


PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018



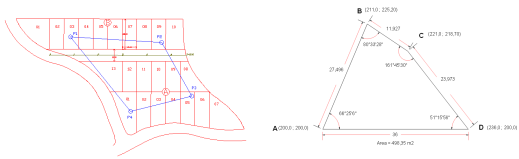
Engenharia CARTOGRAFICA AGRIMENSURA

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

UFPR

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Loteamento Divisão de Áreas



Engenharia CARTOGRAFICA AGRIMENSURA

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

UFPR

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Loteamento

Introdução

Para a realização de um loteamento, o primeiro passo é o levantamento topográfico do terreno. Depois, a elaboração do projeto arquitetônico, que exige um conhecimento da legislação específica do município para o parcelamento de solo. Com base no projeto arquitetônico é feito o projeto geométrico, que geralmente é representado através de uma poligonal de referência com a posição dos elementos principais (lotes, arruamentos, etc.) calculados por programas específicos para este fim.

Engenharia CARTOGRAFICA AGRIMENSURA

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

UFPR

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Loteamento

Introdução

Fase inicial: levantamento topográfico

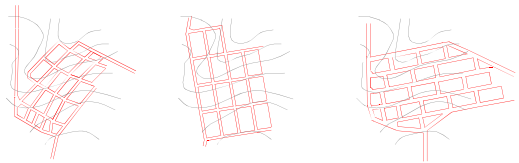


Figura 1 - Variações de malhas em função da declividade do terreno (Adaptado de MASCARÓ, 1994, p. 59).

Engenharia CARTOGRAFICA AGRIMENSURA

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

UFPR

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Loteamento

Introdução

- Elaboração do projeto arquitetônico: necessidade de conhecimento de legislação específica, tamanho de lotes, ruas, etc.
- Projeto geométrico: cálculo analítico das posições dos elementos principais do loteamento. Planejamento da técnica a ser empregada e uso de CAD
- Projeto de Locação: elementos que possam servir para definir a posição de pontos no terreno (poligonal base e detalhes)
- Aprovação na Prefeitura, execução da Locação, verificação e se necessário, projeto definitivo

Engenharia CARTOGRAFICA AGRIMENSURA

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga


UFPR

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Loteamento

Introdução

-GLEBA é a área de terra que ainda não foi objeto de Loteamento ou Desmembramento



Engenharia CARTOGRAFICA AGRIMENSURA

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

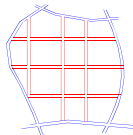
UFPR

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Loteamento

Introdução

-**QUADRA** é a área resultante do loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos, e podendo, quando proveniente de Loteamento aprovado, ter como limites as divisas desse mesmo Loteamento



UFPR Engenheria CARTOGRAFICA AGRIMENSURA

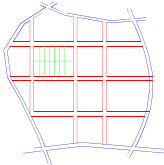
Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Loteamento

Introdução

LOTE é a parcela de terreno contida em uma quadra, resultante de Loteamento, Desmembramento ou Desdobro, e **com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação**



UFPR Engenheria CARTOGRAFICA AGRIMENSURA

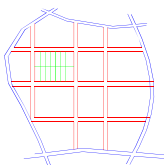
Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Loteamento

Introdução

LOTE: considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. Consideram-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não (Lei 6766/79).



UFPR Engenheria CARTOGRAFICA AGRIMENSURA

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Loteamento

Introdução

LOTEAMENTO é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes (Lei 6766/79).



UFPR Engenheria CARTOGRAFICA AGRIMENSURA

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Loteamento

Introdução



COMEC (2012)


UFPR Engenheria CARTOGRAFICA AGRIMENSURA

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Loteamento

Introdução



UFPR Engenheria CARTOGRAFICA AGRIMENSURA


Prof. Luis Augusto Koenig Veiga


PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Loteamento


Introdução

LOGRADOURO PÚBLICO é a expressão que designa, entre outros: Rua, Avenida, Travessa, Passagem, Via de Pedestre, Vela, Vela Sanitária, Baião de Retorno, Passarela, Praça, Parque, Alameda, Largo, Beco, Ladeira, Viaduto, Ponte, Túnel, Rodovia, Estrada ou Caminho de uso público.





Prof. Luis Augusto Koenig Veiga




PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018


Loteamento

Introdução

DESMEMBRAMENTO é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes (Lei 6766/79).



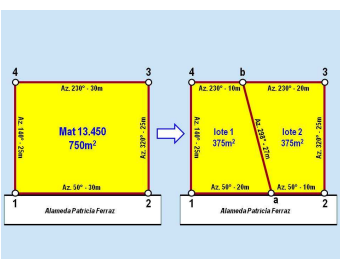
Prof. Luis Augusto Koenig Veiga




PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Loteamento


Introdução



<http://eduardoaugusto-ib.blogspot.com/2010/05/inversao-de-ruinos-ou-azimutes.html>



Prof. Luis Augusto Koenig Veiga




PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Loteamento


Introdução

DESDOBRO é a divisão de lote resultante de loteamento ou desmembramento aprovado para a formação de novos lotes;

SISTEMA VIÁRIO é o conjunto de vias e respectivas interconexões, acessos e travessias, destinados à circulação de veículos e pedestres e não condicionados por trilhos ou outros elementos que fixem os percursos;



Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

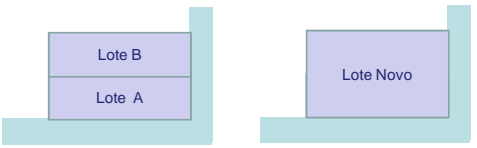



PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Loteamento


Introdução

REMEMBRAMENTO de glebas ou de lotes é a soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes para a formação de novas glebas ou lotes;





Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

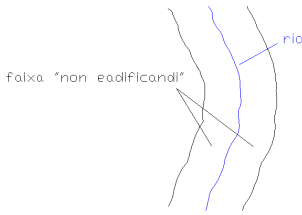



PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Loteamento


Introdução

FAIXA "NON AEDIFICANDI" é a limitação que não retira a propriedade nem impede que o dono da terra utilize em qualquer outro fim que não seja a edificação na faixa estabelecida





Prof. Luis Augusto Koenig Veiga




PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Loteamento


Introdução

A figura da faixa "non aedificandi" tem por finalidade proibir a construção de qualquer natureza em zonas urbanas, suburbanas, de expansão urbana ou rural, em faixa de reserva de 15 metros, adjacente a cada lado da faixa de domínio da rodovia, conforme preconizado na Lei 6766, de 19-12-79. O Poder Público competente poderá complementarmente exigir a reserva da faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos, a implantação de dutos de gás, óleo, cabos telefônicos, etc.

(DNIT, 2005)



Prof. Luis Augusto Koenig Veiga




PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Loteamento


Introdução

A figura da faixa "non aedificandi" tem por finalidade proibir a construção de qualquer natureza em zonas urbanas, suburbanas, de expansão urbana ou rural, em faixa de reserva de 15 metros, adjacente a cada lado da faixa de domínio da rodovia, conforme preconizado na Lei 6766, de 19-12-79. O Poder Público competente poderá complementarmente exigir a reserva da faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos, a implantação de dutos de gás, óleo, cabos telefônicos, etc.

(DNIT, 2005)



Prof. Luis Augusto Koenig Veiga



PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018


Loteamento

Introdução


Caso o proprietário lindeiro não atenda ao recuo de 15 metros, o mesmo poderá sofrer ação judicial de natureza demolitória, "actio de opere demolendo", ainda que tivesse autorização da Prefeitura do Município da localidade, a qual seria responsabilizada como liticonsorte.

