

Anuência Prévia Porto Alegre e Região Metropolitana



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL



METROPLAN
Fundação Estadual de Planejamento
Metropolitano e Regional

Porto Alegre, dezembro de 2014

Sumário

1	Introdução.....	3
2	Parcelamento do Solo para fins urbanos.....	4
2.1	Conceitos.....	4
3	Modalidades do Parcelamento do Solo.....	6
3.1	Desmembramento.....	6
3.2	Loteamento.....	6
3.2.1	Loteamento de Interesse Social.....	7
3.3	Condomínios.....	7
3.4	Unificação.....	8
4	O processo de emissão do Termo.....	9
4.1	Diretrizes de Parcelamento do Solo.....	9
4.1.1	Documentação exigida para a abertura do processo.....	9
4.2	Anuência para Desmembramentos.....	10
4.2.1	Documentação exigida para a abertura do processo.....	10
4.3	Anuência para Loteamentos.....	11
4.3.1	Documentação exigida para a abertura do processo.....	11
4.4	Etapas dos processos administrativos.....	14
5	Revalidação do Termo de Anuência.....	15
6	Referências bibliográficas.....	16

1 Introdução

Devido às alterações estatutárias estabelecidas pelos Decretos nº 39.271 de 1999 e nº 40.148 de 2000, a METROPLAN passou a ser encarregada de tarefas relacionadas a elaboração e coordenação de planos, programas e projetos de desenvolvimento regional e urbano do Estado.

Ao longo de sua existência, a METROPLAN consolidou-se como órgão de articulação e apoio à gestão regional e urbana, sistematizando o conhecimento territorial estadual em suas diferentes instâncias de organização espacial, contribuindo para o fortalecimento técnico administrativo dos municípios.

Com base na Lei Federal 6.766 de 1979, na Lei Estadual 10.116 de 1994 e no Provimento nº 21 de 1989 da Corregedoria Geral de Justiça, a METROPLAN analisa, previamente à aprovação municipal, os projetos de loteamentos, de desmembramentos e de condomínios por unidades autônomas relativos aos municípios pertencentes à Região Metropolitana de Porto Alegre. O Termo de Anuência Prévia, fruto dessa análise, é obrigatório para o registro imobiliário dos empreendimentos e é fornecido somente aos projetos que estejam em conformidade com a legislação e com as diretrizes metropolitanas de uso e ocupação do solo.

2 Parcelamento do Solo para fins urbanos

O parcelamento do solo é a prática destinada à urbanização e ocupação de um município, com a finalidade de habitação, indústria ou comércio. Tem como principal objetivo acrescentar diferentes atividades urbanas, estimulando e orientando o desenvolvimento urbano, rural e industrial, mediante controle do uso e aproveitamento do solo.

O parcelamento do solo somente será admitido para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal, de acordo com o artigo 3º da Lei Federal 6.766/1979.

2.1 Conceitos iniciais

De acordo com a Lei 6.766/1979, parcelamento do solo urbano é “a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação” (§1º e §2º do art. 2º).



Figura 1: Parcelamento do Solo

Ou seja, o parcelamento do solo é a divisão de uma gleba que possui uma matrícula no Registro de Imóveis, e que após parcelada, origina pelo menos dois lotes de matrículas independentes.

Gleba: é a área de terreno que ainda não foi objeto de parcelamento regular, isto é, aprovado e registrado. Após o registro do parcelamento a gleba deixa de existir juridicamente, dando lugar aos lotes e áreas públicas dele decorrentes.¹

Lote: Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. (Lei 6.766/1979, §4º do art. 2º)

Conforme o § 5º do artigo 2º da Lei 6.766/1979 e o § 1º do artigo 12º da Lei Estadual 10.116/1994, temos que a infraestrutura básica para os parcelamentos deve ser constituída por:

I - equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais;

II - iluminação pública;

III - esgotamento sanitário;

IV - abastecimento de água potável;

V - energia elétrica pública e domiciliar;

VI - e vias de circulação.

