazer, ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade do loteamento

ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Pena: reclusão, de 1 (um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no país.

Parágrafo único. O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido:

I – Por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no registro de imóveis competente;

II – Com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no artigo 18, §§ 4º e 5º, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave. (NR) (Redação dada ao inciso pela Lei nº 9.785, de 29.01.1999, DOU 01.02.1999)

Art. 51. Quem, de qualquer modo, concorrer para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta lei incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

Art. 52. Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado.

Pena: detenção, de 1 (um) a 2 (dois) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário-mínimo vigente no país, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

Ante a infração ao art. 50, inciso I e parágrafo único, inciso I, c.c. art. 37, todos da Lei n.º. 6766/79, e os demais como incursos no art. 50, inciso I e parágrafo único, inc. I, c.c.arts. 37 e 51, do mesmo diploma legal, os indivíduos que são responsáveis por loteamentos irregulares, deverão ser processados nos termos da lei.

Entretanto, não será apenas crime contra a administração pública, mas também crime de estelionato, pois o loteador estaria ganhando vantagem ilícita pelo prejuízo alheio, induzindo alguém ao erro mediante fraude, deve-se observar o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940.

Estelionato

Art. 171. Obter, para si ou para outrem, vantagem ilícita, em prejuízo alheio, induzindo ou mantendo alguém em erro, mediante artifício, ardil ou qualquer outro meio fraudulento:

Pena – reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa.

Afinal, os benefícios de um loteamento regulamentado proporciona melhor qualidade de vida aos habitantes, diminuição dos problemas urbanos, além de colaborar com a minimização do aparecimento de favelas, loteamentos clandestinos e irregulares, contribuindo assim com o crescimento e desenvolvimento ordenado do município.

3 PROCEDIMENTOS E DOCUMENTAÇÃO PRELIMINARES À APROVAÇÃO

Esta é a primeira etapa do processo, que reúnem os documentos necessários e obrigatórios para iniciar o processo de parcelamento do solo na prefeitura do município.

3.1 Solicitação das diretrizes urbanísticas e carta de anuência

O proprietário do empreendimento deverá solicitar, na prefeitura do município, as diretrizes urbanísticas e de planejamento municipal e todas as informações necessárias referentes ao uso, ocupação e parcelamento de solo. Além dos documentos citados abaixo, são necessários os documentos pessoais (RG, CPF, Certidão de Nascimento/Casamento) do proprietário da gleba, se este possuir um representante legal será necessário a apresentação de uma Procuração com firma reconhecida para iniciar o processo, acompanhar e retirar o documento final, ou seja, certidão de aprovação do loteamento.

3.2 Título de titularidade do imóvel

Este documento é requerido no Cartório de Registro de Imóveis do município ou se for o caso, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde o município pertence, onde mediante pagamento de uma taxa o Cartório irá emitir uma Certidão de Matrícula que nela constará o número da matrícula, nome do(s) proprietário(s), área total da gleba, as medidas, confrontações, os ângulos (azimutes ou rumos) ou coordenadas geográficas e a localização da gleba.

A Certidão de Matrícula tem validade de 30 (trinta) dias a partir da data de sua emissão, legitimando a posse do proprietário e com as certidões negativas de débito e servidão, onde consta se existe algo que restringe ou impeça o parcelamento desta gleba. A importância deste primeiro passo é que por meio dele se tem conhecimento do local onde está a área, quem é o proprietário, quais as confrontações e a inexistência de alguma restrição devido a débitos ou servidão presentes no título de propriedade.

3.3 Levantamento topográfico planialtimétrico

Nesta etapa o profissional habilitado pelo seu conselho de classe visita a área do futuro loteamento com equipamentos topográficos, anota os dados do levantamento, depois apresenta em projeto acompanhado pelo documento emitido pelo seu conselho de classe, cujo é o instrumento que define para os efeitos legais os responsáveis técnicos pela execução de obras ou prestação de serviços relativos à sua profissão, representando o perfil do terreno com as cotas de níveis, presença de cursos d'água, as divisas e dimensões que serão utilizadas para cálculos e futuros projetos de infraestrutura, para que possam ser implantados em harmonia com a topografia do terreno.

De acordo com a Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979, deve-se observar o perfil do terreno, pois em caso de declividades iguais ou acima de 30% será necessário atender algumas exigências, que apenas as autoridades competentes do município poderão impor de acordo com a necessidade da situação.

