

Loteamento – Definição

Loteamento é a divisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aberturas de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes.

Considera-se Gleba, a área de terreno que não foi objeto de Loteamento ou Desmembramento.

Da área total do Loteamento, serão destinados no mínimo 15% de áreas verdes, 5% de áreas institucionais e 20% de sistema viário. Quando o espaço destinado às vias de circulação não atingir o índice mínimo estabelecido, a área necessária será adicionada às áreas verdes.

O Loteamento poderá ser implantado nos seguintes tipos: L1, L2, L3 (popular) e L4 (concessão de direito real de uso) – vide artigos 17 a 22 da Lei 9.413/81.

Qualquer modificação no projeto ou na execução de loteamento aprovado e registrado no Cartório de Registro de Imóveis, deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura, mediante pedido do interessado – vide artigo 9º da Lei 9.413/81.

- DESENHO ESQUEMÁTICO DO LOTEAMENTO

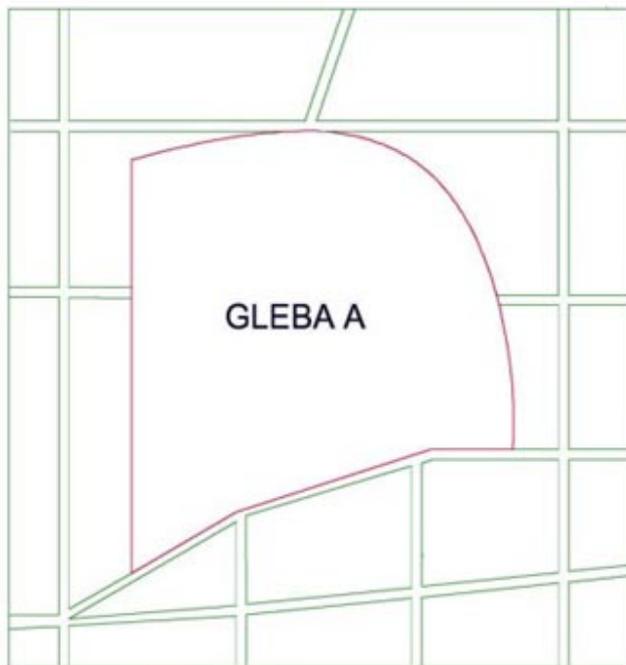


FIG. 1 – SITUAÇÃO ATUAL



- ETAPAS DE IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO

- Emissão da Certidão de Diretrizes;
- Emissão do Certificado de Anuência Previa Junto aos Órgãos Estaduais;
- Apresentação da Anuência Estadual pelo interessado;
- Opção pelo interessado pela execução das obras: (A) previa execução ou (B) cronograma e instrumento de garantia:

A. previa execução:

- Aprovação do Projeto de Arborização das áreas verdes e do sistema viário, pela SVMA/DEPAVE;
- Emissão da Autorização das obras;
- Comunicação do início das obras de infra-estrutura pelo interessado;
- Execução da Arborização pelo interessado;
- Emissão do Atestado de Execução de Arborização – AEA por SVMA/DEPAVE;
- Emissão do Termo de Verificação e Execução de Obras - TVEO;
- Emissão do Alvará de Loteamento para fins de registro;
- Apresentação do registro do loteamento pelo interessado.

B. cronograma e instrumento de garantia:

- Aprovação do Projeto de Arborização das áreas verdes e do sistema viário, pela SVMA/DEPAVE;
- Aprovação do Cronograma físico-financeiro;
- Emissão do Alvará de Loteamento;
- Apresentação do registro do Loteamento pelo interessado;
- Comunicação do início das obras de infra-estrutura pelo interessado;
- Execução da Arborização pelo interessado;
- Emissão do Atestado de Execução de Arborização – AEA pela SVMA/DEPAVE;
- Emissão do Termo de Verificação e Execução de Obras - TVEO;
- Liberação do instrumento de garantia.

OBSERVAÇÃO:

Em outros órgãos, segue rotina própria.

- FASES DE ANÁLISE

• DIRETRIZES

A fixação de Diretrizes determina a escolha das áreas verdes, institucionais, o sistema viário principal e outras interferências relativas à área objeto do empreendimento proposto, propiciando o melhor aproveitamento do potencial urbanístico/ambiental existente, mediante consulta a outros órgãos e atendimento da legislação pertinente.

