

INSTRUÇÕES PARA CONSTITUIÇÃO DE PROCESSOS DE
LOTEAMENTOS NÃO HABITACIONAIS, PARA FINS
URBANOS, CONFORME PREVISTO NA
LEI FEDERAL Nº Nº 6.766/79

REVISÃO : JUNHO / 2008

RELAÇÃO DE DOCUMENTOS

1 - Requerimento do interessado ou representante legal, solicitando a Anuência desta Secretaria ao projeto de loteamento não habitacional para fins urbanos, nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 (**01 via – conforme modelo anexo**);

2 - Procuração constituindo o representante legal para acompanhamento administrativo e retirada do documento final. (**01 via – conforme modelo anexo**);

3 - Planta de Localização (01 via):

Para empreendimentos localizados na Região Metropolitana de São Paulo, deverá ser apresentada planta do Sistema Cartográfico Metropolitano – SCM em escala 1:10.000. Essa planta poderá ser adquirida na EMPLASA;

Para empreendimentos localizados nas demais Regiões Metropolitanas de São Paulo, deverá ser apresentada planta do Plano Cartográfica do Estado de São Paulo em escala 1:10.000. Essa planta poderá ser adquirida na Prefeitura ou no IGC (Instituto Geográfico e Cartográfico – Secretaria de Economia e Planejamento do Estado). Não existindo planta na escala 1:10.000, esta poderá ser apresentada em outra escala, desde que tenha condições de identificação e localização do imóvel, idênticas às indicadas abaixo;

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 idênticas à encontrada no Projeto Urbanístico, porém, na escala desta planta de localização, por exemplo, no caso da planta do Sistema Cartográfico Metropolitano – SCM, 1:10.000. A localização deverá ser exata, também, no que se refere à posição e distância em relação ao sistema viário, cursos d'água e topografia existentes e deverão ser indicadas, ainda, as principais ruas e avenidas de acesso ao empreendimento.

4 - Certidão do Registro de Imóveis (**01 via** em original ou cópia xerox).

Obs.: Certidão de Inteiro Teor comprobatória da propriedade, atualizada (prazo máximo aceitável 03 meses), emitida pelo Registro de Imóveis, 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 serão obrigatoriamente os mesmos constantes do projeto;

5 - Certidão de Conformidade da Prefeitura em **01 via** em original ou cópia xerox, vinculado ao projeto urbanístico (vide o item 7 abaixo) **ou** cópia do Projeto Pré-Aprovado pela Prefeitura.

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

- que o projeto está de acordo com as diretrizes municipais;
- que se trata de subdivisão de gleba situada em Zona Urbana ou de Expansão Urbana;

6 - ART- Anotação de Responsabilidade Técnica referente ao projeto de desmembramento (**01 via** em original ou cópia xerox);

7 - Projeto do loteamento em **3 vias**, com ao menos uma das vias vinculada à Certidão de Conformidade da Prefeitura ou Pré-Aprovado. A citada vinculação (planta-certidão) deve ser feita através de alguma codificação, tal como, número da Certidão, número do Processo da Prefeitura, etc, acompanhado de carimbo e assinatura.

A planta do Projeto de Loteamento deve estar assinada pelo proprietário e responsável técnico e deve compreender a área total da gleba constante da Certidão do Registro de Imóveis (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, lotes, quadras, sistemas de vias com o devido estaqueamento, áreas públicas, e eventuais “áreas non aedificandi” e o seguinte quadro de áreas:

Quadro de áreas

	Especificação	Áreas (m²)	%
1.	Área dos lotes (número total de lotes)		
2.	Áreas públicas	—	—
2.1	Sistema viário		
2.2	Áreas Institucionais (equipamentos urbanos e comunitários)		
2.3	Espaços Livres de Uso Público	—	—
2.3.1	Áreas Verdes		
2.3.2	Sistemas de lazer		
3.	Outros (especificar)		
4.	ÁREA LOTEADA		100
5.	Área remanescente		—
6.	ÁREA TOTAL DA GLEBA		—

- Indicar as faixas “non aedificandi” de 15 metros ao longo das águas correntes e dormentes, e das faixas de domínio das ferrovias e dutos, com a transcrição : FAIXA “NON AEDIFICANDI” LEI FEDERAL Nº 6.766/79;

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

Orientação para Elaboração do Projeto Urbanístico e preenchimento do Quadro de Áreas

1. Área dos Lotes: No caso de existir áreas correspondentes às faixas non aedificandi **dentro dos lotes**, estas áreas não poderão ser incluídas nos itens “2.3.1” ou “2.3.2” do Quadro de Áreas acima, pois estes itens tratam exclusivamente de áreas públicas que serão doadas à municipalidade e portanto, as faixas non aedificandi **dentro dos lotes**, devem estar consideradas somente no item “1.” do Quadro de Áreas.

2. Áreas Públicas: A somatória de áreas públicas (itens 2.1, 2.2, 2.3.1 e 2.3.2) deverá estar de acordo com a Legislação Municipal, como estabelecido na Lei Federal nº 9.785/99, que alterou a Lei Federal nº 6.766/79.

