



ROTEIRO DE APROVAÇÃO DE PROJETO DE LOTEAMENTO

LEGENDA

- Procedimento
- Texto da lei
- Modelo
- Relação de Documentos

O presente roteiro está fundamentado na Lei Complementar n.º 518, de 25 de outubro de 2019 que disciplina o parcelamento do solo urbano e urbanizações especiais no Município de Conchal e dá outras providências que especifica.

1º PASSO – PEDIDO DE CERTIDÃO DE VIABILIDADE

O pedido de certidão de viabilidade tem como escopo submeter a avaliação da Prefeitura proposta de empreendimento a ser realizado pela iniciativa privada no Município de Conchal, de acordo com o previsto no Plano Diretor do Município de Conchal – Lei Complementar n.º 485/18 e sua legislação complementar: parcelamento, mobilidade e zoneamento urbano.

Toda legislação do Plano Diretor pode ser consultada na página da Prefeitura na internet www.conchal.sp.gov.br no link: <http://www.conchal.sp.gov.br/source/orgaos/planejamento/planoDiretor2017.jsp>

Conforme o anexo I o pedido deve ser instruído com os documentos previstos no artigo 62, da LC 518/19:

Da Viabilidade

Art. 62 – O interessado em realizar parcelamento de solo deverá inicialmente requerer à municipalidade a Certidão de Viabilidade - C.V. do empreendimento.

§ 1.º – O pedido de Certidão de Viabilidade – C.V. será instruído com os seguintes documentos:

- a) Requerimento solicitando a expedição da Certidão de Viabilidade (Anexo I, desta Lei Complementar);
- b) Documentos pessoais do interessado;
- c) Procuração do proprietário se este não for o requerente;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

- d) Cópia da certidão da matrícula do imóvel;
- e) Descrição resumida do tipo de empreendimento que se pretende executar;
- f) Levantamento topográfico planialtimétrico nos termos dos artigos 58 e 59, desta Lei Complementar;
- g) Declaração do cônjuge do requerente de que consente na realização do parcelamento (se pessoa física);
- h) Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), e;
- i) Estudo de Impacto Ambiental (EIA).

Art. 63 – A Prefeitura Municipal submeterá a solicitação à análise do Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental – GTA que, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, poderá solicitar outros documentos para fundamentar a análise ou emitirá certidão onde constará se o empreendimento é ou não viável, as restrições e parâmetros urbanísticos a serem adotados para a zona onde se situe, e as demais condições a serem respeitadas.

§ 1º – No caso da gleba estar situada na macroárea de expansão urbana, deverá constar da Certidão de Viabilidade do empreendimento o seu condicionamento à aprovação pela Câmara Municipal de projeto de lei complementar que fará a extensão do perímetro urbano abrangendo a gleba onde se pretende realizar o parcelamento.

§ 2º – A Certidão de Viabilidade estará também condicionada à existência de infraestrutura urbana e de serviços públicos no local ou à possibilidade de ser estendida aonde se pretende implantar o empreendimento.

§ 3º – Evidenciada na apresentação do E.I.A e do E.I.V a necessidade de adoção de medidas mitigadoras, que não inviabilizem o empreendimento, o interessado deverá pactuar junto a Prefeitura o compromisso de cumprimento das exigências que os estudos venham a gerar, devendo as medidas ser adotadas antes da conclusão do empreendimento.

Art. 64 – A Certidão de Viabilidade terá validade de 180 (cento e oitenta) dias. Decorrido esse prazo, caso o interessado não tenha dado sequência oficialmente ao processo, a certidão perderá o seu efeito e deverá ser requerida novamente.

Conforme disposto no inciso II do artigo 63, somente será expedida Certidão de Viabilidade se comprovada pelo interessado a existência de infraestrutura urbana e de serviços públicos no local ou se este se comprometer às suas expensas a executar todas as infraestruturas na via de acesso até o empreendimento.

Nesta fase é essencial que o empreendedor apresente o EIV e o EIA contendo todos os possíveis impactos de vizinhança e meio ambiente para que o pedido seja analisado com precisão. Eventual omissão poderá resultar na cassação da certidão de viabilidade.

Poderão ser exigidas medidas mitigatórias preliminares na área de intervenção do projeto, bem como nas áreas lindeiras que sofrerão o impacto direto e indireto pela implantação do empreendimento, notadamente o adensamento de trânsito e

Página 2 de 20



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL
ESTADO DE SÃO PAULO

circulação de pessoas, possibilidade de interligação com os sistemas públicos já existentes de água e esgoto, existência de sistemas públicos de saúde e educação, questões ambientais como existência de áreas de preservação permanente, cursos d'água e outros, polos de atração de pessoas e geração de empregos, entre outros.

ANEXO I

Requerimento de Certidão de Viabilidade para Parcelamento do Solo.

