

LOTEAMENTOS

**PANORAMA:
LICENCIAMENTO
IMPLANTAÇÃO
GESTÃO**

**PROEMPI/SECOVI-SP/JUNDIAÍ
E REGIÃO**



VISÃO GERAL DA ATIVIDADE PRIVADA DO PARCELAMENTO DO SOLO

- Concurso de Vontades: Proprietário x Administração pública
- Desenvolvimento Urbano: Prerrogativa Exclusiva do Município: art. 30 C.F.
- Marco Regulatório da Atividade é a Lei 6766/79, com suas alterações:
 1. Sistema de Aprovação Legal Prévio;
 2. Infraestrutura Básica;
 3. Prazo De Execução De Obras;
 4. Garantias;
 5. Contrato Padrão;
 6. Dispositivos Urbanísticos (Lote Mínimo, Área Passível de Lotear, Convenções Urbanísticas do Loteador);
 7. Sanções Cíveis e Criminais Aos Infratores Da Lei.

LICENCIAMENTO URBANÍSTICO-AMBIENTAL

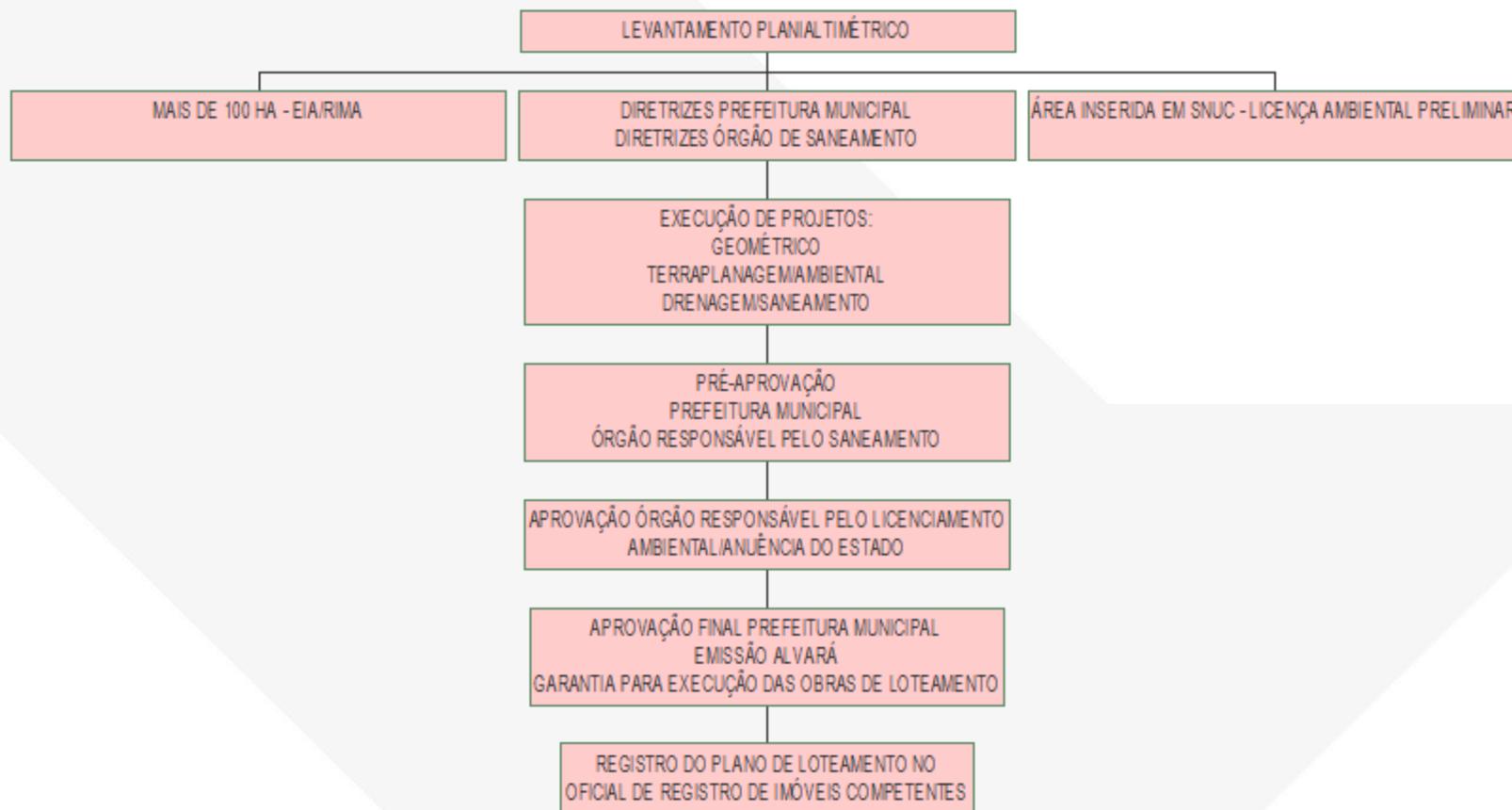
- PRINCIPAIS DISPOSITIVOS DA LEGISLAÇÃO AMBIENTAL APLICÁVEIS AO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO:
 - Código Florestal;
 - Lei de Mata Atlântica, Lei de Crimes Ambientais;
 - Resoluções CONAMA, Resoluções Secretaria do Estado do Meio Ambiente;
 - IN 001/2015 – IPHAN;
 - Legislações ambientais do município onde está inserido o loteamento.