2.1 Sistema Viário: Deve adequar-se à topografia do terreno de forma a minimizar as obras de terraplanagem e evitar o assoreamento dos corpos d'água e o aparecimento de sulcos e erosão nas vertentes. A declividade das vias terá como parâmetro técnico a legislação municipal. Para declividades altas, o projeto deverá conter justificativas no memorial descritivo e detalhamentos técnicos suficientes para uma análise satisfatória.

2.2 Áreas Institucionais: São as áreas destinadas a equipamentos comunitários de educação, cultura, saúde, lazer etc., e equipamentos urbanos de abastecimento de água, sistema de esgoto, energia elétrica, sistema de drenagem etc. que passarão a integrar o domínio do município (Parágrafo 2º do Artigo 4º e Parágrafo único do Artigo 5º da Lei Federal nº6.766/79).

2.3 Espaços Livres de Uso Público (Áreas Verdes/Sistemas de Lazer): Os percentuais deverão ser distintos entre estes dois equipamentos;

2.3.1 Áreas Verdes: São áreas com restrição de uso, onde a prioridade é pela manutenção e restauração florestal. Deverão ser computadas nestas áreas as áreas de Reserva Legal, anteriormente averbadas (Lei nº 4.771/65, art. 16), áreas de preservação permanente (Lei nº 4.771/65, art. 2º, suas alterações e regulamentações), áreas de primeira categoria da região metropolitana da grande São Paulo, definidas pela legislação de proteção aos mananciais (Leis nº 898/75 e 1.172/76) e áreas florestais com impedimentos legais, assim determinados pela Lei Federal 4.771/65. Estas áreas deverão representar, no mínimo, 20% da área total da gleba quando não houver vegetação nativa a ser suprimida, podendo ser ampliada de acordo com as condicionantes propostas na Resolução SMA 14/2008, Art. 2º.

2.3.2 Sistemas de Lazer: São áreas previstas ao uso público, com percentuais definidos pela legislação municipal, distintos das áreas verdes, podendo incorporar, praças, áreas impermeáveis de lazer, esporte, pomares e áreas com vegetação exótica;

3. Outros: Para especificar áreas que não as previstas nos itens 1 e 2 do Quadro de Áreas;

4. Área Total Loteada: soma dos itens 1, 2 e 3 acima;

5. Área Remanescente: quando houver área remanescente a mesma deverá atender à Legislação Municipal competente;

6. Área Total da Gleba: total da área constante do Projeto, que deverá ser a soma dos itens 4 e 5 acima.

8 - Memorial descritivo do empreendimento, devidamente assinado pelo proprietário e responsável técnico com quadro de áreas idêntico ao encontrado na planta (**03 vias**);

9 – Apresentar Projeto de Terraplenagem e Memorial Descritivo de Terraplenagem, devidamente assinados pelo proprietário e responsável técnico (**01 via**); Obs.: Usar o Manual Graprohab como referência para este item.

10 – Apresentar Projeto de Microdrenagem (Escoamento de Águas Pluviais) e Memorial Descritivo de Drenagem, devidamente assinados pelo proprietário e responsável técnico (**01 via**); Obs.: Usar o Manual Graprohab como referência para este item.

MODELO DE REQUERIMENTO

Ilustríssimo Sr. Coordenador da CLOCT
Secretaria de Estado da Habitação

Ref.: Loteamento não habitacional sito à Rua/Av
Planta nº.....(quando houver numeração de planta)

.....(Nome)....., na qualidade de
proprietário ou titular, representando a firma
vem requerer a essa Secretaria de Estado da Habitação, conforme disposto no
parágrafo único do artigo 13 da Lei Federal nº 6.766/79, exame e anuência prévia ao
projeto de loteamento para fins(Industriais e/ou comerciais).....
localizado à Rua/Av
bairro....., município.....

Para efeitos do presente requerimento, junta os documentos em anexo.

São Paulo, de de 2008.

.....
(Assinatura do proprietário ou titular)

Endereço completo, telefone e telefone de recado do titular para contatos:
.....
.....

MODELO DE PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular, o senhor
 (a) (Qualificação do
 outorgante)....., portador do R.G..... e
 CPF....., residente à
 Rua/Av. n°,
 bairro **telefone**....., **telefone de recado**.....,
 proprietário do empreendimento abaixo mencionado, nomeia e constitui seu bastante
 procurador(a) o(a) Sr(a).
 portador do R.G..... e CPF....., com endereço à
 Rua/Av. n°,
 bairro, **telefone**, **telefone de**
recado....., CEP, Cidade....., com
 poderes de representá-lo junto à Secretaria Estadual da Habitação, para
 acompanhamento administrativo e retirada da Declaração de Anuência Prévia, para o
 empreendimento localizado à Rua/Av.
 n° bairro,
 Município

São Paulo, de de 2008.

.....
 Assinatura do proprietário ou titular