As propostas de implantação devem considerar o zoneamento, a malha urbana existente no entorno, as vias de acesso, as áreas verdes existentes, os equipamentos urbanos e as características físicas da área objeto de intervenção, corpos d'água, tipos de solo, relevo, vegetação, passivo ambiental, faixas não edificáveis e outras restrições urbanístico-legais.

• APROVAÇÃO

A aprovação consiste na análise do projeto de Loteamento, verificando se o mesmo observa as Diretrizes expedidas e atende à legislação pertinente, e caso for necessário serão feitas consultas a outros órgãos.

Estando em ordem o projeto, será expedido o Certificado de Anuência Prévia para aprovação junto aos Órgãos Estaduais (GRAPROHAB). Após a emissão do Certificado de Anuência Prévia é solicitado o projeto de arborização das áreas verdes e do sistema viário para análise e aprovação por DEPAVE da Secretaria do Verde e Meio Ambiente.

O projeto do loteamento, aprovado pelo GRAPROHAB, deverá ser apresentado pelo interessado ao PARSOLO acompanhado dos projetos complementares de infra-estrutura (terraplenagem, drenagem e pavimentação, guias e sarjetas) acompanhados dos respectivos memoriais descritivos e de cálculos.

Após a aprovação dos projetos complementares, do cronograma físico-financeiro (caso haja garantia), e do projeto de arborização pelo DEPAVE, será emitido o respectivo alvará.

• ACEITAÇÃO TÉCNICA

A aceitação técnica do loteamento consiste na aferição da execução das obras de infra-estrutura, de acordo com os projetos aprovados pelos órgãos competentes e com a apresentação de documentos pelo interessado que comprovem a perfeita execução das mesmas.

Estando em ordem, é emitido o Termo de Verificação e Execução de Obras – TVEO, que poderá ser de forma parcial ou total.

- LEGISLAÇÃO VIGENTE

- Lei Federal 6.766/79;
- Lei Federal 9.785/99;
- Lei 9.413/81;
- Lei 13.885/04;
- Portaria nº 080/SEHAB-G/03 (TVEO).

- ROTEIRO DE APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO

Para pegar o Roteiro de Aprovação de Loteamento [Clique aqui](#).

- LISTA DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

DIRETRIZES DE LOTEAMENTO

1. Requerimento padronizado assinado pelo requerente (retirar junto a SEHAB-22), à Rua São Bento, 405 – 8º andar, sala 82;
2. Título de propriedade da área registrado no Cartório de Registro de Imóveis atualizado, ou para o caso de Interesse Social documento comprobatório da posse do terreno, podendo ser:
 - a. Decreto de interesse social ou Decreto de utilidade pública para áreas desapropriadas, acompanhado do auto de imissão na posse;
 - b. Lei de desafetação no caso de áreas públicas de uso comum do povo;
 - c. Termo de transferência do Departamento Patrimonial da Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos, nos casos de áreas públicas dominiais ou antigos leitos de rio;
3. Certidão da matrícula ou da transcrição aquisitiva da área atualizada com movimentos desde 19/12/1979;
4. Cópia do IPTU ou INCRA do atual exercício ou certidão de dados cadastrais atualizada;
5. Certidão Negativa de tributos atualizada até o exercício anterior (IPTU ou INCRA);
6. Documentos do profissional responsável técnico (CREA, ART, CCM);
7. Guia devidamente recolhida, relativa a emolumentos a ser juntada na ocasião ao protocolamento do pedido de diretrizes;
8. Certidão fornecida por órgão público competente na qual se certificará quanto à área ter sido objeto de procedimento expropriatório, quando necessário;
9. Parecer Técnico fornecido pela Secretaria de Estado do Meio Ambiente, no caso da área estar localizada total ou parcialmente, no perímetro de proteção aos mananciais hídricos;
10. Contrato Social da interessada, quando pessoa jurídica, indicando a correspondente habilitação pela representação instruído com cópia da JUCESP. No caso de cooperativas habitacionais e associações próprias apresentar o respectivo estatuto de constituição devidamente registrado;
11. Levantamento planialtimétrico cadastral, na escala 1:1000 ou 1:500 em 5 (cinco) vias, com a indicação dos seguintes elementos:
 - a. Perímetro da gleba, informando as medidas dos segmentos e respectivos rumos/azimutes, ângulos, de acordo com o título de propriedade e com a situação fática do local;
 - b. Confrontantes do imóvel, com as medidas de divisa correspondentes;
 - c. Curvas de nível de metro em metro;
 - d. Indicação da linha norte-sul, e escala gráfica;
 - e. Indicação das coordenadas UTM;
 - f. Vias de acesso à área, indicando-se as suas larguras, posteamento, bocas de lobo, travessias, galerias, poços de visitas, calçamento, passeios, guias e sarjetas, matacões, cadastro das redes aéreas, superficiais e subterrâneas, (água, esgoto, águas pluviais, energia elétrica, etc.);
 - g. Dutos, linhas de transmissão, antenas de telefonia e outras;
 - h. Vegetação existente com indicação das árvores isoladas, com DAP acima de 5 cm conforme Lei 10.365/87, inclusive levantamento florístico (cadastro das espécies);
 - i. Corpos d'água: rios, córregos, nascentes, lagoas, brejos, olhos d'água, linhas de drenagem, incidentes na área e próximo às divisas;
 - j. Perímetro das eventuais construções, muros, cercas, valos, etc.;
 - k. Ruas, caminhos, estradas indicando as saias de corte/aterro, se houver;
 - l. Eventuais movimentos de terra ocorridos na área com indicação de cortes e aterros;
 - m. Croquis de localização que permita a perfeita identificação do local da área;
 - n. Indicar em nota: "Declaro que a área não sofreu contaminação ou aterramento com qualquer material nocivo à saúde pública", se for verdadeiro;
 - o. Carimbo da planta conforme modelo padrão;
 - p. Outros elementos físicos quando existentes.
12. Proposta de implantação do parcelamento pretendido em 2 (duas) vias, em nível de plano de massas na mesma escala do levantamento planialtimétrico;
 - a. No caso de conjunto residencial, proposta de implantação em 2 (duas) vias, em nível de plano de massas na mesma escala do levantamento planialtimétrico, indicando o número de unidades