Com este projeto baseia-se o anteprojeto urbanístico para análise tanto na prefeitura como também para apresentação na consulta para a Licença Prévia Ambiental.

3.4 Licença Prévia Ambiental

A licença prévia ambiental deve-se ser obtida tanto no órgão estadual, como municipal, de acordo com a lei do estado e município e respeitando suas particularidades. No Estado de São Paulo o órgão responsável pela emissão de certidões ambientais é a CETESB.

A licença prévia ambiental, portanto, aprova a utilização da área determinada para o projeto de loteamento urbano, com as ressalvas de acordo com os impactos ambientais gerados por ele, averiguando alguns documentos exigidos, como o projeto planialtimétrico e análise geológica (sondagem, percolação, entre outros).

Portanto, como citado anteriormente à importância deste passo ser feito antes do anteprojeto e apresentação da prefeitura, para assim evitar custos desnecessários ou até mesmo um investimento inviável, que não será aprovado por ausência da autorização de licença ambiental.

3.5 Anteprojeto

O anteprojeto do loteamento deve ser desenvolvido por um profissional habilitado pelo CREA/CONFEA ou pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), com conhecimento pleno na Lei Federal nº 6.766/79 e suas posteriores alterações, e deverá ser consultado ao município se há legislação sobre o tema.

De acordo com o trecho da Lei Federal nº 6.766/79:

Art. 6º. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - As divisas da gleba a ser loteada;

II - As curvas de nível à distância adequadas, quando exigidas por lei estadual ou municipal;

III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

IV - A indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

V - O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI - As características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Art. 7º. A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

I - As ruas ou estradas existentes ou projetada, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - O traçado básico do sistema viário principal;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

IV - As faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis.

A Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979, denomina áreas mínimas para reserva técnica de 35% da área total do imóvel (sem levar em conta as áreas de preservação permanente - APP) para a ocupação de vias, áreas institucionais e as áreas verdes, que passarão a ser de domínio do município no ato do registro.

O projeto deverá seguir as recomendações propostas pelo setor de Planejamento e Zoneamento sobre alinhamentos baseados na continuidade de ruas previamente existentes. Devem-se considerar galerias e redes já construídas e possíveis bacias de contribuição para o dimensionamento das mesmas, evitando futuros problemas para o município.

3.6 Certidão de Anuência Municipal

Com todos os documentos anteriormente citados e por meio de um requerimento, o processo deverá ser protocolado no setor responsável pela aprovação de parcelamento e ocupação de solos, em nome do proprietário do imóvel, requerendo a viabilidade do projeto de parcelamento da gleba de acordo com as leis federais, estaduais e municipais. O processo passará por uma análise e, sendo positiva, a prefeitura emitirá uma certidão informando que não há restrições na área a ser loteada. Desta forma o anteprojeto urbanístico se tornará um projeto urbanístico definitivo, não sendo passível de alterações. Entretanto, caso haja necessidade de modificação deverá ser solicitada nova análise.

4 ELABORAÇÃO DOS PROJETOS COMPLEMENTARES

Esta etapa é destinada à elaboração dos projetos de infraestrutura, dos requerimentos nas concessionárias de água, coleta de esgoto e de energia elétrica. O loteador ou representante deverá procurar pelos responsáveis pelo fornecimento de energia elétrica, água potável, coleta de esgoto para solicitar a viabilidade do empreendimento. Neste município de Cosmorama a concessionária responsável pelo fornecimento de água e coleta de esgoto é a própria prefeitura municipal. Já o fornecimento de energia elétrica é fornecido pela empresa ELEKTRO.

4.1 Fornecimento de água e coleta de esgoto

O loteador ou responsável, mediante um requerimento ao setor responsável solicitará a viabilidade para aprovação do projeto de abastecimento de água potável, juntamente com o projeto das redes coletoras de esgoto. Todos os projetos devem ser dimensionados e executados por um profissional habilitado e, se necessário, deverão ser apresentados o orçamento e o cronograma das obras a serem construídas.

4.2 Fornecimento de energia elétrica e iluminação pública

O loteador ou responsável mediante um requerimento na concessionária responsável solicitará uma carta de viabilidade de fornecimento de energia, com projeto dimensionamento e executado por um engenheiro elétrico habilitado, se necessário deverão ser apresentados o orçamento e o cronograma das obras a serem construídas. Durante a elaboração do projeto deve-se atentar quanto às divisas dos lotes, evitando obstruções na frente do mesmo. A fiscalização da obra será feita pela fornecedora de energia.

4.3 Projeto de drenagem de água pluvial e projeto de pavimentação

O projeto das galerias de águas pluviais e o projeto de pavimentação serão elaborados por um profissional técnico habilitado que serão analisados e aprovados pela prefeitura no setor responsável junto com o projeto urbanístico, o orçamento e o cronograma das obras. A prefeitura será responsável pela fiscalização das obras.

4.4 Licença de Instalação Ambiental

Na aprovação do projeto do loteamento, para dar início à implantação do loteamento é necessária a licença de instalação ambiental, que é adquirida após a licença prévia, além das etapas anteriormente citadas terem ocorrido de forma adequada com o que foi proposto no projeto.

4.5 Certidão GRAPROHAB

Para aprovação do projeto final será necessário a apresentação da Certidão emitida pelo GRAPROHAB.

O GRAPROHAB – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo foi reestruturado por meio do Decreto Estadual nº. 52.053, de 13 de agosto de 2007, e tem por objetivo centralizar e agilizar os procedimentos administrativos de aprovação do Estado, para implantação de empreendimentos de

parcelamentos do solo para fins residenciais, conjuntos e condomínios habitacionais, públicos ou privados.

Para obtenção do Certificado GRAPROHAB, é necessário acessar o site da Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, acessar o link: GRAPROHAB, e seguir as orientações constantes no Manual de Aprovação de Projetos Habitacionais.

5 PROJETO DEFINITIVO DO LOTEAMENTO

Nesta etapa, após aprovação da licença de instalação ambiental, do projeto urbanístico definitivo e dos projetos complementares aprovados pelos órgãos responsáveis, as documentações completas deverão ser apresentadas na prefeitura para aprovação definitiva do projeto do loteamento.

Reiterando, fará parte do projeto definitivo do loteamento o mapa do parcelamento dos lotes, ruas, logradouros públicos, áreas institucionais, áreas verdes e áreas de preservação permanente, se houver, bem como memoriais descritivos, ART do responsável técnico, projeto planialtimétrico, projeto de abastecimento de água potável e de coleta de esgoto, projeto da rede de energia elétrica e iluminação pública, estes previamente aprovados pelas concessionárias responsáveis, projeto de galerias de águas pluviais, projeto de pavimentação com passeios públicos e pista de rolamento, orçamento e cronograma da execução das etapas.

6 PROJETO DEFINITIVO DO LOTEAMENTO APROVADO

Conforme as exigências, documentações e as leis de parcelamento de solo (Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979), de planejamento e zoneamento, cumprindo as determinações ambientais, atendendo todas as atribuições e exigência dos órgãos responsáveis e previamente verificados na consulta do processo, o loteamento poderá ser aprovado definitivamente desde que sejam caucionados lotes no valor equivalente às obras de infraestrutura que serão executadas. Estes passarão a ser de posse da prefeitura até que todas as construções estejam finalizadas, segundo previsão do cronograma. Caso ocorra o descumprimento do cronograma, o poder público passará a ser o proprietário definitivo dos mesmos, como contrapartida para garantir a execução das obras de infraestrutura do loteamento.

Deverá apresentar no setor responsável pela aprovação do loteamento, a seguir a relação de documentos necessários para aprovação do projeto definitivo do loteamento:

- ✓ Requerimento em nome do loteador, projeto arquitetônico definitivo, projeto planialtimétrico, aprovados pela prefeitura municipal;
- ✓ Projeto elétrico, projeto de abastecimento de água potável, projeto sanitário de coleta de esgoto, previamente aprovados pelas concessionárias responsáveis;
- ✓ Projeto de galeria de águas pluviais e projeto de pavimentação, aprovados pela prefeitura municipal;
- ✓ Licença prévia ambiental, licença de instalação ambiental, fornecidas pelo órgão ambiental;
- ✓ Matrícula do imóvel atualizada, anuência municipal, certidão negativa completa de ações criminais para fins de loteamento, certidões negativas na receita federal e estadual, certidão negativa de ônus reais.
- ✓ Certidão emitida pelo GRAPROHAB;
- ✓ Todos os projetos necessários para fazer parte da infraestrutura com memorial descritivo, orçamento e cronograma físico financeiro.
- ✓ ART sobre os projetos e execução de obra.

