

## 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

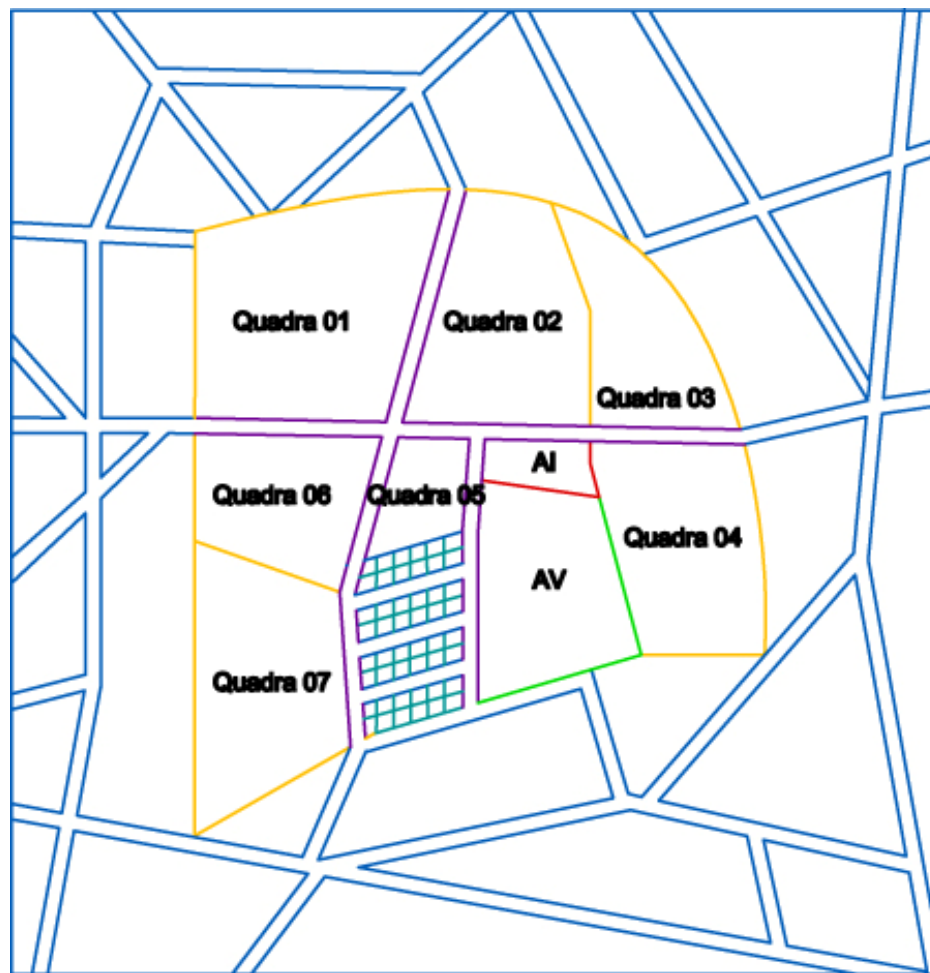


SITUAÇÃO ATUAL



# 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

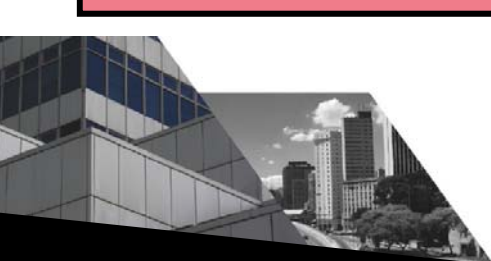
Atendendo as Diretrizes e  
documentação necessária

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

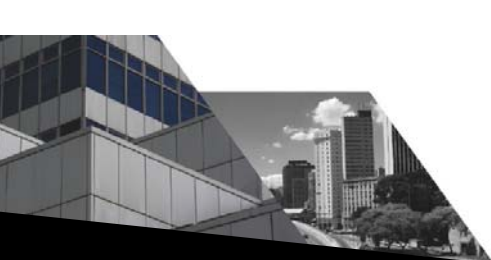
→ Esgoto e Água (SABESP)