residenciais;

13. Cópia parcial da planta do levantamento aerofotogramétrico relativo ao SCM - Sistema Cartográfico Metropolitano, demarcando o perímetro da gleba e a respectiva bacia (ou bacias) de drenagem na qual está a mesma inserida quando o imóvel estiver localizado fora da área urbana.

APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO

1. Requerimento padronizado assinado pelo requerente (retirar junto a SEHAB-22, à Rua São Bento, 405 – 8º andar, sala 82);
2. Título de propriedade da área registrado no Cartório de Registro de Imóveis atualizado, caso não tenha sido apresentado por ocasião do pedido das Diretrizes;
3. Cópia do IPTU ou INCRA do atual exercício ou certidão de dados cadastrais atualizada;
4. Certidão negativa dos tributos atualizada até o último exercício (IPTU ou INCRA);
5. Cópia da Certidão de Diretrizes dentro do prazo de sua validade;
6. Documentos do autor e responsável pelo projeto (CREA, ART, CCM);
7. Parecer Técnico fornecido pela Secretaria de Estado do Meio Ambiente no caso de a área se localizar, total ou parcialmente, no perímetro de proteção de mananciais hídricos;
8. Memorial Descritivo e justificativo do projeto de loteamento, contemplando as soluções técnicas não expressas nas plantas do projeto, em 3 (três) vias;
9. Planta do Levantamento Planialtimétrico (idêntico ao das Diretrizes) na escala 1:1000 ou 1:500, que pode ser apresentada em prancha separada em 5 (cinco) vias, ou junto com a planta do Loteamento, contendo:
 - a. Perímetro da gleba, informando as medidas dos seguimentos e respectivos rumos/ azimutes, ângulos, de acordo com o título de propriedade e com a situação fática do local;
 - b. Confrontantes do imóvel;
 - c. Curvas de nível de metro em metro;
 - d. Indicação das coordenadas UTM;
 - e. Vias de acesso à área, indicando-se as suas larguras, posteamento, bocas de lobo, travessias, galerias, poços de visitas, calçamento, passeios, guias e sarjetas, matacões, cadastro das redes aéreas, superficiais e subterrâneas, etc.;
 - f. Vegetação existente com indicação das árvores isoladas, conforme Lei 10.365/87, inclusive levantamento florístico;
 - g. Córregos, nascentes, lagoas, várzeas e demais linhas de drenagem;
 - h. Perímetro das eventuais construções existentes;
 - i. Indicação da linha norte-sul, e escala gráfica;
 - j. Croquis de localização que permita a perfeita identificação do local da área;
 - k. Carimbo da planta conforme modelo padrão;
 - l. Demais elementos quando existentes, deverão atender a legenda conforme modelo padrão;
10. Planta do Loteamento, em 5 (cinco) vias, na escala 1:1000 ou 1:500, desenhada sobre base topográfica contendo:
 - a. identificação do empreendimento, denominação e endereço completo;
 - b. demarcação do sistema viário, com a respectiva hierarquia, alinhamentos, dimensões e identificação, devendo ser indicadas na planta as cotas das vias em cada estaca, distanciadas umas das outras no máximo 20,00 metros;
 - c. demarcação das áreas destinadas a áreas verdes e institucionais públicas com respectivas dimensões e denominações, observadas as Diretrizes;
 - d. demarcação das áreas destinadas a quadras e lotes com respectivas dimensões, numeração e identificação;
 - e. demarcação das faixas "non aedificandi" e demais elementos definidos nas Diretrizes;
 - f. indicação em quadro, em valores absolutos e percentuais, da área total da gleba, área total dos lotes, área do sistema viário, áreas verdes e áreas institucionais públicas;
 - g. indicação da zona de uso onde se localiza a gleba, Subprefeitura a qual pertença e número de contribuinte;
 - h. indicar em nota: "Declaro que a área não sofreu contaminação ou aterramento com qualquer material nocivo à saúde pública", se for verdadeiro;
 - i. legenda e carimbos padrões da Prefeitura.