Quando da análise dos projetos de parcelamento do solo, a METROPLAN avalia cada gleba pela legislação de seu município. Assim, além das disposições feitas pela Lei Federal 6.766/1979 e pela Lei Estadual 10.116/1994, deve-se considerar também as exigências feitas pelo Plano Diretor de cada município da Região Metropolitana, como taxas de ocupação e índices de aproveitamento.

3 Modalidades do parcelamento do solo

3.1 Desmembramento

Desmembramento é a subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias, de logradouros públicos, nem no prolongamento dos já existentes.²

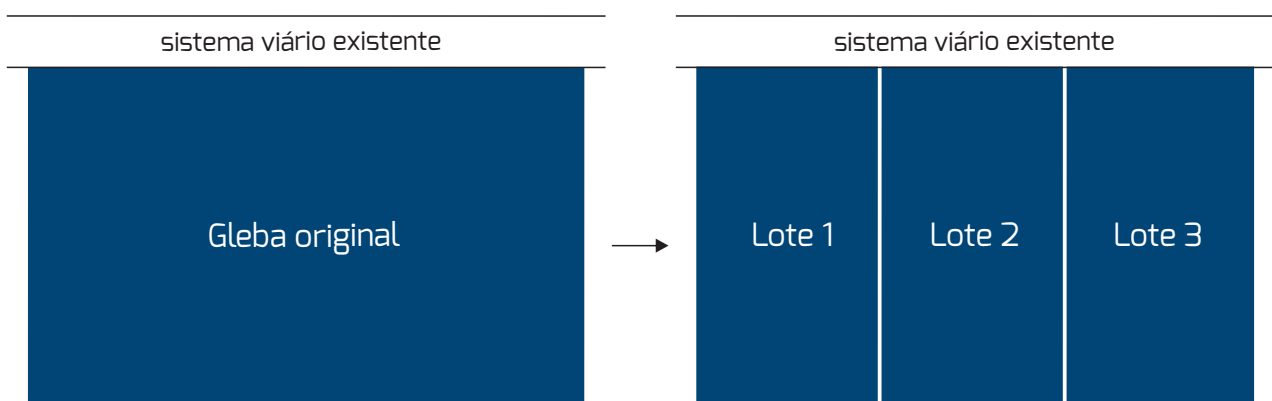


Figura 2: Desmembramento ou subdivisão

3.2 Loteamento

Loteamento é a subdivisão do terreno em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento das vias existentes, bem como doação de área pública.²

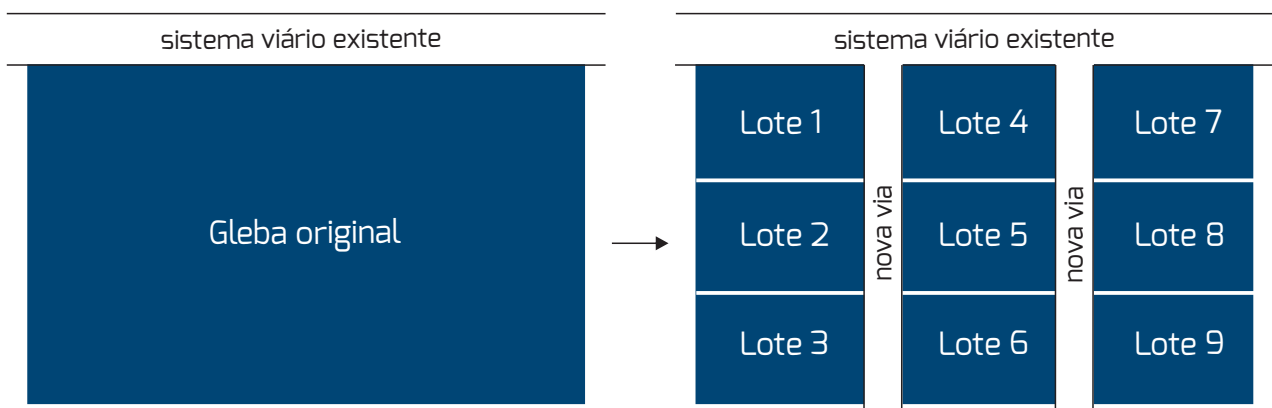


Figura 3: Loteamento

ATENÇÃO: Projetos de desmembramentos, loteamentos ou condomínios só serão aprovados se o sistema viário do entorno possuir a infraestrutura necessária.

3.2.1 Loteamento de Interesse Social

Loteamentos de Interesse Social, também conhecidos como Loteamentos Populares, são aqueles destinados especificamente à população de baixo poder aquisitivo.

Podemos utilizar como exemplo os loteamentos do programa Minha Casa, Minha Vida.

3.3 Condomínios

Entende-se por condomínio o conjunto de duas ou mais unidades, com um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si.²

Em termos de moradia, um condomínio pode ser vertical ou horizontal e residencial ou comercial.

Condomínios residenciais são aqueles destinados para a moradia de uma família, enquanto condomínios comerciais são os que se destinam a construção de prédios para exercer atividade comercial ou industrial.

De acordo com o artigo 25 da Lei Estadual 10.116/1994, deve ser observado o limite máximo de 30.000m² de área para os condomínios, bem como 200m máximos de testada para logradouro. Deve-se lembrar, também, caso a área ainda não tiver sido objeto de parcelamento, da prévia doação de 10% de área pública do total da gleba, em localização a ser definida pelo município (§1º do artigo citado acima).

3.4 Unificação

A unificação - ou remembramento - é a união de dois ou mais lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente e tendo como objetivo a formação de um só lote.²

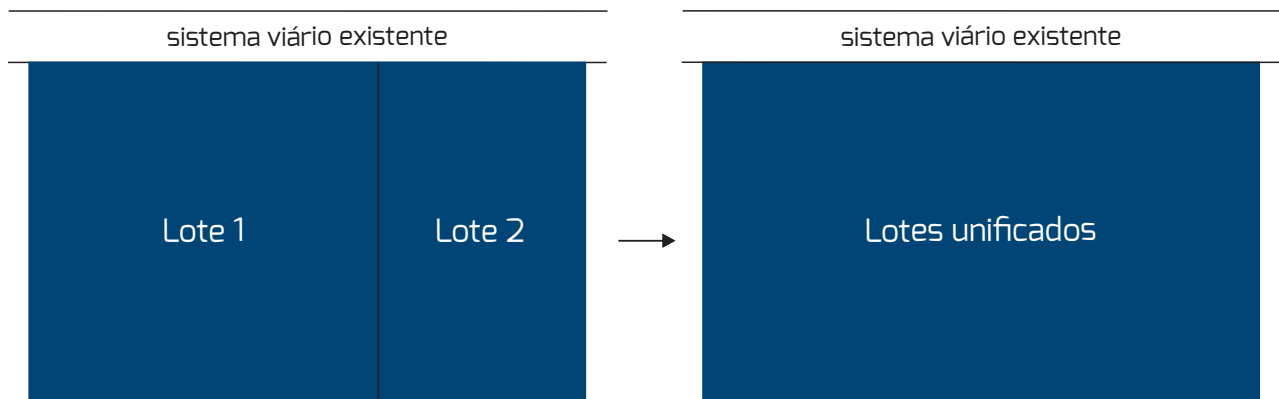


Figura 4: Unificação ou remembramento

4 O processo de emissão do Termo de Anuência Prévia

4.1 Diretrizes de Parcelamento do Solo

A solicitação de diretrizes é uma opção de análise de uma gleba, que pode ser realizada antes ou depois da compra da área, e onde é avaliada a viabilidade econômica do empreendimento. Esta solicitação envolve a análise dos aspectos urbanísticos e ambientais e o documento emitido após essa análise determina todos os condicionantes a serem seguidos quando da elaboração de um projeto urbanístico.

