

CARTILHA PARA SOLICITAR AS DIRETRIZES PARA APROVAÇÃO DE PROJETO DE LOTEAMENTO

O QUE É A APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO?

É o documento expedido pela Administração Municipal, mediante abertura de processo administrativo, reconhecendo que o projeto do loteamento pretendido está aprovado, pois atende à legislação municipal, com o Ato de Aprovação do Loteamento, em até 180 (cento e oitenta) dias este deverá ser registrado em Cartório, sob pena de anulação da aprovação do loteamento.

PARA QUEM É O SERVIÇO?

Proprietário do imóvel e/ou empreendedor que será responsável pela implantação do loteamento.

QUAIS SÃO AS ETAPAS DE IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO

1. Fixação das Diretrizes Urbanísticas;
2. Solicitação de Licenciamento Ambiental;
3. Análise Preliminar do Loteamento;
4. Aprovação dos Projetos de Infraestrutura e complementares exigidos na GDU;
5. Aprovação do Projeto Urbanístico do Loteamento;
6. Licenciamento da execução das obras, conforme a opção do interessado:
 - **(OPÇÃO 1)** Recebimento do Ato de Aprovação após a Execução das Obras, **sem apresentação de instrumento de garantia** – neste caso, será entregue o Termo de Início de Obras, autorizado o início dos serviços e infraestrutura do loteamento;
 - **(OPÇÃO 2)** Recebimento do Ato de Aprovação antes da Execução das Obras, **com apresentação de instrumento de garantia** – neste caso, será Publicado o Ato de Aprovação do Loteamento, que deve ser Registrado no Cartório e autorizado a Venda dos Lotes, Recebimento do Termo de Início de Obras – autorizando o início dos serviços e infraestrutura do loteamento;
7. Após a conclusão das obras deve ser solicitada a Carta de Aceitação do respectivo órgão (SANE-SUL, ENERGISA, PREFEITURA, OUTROS);
 - Na OPÇÃO 1 – Recebimento do Termo de Conclusão do Loteamento, Publicação do Ato de Aprovação, Registro do Loteamento no Cartório e Autorização de Venda dos Lotes;
 - Na OPÇÃO 2 – Recebimento do Termo de Conclusão do Loteamento, Liberação do Instrumento de Garantia;

Observações:

1. Após o registro em Cartório, o requerente deve retornar com as matrículas atualizadas para obter as novas inscrições imobiliárias;
2. No ato de registro em Cartório, as áreas públicas passam a integrar o patrimônio do Município;

E O QUE PRECISA?

1. **Abertura de Processo para a Solicitação das Diretrizes Urbanísticas** [ANEXO I – Modelo de Requerimento para solicitação das Diretrizes Urbanísticas](#);
2. Com **base nas diretrizes e licenciamento ambiental** o empreendedor deve compatibilizar o seu projeto urbanístico e requerer a análise preliminar do Projeto Urbanístico, acompanhado do [ANEXO II – Modelo de Requerimento para solicitação da Análise Preliminar do Projeto Urbanístico do Loteamento](#) acompanhado de:
3. Título de propriedade devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis e matrícula atualizada nos últimos 30 (trinta) dias;
4. Guia de Diretrizes Urbanísticas – GDU expedida pelo órgão municipal competente;
5. Licença Ambiental expedida pelo órgão competente;
6. Carta de viabilidade das concessionárias de abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica;
7. Documento de responsabilidade técnica emitida pelo órgão competente do autor do projeto e responsável pela execução do parcelamento;
8. Uma via digital* e uma impressa do Projeto Urbanístico, contendo:
 - A. Planta indicando a situação antes e após o parcelamento, delimitação exata conforme levantamento no local, confrontantes, vias de circulação lindeiras e respectivas dimensões, em escala compatível;
 - B. Orientação magnética e verdadeira com as coordenadas geográficas oficiais;
 - C. Curvas de nível a cada metro;
 - D. Divisão proposta da área parcelada com as respectivas medidas, áreas e identificação de lotes;
 - E. Identificação de áreas com restrição à ocupação, com respectivas medidas, tais como: áreas de preservação permanente – app; faixas não edificáveis, de domínio em rodovias ou ferrovias, de servidão para redes de infraestrutura, as quais deverão ser descritas no memorial descritivo;
 - F. Afastamentos exigidos devidamente cotados, área construída e índices urbanísticos, se houver edificação em lotes;
 - G. Identificação dos cursos d’água, áreas alagadiças, nascentes e respectivas app - escrever no interior das áreas a expressão “área não edificável”, as quais serão doadas ao município;
 - H. Planta de situação com as dimensões, confrontações, vias de circulação lindeiras e respectivas dimensões, em escala compatível ou definida pela prefeitura;
 - I. Dimensões e numeração das quadras e lotes;
 - J. Delimitação e indicação das áreas públicas destinadas a equipamentos urbanos ou comunitários e áreas de preservação permanentes - APP;

