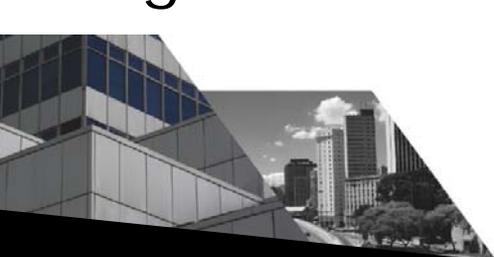


LOTEAMENTO - DEFINIÇÃO

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.

Gleba, é a área de terreno que não foi objeto de Loteamento ou Desmembramento aprovado, registrado.



HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO DO SETOR IMOBILIÁRIO?

LOTEAMENTO

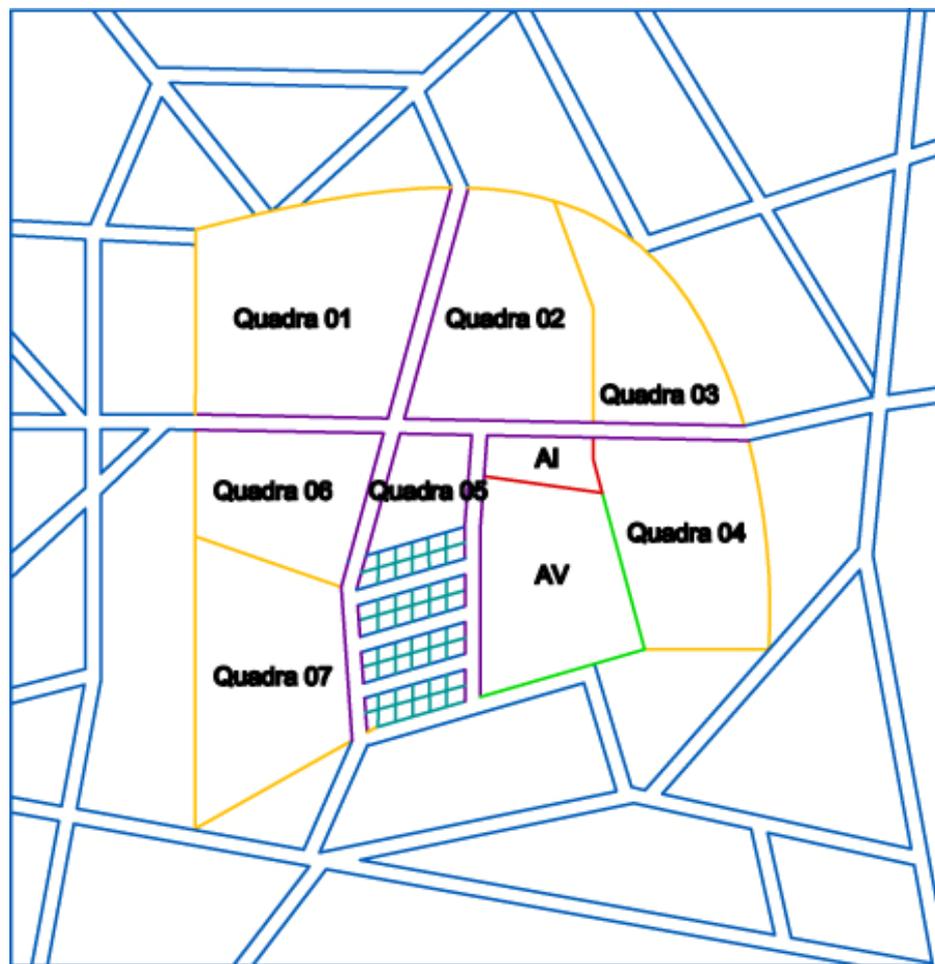


SITUAÇÃO ATUAL



HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO DO SETOR IMOBILIÁRIO?

LOTEAMENTO



SITUAÇÃO PRETENDIDA



FLUXO DE APROVAÇÃO - LOTEAMENTO

PROTOCOLO

Entrada processo com documentação necessária

CASE

BDT (oficialização, melhoramento, zoneamento, arruamento, manacial, patrimônio ambiental, tombamento, nível de contaminação, etc.)

**Análise Preliminar
PARSOLO 2**

→ **Vistoria**

→ **Título de propriedade**

→ **Características físico-ambientais e urbanísticas da área e do entorno**



FLUXO DE APROVAÇÃO - LOTEAMENTO

PARSOLO 2
Consulta
outros
órgãos

- DGPI – próprios municipais
- PROJ – melhoramentos, FNA
- DEPAVE – escolha da área verde, APP
- DECONT – contaminação, áreas degradadas

PARSOLO 2
emite
Diretrizes

Demarcação de áreas verdes, institucionais,
sistema viário principal, FNA, válida por
360 dias

CASE

Cadastra as Diretrizes



FLUXO DE APROVAÇÃO - LOTEAMENTO

Entrada de loteamento
do projeto pelo
interessado

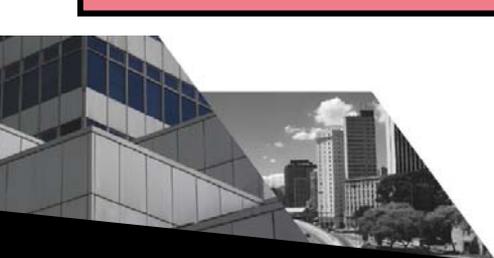
Atendendo as Diretrizes e
documentação necessária

Pré-análise
PARSOLO 3

Consulta outros órgãos, se necessário

PARSOLO 3 emite
Certificado de Anuência
prévia junto aos órgãos
estaduais

Interessado dá entrada no
GRAPROHAB



FLUXO DE APROVAÇÃO - LOTEAMENTO

Interessado
apresenta
aprovação
do Estado

Certificado e plantas visadas GRAPROHAB

Interessado
apresenta
projetos de
infra-estrutura
Artigo 6º Lei
9.413/81:

→ Drenagem

→ Esgoto e Água (SABESP)

→ Guias, sarjetas e pavimentação

→ Terraplenagem

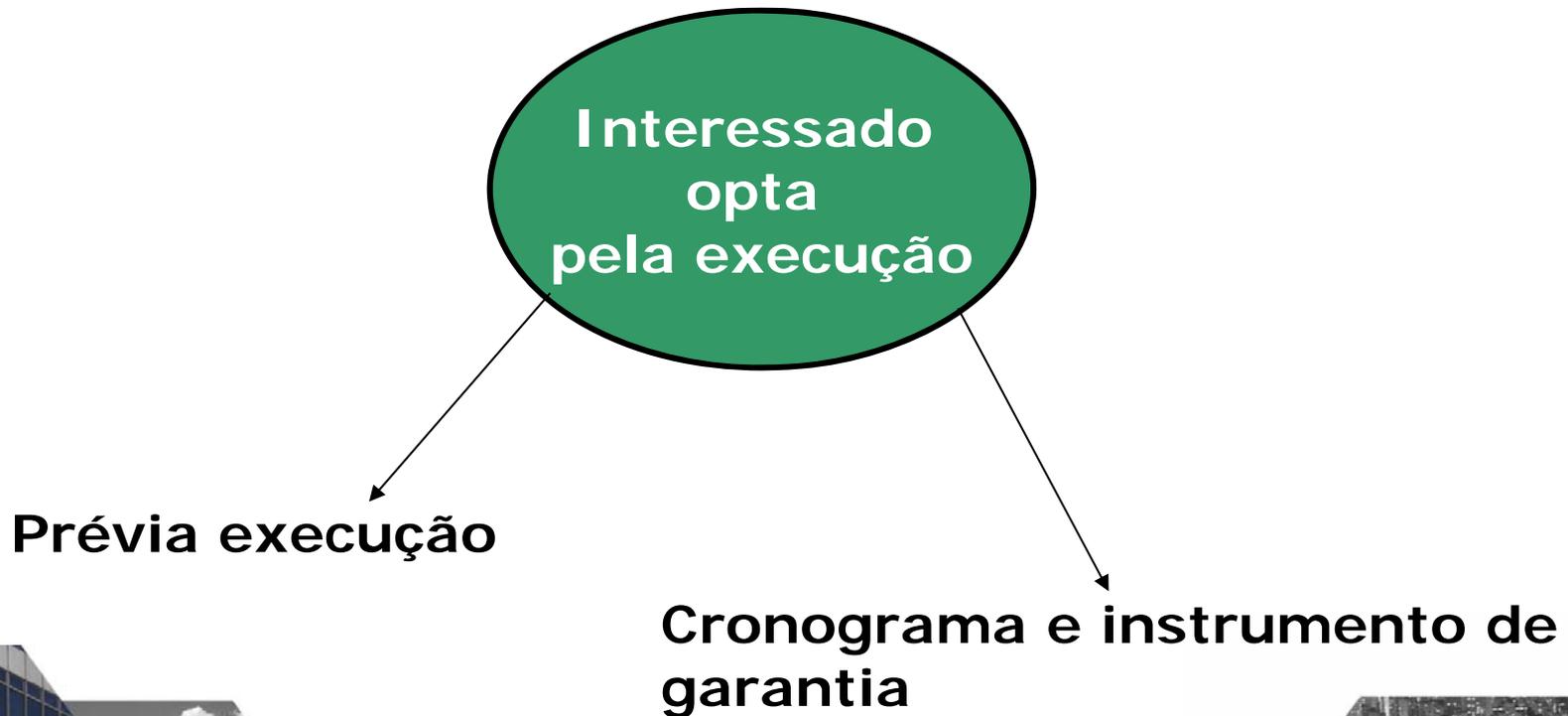
→ Memoriais e Memórias de cálculos

→ Perfis longitudinais e transversais das
vias



HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO
DO SETOR IMOBILIÁRIO?

FLUXO DE APROVAÇÃO - LOTEAMENTO



HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO
DO SETOR IMOBILIÁRIO?

FLUXO DE APROVAÇÃO - LOTEAMENTO

Prévia
Execução

Aprovação do
Projeto de
Arborização

SVMA/DEPAVE – Lei 10.948/91,
regulamentada pelo Decreto 29.716/91

Expedição da
Autorização
das obras por
PARSOLO 3

Válida por 2 anos, podendo ser prorrogada
por mais 1 ano

CASE

Cadastra os dados do Loteamento



HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO
DO SETOR IMOBILIÁRIO?

FLUXO DE APROVAÇÃO - LOTEAMENTO

Loteador comunica
início de obras a
PARSOLO 4

Acompanhament
o das obras de
infra-estrutura

Execução do
Projeto de
Arborização

Emissão do AEA

PARSOLO 4 efetua vistorias periódicas

O interessado executa o projeto
aprovado por DEPAVE

Atestado de Execução da Arborização
por DEPAVE



FLUXO DE APROVAÇÃO - LOTEAMENTO

Análise dos
documentos do
Interessado

PARSOLO 4 verifica se atende a
Portaria nº 080/SEHAB-G/03, e
outros documentos se necessário

Expedição da
aceitação técnica
das obras de infra-
estrutura

PARSOLO 4 expede TVEO, parcial ou
total

Expedição do
Alvará de
Loteamento, para
Registro por
PARSOLO 3

Válido por 180 dias para registrar o
loteamento



HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO
DO SETOR IMOBILIÁRIO?

FLUXO DE APROVAÇÃO - LOTEAMENTO

Apresentação do
Registro do
Loteamento

Cartório de Registro de Imóveis
competente

CASE

Cadastra os dados do Loteamento

Arquivamento do
processo



FLUXO DE APROVAÇÃO - LOTEAMENTO

Garantia e
Cronograma

Caução em dinheiro, título da dívida pública municipal, fiança bancária ou hipoteca de 50% dos lotes

Aprovação do
Projeto de
Arborização

SVMA/DEPAVE – Lei 10.948/91,
regulamentada pelo Decreto 29.716/91

Aprovação do
cronograma
físico-
financeiro

Válido por 2 anos



HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO
DO SETOR IMOBILIÁRIO?

FLUXO DE APROVAÇÃO - LOTEAMENTO

Expedição do
Alvará de
Loteamento, por
PARSOLO 3

Válido por 2 anos, devendo registrar
em 180 dias

CASE

Cadastra os dados do Loteamento

Apresentação do
Registro do
Loteamento

Cartório de Registro de Imóveis
competente



FLUXO DE APROVAÇÃO - LOTEAMENTO

Loteador comunica
início de obras a
PARSOLO 4

Acompanhamento
das obras de infra-
estrutura

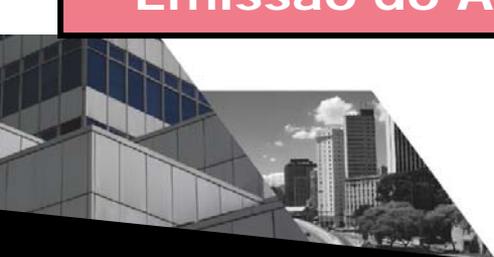
Execução do
Projeto de
Arborização

Emissão do AEA

PARSOLO 4 efetua vistorias periódicas

O interessado executa o projeto
aprovado por DEPAVE

Atestado de Execução da Arborização
por DEPAVE



FLUXO DE APROVAÇÃO - LOTEAMENTO

Análise dos
documentos do
Interessado

PARSOLO 4 verificada se atende a
Portaria nº 080/SEHAB-G/03, e
outros documentos se necessário

Expedição da aceitação
técnica das obras de
infra-estrutura

PARSOLO 4 expede TVEO, parcial ou
total

Liberação da Garantia

CASE

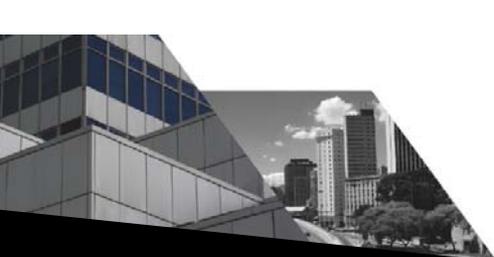
Cadastra os dados do Loteamento

Arquivamento do
processo



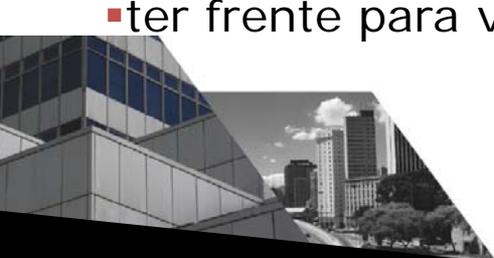
LOTEAMENTO – PROJETO MODIFICATIVO

Qualquer modificação no projeto ou na execução de loteamento aprovado e registrado, deverá ser submetida à aprovação da Prefeitura, a pedido do interessado – artigo 9º da Lei 9.413/81.