LICENCIAMENTO URBANÍSTICO

- PRINCIPAIS DISPOSITIVOS DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA APLICÁVEIS AO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO:
 - Estatuto das Cidades – Lei 10.257/2001;
 - Plano Diretor Municipal;
 - Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo;
 - Lei Municipal de Parcelamento do Solo;
 - Decisão de repercussão geral do STF (modalidade de parcelamento do solo urbano).
- MARCOS REGULATÓRIOS DAS CONCESSÕES DE SERVIÇOS PÚBLICOS ESSENCIAIS:
 - Saneamento Básico (Lei 11.445/07);
 - Energia Elétrica – Resoluções da Aneel - Parque de Iluminação Pública Municipal;
 - Telecomunicações;
 - Coleta de lixo.

PROCESSO DE APROVAÇÃO LEGAL

FLUXOGRAMA DE APROVAÇÃO



PLANEJAMENTO COMERCIAL E GESTÃO DO EMPREENDIMENTO

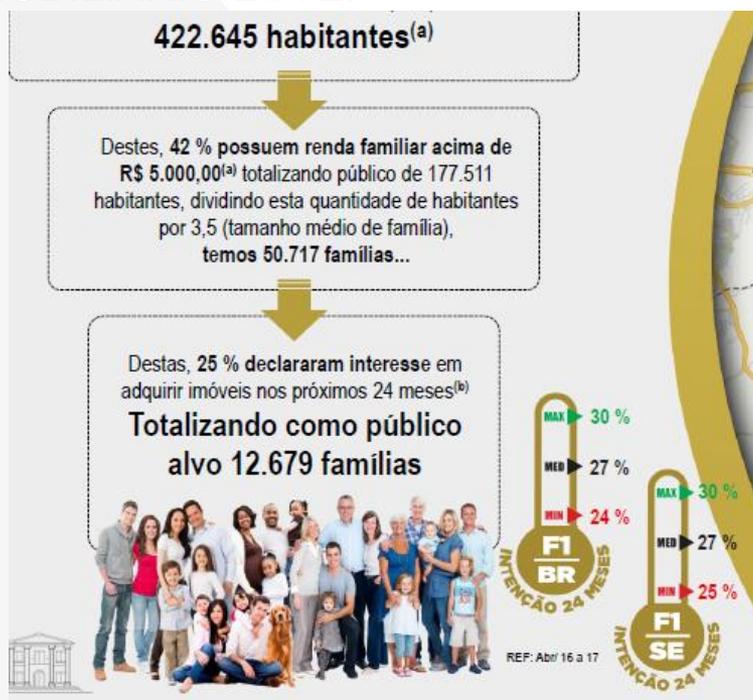
PLANEJAMENTO DO PRODUTO IMOBILIÁRIO LOTE:

- Restrições Legais X Desejo do Consumidor: Pesquisas de Mercado Qualitativa e Quantitativa:
 - Infraestrutura Básica;
 - Infraestrutura Comunitária;
 - Preço e Condições de Pagamento;
 - Custos Acessórios (ITBI, Registro, IPTU, Taxa de Associação);
 - Venda por Compromisso de Compra e Venda ou Alienação Fiduciária.

PLANEJAMENTO COMERCIAL E GESTÃO DO EMPREENDIMENTO

PLANEJAMENTO DO PRODUTO IMOBILIÁRIO LOTE:

- Avaliação De Demanda:
- Fotografia Da Capacidade De Absorção E Intenção De Compra.



ADMINISTRAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E GESTÃO DO PÓS-OCUPAÇÃO DO LOTEAMENTO

ADMINISTRAÇÃO DOS RECEBÍVEIS:

- Política de Controle de Estoques, Vendas e Cancelamentos;
- Controle Contábil – Fiscal (SPED, DIMOB Etc.)
- Transferência dos Cadastros Imobiliários à Prefeitura Municipal e Concessionários.
-

GERENCIAMENTO DA PÓS-OCUPAÇÃO DO LOTEAMENTO:

- Atuar para Fiscalizar a Obediência da Ocupação Formal e Regular dos Lotes;
- Garantir o Padrão Urbanístico do Loteamento, Recuos, Calçadas, Passeios;
- Mediar Conflitos e Assessorar no Relacionamento com os Serviços Públicos (Saneamento, Coleta de Lixo, Correios, Eletricidade E Telecomunicações).

INOVAÇÃO NA GESTÃO E DESENVOLVIMENTO DE LOTEAMENTOS

OTIMIZAR O INVESTIMENTO E MANUTENÇÃO EM INFRAESTRUTURA URBANA:

- Parcerias entre empreendedores privados, poder público e concessionárias de serviços;
- Compartilhamento de infraestrutura urbana;
- Integração da empresa desenvolvedora com os demais atores da produção do espaço urbano (profissionais liberais, comércio local, entidades sociais, organizações não governamentais);
- Qualificação dos espaços públicos criados e garantia de usos adequados.

ATUALIZAÇÕES DAS AÇÕES DA AELO E SECOVI-SP EM FAVOR DA ATIVIDADE:

- IPHAN
- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
- GRAPROHAB
- CETESB
- REGISTRO DE IMÓVEIS
- PESQUISA DE MERCADO
- REGULAMENTAÇÃO DEVOLUÇÃO DE PARCELAS PAGAS

OBRIGADO!
CAIO PORTUGAL
PRESIDENTE DA AELO
VP DESENVOLVIMENTO URBANO
E MEIO AMBIENTE DO SECOVI-SP
(11) 3289-1788
(11) 5591-1230
[**caioportugal@gpdesurb.com.br**](mailto:caioportugal@gpdesurb.com.br)

