

## **APROVAÇÃO DE PROJETOS DE DESMEMBRAMENTO E LOTEAMENTO DE PARCELAMENTO IRREGULARES DE SOLO ATRAVÉS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO.**

**DESCRIÇÃO:** REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA É PROCESSO QUE INCLUI MEDIDAS JURIDICAS, URBANÍSTICAS, AMBIENTAIS E SOCIAIS, COM A FINALIDADE DE INTEGRAR ASSENTAMENTOS IRREGULARES AO CONTEXTO LEGAL DAS CIDADES.

### **PROCEDIMENTO**

O processo de regularização fundiária conforme determina a Lei 11.977/2009 envolve a aprovação do projeto de parcelamento de solo e licenciamento ambiental junto ao município e registro do loteamento no cartório de registro de imóveis.

A abertura de processo para a regularização fundiária pode ser feita a requerimento do interessado ou a partir da ação da fiscalização.

A regularização fundiária do parcelamento poderá ocorrer na modalidade de desmembramento ou loteamento, conforme estabelecido pelo Art. 2º da lei 6766/1979.

O requerente deverá apresentar os documentos no Departamento de Assuntos Fundiários (DAF) para verificação inicial e posterior abertura de processo junto ao setor de protocolo.

O processo de regularização pelo Município é constituído de 4 etapas: Análise dos documentos, Pré Análise, Pré aprovação e Aprovação Final.

### **1º Etapa - Análise dos Documentos**

Consiste no recebimento e análise dos documentos apresentados para verificação da condição de parcelamento irregular de interesse específico e realização de vistoria.

#### **Documentos necessários para abertura de processo:**

- ✓ Requerimento, solicitando a inclusão do desmembramento/loteamento no processo de regularização fundiária;

- ✓ Cópia da matrícula ou transcrição do Cartório de Registro de Imóveis, expedida há menos de 6 meses;
- ✓ Cópia da capa do IPTU (face com área da gleba) ou do Imposto sobre a propriedade Territorial Rural (ITR);
- ✓ Cópia dos contratos de compra e venda;
- ✓ Croqui da área com as divisões existentes no loteamento.

### **Vistoria ao Local**

A vistoria ao loteamento permitirá a verificação do número de lotes, condições que se encontram as construções e infraestruturas existentes. Nesta etapa, se o loteamento não atender as condições de parcelamento irregular de interesse específico, a solicitação poderá ser indeferida.

Após a realização da vistoria se procederá o encaminhamento das fichas de cadastro aos proprietários do desmembramento/loteamento e a inclusão deste como parcelamento junto a mapa de loteamentos/desmembramentos irregulares do município e, o processo segue para etapa de Pré-Análise.

### **2º Etapa - Pre-Análise**

Após o cadastro será solicitado ao profissional/requerente a apresentação dos documentos complementares para dar início ao processo de análise do parcelamento para regularização.

#### **Documentos complementares:**

- ✓ 2 vias do Levantamento planialtimétrico cadastral do imóvel;
- ✓ 2 vias do Projeto Urbanístico do Loteamento;
- ✓ 2 vias da descrição perimétrica da Gleba e dos lotes com a situação existente no local;
- ✓ Cópia da ART do profissional responsável técnico pelo Levantamento Planialtimétrico e Cadastral do parcelamento;
- ✓ Ficha de cadastro de proprietários preenchidas com a identificação e assinatura dos possuidores, com as informações dos lotes, construções e demais itens necessários.

O levantamento planialtimétrico e as plantas que constituem o projeto urbanístico deverão adotar o sistema de Georreferenciamento SIRGAS 2000, com coordenadas horizontais UTM e altitudes oficiais.

Nesta etapa, o processo será encaminhado a diferentes unidades de gestão, conforme descrição a seguir:

- **Unidade de Gestão, Planejamento Urbano e Meio Ambiente (UGPUMA)** para levantamento das diretrizes viária e ambiental;

- **Departamento de Água e Esgotos (DAE)** para levantamento das diretrizes de água e esgotos sanitários;

- **Unidade de Gestão, Infraestrutura e Serviços Públicos (UGISP)** para emissão de certidão de coleta regular de lixo domiciliar, condições do terreno e diretrizes para drenagem urbana, pavimentação e arborização.

- **Unidade de Gestão, Mobilidade e Transporte (UGMT)** para emissão de diretriz para sinalização viária.

Com o levantamento das diretrizes o processo retorna ao Departamento de Assuntos Fundiários, para que as diretrizes sejam compiladas, incluindo as diretrizes urbanísticas e ambientais e, entregues ao requerente.

