

Escritório de Licenciamento - Parcelamento de Solo

O Parcelamento do solo urbano é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação.

Fracionamento: É o parcelamento de imóvel em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário oficial, com área igual ou inferior ao módulo de fracionamento da respectiva (UEU) Unidade de Estruturação Urbana (Anexo 8.3 do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental - PDDUA) ou área superior ao módulo de fracionamento, desde que o imóvel tenha origem em parcelamento do solo aprovado pelo Município, conforme legislação vigente à época de sua aprovação. (Art. 151 PDDUA).

Desmembramento: É o parcelamento de imóvel em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário oficial, com obrigação de destinação de área pública para equipamentos públicos comunitários. Os padrões de desmembramento são definidos (via de regra) pelo anexo 8.2 do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental - PDDUA, devendo ser atendidos os procedimentos administrativos dos Decretos Nº 19.862, de 2017 e Nº 12.715, de 2000.

Loteamento: É a subdivisão do imóvel em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. Os padrões de loteamento são definidos (via de regra) pelo anexo 8.1 do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental - PDDUA, devendo ser atendidos os procedimentos administrativos dos Decretos Nº 19.862, de 2017 e Nº 12.715, de 2000.

Lista-se abaixo os serviços que constam no [Portal de Licenciamento](#) e podem ser requeridos digitalmente.

Fracionamento do Solo

É o parcelamento de imóvel em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário oficial, com área igual ou inferior ao módulo de fracionamento da respectiva (UEU) Unidade de Estruturação Urbana (Anexo 8.3 do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental - PDDUA) ou área superior ao módulo de fracionamento, desde que o imóvel tenha origem em parcelamento do solo aprovado pelo Município, conforme legislação vigente à época de sua aprovação. (Art. 151 PDDUA).

Principais Etapas do Serviço

- Triagem Documental;
- Análise Técnica;
- Consulta a outras equipes (caso necessário);
- Determinação da Numeração Predial;
- Aprovação;
- Deferimento.

Requisitos/Documentos necessários

- DMI;
- Certidão ou matrícula do Registro de Imóveis atualizada;
- ART ou RRT com comprovante de pagamento;
- Planta de Situação Existente e de Situação Proposta conforme artigo 30 do Decreto 12.715/2000;
- Planta de Situação proposta com as edificações existentes e planilha de áreas demonstrando o atendimento ao regime urbanístico;
- DAM e Comprovante de Pagamentos.

Formas de Prestação do Serviço

[Clique aqui](#) para ser direcionado diretamente ao serviço ou acesse o [Portal de Licenciamento](#), entre na caixa principal 'Serviços Urbanísticos e Ambientais', realize o login, abra um Novo Processo, selecione a opção ou digite na barra de busca 'Fracionamento de Solo'.

[Clique aqui](#) para acessar o **manual** de auxílio para a solicitação deste serviço.

CTAAPS - Diretrizes para parcelamento do solo

A aprovação na CTAAPS tem início na etapa de diretrizes, na qual cada Secretaria fornece instruções específicas para a próxima etapa, a aprovação de EVU de parcelamento de solo.

Obs: unidade funcional para emissão do DAM: SPMGERAL.

Requisitos/Documentos necessários

- Declaração Municipal válida ou DM Web;
- Matrícula atualizada ou Certidão do Registro de Imóveis;
- Contrato de Compra e Venda de Imóveis (se houver);
- Descrição do empreendimento;
- Autorização do proprietário;
- RRT ou ART para atividade técnica de projeto arquitetônico com comprovante de pagamento;
- Consumo de água estimado para o empreendimento;
- Taxa DAM e comprovante de pagamento;
- Certidão Negativa de Tributos Municipais do(s) Imóvel(is);
- Levantamento Planialtimétrico do(s) Terreno(s) conforme Dec. 18.315/13 e 18.906/15 com documento de responsabilidade técnica (formato DWG);
- Levantamento Planialtimétrico do(s) Terreno(s) conforme Dec. 18.315/13 e 18.906/15 com documento de responsabilidade técnica (formato PDF);
- Laudo de cobertura vegetal do(s) terreno(s) com documento de responsabilidade técnica;
- DM Web;
- Planta Ilustrativa da proposta do parcelamento do solo (formato DWG georreferenciado);
- Planta Ilustrativa da proposta do parcelamento do solo (formato PDF).