Após a aprovação da prefeitura, o decreto de aprovação do loteamento complementarará os documentos necessários para o registro do loteamento no cartório de registro de imóveis. Cabe salientar que todos os projetos deverão ser elaborados por um profissional qualificado e habilitado.

7 REGISTRO DO LOTEAMENTO

Após a aprovação do loteamento e munido de toda documentação, o loteador deverá procurar o Cartório de Registro de Imóveis para efetuar o registro e abertura da matrícula para o mesmo, tendo um prazo máximo de 180 dias, ao passar deste período determinado acarretará na anulação do decreto e da certidão de aprovação.

Conforme o Art. 16 da Lei Federal nº 6.766/79, os documentos necessários para o registro em cartório são:

- ✓ Título de propriedade do imóvel;
- ✓ Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos vinte anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;
- ✓ Certidões negativas de tributos federais, estaduais e municipais do respectivo imóvel;
- ✓ Certidões negativas de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de dez anos;
- ✓ Certidão de ações penais com respeito ao crime de patrimônio e contra a administração pública;
- ✓ Certidões dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de dez anos;
- ✓ Certidão de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de dez anos; Certidão de ações pessoais relativas ao loteado, pelo período de dez anos;
- ✓ Certidão de ônus reais relativos ao imóvel;
- ✓ Certidão de ações penais contra o loteador, pelo período de dez anos;
- ✓ Cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura da execução das obras exigidas por legislação municipal, com cronograma de no máximo dois anos, podendo caucionar parte do loteamento como garantia do cumprimento do cronograma das obras de infraestrutura;
- ✓ Cópia do contrato padrão de compra dos imóveis;
- ✓ Declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.

Desta maneira, com base neste artigo e informações fornecidas pela prefeitura municipal e demais setores envolvidos na aprovação e registro do loteamento, foi proposto um roteiro para aprovação do loteamento com a finalidade de poupar tempo aos interessados, facilitando sua aprovação. Ressalta-se que as etapas de anuência municipal, aprovação de pavimentação e projeto definitivo são as que possuem maior grau de dificuldade, de acordo com o setor responsável pela aprovação.

Após o processo acima descrito, com base em leis federais, estaduais e municipais tanto para a elaboração quanto para a execução das obras de infraestruturas obrigatórias para implantação do loteamento, como também as documentações necessárias para seu o registro encontrando-se finalizadas, pode-se assim proceder à venda dos imóveis legalmente registrados.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A finalidade deste artigo foi facilitar a compreensão das etapas de aprovação de um loteamento, desde a sua elaboração até o seu registro, tendo como base primordialmente as leis federais, estaduais e municipais, citando os projetos e as obras necessárias, como também as documentações pertinentes à sua aprovação e ao seu registro.

Na elaboração e aprovação do loteamento, pode-se perceber que a parte de aprovação no órgão municipal demanda mais tempo, com leis mais específicas, pois muda de acordo com cada município, sendo assim, é a parte que requer mais atenção e acompanhamento criterioso.

Pode-se perceber também que, para a legalização de um projeto de loteamento urbano, a grande dificuldade deste processo ocorre devido à burocracia, falta de informação e de material bibliográfico que trate de forma didática sobre este assunto, sendo comumente apresentado em leis e artigos, o que dificulta o entendimento de pessoas leigas.

Atendendo o objetivo deste trabalho, buscou-se apresentar de uma forma clara e objetiva os passos para iniciar e finalizar o processo de implantação e aprovação de loteamentos dentro do município de Cosmorama/SP.

REFERÊNCIAS

Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e outras providências.

NOGUEIRA, Wagner Rodolfo Faria. Parcelamento do solo. Âmbito Jurídico, Rio Grande, VI, n. 14, ago. 2003.

ABNT NBR 15645:2008 Execução de obras de esgoto sanitário e drenagem de águas pluviais utilizando-se tubos e aduelas de concreto, 2008;

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA;

Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, www.habitacao.sp.gov.br;

GRAPROHAB – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo, <http://www.habitacao.sp.gov.br/icone/detalhe.aspx?Id=72> (link acessado em 20/12/2022);