Considerando tais diretrizes o profissional deverá elaborar os projetos, buscando as soluções de forma integrada, nos seguintes projetos: Urbanístico e ambiental, Drenagem urbana, Pavimentação, Sinalização Viária, Arborização, Sistema de abastecimento de água e Sistema de coleta de esgotos sanitário e, apresenta-los aos departamentos responsáveis pelas aprovações.

O projeto Urbanístico e Ambiental deverá ser anexado ao processo de abertura da regularização fundiária e, os demais projetos deverão ser protocolados em processos apartados, sendo que:

- Os projetos de drenagem urbana e de pavimentação deverão ser protocolados junto ao Departamento de Infraestrutura;
- O projeto de arborização deverá ser protocolado junto ao Departamento de Parques, Jardins e Praças;
- Os projetos sistema de abastecimento de água e coleta de esgotos sanitários deverão ser protocolados junto ao DAE S/A – Departamento de Água e Esgotos;

- O projeto de sinalização deverá ser protocolado junto ao Departamento de Transito.

### **3º Etapa – Pré - Aprovação**

Nesta etapa será analisado o projeto urbanístico e ambiental.

#### **Documentos Necessários:**

- ✓ Cópia da Matrícula atualizada;
- ✓ 2 vias do projeto urbanístico ambiental do desmembramento ou loteamento georreferenciado;
- ✓ 2 Vias da descrição Perimétrica descrevendo a gleba e dos lotes;
- ✓ Cópia da ART do Responsável Técnico pelo Projeto de Regularização do Desmembramento/Loteamento;

O projeto urbanístico ambiental será analisado pelo Departamento de Assuntos Fundiários e pelo Departamento de Meio Ambiente e, após esta análise o processo receberá o carimbo de Pré-Aprovação e será emitida a Certidão de Pré-Aprovação e, o mesmo segue ao Departamento de Meio Ambiente para análise e elaboração do Laudo Ambiental.

A planta urbanística e ambiental pré-aprovada e certidão de pré-aprovação deverão ser utilizadas pelo profissional/requerente para o desenvolvimento dos projetos de infraestruturas e apresentação destes junto aos departamentos específicos para aprovação.

Após a elaboração do laudo ambiental o processo passará pela análise da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do solo (CTUOS) do COMDEMA e após, a plenária da Conselho Municipal de Meio Ambiente do Município (COMDEMA), para aprovação do Laudo Ambiental e Emissão de Certidão Ambiental.

Emitida a certidão ambiental, o processo retorna para o Departamento de Assuntos Fundiários para juntada de novos documentos, e segue para aprovação final.

#### 4º Etapa – Aprovação Final

Para análise final do loteamento deverão ser apresentadas novas vias do projeto e documentos complementares necessários para o registro do loteamento junto ao cartório, conforme descrição abaixo.

##### **Documentos Necessários:**

- ✓ 3 vias do projeto urbanístico do desmembramento ou loteamento georreferenciado conforme projeto pré-aprovado;
- ✓ 3 Vias da descrição perimétrica descrevendo a gleba, os lotes e as áreas públicas;
- ✓ Projeto aprovado do sistema de drenagem de águas pluviais;
- ✓ Projeto de sistema de abastecimento de água aprovado pela DAE S/A;
- ✓ Projeto de sistema de esgotamento sanitário aprovado pela DAE S/A;
- ✓ Projeto aprovado de sinalização viária;
- ✓ Projeto aprovado de arborização Urbana;
- ✓ 3 vias do Memorial de Atribuição dos lotes;
- ✓ Cópia do estatuto da associação dos moradores (quando houver);
- ✓ Cópia da Ata de nomeação do presidente da associação (quando houver);
- ✓ 2 vias da certidão de valor venal;
- ✓ 2 vias certidão negativa de débitos;
- ✓ Aprovações nos órgãos estaduais e federais, quando necessário;
- ✓ Arquivo digital do projeto e memorial descritivo.

Ao concluir análise final de projeto e documentos do parcelamento de solo, serão elaborados termo de compromisso contemplando a responsabilidade relativa as infraestruturas a serem executadas, medidas de compensação e mitigação urbanísticas entre os interessados e o Município.

Após, estabelecidos os termos de compromisso o Departamento de Assuntos Fundiários expedirá a **Certidão de Regularização Fundiária - CRF**, acompanhada das vias dos projetos, memorial de atribuição e certidões para que sejam levados ao cartório para o registro do loteamento e abertura de matrícula individualizada.