4.1.1 Documentação exigida para a abertura do processo

Para a abertura do processo de diretrizes, é indispensável a entrega da seguinte documentação:

- Comprovante de pagamento

Para pagar a taxa, é necessário o acesso ao site da METROPLAN, na seção de Serviços e Informações - Pagamento de Taxas. Prefeituras são isentas de pagamento.

- Requerimento

Disponível no site da METROPLAN, na seção Serviços e Informações - Termo de Anuência Prévia.

- Matrícula do imóvel

Certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de cada município. Deve ter validade de, no máximo, seis (6) meses.

- Planta de situação

A planta de situação deve mostrar a exata posição da área a ser analisada na cidade (bairro, quarteirão), em escala 1:10.000, orientação (Norte) e cotas de afastamento, tanto em relação às esquinas quanto aos limites da área, conforme descritos na matrícula.

- Caso existam demais documentações referentes à área a ser analisada (diretrizes da prefeitura, laudo de cobertura vegetal, laudo geológico...).

4.2 Anuência para Desmembramentos

4.2.1 Documentação exigida para a abertura do processo

Para a abertura do processo de desmembramento, é indispensável a entrega da seguinte documentação:

- Comprovante de pagamento

Para pagar a taxa, é necessário o acesso ao site da METROPLAN, na seção de Serviços e Informações - Pagamento de Taxas. Prefeituras são isentas de pagamento.

- Requerimento

Disponível no site da METROPLAN, na seção Serviços e Informações - Termo de Anuência Prévia. Com o requerimento, deve vir uma cópia do RG daquele que o assina, juntamente com procuração, quando este for representante legal ou empresa.

- Matrícula do imóvel

Certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de cada município. Deve ter validade de, no máximo, seis (6) meses.

- CREA (ART) ou CAU

O profissional deve estar habilitado a fazer projeto de desmembramento.

- Planta de situação

A planta de situação deve mostrar a exata posição da área a ser analisada na cidade (bairro, quarteirão), em escala 1:10.000, orientação (Norte) e cotas de afastamento, tanto em relação às esquinas quanto aos limites da área, conforme descritos na matrícula.

- Projeto urbanístico

O projeto urbanístico deve apresentar os limites da gleba bem demarcados e conforme descritos na matrícula, orientação (Norte), largura e denominação de ruas, faixas de domínio, demarcações de bosques de vegetação nativa e espécies isoladas (no caso de espécies de preservação, estas devem estar locadas no projeto e constar na legenda) e de cursos hídricos na gleba ou no entorno imediato (nascentes, lagos, açudes e áreas úmidas), quadro de áreas definindo áreas desmembrada, remanescente e total e situação pretendida.

Deve-se lembrar que são necessárias duas (2) vias da planta do projeto urbanístico, sendo que uma (1) permanece no processo administrativo do setor de Parcelamento do Solo. Ao menos uma das plantas apresentadas deve estar carimbada pelo visto da prefeitura.

ATENÇÃO: Para o município de Novo Hamburgo, é solicitado um mínimo de cinco (5) vias do projeto urbanístico.

- Demais documentações poderão ser solicitadas após a abertura do processo, tais como laudo de cobertura vegetal, laudo geológico, levantamento planialtimétrico etc.

4.3 Anuência para Loteamentos

4.3.1 Documentação exigida para a abertura do processo

Para a abertura do processo de loteamento, é indispensável a entrega da seguinte documentação:

- Comprovante de pagamento

Para pagar a taxa, é necessário o acesso ao site da METROPLAN, na seção de Serviços e Informações - Pagamento de Taxas. Prefeituras são isentas de pagamento.

