

LOTEAMENTO NÃO RESIDENCIAL - RELAÇÃO DE DOCUMENTOS

1 - Requerimento do interessado ou representante legal, solicitando a Anuência desta Secretaria ao projeto de loteamento não residencial para fins urbanos, nos termos da Lei Federal nº 6.766/79;

2- Procuração constituindo o representante legal para acompanhamento administrativo e retirada do documento final;

Obs.: Procuração Pública caso o outorgado assine plantas, memoriais e outros documentos.

3 - Planta de Localização e imagem de satélite.

A Planta de Localização deve estar referenciada à base da planta oficial do Município.

A Imagem de Satélite deve representar apenas o perímetro da área loteada e ter uma resolução compatível que permita a visualização do que existe no interior e no entorno da gleba.

Para empreendimentos localizados na região metropolitana de São Paulo, deverá ser apresentada obrigatoriamente planta do Sistema Cartográfico Metropolitano, em escala 1:10.000, com a exata localização e representação geométrica do perímetro do empreendimento. Essa planta deverá ser adquirida no IGC.

Para empreendimentos localizados fora da região metropolitana de São Paulo, deverá ser apresentada planta do Plano Cartográfico do Estado de São Paulo, em escala 1:10.000, com a exata localização e representação geométrica do perímetro do empreendimento.

Nos casos de empreendimentos localizados nas regiões metropolitanas da Baixada Santista, de Campinas, de Sorocaba, do Vale do Paraíba e Litoral Norte e de Ribeirão Preto, o interessado deverá anexar folha do Instituto Geográfico e Cartográfico – IGC em escala 1:10.000.

No caso de não haver mapeamento do IGC para a área do empreendimento, o interessado deverá apresentar planta oficial adotada pela Prefeitura Municipal, preferencialmente em escala 1:10.000, desde que seja uma carta planialtimétrica, com cursos d'água, coordenadas, curvas de nível, etc. e que tenha condições de identificação e localização do imóvel, ou seja, na planta de localização a área do empreendimento deverá ser desenhada com o seu perímetro demonstrando todas as linhas de confrontação e a forma geométrica idêntica à encontrada no Projeto Urbanístico, porém, na escala desta planta de localização.

Essa planta poderá ser adquirida na Prefeitura da cidade onde o mesmo se localiza, ou no IGC – Instituto Geográfico e Cartográfico – (Casa Civil do Governo do Estado de São Paulo).

A localização deverá ser exata no que se refere à posição e distância em relação ao sistema viário, cursos d'água e topografia existentes.

A imagem de satélite deve conter a exata localização e representação geométrica do seu perímetro, sem hachuras ou texturas. Além disso, é necessário informar as coordenadas geográficas do terreno para facilitar a sua localização.

Para auxiliar a localização do empreendimento, solicitamos que as coordenadas geográficas sejam incluídas na imagem de satélite.

4 - Certidão da Matrícula do Registro de Imóveis.

Obs.: Certidão de Matrícula (Inteiro Teor) relativa ao imóvel objeto do projeto, atualizada (prazo máximo aceitável de 90 dias), emitida pelo Registro de Imóveis competente, contendo no mínimo o número da matrícula do imóvel, a área total da gleba (em m² ou ha.) e o nome do proprietário, os quais deverão ser obrigatoriamente os mesmos constantes do projeto.

Obs.: Admite-se a apresentação do "Termo de Compromisso de Retificação no Cartório" acompanhado do memorial descritivo nos exatos moldes do item 6.2 do Manual GRAPROHAB. Cabe ressaltar que o Termo só pode ser utilizado para fins de retificação (vide artigo 212 da Lei Federal nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973), não sendo viável para outras operações eventualmente necessárias nos imóveis, como divisões, destaques, desmembramentos, etc.

5 - Certidão de Conformidade da Prefeitura, vinculado ao projeto urbanístico.

Obs.: No caso da Certidão de Conformidade da Prefeitura, a mesma deve atestar, entre outros, que:

- O projeto está de acordo com as diretrizes municipais;
- Trata-se de projeto de loteamento (industrial ou comercial) situada em Zona Urbana ou de Expansão Urbana;

6 - ART/RRT recolhida REFERENTE AOS PROJETOS DO LOTEAMENTO (Levantamento Planialtimétrico Georreferenciado, Projeto Urbanístico, Projeto de Terraplenagem e Projeto de Drenagem).

7 - Planta do Levantamento planialtimétrico completo.

O Levantamento Planialtimétrico deverá ser elaborado, em coordenadas UTM (referenciada ao Sistema Geodésico Brasileiro – SIRGAS2000), em escala 1:500 ou 1:1.000 sendo aceitas outras escalas comerciais, caso necessário, contendo delimitação gráfica do perímetro da área total do empreendimento, apresentando todos os dados existentes, tais como: metragens lineares das linhas do perímetro, rumos ou azimutes, identificação dos nomes dos proprietários das áreas vizinhas, etc., compatíveis com a descrição constante na matrícula de registro de imóveis e com o Projeto Urbanístico.