- K. Sistema viário contendo:
- i. Raios de curvatura e desenvolvimento das vias de circulação e seus cruzamentos;*
 - ii. Larguras das vias de circulação, das caixas de rolamento e das calçadas;*
 - iii. Declividade máxima longitudinal e transversal das vias;*
 - iv. Ruas adjacentes que se articulam com as vias de loteamento;*
 - v. Faixas de domínio das rodovias, ferrovias, dutos e sob as linhas de alta tensão - escrever no interior das faixas a expressão "faixa não edificável";*
 - vi. Identificação das vias projetadas por número e lista das propostas para denominação;*
 - vii. Perfis transversais das vias de circulação, em escala 1:500 (horizontal) e 1:100 (vertical), sendo aceitas outras escalas, caso necessário, com traçado da(s) pista(s) de rolamento, calçadas, canteiro central e ciclovia ou ciclofaixa (quando for o caso) com as devidas dimensões e desenhos;*
- L. Quadro estatístico de áreas;
- M. Denominação do parcelamento;
- N. Descrição das app, das áreas públicas destinadas para equipamentos comunitários (área verde e institucional) e que passarão ao domínio do município e de cada lote, com sua numeração, dimensões lineares e angulares, área e confrontações;
- O. Limites e confrontações, área total do parcelamento, área total dos lotes, app, áreas públicas para equipamentos comunitários (área verde e institucional), com suas respectivas porcentagens;
- P. Área do sistema viário;
- Q. Especificação das quadras;
- R. Descrição do sistema viário, constando identificação das vias de circulação com letra ou número correspondente, largura da pista de rolamento, largura da calçada, declividade máxima e denominação do pavimento;
- 9. Após a homologação do Projeto Urbanístico**, o empreendedor poderá desenvolver e aprovar os projetos de infraestrutura nos respectivos órgãos;
- 10. Abertura de Processo para a Solicitação de Aprovação do Loteamento**, instruído com Requerimento solicitando a aprovação do Projeto Urbanístico, conforme o [ANEXO III – Modelo de Requerimento para Aprovação do Loteamento](#), acompanhado de:
- A. 1 (uma) via do projeto urbanístico impressas e 1 (um) arquivo digital editável (extensão dwg);
 - B. 1 (uma) via impressas do memorial descritivo e 1 (um) arquivo digital editável (extensão doc);
 - C. licença ambiental e GDU;
 - D. título de propriedade devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis e matrícula atualizada nos últimos 30 (trinta) dias;
- 11.** Entregar a documentação em pasta com elástico;

12. Após a análise e conferência do Memorial Descritivo, deverá ser anexada a seguinte documentação:
- A. Certidão vintenária do imóvel a ser loteado;
 - B. Certidão de inteiro teor do terreno a ser loteado, expedida pelo registro de imóveis competente;
 - C. Certidões negativas de tributos municipais, estaduais e federais relativos ao imóvel;
 - D. certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a administração pública, referente ao empreendedor e seus sócios;
 - E. Certidão de baixa do imóvel no cadastro do instituto nacional de reforma agrária – incra, quando for o caso;
 - F. Documentação **de identificação do proprietário** do loteamento;
 - G. 1 (uma) via de cada um dos projetos (rede de água, esgotamento sanitário, energia, iluminação pública, pavimentação, drenagem, urbanização de praça e outros) aprovados pelos respectivos órgãos acompanhados dos respectivos orçamentos;
 - H. **Cronograma físico financeiro** de execução dos serviços e obras exigidas;
 - I. **Instrumento de garantia**, quando enquadrado for executar as obras após receber o ato de aprovação do loteamento desta lei;
 - J. Comprovantes de pagamento dos emolumentos e taxas;
 - K. Modelo de **contrato de compra e venda** dos lotes, em 2 (duas) vias, o qual deverá estar de acordo com a lei federal e cláusulas que especifiquem:
 - i. *O compromisso do loteador quanto à execução das obras de infraestrutura, enumerando-as;*
 - ii. *O prazo de execução das obras e serviços exigidos, que não pode ser superior a 2 (dois) anos, renovável por igual período;*
 - iii. *No loteamento condominial deverá constar que a conservação e manutenção da infraestrutura e realização de serviços de limpeza, coleta de lixo, iluminação, e conservação das áreas de uso comum, ficarão a cargo dos seus moradores.*
 - L. Uma via do **Alvará de Cadastramento do Profissional** expedido pelo Setor de Fiscalização Tributária da Prefeitura Municipal de Ponta Porã;
 - M. **Documento de Responsabilidade Técnica** do Profissional (ART ou RRT) do **autor do projeto** e **Documento de Responsabilidade Técnica** do Profissional (ART ou RRT) do **responsável técnico pela obra** (caso seja o mesmo profissional o Documento de Responsabilidade Técnica pode ser um só);