→ Guias, sarjetas e pavimentação

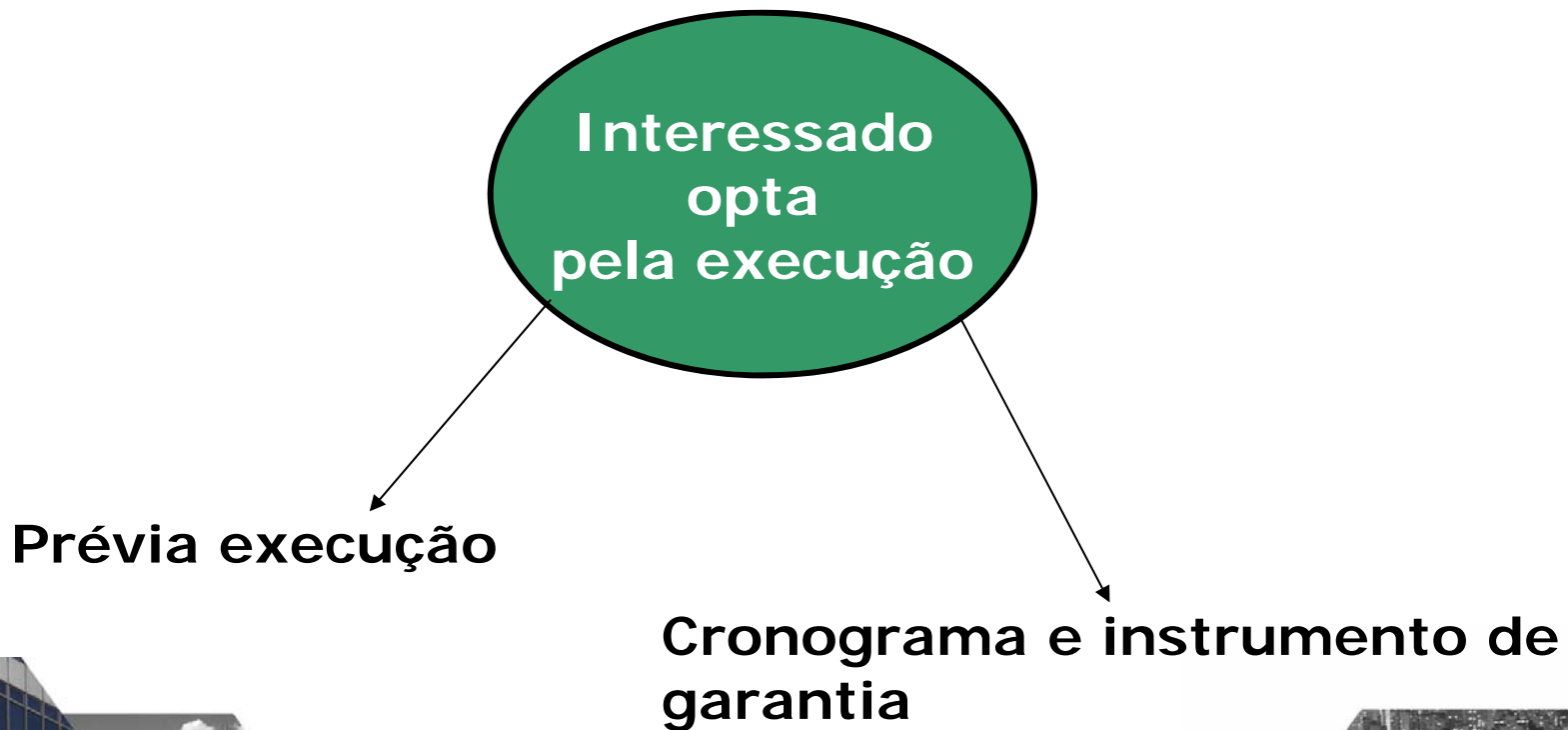
→ Terraplenagem

→ Memoriais e Memórias de cálculos

→ Perfis longitudinais e transversais das  
vias



## 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

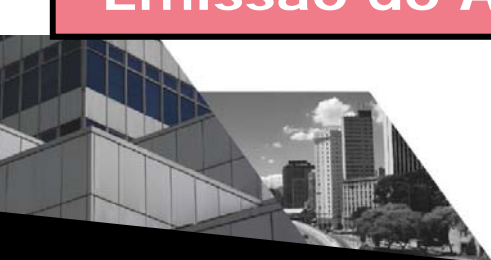
Execução do  
Projeto de  
Arborização

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

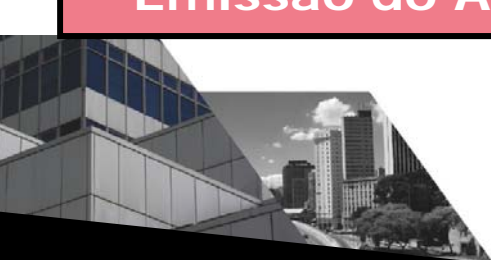
Execução do  
Projeto de  
Arborização

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

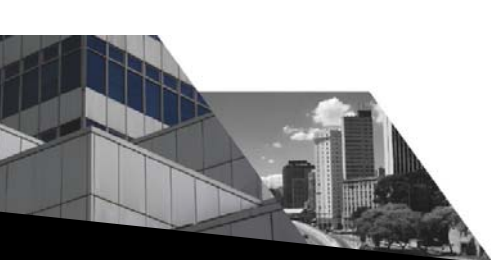
Arquivamento do  
processo





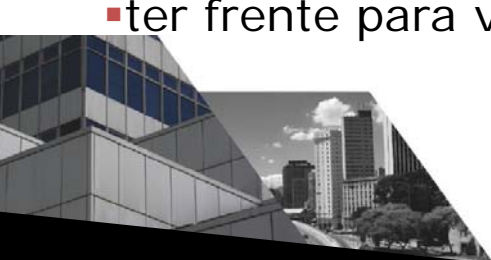
## LOTEAMENTO – PROJETO MODIFICATIVO

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:

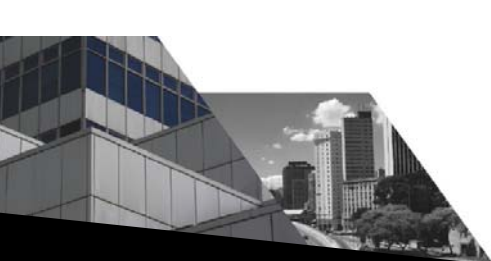
- Diretrizes – SEHAB/ PARSOLO 2;
- Aprovação - SEHAB/ PARSOLO 3;
- T.V.E.O. - SEHAB/ PARSOLO 4.

\*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