- Requerimento

Disponível no site da METROPLAN, na seção Serviços e Informações - Termo de Anuência Prévia. Com o requerimento, deve vir uma cópia do RG daquele que o assina, juntamente com procuração, quando este for representante legal ou empresa.

- Matrícula do imóvel

Certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de cada município. Deve ter validade de, no máximo, seis (6) meses.

- CREA (ART) ou CAU

O profissional deve estar habilitado a fazer projeto de loteamento.

- Memorial descritivo

Documento contendo todo o detalhamento do projeto urbanístico em questão.

- Licença Prévia

LP emitida pelo órgão ambiental competente.

- Planta de situação

A planta de situação deve mostrar a exata posição da área a ser analisada na cidade (bairro, quarteirão), em escala 1:10.000, orientação (Norte) e cotas de afastamento, tanto em relação às esquinas quanto aos limites da área, conforme descritos na matrícula.

- Projeto urbanístico

O projeto urbanístico deve apresentar os limites da gleba bem demarcados e conforme descritos na matrícula, áreas confrontantes, orientação (Norte), largura e denominação de ruas, passeios, quarteirões, lotes e áreas verdes e institucionais, faixas de domínio, demarcações de bosques de vegetação nativa e espécies isoladas (no caso de espécies de preservação, estas devem estar locadas no projeto e constar na legenda) e de cursos hídricos na gleba ou no entorno imediato (nascentes, lagos, açudes e áreas úmidas), quadro de áreas definindo áreas desmembrada, remanescente e total e situação pretendida.

Deve-se lembrar que são necessárias, no mínimo, duas (2) vias da planta do projeto urbanístico, sendo que uma (1) permanece no processo administrativo do setor de Parcelamento do Solo. Ao menos uma das plantas apresentadas deve estar carimbada com visto da prefeitura.

ATENÇÃO: Para o município de Novo Hamburgo, é solicitado um mínimo de cinco (5) vias do projeto urbanístico.

- Demais documentações poderão ser solicitadas após a abertura do processo, tais como laudo de cobertura vegetal, laudo geológico, levantamento planialtimétrico etc.

4.4 Etapas dos processos administrativos



5 Revalidação do Termo de Anuência

No caso de mesmo projeto (sem nenhuma alteração) e Termo de Anuência **dentro do prazo de validade** de dezoito (18) meses, não será necessária a abertura de um novo processo, só a juntada das novas documentações descritas abaixo:

- Requerimento

Disponível no site da METROPLAN, na seção Serviços e Informações - Termo de Anuência Prévia. Com o requerimento, deve vir uma cópia do RG daquele que o assina, juntamente com procuração, quando este for representante legal ou empresa.

- Cópia do Termo de Anuência anterior

- Projeto urbanístico

No mínimo duas (2) novas vias, com todas as informações necessárias (expostas nos itens 4.2.1 e 4.3.1) e sem o carimbo do Termo de Anuência da METROPLAN.

ATENÇÃO: No caso de projeto urbanístico diferente ou fora do prazo de validade citado acima, um novo processo deverá ser aberto.

6 Referências bibliográficas

BRASIL. Lei Federal nº 6.766/1979. Diário Oficial da União, Brasília, 1979.

RIO GRANDE DO SUL. Lei Estadual nº 10.116/1994. Assembléia Legislativa do Estado, Porto Alegre, 1994.

RIO GRANDE DO SUL. Provimento nº 21/1989 da Corregedoria Geral de Justiça.

RIO GRANDE DO SUL. Decreto nº 39.271 de 1999.

RIO GRANDE DO SUL. Decreto nº 40.148 de 2000.

¹ COMEC. Formas de Parcelamento e Ocupação do Solo. Disponível em: <<http://www.comec.pr.gov.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=74>> Acesso em: dezembro de 2014.

² MAURO ANTÔNIO ROCHA. O que é gleba?. Disponível em: <<http://cartoriosbr.com.br/5320/o-que-e-gleba/>> Acesso em: dezembro de 2014.