11. Projeto dos Perfis Longitudinais de todas as vias, em 5 (cinco) vias, em escala horizontal 1:1000 ou 1:500 e vertical 1:100 ou 1:50, indicando o perfil do terreno natural e o perfil do projeto, com as respectivas cotas em cada estaca demarcada em planta; bem como seções transversais de todas as vias de circulação em escala;
12. Projetos de infra-estrutura acompanhados de seus respectivos Memoriais Descritivos e de cálculos em 4 (quatro) vias para:
 - a. Terraplenagem;
 - b. Drenagem de águas pluviais;
 - c. Pavimentação, guias e sarjetas, incluindo o tratamento primário das vias não pavimentadas.
13. Projeto de Arborização das áreas verdes e sistema viário em 3 (três) vias, e seu respectivo Memorial Descritivo em 3 (três) vias, nos termos da legislação vigente;
14. Opção por sistemática de aprovação e apresentação de instrumento de garantia para execução das obras nos termos da legislação vigente;
15. Cronograma Físico-Financeiro conforme modelo PMSP/PARSOLO, acompanhado de planilhas de quantificações e custos para cada uma das obras de infra-estrutura.

ACEITAÇÃO TÉCNICA DE LOTEAMENTO - TVEO

O interessado na obtenção do TVEO para loteamentos deverá instruir o respectivo processo administrativo com os seguintes documentos, de acordo com a Portaria nº 080/SEHAB-G/03:

1. instrumento de Doação das Redes de água e esgoto, firmado com o órgão competente (SABESP ou equivalente) ou atestado emitido por esse órgão (SABESP ou equivalente), declarando que as redes de água e esgoto foram executadas de acordo com o projeto aprovado, estando em consonância com as normas do órgão emissor da declaração e que se encontram em perfeita operação;
2. Laudo dos ensaios tecnológicos em conformidade com as normas técnicas expedidas pela prefeitura que comprovem a execução do pavimento de acordo com o projeto aprovado e dos ensaios de resistência das guias e sarjetas;
3. Comprovantes da origem das mudas utilizadas na arborização, para o Atestado de Execução de Arborização – AEA, expedido pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA/DEPAVE, de conformidade com a lei nº 10.948 de 24 de janeiro de 1991, regulamentada pelo Decreto 29.716/91;
4. Termo de aceitação, emitido pelo órgão competente, das obras de infra-estrutura previstas no empreendimento e não constantes do cronograma físico-financeiro aprovado (canalização de córrego, pontilhão, vias de acesso e obras similares);
5. Nos loteamentos executados pela Administração Municipal direta e indireta, fica dispensada a apresentação do laudo dos ensaios tecnológicos referentes ao item “b”, quando substituído por declaração do agente promotor, atestando a execução do pavimento, guias e sarjetas de acordo com as normas técnicas expedidas pela prefeitura.

OUTROS DOCUMENTOS:

1. Projeto completo da rede de água e esgoto aprovados pelos órgãos competentes (SABESP);
2. Laudo técnico de estabilidade de talude ou de muro de contenção com respectivo ART do responsável técnico (se necessário);
3. Manifestação pelo Órgão Ambiental, quanto às restrições e ressalvas impostas por àquele Órgão, referente à contaminação da área (se necessário).