SOLICITAÇÃO DE CERTIDÃO DE VIABILIDADE PARA PARCELAMENTO DO SOLO
IDENTIFICAÇÃO

Interessado:

Área da gleba (m²):

Endereço da gleba:

Matrícula no CRI n°:

Zona urbana:

Zona Expansão Urbana:

Sim ()

RC:

Não ()

INCRA:

Distância do Centro da cidade (m):

Nome do empreendimento:

Tipo de parcelamento:

Número estimado de lotes:

Acessos principais:

(cidade), ____ de _____ de _____

nome:

n° RG e n° CPF e telefone

ANEXOS:

- () Documentos pessoais do interessado;
- () Procuração do proprietário se este não for o requerente;
- () Cópia da certidão da matrícula do imóvel;
- () Descrição resumida do tipo de empreendimento que se pretende executar;
- () Levantamento topográfico planialtimétrico nos termos dos artigos 58 e 59, desta Lei Complementar;
- () Declaração do cônjuge do requerente de que consente na realização do parcelamento (se pessoa física);
- () Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- () Estudo de Impacto Ambiental (EIA)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

2º PASSO – ANÁLISE DO ZONEAMENTO URBANO

Se a gleba estiver FORA DO PERÍMETRO URBANO (zonas urbanas I a XV) o empreendedor deverá solicitar ainda a inclusão da gleba no perímetro urbano, devendo estar ciente que este processo depende de realização de audiências públicas, de envio do projeto de acréscimo da área ao perímetro urbano e de aprovação pela Câmara Municipal da inclusão da gleba em uma das zonas urbanas.

Por ser uma medida complexa e que não depende inteiramente do Poder Executivo pode ser um processo com trâmite lento e pode inclusive resultar na negativa de continuidade do processo por oposição da população em audiência pública devidamente fundamentada ou pela rejeição do projeto de lei pela Câmara Municipal que por se tratar de Lei Complementar exige maioria absoluta de votos favoráveis para ser aprovada.

Neste sentido, o empreendedor poderá dar andamento no pedido ficando condicionada a aprovação prévia do empreendimento à aprovação da Lei Complementar de inclusão da gleba no perímetro urbano. Em hipótese alguma será feita a aprovação preliminar antes da sanção da lei de inclusão da área no perímetro urbano. Eventual rejeição da inclusão da gleba no perímetro urbano não gera qualquer obrigação por parte da Prefeitura.

Art. 66 – Nas glebas que estiverem localizadas na macroárea de expansão urbana, após receber a Certidão de Diretrizes Urbanísticas, o interessado deverá confirmar o seu interesse em realizar o parcelamento de solo requerendo à municipalidade o encaminhamento à Câmara Municipal de projeto de lei que autorize a expansão do perímetro urbano.

Parágrafo único – A continuidade do processo somente ocorrerá após a aprovação do Projeto de Lei Complementar pela Câmara Municipal e sanção pelo Prefeito Municipal.

3º PASSO – PEDIDO DE CERTIDÃO DE DIRETRIZES

Não há formulário próprio para este pedido, devendo o requerimento ser endereçado ao Chefe do Executivo e ao GTA.

O interessado deverá apresentar um requerimento instruído com a Certidão de Viabilidade e a sua proposta de implantação do empreendimento em formato físico (planta) e digital (arquivo dwg). O projeto deverá seguir todas as exigências previstas na lei de parcelamento do solo urbano.

Nesta ocasião será analisada a proposta urbanística do interessado e serão expedidas as diretrizes de redes de água potável e eventual exigência para emissão desta diretriz, diretrizes da rede de esgoto (esclarecendo se há possibilidade de adesão do empreendimento ao sistema único de afastamento e tratamento de esgoto nos termos das LC 1.304 e 1.308/02 com compensação pecuniária) e as diretrizes de rede de drenagem pluvial (conforme exigência da



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

CETESB o projeto deve prever a condução da água captada nas galerias até o corpo hídrico mais próximo).

As diretrizes serão analisadas pelo GTA com base nas seguintes regras:

Das Diretrizes Urbanísticas

Art. 65 – De posse da certidão de viabilidade, o interessado requererá a Certidão de Diretrizes Urbanísticas – CDU e para isso elaborará, através de profissional habilitado, e submeterá à análise da Prefeitura Municipal a sua proposta de diretrizes urbanísticas, apresentando juntamente com os demais documentos solicitados, o projeto de parcelamento do solo, nele contendo o sistema viário, os lotes, e as áreas públicas, e outras informações requisitadas pela municipalidade que, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, poderá:

- I-** Aprovar a proposta de diretrizes sem restrições;
- II-** Exigir modificações ou contrapartidas com o objetivo de adequá-la aos requisitos urbanísticos, melhorar a qualidade da urbanização ou reduzir possíveis impactos ambientais ou de vizinhança;
- III-** Recusar a proposta de diretrizes e solicitar novo projeto que atenda aos requisitos urbanísticos e demais exigências.

§ 1º – Cada modificação apresentada pelo interessado visando atender ao disposto nos incisos II e III deste artigo remeterá o prazo ao início.

§ 2º – Aprovada a proposta de diretrizes, a municipalidade expedirá a Certidão de Diretrizes Urbanísticas, que terá validade de 02 (dois) anos.

§ 3º – No caso da gleba estar situada na macroárea de expansão urbana, deverá constar da Certidão de Diretrizes Urbanísticas do empreendimento o seu condicionamento à aprovação pela Câmara Municipal de projeto de lei complementar que fará a extensão do perímetro urbano abrangendo a gleba onde se pretende realizar o parcelamento.

§ 4º – A relação de documentos que instruirão o pedido da Certidão de Diretrizes Urbanísticas será elaborada e a ela será dada publicidade pelo Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental – GTA, respeitada a legislação vigente.

Art. 66 – Nas glebas que estiverem localizadas na macroárea de expansão urbana, após receber a Certidão de Diretrizes Urbanísticas, o interessado deverá confirmar o seu interesse em realizar o parcelamento de solo requerendo à municipalidade o encaminhamento à Câmara Municipal de projeto de lei que autorize a expansão do perímetro urbano.

Parágrafo único – A continuidade do processo somente ocorrerá após a aprovação do Projeto de Lei Complementar pela Câmara Municipal e sanção pelo Prefeito Municipal.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL

ESTADO DE SÃO PAULO

4º PASSO – PEDIDO DE APROVAÇÃO PRÉVIA

Concedida a diretriz o empreendedor deverá elaborar o caderno técnico do empreendimento. O caderno técnico do parcelamento deverá prever todos os projetos técnicos, cálculos e memoriais descritivos das infraestruturas previstas no artigo 10, da LC 518/19:

Art. 10 – Nos planos de loteamento encaminhados à Prefeitura será exigido e executado por conta do urbanizador ou empreendedor:

I- Planta geral de urbanismo ou de desmembramento, se for o caso;

II- Perfis transversais das ruas e das áreas públicas;

III- Memorial de urbanismo contendo as restrições urbanísticas, se houver;

IV- Projeto de abastecimento e adução de água potável;

V- Projeto de coleta de esgotos;

VI- Projeto de tratamento de esgotos, se for o caso;

VII- Projeto do sistema de drenagem urbana;

VIII- Projeto do sistema de distribuição de energia elétrica e iluminação pública com no mínimo lâmpadas de 150 Watts vapor de sódio (ou similar) ou equivalente a LED “*Light-EmittingDiode*” cujo projeto deverá ser aprovado pela empresa concessionária dos serviços de energia elétrica em até 120 (cento e vinte) dias após aprovação do projeto urbanístico pelo GRAPOHAB;

IX- Projeto de pavimentação, guias/sarjetas e de calçadas;

X- Projeto de pavimentação, guias/sarjetas indicando rebaixo de guias nas esquinas nos termos da NBR 9050, com suas alterações posteriores, e de calçadas;

XI- Projeto de acessibilidade das áreas públicas, comerciais e avenidas, indicando inclusive a implantação de sinalização tátil no piso, nos termos da norma técnica da Associação Brasileira de Normas Técnicas – A.B.N.T;

XII- Projeto de paisagismo dos sistemas de lazer;

XIII- Projeto de arborização do sistema viário;

XIV- Projeto de terraplenagem;

XV- Projeto de sinalização do sistema viário, no tipo e local necessário;

XVI- Projeto de arborização da área permeável;

§ 1º – Poderá ser proposto tipo de pavimentação alternativa ao asfalto que será submetida à análise do Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental - GTA, que poderá, a seu critério, aprovar ou não a proposta desde que esta não desarmonize com a paisagem urbana, não occasiona dificuldades à manutenção e à sinalização viária, bem como não comprometa a segurança e o conforto dos usuários.

§ 2º – A rede de energia elétrica domiciliar, salvo impossibilidade técnica, a critério da companhia concessionária, deverá ser do tipo compacta com os fios encapados.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 3º – Os empreendimentos localizados em regiões que não puderem ser atendidas pelas redes públicas de coleta de esgotos deverão implantar sistemas de coleta e tratamento próprios, devidamente aprovados pelos órgãos competentes.

§ 4º – A execução das calçadas nos termos da alínea “i” deste artigo, deverá ter largura de 1,20 (um vírgula vinte) metros, em concreto Fck 20 Mpa desempenado na espessura de 5 (cinco) cm, sobre lastro de brita na espessura de 5 (cinco) cm e juntas de dilatação a cada 3,00 (três) m; ou em piso intertravado (bloquetes de concreto) sobre lastro de areia/cimento e as laterais do concreto/bloquetes até o alinhamento predial e do concreto/bloquetes até as guias, em grama esmeralda devendo ser executadas em todas as áreas públicas.

§ 5º – A colocação de macromedidor de água potável na entrada dos parcelamentos de Loteamento de Acesso Controlado ou Vila.

§ 6º – A Prefeitura Municipal obrigatoriamente exigirá do urbanizador a sua participação nos investimentos em serviços de infraestrutura urbana cuja necessidade, mesmo que parcialmente, tenha se originado da implantação do empreendimento sob sua responsabilidade.

O pedido deverá ser feito instruído com o modelo de requerimento abaixo e todos os documentos abaixo relacionados:

ANEXO II
REQUERIMENTO DE APROVAÇÃO PRELIMINAR PARA PARCELAMENTO DO
SOLO NO MUNICÍPIO DE CONCHAL (SP)
MODELO DO REQUERIMENTO

Exmo. Sr.

NOME DO PREFEITO

DD. 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,



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL
ESTADO DE SÃO PAULO

denominada: _____ 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 **APROVAÇÃO PRELIMINAR** de parcelamento do solo urbano para o
empreendimento _____, na gleba acima referida,
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, notadamente as disposições do PDEC – Plano Diretor Estratégico do Município de Conchal e sua legislação complementar;
- Segue em anexo os documentos exigidos pela lei complementar de parcelamento do solo.

Isto posto, nos termos da Lei Complementar de Parcelamento do Solo, solicito(amos) a Vossa Excelência que o presente pedido seja analisado pelos órgãos competentes da Prefeitura do Município de Conchal **a fim aprovar preliminarmente o empreendimento em epígrafe.**

Nestes termos,
Pede deferimento.
Conchal (SP), data.

Nome
Proprietário / Sócio administrador

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA INSTRUIR O PEDIDO

O requerimento de Aprovação Preliminar para parcelamento do solo no Município de Conchal a que se refere o artigo 67, desta Lei Complementar Municipal deve ser instruído com os seguintes documentos:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL
ESTADO DE SÃO PAULO

- 1) Requerimento do proprietário, conforme modelo abaixo, com firma reconhecida ou assinado no ato do protocolo a que o servidor municipal dará fé, para parcelamento do solo urbano (especificar o tipo de empreendimento pretendido), constando o número da matrícula ou transcrição imóvel:
 - 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) 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.
- 3) Título de propriedade do imóvel.
- 4) Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos vinte anos (Certidão Vintenária - CRI).
- 5) 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. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT;
 - g. Certidão Negativa de Débitos Federais do proprietário;
 - h. Certidão Negativa de Débitos Estaduais do proprietário;
 - i. Certidão Negativa de Débitos Municipais do proprietário.
- 6) CERTIDÕES:
 - a. dos Cartórios de Protestos de Títulos, em nome do loteador, pelo **período de 10 anos** (dos 02 Cartórios de Protesto da Comarca);



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL
ESTADO DE SÃO PAULO

- 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).
- 7) As certidões referidas no item 07 deverão ser apresentadas também em nome dos sócios, no caso de proprietário pessoa jurídica.
- 8) O pedido de **APROVAÇÃO PRELIMINAR** deverá ser instruído com os seguintes projetos e respectivos memoriais descritivos e eventuais cálculos:
- VIII-** Planta geral de urbanismo ou de desmembramento, se for o caso;
 - IX-** Perfis transversais das ruas e das áreas públicas;
 - X-** Memorial de urbanismo contendo as restrições urbanísticas, se houver;
 - XI-** Projeto de abastecimento e adução de água potável;
 - XII-** Projeto de coleta de esgotos;
 - XIII-** Projeto de tratamento de esgotos, se for o caso;
 - XIV-** Projeto do sistema de drenagem urbana;
 - XIII-** Projeto do sistema de distribuição de energia elétrica e iluminação pública com no mínimo lâmpadas de 150 Watts vapor de sódio (ou similar) ou equivalente a LED “*Light-EmittingDiode*” cujo projeto deverá ser aprovado pela empresa concessionária dos serviços de energia elétrica em até 120 (cento e vinte) dias após aprovação do projeto urbanístico pelo GRAPOHAB;
 - XIV-** Projeto de pavimentação, guias/sarjetas e de calçadas;
 - XV-** Projeto de pavimentação, guias/sarjetas indicando rebaixo de guias nas esquinas nos termos da NBR 9050, com suas alterações posteriores, e de calçadas;
 - XVI-** Projeto de acessibilidade das áreas públicas, comerciais e avenidas, indicando inclusive a implantação de sinalização tátil no piso, nos termos da norma técnica da Associação Brasileira de Normas Técnicas – A.B.N.T;
 - XV-** Projeto de paisagismo dos sistemas de lazer;
 - XVI-** Projeto de arborização do sistema viário;
 - XVII-** Projeto de terraplenagem;
 - XVII-** Projeto de sinalização do sistema viário, no tipo e local necessário;
 - XVII-** Projeto de arborização da área permeável;
- Os documentos elencados acima serão submetidos à análise técnica dos departamentos competentes e ao G.T.A e, na ausência de exigências técnicas, serão aprovados pela municipalidade.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

O projeto elencado no item VIII será submetido à análise da concessionária de distribuição de energia.

Os projetos deverão ser protocolizados junto à municipalidade de uma única vez.

A municipalidade terá o prazo de sessenta dias, após o protocolo, para exarar exigências técnicas ou aprovar o projeto.

As exigências técnicas, se houver, serão exaradas de uma única vez, quando o prazo de 60 (sessenta) dias será reiniciado.

A municipalidade emitirá as certidões e outros documentos na forma e na estética exigidos pelos órgãos estaduais e federais, participantes do processo de aprovação.

5º PASSO – APROVAÇÃO OU LICENCIAMENTO PELOS ÓRGÃOS ESTADUAIS E FEDERAIS COMPETENTES

Após a aprovação prévia o empreendimento deverá ser submetido aos órgãos estaduais competentes, GRAPROHAB ou CETESB dependendo do tipo de empreendimento e eventual aprovação do empreendimento a que estiver obrigado por sua natureza por órgão federal.