Formas de Prestação do Serviço

[Clique aqui](#) para ser direcionado diretamente ao serviço ou acesse o [Portal de Licenciamento](#), entre na caixa principal 'Serviços Urbanísticos e Ambientais', realize o login, abra um Novo Processo, selecione a opção ou digite na barra de busca 'CTAAPS - Diretrizes para parcelamento do solo'.

CTAAPS - Reconsideração de diretrizes

A reconsideração de diretrizes é uma faculdade disponível ao interessado para solicitar uma nova apreciação das diretrizes, podendo ser parcial ou total.

Requisitos/Documentos necessários

- Exposição de Motivos;
- Planta Ilustrativa da proposta do parcelamento do solo (formato DWG georreferenciado);
- Planta Ilustrativa da proposta do parcelamento do solo (formato PDF).

Formas de Prestação do Serviço

[Clique aqui](#) para ser direcionado diretamente ao serviço ou acesse o [Portal de Licenciamento](#), entre na caixa principal 'Serviços Urbanísticos e Ambientais', realize o login, abra um Novo Processo, selecione a opção ou digite na barra de busca 'CTAAPS - Reconsideração de diretrizes'.

CTAAPS - 1ª fase - Projeto urbanístico de loteamento

O projeto urbanístico de loteamento consiste na subdivisão do imóvel em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, conforme previsto no PDDUA.

Na 1ª Fase de Loteamento, o projeto urbanístico de loteamento é analisado e deixado em condições de receber sua aprovação na próxima etapa de aprovações (2ª Fase de Loteamento).

Requisitos/Documents necessários:

- Projeto Urbanístico;
- Projeto Urbanístico em .DWG;
- ART do Projeto Urbanístico e Comprovante de Pagamento;
- Levantamento planialtimétrico;
- Taxa DAM e comprovante de pagamento.

Formas de Prestação do Serviço

[Clique aqui](#) para ser direcionado diretamente ao serviço ou acesse o [Portal de Licenciamento](#), entre na caixa principal 'Serviços Urbanísticos e Ambientais', realize o login, abra um Novo Processo, selecione a opção ou digite na barra de busca 'CTAAPS - 1ª fase - Projeto urbanístico de loteamento'.

CTAAPS - 2ª fase - Projeto urbanístico de loteamento

(Aprovação)

Com a 1º Fase de Loteamento aprovada, observado o seu prazo de validade nos termos da legislação vigente, o proprietário ou responsável técnico deverá requerer a aprovação dos seguintes projetos complementares: Rede de Esgoto Pluvial, Redes de Água e Esgoto Cloacal, Pavimentação e Paisagístico de Praça. O projeto urbanístico deixado em condições de aprovação na etapa anterior receberá o carimbo de aprovação.

Requisitos/Documentos necessários

- Taxa DAM e comprovante de pagamento;
- Projeto Urbanístico em condições de aprovação - PDF;
- Projeto Urbanístico em condições de aprovação - DWG.

Formas de Prestação do Serviço

[Clique aqui](#) para ser direcionado diretamente ao serviço ou acesse o [Portal de Licenciamento](#), entre na caixa principal 'Serviços Urbanísticos e Ambientais', realize o login, abra um Novo Processo, selecione a opção ou digite na barra de busca 'CTAAPS - 2ª fase - Projeto urbanístico de loteamento (Aprovação)'.

CTAAPS - 3ª fase do projeto urbanístico de loteamento - Licenciamento

O licenciamento consiste na autorização para execução das obras de urbanização do loteamento, após a aprovação dos seguintes projetos complementares: Arborização Viária, Iluminação Pública, Sinalização Viária e Prestação de Garantias.

Requisitos/Documentos necessários

- Projeto Urbanístico do Loteamento aprovado (pdf);
- Projeto Urbanístico do Loteamento aprovado (dwg);
- Matrículas dos lotes hipotecados;
- Matrículas das áreas de equipamento público comunitário em nome do Município;
- Taxa DAM e comprovante de pagamento.

Formas de Prestação do Serviço

[Clique aqui](#) para ser direcionado diretamente ao serviço ou acesse o [Portal de Licenciamento](#), entre na caixa principal 'Serviços Urbanísticos e Ambientais', realize o login, abra um Novo Processo, selecione a opção ou digite na barra de busca 'CTAAPS - 3ª fase do projeto urbanístico de loteamento - Licenciamento'.

CTAAPS - Projeto Urbanístico de desmembramento

O projeto urbanístico de desmembramento parcela o terreno em lotes, com o aproveitamento do sistema viário existente, e destina parte da área para equipamentos públicos comunitários, conforme previsto no PDDUA.

Requisitos/Documents necessários

- Planta do Projeto de Desmembramento em arquivo CAD georreferenciado;
- Planta do Projeto de Desmembramento em PDF;
- ART - CREA ou RRT – CAU e comprovante de pagamento;
- Certidão Negativa de Débitos do imóvel;
- Matrícula do imóvel atualizada de 1(um) mês;
- Taxa DAM e comprovante de pagamento.

Formas de Prestação do Serviço

[Clique aqui](#) para ser direcionado diretamente ao serviço ou acesse o [Portal de Licenciamento](#), entre na caixa principal 'Serviços Urbanísticos e Ambientais', realize o login, abra um Novo Processo, selecione a opção ou digite na barra de busca 'CTAAPS - Projeto Urbanístico de desmembramento'.

CTAAPS - Projeto Urbanístico de Fracionamento

O projeto urbanístico de fracionamento parcela o terreno em lotes, com o aproveitamento do sistema viário existente, conforme previsto no art. 152 incisos III, IV, V, VI e VIII - anexo 11.1, fl. 02 do PDDUA.

Requisitos/Documents necessários

- Planta do Projeto de Fracionamento em arquivo CAD georreferenciado;
- Planta do Projeto de Fracionamento em PDF;
- ART - CREA ou RRT – CAU e comprovante de pagamento;
- Certidão Negativa de Débitos do imóvel;
- Matrícula do imóvel atualizada de 1(um) mês;
- Taxa DAM e comprovante de pagamento.

Formas de Prestação do Serviço

[Clique aqui](#) para ser direcionado diretamente ao serviço ou acesse o [Portal de Licenciamento](#), entre na caixa principal 'Serviços Urbanísticos e Ambientais', realize o login, abra um Novo Processo, selecione a opção ou digite na barra de busca 'CTAAPS - Projeto Urbanístico de desmembramento'.

CTAAPS - Projeto Urbanístico de desmembramento

O projeto urbanístico de desmembramento parcela o terreno em lotes, com o aproveitamento do sistema viário existente, e destina parte da área para equipamentos públicos comunitários, conforme previsto no PDDUA.

Requisitos/Documentos necessários

- Planta do Projeto de Desmembramento em arquivo CAD georreferenciado;
- Planta do Projeto de Desmembramento em PDF;
- ART - CREA ou RRT - CAU e comprovante de pagamento;
- Certidão Negativa de Débitos do imóvel;
- Matrícula do imóvel atualizada de 1(um) mês;
- Taxa DAM e comprovante de pagamento.

Formas de Prestação do Serviço

[Clique aqui](#) para ser direcionado diretamente ao serviço ou acesse o [Portal de Licenciamento](#), entre na caixa principal 'Serviços Urbanísticos e Ambientais', realize o login, abra um Novo Processo, selecione a opção ou digite na barra de busca 'CTAAPS - Projeto Urbanístico de desmembramento'.

CTAAPS - 3ª fase - Prestação de garantias

A prestação de garantias assegura a execução das obras de urbanização do loteamento segundo as modalidades de garantias previstas na legislação municipal.

Documentos/Requisitos necessários

- Cópia do projeto urbanístico do loteamento com carimbo de aprovado "Em Condições" (se conforme 12715) ou "Aprovado" (se na etapa de licenciamento);
- Cópia do projeto urbanístico do loteamento com a identificação dos lotes a serem hipotecados, atendendo o percentual estabelecido no Art. 147 da LC 434/99, com o devido visto da SMDE;
- Matrícula atualizada do Registro de Imóveis (validade 30 dias);
- Cópias dos pareceres das etapas de aprovação pelas comissões, estando o histórico claramente identificado;
- Relato da tramitação do processo pela SMDE, informando questões de ordem técnica;
- Documentação do proprietário da gleba (pessoa física): qualificação, endereço, RG e CPF;
- Documentação do proprietário da gleba (pessoa jurídica): contrato social/ ata e alterações da empresa; cópia RG e CPF do sócio/diretor da empresa com poderes de representação, prova de regularidade relativa à seguridade social (certidão INSS);
- Prova de regularidade relativa ao FGTS (CEF);
- Prova de regularidade relativa à Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede da empresa;
- Certidão negativa de infração ao disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal;
- Quando houver proposta de garantia hipotecária em imóvel fora da gleba objeto, deverá ser efetuada avaliação dos respectivos imóveis, visando o cumprimento da exigência legal correspondente ao valor de 40% da área dos lotes privados.