(*) Encaminhar o **arquivo digital** para o e-mail: sap@pontapora.ms.gov.br, ASSUNTO: Número do protocolo, contendo a **Implantação em formato DWG Georreferenciado** (adotar sistema de projeção UTM e o Datum SIRGAS 2000 Zona 21S - versão até 2021).

13. No caso de loteamento condominial, na abertura do processo já deve ser apresentado o alvará de construção da guarita e demais construções, se houver;

14. Na OPÇÃO 1 – aprovada toda a documentação será liberado o Termo de Início de Obra – TIO. Concluídas as obras e entregue os Termos de Aceitação das respectivas obras, será liberado o Termo de Conclusão do Loteamento; Publicação do Ato de Aprovação para Registro em Cartório e Autorização de Venda dos Lotes;
15. Na OPÇÃO 2 – aprovada toda a documentação o empreendedor deve sugerir o instrumento de garantia, no valor total da infraestrutura e serviços exigidos, acrescido de 30% (trinta por cento); assinado o Termo de Compromisso e Termo de Caução de Lotes; aprovados os documentos será Publicado o Ato de Aprovação; liberado o Termo de Início de Obra – TIO; providenciar o Registro do Loteamento no Cartório e Autorização de Venda dos Lotes. Concluídas as obras e entregue os Termos de Aceitação das respectivas obras, será liberado o Termo de Conclusão do Loteamento e liberação dos lotes caucionados.

QUAIS SÃO OS PRAZOS?

1. 30 (trinta) dias para expedição da GDU;
2. 60 (sessenta) dias a análise preliminar do loteamento;
3. 120 (cento e vinte) dias para a aprovação do loteamento;
4. 2 (dois) anos para a execução das obras exigidas, renovável por igual período;
5. 180 (cento e oitenta) dias para o registro do loteamento no Cartório.

COMO SOLICITAR?

Deve ser feito o cadastro pelo profissional responsável ou proprietário do imóvel no Sistema de Análise Digital de Projetos (SADPRO) – A partir do link <http://sadpro.pontapora.ms.gov.br/pmpp/>.

Após o cadastro, fazer a abertura do processo no mesmo site. As notificações de pendência/aprovação serão notificadas via e-mail para o requerente.

COMO TIRAR DÚVIDAS?

Acompanhamento dos usuários acerca dos processos em andamento podem ser feitas pelo Sistema de Análise Digital de Projetos (SADPRO) – A partir do link <http://sadpro.pontapora.ms.gov.br/pmpp/>.

Atendimento Presencial do Setor de Análise de Projetos exclusivo para profissionais de Engenharia, Arquitetura, Tecnólogos e Técnicos de Edificações: de segunda a sexta das **7h às 11h** no Paço Municipal, sito à Rua Guia Lopes, 663 - Centro, Ponta Porã - MS, 79904-654.

LEGISLAÇÕES APLICÁVEIS:

[LEI COMPLEMENTAR Nº. 207, DE 07 DE JULHO DE 2.021.](#)

[LEI COMPLEMENTAR Nº. 217, DE 15 DE JULHO DE 2.022.](#)

ÓRGÃO RESPONSÁVEL:

Setor de Análise de Projetos – Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo

Setor de Cadastro Imobiliário – Secretaria Municipal de Finanças

ENTENDA QUAIS SÃO AS ETAPAS:

