



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL
ESTADO DE SÃO PAULO**

INSTRUÇÃO NORMATIVA N.º 01/2016

“Regulamenta o Parágrafo Único do Artigo 64, da Lei Complementar n.º 429, de 06 de setembro de 2016 que dispõe sobre os documentos necessários para requerimento de certidão de viabilidade (C.V.) para parcelamento do solo no Município de Conchal”.

O SECRETÁRIO EXECUTIVO DO GRUPO TÉCNICO DE ANÁLISE URBANÍSTICA E AMBIENTAL DO MUNICÍPIO DE CONCHAL, no uso das atribuições que lhe confere o art. 16 do Regimento Interno do GTA, resolve expedir a presente Instrução Normativa:

Art. 1.º - O requerimento de Certidão de Viabilidade (C.V.) para parcelamento do solo no Município de Conchal a que se refere o parágrafo único do artigo 64, da Lei Complementar Municipal n.º 429, de 06 de setembro de 2016, deve ser instruído com os seguintes documentos:

- 1) Requerimento do proprietário (com firma reconhecida ou assinado no ato do protocolo a que o servidor municipal dará fé), dirigido ao Exmo. Sr. Prefeito Municipal, solicitando expedição da Certidão de Viabilidade (C.V.) para parcelamento do solo urbano (especificar o tipo de empreendimento pretendido), constando o número da matrícula ou transcrição imóvel (observar o ANEXO 01 desta Instrução):
 - 1.1) Tratando o proprietário de pessoa jurídica, o requerimento deverá ser assinado pelo(s) representante(s) legal(is), devendo ser juntado o Contrato ou Estatuto Social e todas as eventuais alterações, devidamente registrados no Oficial de Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou na Junta Comercial competentes, provando a regularidade de situação e representação da empresa e Certidão Simplificada da Junta Comercial válida.
 - 1.2) Se o requerente, pessoa física ou jurídica, for representado por procurador, deverá, então, ser juntado também o competente instrumento de mandato, com poderes especiais.
- 2) Prova de baixa no INCRA e Certidão Municipal informando que a área a ser loteada está localizada em área urbana, caso ainda conste como rural.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL
ESTADO DE SÃO PAULO

- 3) Comprovante de Inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ e Inscrição Estadual se pessoa jurídica ou cópia do CPF e RG se pessoa física.
- 4) Título de propriedade do imóvel.
- 5) Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos vinte anos (Certidão Vintenária - CRI).
- 6) CERTIDÕES NEGATIVAS:
 - a. de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;
 - b. de ações reais referentes ao imóvel, pelo **período de 10 anos** (CRI);
 - c. de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, inclusive de pessoas jurídicas (podem ser sujeitos ativos de crimes ambientais) - (Cartório Distribuidor - Fórum).
 - d. Certidão Negativa de Débitos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS;
 - e. Conjunta da Previdência Social e Tributária da Dívida Ativa da União (RBF);
 - f. Tributária Municipal;
 - g. Débitos Trabalhistas – CNDT;
 - h. Débitos Estaduais.
- 7) CERTIDÕES:
 - a. dos Cartórios de Protestos de Títulos, em nome do loteador, pelo **período de 10 anos** (dos 02 Cartórios de Protesto da Comarca);
 - b. de ações pessoais relativas ao loteador, pelo **período de 10 anos** (Cartório Distribuidor - Fórum);
 - c. de ônus reais relativos ao imóvel (CRI);
 - d. de ações penais contra o loteador, pelo **período de 10 anos** (Cartório Distribuidor – Fórum).
- 8) Declaração do cônjuge do requerente de que consente na realização do parcelamento (se pessoa física).
- 9) Levantamento topográfico planialtimétrico indicando:
 - a. Divisas da propriedade perfeitamente definidas, cotadas e com a indicação de seus confrontantes conforme a matrícula;
 - b. Localização dos cursos d'água e suas denominações existentes na gleba e no entorno;
 - c. Curvas de nível de metro em metro baseada na RN do Município;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL
ESTADO DE SÃO PAULO