Formas de Prestação do Serviço

[Clique aqui](#) para ser direcionado diretamente ao serviço ou acesse o [Portal de Licenciamento](#), entre na caixa principal 'Serviços Urbanísticos e Ambientais', realize o login, abra um Novo Processo, selecione a opção ou digite na barra de busca 'CTAAPS - 3ª fase - Prestação de garantias'.

Cadastro de logradouro oriundo de parcelamento de solo (EPS)

Solicitação deve ser feita pelo loteador após a conclusão das obras de urbanização do loteamento. Esse serviço é um condicionante para o fornecimento da carta de habitação.

Requisitos/Documentos necessários

- Termo de recebimento Pavimentação – SMOI;
- Termo de recebimento Iluminação Pública – SMSURB (CIP);
- Termo de recebimento Rede de águas e esgoto cloacal - DMAE;
- Termo de recebimento Esgoto Pluvial – SMOI-CPOD;

- Termo de recebimento Sinalização viária – SMMU-EPTC;
- Termo de recebimento Arborização viária – SMAMUS.

Formas de Prestação do Serviço

[Clique aqui](#) para ser direcionado diretamente ao serviço ou acesse o [Portal de Licenciamento](#), entre na caixa principal 'Serviços Urbanísticos e Ambientais', realize o login, abra um Novo Processo, selecione a opção ou digite na barra de busca 'Cadastro de logradouro oriundo de parcelamento de solo (EPS)'.

Outros serviços da CTAAPS

Clique no nome do serviço para ser direcionado ao Portal de Licenciamento

- [Projeto de Pavimentação](#)
- [2ª fase - Projeto de rede de esgoto sanitário \(Aprovação\)](#)
- [Anuência para Projetos Especiais](#)
- [Atualização de Diretrizes de Água e Esgoto](#)
- [Diretrizes para Projeto de Praça](#)
- [Diretrizes Viárias](#)
- [Doação de Área de Destinação Pública](#)
- [Emissão de Laudo de Avaliação](#)
- [EVU de parcelamento do solo](#)
- [Fiscalização da Obra de Arborização Viária](#)
- [Fiscalização da Obra de Drenagem Pluvial](#)
- [Fiscalização da Obra de Iluminação Pública](#)
- [Fiscalização da Obra de Pavimentação](#)
- [Fiscalização da Obra de Praça](#)
- [Fiscalização da Obra de Rede de Esgoto Sanitário](#)
- [Fiscalização da Obra de Rede de Água](#)
- [Fiscalização da Obra de Sinalização Viária](#)
- [Plano de Sondagem \(Etapa 1 do Projeto de Pavimentação\)](#)
- [Plano Funcional Viário](#)
- [Projeto de Arborização Viária](#)
- [Projeto de Desapropriação](#)

- Projeto de Drenagem Pluvial
- Projeto de Estruturas de Contenção
- Projeto de Extensão de Rede Pluvial ou Coletor de Fundos Pluvial
- Projeto de Iluminação Pública
- Projeto de Movimentação de Terras
- Projeto de rede de esgoto sanitário
- Projeto de Rede de Água
- Projeto de Sinalização Viária
- Projeto Geométrico
- Projeto Paisagístico de Praça
- Projeto Planimétrico Funcional
- Revalidação de Projetos Complementares
- Termo de Recebimento Definitivo de Obra
- Termo de Recebimento Provisório de Obra
- Novas Redes de Fibra Óptica
- Atualização de Laudo de Avaliação
- Diretrizes de Projetos Complementares - Arborização Viária
- Elaboração de Termo de Compromisso
- Elaboração de Termo de Conversão de Área Pública
- Fiscalização de Obra de Termo de Compromisso
- Fiscalização de Obra de Termo de Conversão de Área Pública
- Projeto de Arborização Viária - compatibilização com infraestrutura urbana
- Projeto de Rede de Abastecimento de Água (revalidação de Projeto)
- Projeto de Rede de Esgoto Cloacal (revalidação)

Revisão #1

Criado 17 May 2024 02:06:29 por icolabora

Atualizado 17 May 2024 02:06:29 por icolabora