LOTEAMENTO – REQUISITOS TÉCNICOS

- Da área total do Loteamento, no mínimo:
 - 15% de áreas verdes;
 - 5% de áreas institucionais;
 - 20% de sistema viário, sendo no caso de não atingir o índice mínimo, a área será adicionada às áreas verdes;
- Dimensionamento mínimo dos lotes – zoneamento, PRE;
- Frente para via existente oficial;
- Comprimento máximo de quadra = a 450m, sendo que, se a quadra for > que 300m, será dividida a cada 200m;
- FNA de corpos d'água mínima de 15m, observando SVMA;
- Faixa de domínio de rodovias, ferrovias e dutos. FNA mínima de 15m;
- Lote não pode:
 - distar mais de 500m de uma via de 20m;
 - ter frente para via com largura inferior a 12m.



LOTEAMENTO – REQUISITOS TÉCNICOS

CARACTERÍSTICAS	VIAS PARA CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS		VIAS PARA CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS E/OU PEDESTRES				VIA PARA CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES
	N1	N2	N3	Coletora	Local	Ciclovia	
Largura Mínima	40m	40m	20m	16m	12m	2,5m *	4m
Faixa Carroçável Mínima	30m	30m	11m	10m	7m	2,5m *	4m
Passeio Lateral Mínimo (de cada lado da via)	4m	4m	3,5m	3m	2,5m	0	0
Canteiro Central Mínimo	2m	2m	2m	-	-	-	-
Declividade Máxima	6%	6%	8%	10%	15%	15%	15%
Declividade Mínima	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%

QUADRO 1 Parte III da Lei 13.885/04 – vias de circulação para parcelamentos

* Largura igual a 2,5m bidirecional



LOTEAMENTO – TIPOS

- Loteamento L1;
- Loteamento L2;
- Loteamento L3 (popular);
- Loteamento L4 (concessão de direito real de uso).

O Loteamento poderá conter mais de um dos tipos permitidos, exceto o tipo 4.

Os tipos de loteamento definidos nos artigos 17 a 22 da Lei 9.413/81, não foram modificados pela Lei 13.885/04, devendo haver correspondência ao novo zoneamento (Decreto 45.726/05).



LOTEAMENTO

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).

COMPETÊNCIA DE ANÁLISE:

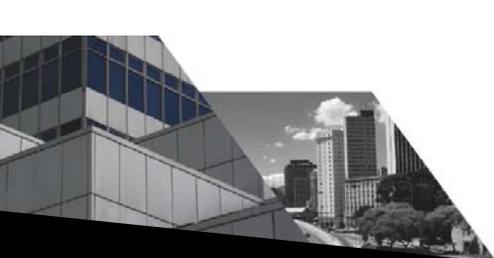
- Diretrizes – SEHAB/ PARSOLO 2;
- Aprovação - SEHAB/ PARSOLO 3;
- T.V.E.O. - SEHAB/ PARSOLO 4.

*legislação não regulamentada



GLOSSÁRIO

- CASE – Departamento de Cadastro Setorial
- CETESB – Companhia Ambiental do Estado de São Paulo
- CEUSO – Comissão de Edificação e Usos do Solo
- CIT – Cadastro de Imóveis Tombados
- CONDEPHAAT – Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico
- CONPRESP – Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo
- DECONT – Departamento de Controle de Qualidade Ambiental



GLOSSÁRIO

- DEPAVE – Departamento de Parques e Áreas Verdes
- DESAP – Departamento de Desapropriação
- DEUSO – Departamento de Uso do Solo
- DGPI – Departamento de Gestão do Patrimônio Imobiliário
- DUP – Decreto de Utilidade Pública
- FT – Ficha Técnica
- GEGRAN – Mapa elaborado pelo Grupo Executivo da Grande São Paulo
- GRAPROHAB – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo



GLOSSÁRIO

- IPAHN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
- IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano
- PARSOLO – Departamento de Parcelamento do Solo e Intervenções Urbanas
- PROJ – Divisão de Projetos
- SEHAB – Secretaria Municipal de Habitação
- SMDU – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
- SVMA – Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente
- TCA – Termo de Compensação Ambiental
- TVEO – Termo de Verificação e Execução de Obras