A aprovação do empreendimento junto aos órgãos estaduais e federais não gera qualquer obrigação em relação à Prefeitura do Município de Conchal em caso de eventual exigência formulada por àqueles órgãos e tampouco gera o direito de implantação do empreendimento por parte do empreendedor.

Também não há qualquer responsabilidade ou obrigação do Município de Conchal em caso de rejeição do empreendimento nestes órgãos.

Art. 68 – De posse da aprovação preliminar o interessado deverá ingressar com o processo de licenciamento junto aos órgãos das esferas estadual e federal, a que estiver sujeito, e deles obter a aprovação ou licenciamento.

6º PASSO – APROVAÇÃO DEFINITIVA 6.1 - APROVAÇÃO DO PROJETO

Tendo obtido o licenciamento estadual e federal necessário o empreendedor submeterá todo o caderno técnico a aprovação definitiva conforme previsto no Art. 69, da LC 518/19:

Art. 69 – De posse dos certificados mencionados no artigo anterior, o interessado requererá à municipalidade a aprovação definitiva, apresentando os



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

documentos emitidos pelos órgãos das esferas federal e estadual, se for o caso, bem como os seguintes documentos:

I- Cronograma físico financeiro referente à execução dos serviços e equipamentos urbanos;

II- Contrato padrão de compra e venda dos lotes;¹

III- Prova de baixa do imóvel no INCRA.

Parágrafo único – O cronograma mencionado na alínea “a” não poderá prever mais do que dois anos para a realização dos serviços e equipamentos urbanos, podendo ser renovado por mais um período de 02 (dois) anos, mediante justificativa técnica.

Art. 70 – Caso os documentos apresentados sejam considerados satisfatórios, receberão a chancela de aprovados, mas ficarão retidos na Prefeitura Municipal condicionados à assinatura do Termo de Acordo e Garantias pelo interessado.

6.2 – CELEBRAÇÃO DE TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

Após a aprovação do projeto será entabulado um TAC entre a Prefeitura e o loteador contendo as obrigações do loteador perante a Prefeitura referentes a execução das obras, medidas mitigadoras e pagamentos de tributos e eventuais contrapartidas.

Art. 71 – Após a aprovação técnica dos projetos, deverá o interessado firmar junto à municipalidade um Termo de Acordo e Garantias onde obrigar-se-á ao seguinte:

I- Transferir, mediante escritura pública de doação sem qualquer ônus para o município, as áreas destinadas às vias públicas, recreação, uso institucional e preservação permanente, constantes na planta de urbanismo;

II- Instituir em favor do município a servidão de passagem nas faixas destinadas a vielas sanitárias, com proibição de edificação nelas, seja pelos futuros adquirentes dos lotes, seus herdeiros ou sucessores;

III- Abrir, nivelar e consolidar, as suas expensas e sem ônus para o município, as ruas do loteamento, executando toda a terraplenagem necessária, inclusive das áreas públicas;

¹ O contrato de venda e compra dos lotes deverá expressamente indicar a proibição de desdobro de lotes de meio de quadra nos termos do art. 101, da LC 518/19: **Art. 101** – *O loteador, no momento do registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis, deverá constar gravame de que fica proibido o desdobro de lotes de meio de quadra.*



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

IV- Demarcar, às suas expensas, todos os lotes, quadras, áreas de recreio, pontos de curvas e pontos de tangência das vias públicas com marcos de concreto;

V- Executar as seguintes obras, sem ônus para o município, dentro dos prazos constantes no cronograma:

a) Instalação de rede interna de distribuição de água potável;
b) Instalação do sistema de adução, reservação e outros elementos, se for exigido;

c) Instalação de rede interna de coleta de esgotos;
d) Instalação de rede de afastamento, elevação, tratamento de esgotos e outros elementos, se for exigido;

e) Sistema de drenagem urbana;
f) Colocação de guias e sarjetas;
g) Instalação de rede de distribuição de energia elétrica domiciliar;

h) Instalação do sistema de iluminação pública com no mínimo lâmpadas de 150 Watts vapor de sódio ou equivalente a LED “*Light-EmittingDiode*” cujo projeto deverá ser aprovado pela empresa concessionária dos serviços de energia elétrica em até 120 (cento e vinte) dias após aprovação do projeto urbanístico pelo GRAPOHAB;

i) Pavimentação e guias/sarjetas das vias;
j) Execução das calçadas e rampas de acessibilidade;
k) Aplicação do mobiliário urbano, no tipo e local necessário;
l) Paisagismo dos sistemas de lazer;
m) Arborização do sistema viário;
n) Sinalização completa do sistema viário em conformidade com o Código Brasileiro de Trânsito;

o) Dispositivos de acessibilidade universal;
p) Arborização da área permeável.
q) Recolher integralmente ou solicitar o parcelamento, se o caso, da taxa prevista na Lei Municipal nº 1.304, de 08 de outubro de 2.002, que dispõe sobre a cobrança de taxa para a compensação da demanda adicional advinda da utilização, manutenção e conservação do sistema único de coleta, afastamento, tratamento e disposição de efluentes líquidos domiciliares do município de Conchal até a emissão do Alvará de Infraestrutura.

(...)

§ 6º – Os loteamentos ou conjuntos habitacionais de interesse social, empreendidos pela municipalidade ou em parceria com ela, estarão dispensados da assinatura do Termo de Acordo e Garantias.

Art. 73 – Os processos de aprovação de condomínios horizontais não exigirão Termo de Acordo e Garantias, bastando que ocorra a doação à municipalidade, pelo empreendedor, da área institucional prevista no artigo 27, parágrafo primeiro, ou a formalização de compromisso garantindo a doação, para que se emita o alvará de construção.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

§ 1º – A execução da infraestrutura não dependerá de cronograma ou caucionamento e será aceita pela municipalidade mediante expedição de visto de conclusão, utilizado para as construções convencionais.

§ 2º – Os condomínios horizontais regidos pela Lei Federal 4.591/1964 estarão dispensados de apresentar os projetos exigidos no item 08, subitens XI, XII, XIV e XV do Anexo II a que se refere o artigo 67 desta lei.

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA INSTRUIR O PEDIDO

- I- Cronograma físico financeiro referente à execução dos serviços e equipamentos urbanos;
- II- Contrato padrão de compra e venda dos lotes;²
- III- Prova de baixa do imóvel no INCRA.

7º PASSO – EXPEDIÇÃO DO DECRETO DE APROVAÇÃO

Após a aprovação definitiva será elaborado Decreto Municipal com a aprovação e denominação do empreendimento, devendo constar expressamente a característica do loteamento (residencial, residencial/comercial, etc... em caso de ter mais de uma finalidade, quais lotes podem comércio ou outro tipo de atividade, atividades incômodas somente podem ser executadas em loteamento de prestação de serviços, comerciais e industriais). O registro do tipo de empreendimento não poderá ser modificado, devendo a característica definida na viabilidade ser mantida, conforme já decidido na legislação e por entendimento pacificado pelos tribunais superiores de Justiça.

Neste sentido o artigo 85, LC 518/19:

Art. 85 – Ao loteador é facultado estabelecer restrições construtivas particulares nos loteamentos, desde que mais restritivas à legislação vigente, que farão parte do processo de loteamento, inclusive no seu registro, e constarão do contrato de compra e venda.

O Decreto tem validade de 180 (cento e oitenta) dias nos termos da Lei Federal 6.766/79.

Para elaboração do Decreto o loteador deverá indicar os lotes que serão caucionados, apresentando avaliação fidedigna dos custos das obras, conforme artigo 72, abaixo:

² O contrato de venda e compra dos lotes deverá expressamente indicar a proibição de desdobro de lotes de meio de quadra nos termos do art. 101, da LC 518/19: **Art. 101** – O loteador, no momento do registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis, deverá constar gravame de que fica proibido o desdobro de lotes de meio de quadra.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 72 – Juntamente com o Termo de Acordo e Garantias será realizada a caução de lotes, tantos quantos necessários forem, não inferior a 50 % (cinquenta por cento), para garantir a execução de todos os serviços de responsabilidade do urbanizador.

§ 1º – A quantidade de lotes a ser caucionada será determinada pelo cálculo da área total de lotes, sendo que os lotes deverão estar agrupados para facilitar a identificação e eventual alienação pelo poder público.

§ 2º – O interessado fará a avaliação dos custos das obras e serviços que serão objeto da garantia, assim como a avaliação do valor dos lotes e definirá, respeitando o mínimo estabelecido, a quantidade de lotes a ser caucionada, que será submetida a aprovação da Prefeitura por seu Departamento de Obras.

§ 3º – O caucionamento será averbado na matrícula apropriada do Cartório de Registros de Imóveis da circunscrição competente.

§ 4º – À medida que forem executadas as obras de responsabilidade do urbanizador previstas nesta Lei Complementar e no Termo de Acordo e Garantias, a municipalidade realizará a liberação dos lotes caucionados, na proporção do cumprimento da obrigação.

§ 5º – A municipalidade não aceitará outra forma de garantia que não aquela estabelecida neste artigo.

§ 6º – Os loteamentos ou conjuntos habitacionais de interesse social, empreendidos pela municipalidade ou em parceria com ela, estarão dispensados da assinatura do Termo de Acordo e Garantias.

Art. 73 – Os processos de aprovação de condomínios horizontais não exigirão Termo de Acordo e Garantias, bastando que ocorra a doação à municipalidade, pelo empreendedor, da área institucional prevista no artigo 27, parágrafo primeiro, ou a formalização de compromisso garantindo a doação, para que se emita o alvará de construção.

§ 1º – A execução da infraestrutura não dependerá de cronograma ou caucionamento e será aceita pela municipalidade mediante expedição de visto de conclusão, utilizado para as construções convencionais.

§ 2º – Os condomínios horizontais regidos pela Lei Federal 4.591/1964 estarão dispensados de apresentar os projetos exigidos no item 08, subitens XI, XII, XIV e XV do Anexo II a que se refere o artigo 67 desta lei.

8º PASSO – REGISTRO DO EMPREENDIMENTO NO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

De posse da aprovação definitiva e do Decreto de Aprovação o empreendedor deverá submeter o empreendimento ao registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim (SP) – CRIMM, devendo ser observado o prazo de validade do Decreto de Aprovação.

Somente após o registro junto ao CRIMM o empreendimento será considerado aprovado.

Em hipótese alguma poderá ser anunciado o empreendimento antes do registro junto ao CRIMM (art. 91, III), bem como são vedadas as condutas previstas nos artigos 91 a 94 da LC 518/19:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL

ESTADO DE SÃO PAULO

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 91 – As infrações da presente Lei Complementar darão ensejo à cassação do alvará, a embargo administrativo da obra e aplicação de multas abaixo fixadas.

I. executar obras de parcelamento sem responsabilidade de profissional regularmente habilitado e registrado na Prefeitura: 0,007 (zero vírgula zero zero sete) UFESP – Unidade Fiscal do Estado de São Paulo por metro quadrado da área total do parcelamento;

II. faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades ou, de qualquer forma, danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução de obras: 0,005 (zero vírgula zero zero cinco) UFESP – Unidade Fiscal do Estado de São Paulo metro por quadrado da área total do parcelamento, além da reparação dos danos causados;

III. anunciar, por qualquer meio, a venda, promessa ou a cessão de direitos relativos a imóveis, com pagamento à vista ou a prazo, sem aprovação do parcelamento: 0,006 (zero vírgula zero zero seis) UFESP – Unidade Fiscal do Estado de São Paulo por metro quadrado da área total do parcelamento;

IV. prometer na venda de lote o seu futuro desmembramento, desde que o lote resultante não tenha no mínimo 250,00 (duzentos e cinquenta) m² e frente mínima de 10,00 (dez) m: 1,130 (um vírgula cento e trinta) UFESP – Unidade Fiscal do Estado de São Paulo por metro quadrado da área do lote prometido;

V. descumprir o cronograma de execução das obras, ocasionando o atraso no seu andamento: 0,003 (zero vírgula zero zero três) UFESP – Unidade Fiscal do Estado de São Paulo por metro quadrado da área total do parcelamento.

Art. 92 – Será aplicada multa de igual valor à taxa de licença para loteamentos que tenham sido executados em desacordo com o projeto aprovado e possam ser conservados mediante a aprovação de um novo projeto.

Art. 93– Será aplicada multa de valor igual a 05 (cinco) vezes a taxa de licença devida para o loteamento executado sem licença e que possam ser conservados mediante aprovação de projeto regulamentar.

Art. 94 – Além das multas previstas nos artigos 91 e 92, serão aplicadas multas diárias de valor igual a 01 (um) salário mínimo vigente por quilômetro ou fração de via pública de loteamento irregular, caso o interessado não requeira, nos termos



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

desta lei, dentro do prazo de 20 (vinte) dias da notificação, a regularização do empreendimento.

9º PASSO – EXPEDIÇÃO DE ALVARÁ DE INFRAESTRUTURA

Após o registro do empreendimento junto ao serviço registral de imóveis o loteador deverá apresentar requerimento junto a Prefeitura solicitando o Alvará de Infraestrutura.

Nesta oportunidade deverá recolher o preço público devido pela aprovação do loteamento por lote fixado em Decreto Municipal.

Também deverá recolher o valor apurado da Taxa de Compensação prevista nas Leis 1.304 e 1.308/02, se o caso:

Art. 71 (...)

q) Recolher integralmente ou solicitar o parcelamento, se o caso, da taxa prevista na Lei Municipal nº 1.304, de 08 de outubro de 2.002, que dispõe sobre a cobrança de taxa para a compensação da demanda adicional advinda da utilização, manutenção e conservação do sistema único de coleta, afastamento, tratamento e disposição de efluentes líquidos domiciliares do município de Conchal até a emissão do Alvará de Infraestrutura.

Juntamente com o requerimento deverá apresentar a ART/RRT de execução das obras de infraestrutura:

Art. 71 (...)

r) Apresentar a Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou a RRT – Registro de Responsabilidade Técnica da execução da obra no ato da solicitação de expedição do Alvará de Infraestrutura.

10º PASSO – PLACA DA OBRA

Registrado o empreendimento loteador deverá providenciar a colocação de placa da obra no local, indicando os dados do empreendimento, e obrigatoriamente o número da matrícula do imóvel com o registro do empreendimento, o n.º do Certificado Grapohab, a Licença de Instalação da Cetesb, bem como o número do processo administrativo da Prefeitura em que o loteamento foi aprovado.

Art. 71 (...)

s) Instalar placa da obra conforme modelo aprovado pelo Departamento de Planejamento em até 30 (trinta) dias após a emissão do Alvará de Infraestrutura.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 77 – Ao iniciar as obras de urbanização em loteamentos ou condomínios horizontais será obrigatória a afixação, em local de fácil e rápida visualização, de placa com as dimensões mínimas de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros) m por 4,00 (quatro) m, onde deverão constar em letras legíveis:

- a. A identificação do empreendimento, dos empreendedores e dos responsáveis técnicos com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica ou Registros de Responsabilidade Técnica;
- b. Os números dos certificados expedidos pelos órgãos responsáveis pelas aprovações (Prefeitura e Graprohab), bem como da matrícula e o cartório onde o empreendimento encontra-se registrado;
- c. A identificação dos lotes caucionados, se aplicável.