- d. Coordenadas geográficas e topográficas, por UTM Universal Transversa de Mercator e oficiais do Município, simultaneamente;
 - e. Arruamentos vizinhos em todo o perímetro, com locação exata das vias de circulação, áreas verdes e institucionais e nascentes num raio de 50 (cinquenta)m;
 - f. Bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;
 - g. Construções existentes;
 - h. Serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências;
 - i. Linhas de energia elétrica, telefone, telex, torres de comunicação, tubulações de água, esgoto, gás, com seus respectivos trajetos e áreas não edificáveis;
 - j. Ferrovias, servidões e rodovias com seus respectivos trajetos, existentes no local;
 - k. Outras indicações que possam interessar à orientação geral do loteamento, principalmente a localização do imóvel em relação a referenciais conhecidos.
- 10) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).
- 11) Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).
- 12) Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e;
- 13) Planta de localização, imagem da gleba em papel e em arquivo digital – CD.

Art. 2.º - As certidões referidas no item 07 deverão ser apresentadas também em nome dos sócios, no caso de proprietário pessoa jurídica.

Art. 3.º - O GTA poderá mediante requerimento do interessado devidamente justificado, dispensar a apresentação de documentos dos itens 06 e 07 do artigo 1.º.

Art. 4º - Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

Conchal (SP), 16 de setembro de 2016.

Ademir Antonio de Azevedo

Secretário Executivo – GTA



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL
ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO 01 - MODELO DO REQUERIMENTO

Exmo. Sr.

NOME DO PREFEITO

Prefeito Municipal de Conchal – SP

REQUERENTE, nacionalidade, estado civil, profissão, CPF ou CNPJ n° _____, I.E. ou RG n.º _____, com endereço/sede na _____, n° _____, Bairro: _____, Cidade: _____, CEP _____, Telefone: (____) _____, (se empresa qualificar o Sócio com poderes para representar a sociedade, por exemplo: por seu Sócio Administrador a seguir qualificado e abaixo assinado, Sr. _____, nacionalidade, estado civil, profissão, portador do CPF n° _____ e RG n° _____, residente e domiciliado na _____, n° _____, Bairro: _____, Cidade: _____, CEP _____, Telefone (____) _____,) proprietário de uma Gleba de terra, sita no _____, no município de Conchal/SP, com área de _____ hectares, devidamente escriturada no _____, objeto da matrícula n.º _____ do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim, **vem, mui respeitosamente, requerer:**

1. A expedição de **CERTIDÃO DE VIABILIDADE** de parcelamento do solo urbano para o empreendimento _____, na referida gleba, considerando:

- Que a gleba citada localiza-se na zona urbana _____ do Município de Conchal (indicar a lei);
- (motivo do pedido – por exemplo: a crescente demanda de lotes populares ou a necessidade de lotes industriais, etc);
- O interesse do proprietário em realizar o parcelamento atendendo toda legislação da Prefeitura Municipal de Conchal, principalmente pela Lei Complementar n° 429, de 06 de setembro de 2016;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL
ESTADO DE SÃO PAULO

- Em anexo os documentos exigidos na IN GTA n.º 01/16.

Isto posto, nos termos da Lei Complementar n.º 429, de 06 de setembro de 2016, solicitamos a Vossa Excelência que o presente pedido seja analisado pelos órgãos competentes da Prefeitura a fim de emitir a C.V. nos termos ora informados.

N. Termos
P. Deferimento

Conchal (SP), data.

Nome
Proprietário / Sócio administrador



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL
ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO 02 - MODELO DA CERTIDÃO DE VIABILIDADE
GRUPO TÉCNICO DE ANÁLISE URBANÍSTICA E AMBIENTAL – GTA
CERTIDÃO DE VIABILIDADE DE PARCELAMENTO Nº ___/201__.

O Presidente do GTA Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental, no uso de suas atribuições legais, previstas no inciso I, artigo 3º, do Decreto nº 3.528, de 15 de maio de 2013, bem como o artigo 8º do Regimento Interno que tem como objetivo analisar os projetos que lhe são submetidos nos termos da Lei Complementar nº 157, de 20 de outubro de 2006, em especial atender as exigências previstas nas disposições do Capítulo III do Plano Diretor Estratégico do Município de Conchal, referente à política de desenvolvimento urbano e do meio ambiente expede a presente certidão de viabilidade de (tipo do empreendimento) com base no artigo _____ da Lei Complementar nº 429/2016, parecer e condições a seguir especificadas, nos termos dos membros presentes da Reunião Ordinária nº ____ª do GTA de _____.

INTERESSADO: _____.