Apresentar, também, curvas de nível de metro em metro, com determinação das cotas múltiplas de 5 (cinco) metros, representação gráfica do norte magnético com data (NM) ou norte verdadeiro (NV) e malha de coordenadas com 10 x 10 cm de lado. No levantamento deve constar essas informações, mesmo que não constem ou estejam divergentes com a matrícula.

Deverá constar, ainda, sistema viário lindeiro à gleba, os caminhos existentes e as construções existentes (com a inscrição "a demolir" ou "a manter", quando for o caso), curvas de nível de metro em metro, linhas de drenagem natural, cursos d'água, vegetação e locação dos afloramentos de rochas e das áreas passíveis de desmatamento.

8 – Projeto Urbanístico vinculado à Certidão de Conformidade da Prefeitura ou Pré-Aprovado (a vinculação entre planta e certidão deve ser feita através de alguma codificação, tal como o número da Certidão, número do Processo da Prefeitura, etc., acompanhado de carimbo e assinatura – **Obs.:** quem assina a Certidão deve assinar o carimbo de vinculação da Planta).

A planta do Projeto de Loteamento deve estar assinada pelo proprietário (ou seu procurador legalmente constituído) e pelo responsável técnico e deve compreender a área total da gleba constante da Certidão de Matrícula, com a representação gráfica apresentada com exatidão em escala, preferencialmente na escala 1:500 ou 1:1.000, demonstrando no mínimo: Endereço, delimitação exata da gleba, confrontantes, quadro de áreas e medidas lineares das linhas perimetrais de todas as áreas públicas e privadas, curvas de nível de metro em metro, norte, indicação do sentido de escoamento das águas pluviais, lotes, quadras, sistemas de vias com o devido estaqueamento (de 20 em 20 metros, mais as intersecções de ruas), áreas públicas, e eventuais "áreas non aedificandi" e "não edificáveis" (linhas tracejadas) e o seguinte quadro de áreas:

QUADRO DE ÁREAS

ESPECIFICAÇÃO	AREAS (m2)	%
1. Lotes (nº ____)		
2. Areas Públicas		
2.1 - Sistema Viário		
2.2 - Areas Institucionais (Equip. Púb. Com. e Urb)		
2.3 - Espaços livres de uso público		
2.3.1 - Areas Verdes/APP		
2.3.2 - Sistema de Lazer		
3 - Outros		
Area Loteada		100,00
Area Remanescente		
Total da Gleba		-

- Indicar as faixas “non aedificandi” de acordo como o que estabelece o Inciso III do Art. 4º da LF 6766/79 - (linhas tracejadas)

- A elaboração do projeto, de acordo com estas instruções não dispensa o conhecimento e atendimento à legislação federal, estadual, municipal e diretrizes técnicas pertinentes;

9 - Memorial descritivo e justificativo do empreendimento (MDJE), devidamente assinado pelo proprietário (ou seu procurador legalmente constituído) e pelo responsável técnico com quadro de áreas idêntico ao encontrado na planta.

Usar como referência o MDJE indicado no Anexo 9 do Manual GRAPROHAB, sendo que no Quadro “Distribuição dos lotes por tipo de uso” deve constar que se tratam de LOTES INDUSTRIAIS (ou Comerciais).

10 – Projeto de Terraplenagem e Memorial Descritivo de Terraplenagem devidamente assinados pelo proprietário (ou seu procurador legalmente constituído) e responsável técnico, acompanhado da respectiva ART/RRT recolhida.

11 – Projeto de Microdrenagem (Escoamento de Águas Pluviais) e Memorial Descritivo de Drenagem, devidamente assinados pelo proprietário (ou seu procurador legalmente constituído) e responsável técnico, acompanhado da respectiva ART/RRT recolhida.

12 - Fazer *upload* dos documentos na Plataforma SEI conforme denominações contidas no Anexo III da Nota Técnica Nº 001/2024, com todos os documentos em PDF e as Plantas em PDF (individualizadas, folha por folha) e DWG.

13 - Indicar o nome do proprietário e de quem está assinando (ou o nome do procurador, se for o caso) e do responsável técnico (nome, título profissional, CREA/CAU e ART/RRT).

Todas as plantas/projetos (TOP, URB, TRP e DRE) devem estar na mesma escala e com a mesma direção do norte, e conter o número da ART/RRT respectiva.

ATENÇÃO: Conforme Resolução SDUH N° 01 de 2024, enquanto não houver ato que regulamente o processo de análise e aprovação pela CLOCT dos parcelamentos do solo urbano para fins não habitacionais (não residenciais), aplicam-se, no que couber, o procedimento e os prazos adotados pelo GRAPROHAB na aprovação de projetos de habitacionais (Decreto Estadual nº 66.960/2022 e Resolução SH nº 51/2022 - Regimento Interno). **Assim, o Interessado deve usar o Manual GRAPROHAB, suas Notas Técnicas e atualizações como referência para os itens acima.**