11º - EXECUÇÃO DAS OBRAS

Para a execução das obras o empreendedor deverá observar o disposto nos artigos 76 a 81 da LC 518/19:

Seção III Das Fases de execução

Art. 76 – Antes do início das obras de urbanização o interessado deverá requerer a emissão, por parte da municipalidade do Alvará de Infraestrutura, que será emitido no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo único – O requerimento do Alvará de Infraestrutura deverá estar acompanhado da matrícula que comprove o registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 77 – Ao iniciar as obras de urbanização em loteamentos ou condomínios horizontais será obrigatória a afixação, em local de fácil e rápida visualização, de placa com as dimensões mínimas de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros) m por 4,00 (quatro) m, onde deverão constar em letras legíveis:

I- A identificação do empreendimento, dos empreendedores e dos responsáveis técnicos com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica ou Registros de Responsabilidade Técnica;

II- Os números dos certificados expedidos pelos órgãos responsáveis pelas aprovações (Prefeitura e Graprohab), bem como da matrícula e o cartório onde o empreendimento encontra-se registrado;

III- A identificação dos lotes caucionados, se aplicável.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 78 – Antes de iniciar a execução de cada um dos equipamentos constantes no cronograma, o urbanizador deverá comunicar oficialmente à Prefeitura Municipal, com antecedência mínima de 10 (dez) dias.

Art. 79 – Antes do início da próxima fase da execução dos equipamentos a municipalidade fará a vistoria e o aceite da etapa executada.

Art. 80 – O empreendedor deverá, durante todo o processo de urbanização, manter no empreendimento uma via de cada projeto aprovado.

12º - EXPEDIÇÃO DO TVO – TERMO DE VERIFICAÇÃO DE OBRAS

Concluída a obra o empreendedor deverá solicitar o TVO – Termo de Verificação de Obras – Aprovação Final.

Em seguida deverá ser solicitada a L.O – Licença de Operação junto a CETESB.

Art. 81 – Ao final das obras, dos serviços e equipamentos exigidos, estando a municipalidade de acordo com as condições técnicas com que foram executadas, emitirá o Termo de Verificação de Obras.

Adicionalmente o empreendedor deverá observar as disposições gerais previstas nos artigos 82 a 86 da LC 518/19:

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 82 – Obedecidas às normas gerais de diretrizes, apresentação de projetos e especificações técnicas, a Prefeitura Municipal poderá, quanto aos parcelamentos:

I- Obrigar a sua subordinação às necessidades locais, inclusive quanto à destinação e utilização das áreas de modo a promover o desenvolvimento local adequado;

II- Recusar a sua aprovação, ainda que seja apenas para evitar o excessivo aumento de lotes e consequente subutilização do investimento em obras de infraestrutura e custeio da manutenção;

III- Exigir do urbanizador a viabilização de medidas compensatórias necessárias, definidas pelo Estudo de Impacto de Vizinhança, pelo Estudo de Impacto Ambiental, pelo Termo de Acordo e Garantias ou em Termo de Ajustamento de Conduta celebrado entre o interessado e a Prefeitura.

Art. 83 – Desde a data do registro do loteamento no cartório de registro de imóveis da circunscrição respectiva passam a integrar o domínio público do município as vias que compõem o sistema viário e todas as áreas institucionais destinadas a



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL
ESTADO DE SÃO PAULO

edifícios públicos, sistemas de lazer, áreas verdes e demais equipamentos urbanos constantes do projeto e memorial descritivo.

Parágrafo único – O proprietário ou loteador poderá requerer ao Juiz competente a reintegração em seu domínio das partes mencionadas no corpo deste artigo, quando não houver venda de lotes.

Art. 84 – Nas desapropriações, não se indenizarão as benfeitorias ou construções existentes em lotes ou loteamentos irregulares e não serão considerados como terrenos loteados, ou loteáveis, para fins de indenização, as glebas não inscritas ou irregularmente inscritas, nos cartórios de registros de imóveis da circunscrição respectiva, como loteamentos urbanos ou para fins urbanos.

Art. 85 – Ao loteador é facultado estabelecer restrições construtivas particulares nos loteamentos, desde que mais restritivas à legislação vigente, que farão parte do processo de loteamento, inclusive no seu registro, e constarão do contrato de compra e venda.

§ 1º – As restrições propostas serão submetidas à análise e aprovação pela Prefeitura Municipal, juntamente com o processo de loteamento.

§ 2º – Registradas no Cartório de Registros de Imóveis da circunscrição competente, as restrições serão incorporadas pela municipalidade que as aplicará como exigências nos processos de aprovação de projetos naquele loteamento.

Art. 86 – O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com as restrições urbanísticas do loteamento ou contrárias a quaisquer outras normas de edificação ou de urbanização referentes ao lote.

Prefeitura do Município de Conchal, em 27 de outubro de 2020.

Antonio Francisco Bollella
Presidente do GTA

Ademir Antonio de Azevedo
Secretário Executivo