CPF OU CNPJ Nº: _____.

ENDEREÇO: _____.

DENOMINAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: “ _____ ”.

LOCALIZAÇÃO: _____.

PROCESSO ADMINISTRATIVO: _____.

TIPO DE PARCELAMENTO: _____.

ÁREA: _____.

EXIGÊNCIAS URBANÍSTICAS:

ESPECIFICAÇÃO	ÁREA	MÍNIMO LEGAL
ÁREA VERDE/PERMEÁVEL	A ser definida em projeto	20%
ÁREA INSTITUCIONAL	A ser definida em projeto	5%
ARRUAMENTO	A ser definida em projeto	20%
LOTES	A ser definida em projeto	%
ÁREAS PÚBLICAS	A ser definida em projeto	%
ÁREA LOTEADA	A ser definida em projeto	100%

O EMPREENDIMENTO É VIÁVEL.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL
ESTADO DE SÃO PAULO

A presente certidão é emitida no âmbito do Município de Conchal e não implica no reconhecimento de propriedade do imóvel, nem exime o interessado de outros alvarás, licenças ou certidões exigidas pela legislação federal, estadual e municipal.

O/A interessado/a deverá ainda:

- a) Firmar termo de compromisso visando a implantação do empreendimento;
- b) Cumprir os dispositivos da Lei Federal nº 6.766/1979, alterada pela Lei Federal nº 9.785/1999, Lei Complementar Municipal nº 429, de 06 de setembro de 2016 e alterações posteriores, relativo ao empreendimento;
- c) Apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e Estudo de Impacto Ambiental - E.I.A, bem como cumprir as exigências que ele venha a gerar ao empreendimento;
- d) Transferir para o patrimônio municipal, sem qualquer ônus para os cofres públicos as áreas institucionais indicadas no projeto do empreendimento acima mencionado, isto tão logo seja registrado o empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim, para os efeitos do artigo 22 da Lei Federal nº 6.766/1979;
- e) Executar as suas próprias expensas no prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da data do Alvará de Infraestrutura do Loteamento (após registro do loteamento) e na conformidade com o cronograma físico-financeiro a ser apresentado, tudo de acordo com os projetos aprovados pela Administração Municipal, as obras de demarcação de quadras e áreas públicas; sistema de adução, reservação e distribuição de água potável (se for o caso); rede coletora de esgotos e interligação da mesma ao coletor tronco, visando levar o esgoto à EEE – Estação Elevatória de Esgoto; rede de galerias de águas pluviais; colocação de guias e sarjetas; pavimentação asfáltica; rede de energia elétrica com iluminação pública; execução de calçadas conforme norma do Departamento de Obras; aplicação de mobiliário urbano onde necessário; paisagismo das áreas verdes e/ou sistema de lazer; arborização das vias públicas e sinalização completa do sistema viário – vertical e horizontal, e outras infraestruturas eventualmente exigidas pelos órgãos competentes, contidas em legislação própria;
- f) Não outorgar qualquer escritura definitiva, antes de concluídas as obras previstas no item “e” deste instrumento, bem como antes de cumpridas as demais exigências impostas por lei assumidas neste instrumento particular, em especial as contidas na Lei Complementar Municipal nº



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL
ESTADO DE SÃO PAULO

429, de 06 de setembro de 2016 e alterações posteriores, e Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, alterada pela Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999;

g) Submeter toda a documentação e as relativas à propriedade do imóvel, pertinente ao projeto do empreendimento para análise definitiva do serviço registral de imóveis competente;

h) Caso as ruas locais/secundárias serem de 14,00 m a critério da Prefeitura, existirá a contrapartida prevista na legislação municipal pertinente;

i) Solicitação das Diretrizes para implantação de rede de abastecimento de água potável, rede coletora de esgotos sanitários e rede de galerias de águas pluviais, para o empreendimento.

j) (outras exigências em virtude do tipo do empreendimento ou de situações específicas da gleba ou do entorno)

O presente pedido de Certidão de Diretrizes Urbanísticas – CDU foi expedido nos termos do artigo. 64 da Lei Complementar nº 429/2016, conforme fls. _____ do processo em epígrafe.

PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO: 180 (CENTO E OITENTA) DIAS.

Conchal (SP), data.

NOME
Diretor de Planejamento
Presidente do GTA

NOME
Prefeito Municipal