



PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇÃO



## CARTILHA SOBRE LOTEAMENTO

O processo de urbanização desordenada das cidades desencadeou desenfreada e caótica ocupação do solo urbano, resultando em uma série de problemas ambientais, deficiências em trânsito e transporte, proliferação de habitações subnormais, precariedade do saneamento básico.

Sob inúmeros aspectos da vida urbana, são imponderáveis as consequências deste processo sobre a qualidade de vida da população, acarretando pesados encargos ao poder público, constantemente solicitado a fornecer infraestrutura e demais serviços às novas áreas acrescidas às cidades.

Diante dessa problemática, considera-se o controle do parcelamento do solo para fins urbanos como um dos itens de maior relevância no que se refere ao ordenamento da cidade, principalmente na organização espacial de novas áreas urbanas. Tem como objetivo garantir que a expansão física dos municípios obedeça a regras e normas de cunho técnico e jurídico, promovendo a distribuição equilibrada de atividades e pessoas no município, estimulando seu desenvolvimento.

A Lei Federal 6.766/79, que foi parcialmente modificada pela Lei 9.785/99, expressa em seu texto requisitos urbanísticos que objetivam melhor ordenamento das novas áreas urbanas dos municípios brasileiros, estabelecendo os requisitos urbanísticos para o parcelamento.

### **1 PROCEDIMENTOS E DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR À APROVAÇÃO**

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

#### **➤ Solicitação das diretrizes e carta de anuência**

O proprietário (loteador) ou envolvido deverá apresentar, na prefeitura, planta do imóvel contendo:

I - as divisas da gleba a ser loteada;

II - as curvas de nível à distância adequada;

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇÃO



IV - a indicação dos arruamentos que estão próximo 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.

Além dos documentos citados acima, são necessários os documentos pessoais (RG, CPF, Certidão de Casamento) do proprietário da gleba.

No caso de possuir um representante legal, torna-se necessária apresentação de uma Procuração com firma reconhecida para iniciar o processo, acompanhar e retirar o documento final, ou seja, certidão de aprovação do loteamento.

#### ➤ **Título de Propriedade**

Esse documento é requerido no Cartório de Registro de Imóvel mediante pagamento de uma taxa e apresentação do CPF do proprietário, **nele consta o número da matrícula, o nome do proprietário, área total da gleba, as medidas e com estes dados sabe-se onde e como a gleba está posicionada.**

Deve estar atualizado (válido por 30 dias), legitimando a posse do proprietário, bem como **com as certidões negativas de débito e servidão, onde consta se existe algo que restringe ou impeça o parcelamento desta gleba.**A importância desse primeiro passo se dá pelo fato de 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 relativa a débitos ou servidão presentes no título de propriedade.

#### ➤ **Levantamento topográfico planialtimétrico**

Neste processo o profissional habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) visita a área do futuro loteamento com equipamentos de agrimensura, anota os dados do levantamento, depois apresenta-os em projeto acompanhado pela Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), **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**



PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇÃO



**projetos de infraestrutura, para que possam ser implantados em harmonia com a topografia do terreno.**

O prazo para elaboração deste projeto irá depender do profissional que fará a execução do serviço, variando de acordo com o tamanho e as irregularidades da área. No entanto, pode-se estimar um prazo em torno de 15 a 30 dias.

Com o levantamento topográfico planialtimétrico pronto, baseia-se o anteprojeto urbanístico para análise tanto na prefeitura como também para apresentação na consulta para a Licença Prévia Ambiental.

#### ➤ **Licença Prévia Ambiental**

Em Pernambuco esta licença é obtida junto ao CPRH, onde será analisado os possíveis tipos de impactos ambientais que poderão ocorrer naquela região, juntamente com algumas ações que podem minimizar estes impactos. Após este requerimento, um técnico do CPRH fará uma vistoria do local do empreendimento para emitir um parecer aprovando ou não sua implantação.

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 a solução para o esgotamento sanitário.**

Portanto, como citado anteriormente, **é importante que esse passo seja 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.**

#### ➤ **ANTEPROJETO**

O anteprojeto do loteamento deve ser criado por um profissional habilitado pelo CREA ou pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), com conhecimento pleno da Lei Federal nº 6.766/79.

**Deve ser composto de desenhos das quadras, lotes, passeio, áreas verdes e institucionais, área de preservação permanente (APP), além dos arruamentos e detalhes de cruzamentos de ruas, avenidas e divisas dos lotes. Consiste em uma proposta que será apresentada à prefeitura, onde será analisada e propostas algumas mudanças ou até mesmo a sua reformulação completa.**

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇÃO



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 pela Secretaria de Obras sobre alinhamentos baseados na continuidade de ruas previamente existentes.

#### ➤ **Certidão de Anuência Municipal**

Com todos os documentos anteriormente citados e **por meio de requerimento, o processo deverá ser protocolado na Secretaria de Obras do Município, em nome do proprietário do imóvel, requerendo a viabilidade do projeto de parcelamento da gleba de acordo com as leis federais e estaduais.** 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.**

## **2 ELABORAÇÃO DOS PROJETOS COMPLEMENTARES**

A segunda etapa será destinada à elaboração dos projetos de infraestrutura, dos requerimentos nas concessionárias de água, coleta de esgoto e de energia elétrica.

#### ➤ **Carta de viabilização dos serviços públicos**

O loteador ou responsável pelo processo deverá procurar as concessionárias de energia elétrica, de água e coleta de esgoto do município para solicitar a viabilidade do empreendimento. COMPESA E CELPE.

#### ➤ **Concessionária de água e coleta de esgoto**

O loteador, mediante requerimento feito na COMPESA, solicitará a viabilidade para a aprovação do projeto de abastecimento de água potável, juntamente com o projeto das redes de coleta 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. Após análise e aprovação, a fiscalização da obra será feita pela fornecedora de água.

#### ➤ **Concessionária de fornecimento de energia elétrica e iluminação pública**



PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇÃO



O loteador, por um requerimento na CELPE, solicitará uma carta de viabilidade de fornecimento de energia, **com projeto dimensionado e executado por um engenheiro elétrico habilitado**, se necessário deverão ser apresentados o orçamento e o cronograma das obras a serem construídas. A fiscalização da obra será feita pela fornecedora de energia.

#### ➤ **Projeto das galerias de água pluvial e projeto de pavimentação**

O projeto das galerias de águas pluviais e o projeto de pavimentação serão analisados e aprovados pela Secretaria de Obras junto com o projeto urbanístico, o orçamento e o cronograma das obras. A prefeitura é responsável pela fiscalização das obras.

#### ➤ **Licença de Instalação Ambiental**

Na aprovação do projeto do loteamento, para o início da 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. **De acordo com o CPRH, a licença de instalação ambiental, autoriza a instalação do empreendimento ou atividade de acordo com as especificações constantes dos planos, programas e projetos aprovados, incluindo-se as medidas de controle ambiental e demais condicionantes.**

Portanto, se o processo de parcelamento atendeu as leis e exigências anteriores, o loteamento conseguirá a licença de instalação ambiental.

### **3 PROJETO DEFINITIVO DO LOTEAMENTO**

Para esta etapa, após aprovação da licença de instalação ambiental, do projeto urbanístico definitivo e dos projetos complementares aprovados pelos órgãos responsáveis citados acima, 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 esgoto, projeto da rede de energia elétrica e iluminação pública, estes previamente aprovados pelas empresas e órgãos responsáveis, projeto de galerias de águas pluviais, projeto de pavimentação**



PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇÃO



**com passeios públicos e pista de rolamento, orçamento e cronograma da execução das etapas.**

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.

Apresenta-se 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.
- ✓ Todos os projetos necessários para fazer parte da infraestrutura com memorial descritivo, orçamento e cronograma físico financeiro.
- ✓ Anotações de Responsabilidade Técnica (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.

#### **4 REGISTRO DO LOTEAMENTO NO CARTÓRIO**

Após a aprovação do loteamento e munido de toda documentação, o loteador deve 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇÃO



Decorrido esse prazo, tem-se como consequência a 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.

Assim, 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



**PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇÃO**



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 e estaduais tanto para a elaboração quanto para a execução das obras de infraestruturas obrigatórias para implantação do loteamento, bem como com as documentações necessárias para seu o registro encontrando-se finalizadas, pode-se assim proceder à venda dos imóveis legalmente registrados.