Todavia, para aquelas construções realizadas nas faixas "non aedificandi" antes da vigência da lei, bem como aquelas que ali se encontravam antes da execução de um projeto de uma nova estrada, **devem ser indenizadas para que sejam demolidas**. Portanto, fica bem claro que para construções edificadas anteriormente ao advento da lei, sua demolição depende da prévia indenização ao proprietário, ao passo que para as construções realizadas após a vigência da lei nenhuma indenização é devida, posto que, será considerada ilegal a edificação

(DNIT, 2005)



Prof. Luis Augusto Koenig Veiga




PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018



Fonte: Google Earth (2014)



Prof. Luis Augusto Koenig Veiga



PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018



Fonte: Google Earth (2014)



Prof. Luis Augusto Koenig Veiga




PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018


Loteamento

Legislação

Cada município apresenta legislação específica para o parcelamento do solo. Em Curitiba, as leis que regem este procedimento são: **Lei Municipal 2942/66** e **Lei de zoneamento e uso do solo 9800/2000**, a qual estabelece o tamanho mínimo dos lotes conforme a zona em que se situa (PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA, 2003). As leis municipais devem seguir os preceitos estabelecidos pelas leis Federais. **A Lei Federal n.º 6.766**, de dezembro de 1.979 trata do parcelamento do solo para fins urbanos, tratando de disposições urbanísticas sob as modalidades de loteamento e desmembramento, estabelecendo requisitos mínimos para a efetivação de loteamentos e procurando compatibilizar o parcelamento regional e local. Esta legislação sofreu algumas alterações em **1.999**, pela **Lei Federal n.º 9.785**. Partes do capítulo III da lei 6766/79 modificado pela lei 9.875/99 são apresentados a seguir, destacando alguns pontos relacionados à questão da topografia.



Prof. Luis Augusto Koenig Veiga



PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018



Loteamento

Legislação

**Capítulo III
do projeto do loteamento**

Art. 6º - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I – as divisões da gleba a ser loteada;
II – as curvas os nível à distância adequada, quando exigidas por lei estadual ou municipal;
III – a localização dos cursos d' água, bosques e construções existentes;

 Prof. Luis Augusto Koenig Veiga 

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018



Loteamento

Legislação

Art. 9º - Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18º. (... e ... do título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel).

§ 1º - Os desenhos conterão pelo menos:

I – a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
II – o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

 Prof. Luis Augusto Koenig Veiga 



PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Loteamento

Legislação

II – o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III – as dimensões lineares e angulares ou projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
IV – os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
V – a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
VI – a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais

 Prof. Luis Augusto Koenig Veiga 

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018



Loteamento

Requisitos Urbanísticos

Não será permitido o parcelamento do solo nas seguintes condições:

- Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas.
- Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados.
- Em terrenos com declividade igual ou superior a 30%, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes.

Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação.
Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

 Prof. Luis Augusto Koenig Veiga 

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018



Loteamento

Requisitos Urbanísticos

Os lotes terão área mínima de 125 m2 e frente mínima de 5 metros, salvo situações específicas (ver legislação)

Ao longo de águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatório a reserva de uma faixa não edificandi de 15 metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

As vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.



 Prof. Luis Augusto Koenig Veiga 

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Loteamento

Requisitos Urbanísticos

A percentagem de área públicas **não poderá ser inferior a 35% da gleba**, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores de 15.000 m2, caso em que a percentagem poderá ser reduzida. Como área pública entende-se como aquelas destinadas a sistema de circulação, a implantação de **equipamento urbano e equipamento comunitário**, bem como espaços livres de uso público..

 Prof. Luis Augusto Koenig Veiga 

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Loteamento

Projeto do Loteamento

Solicitar a Prefeitura as diretrizes para o loteamento. Fazer um requerimento e apresentar a planta:

- Divisas da Gleba a ser loteada;
- Curvas de Nivel (1 metro de equidistância)
- Localização de cursos d'água, bosques e construções existentes;
- Planta de situação com arruamentos, vias de comunicação, equipamentos urbanos e comunitários e áreas livres existentes;
- Tipo de uso predominante do Loteamento

-Levantamento Planialtimétrico - Escalas 1:1000 ou 1:500

UFPR Engenharia CARTOGRAFICA AGRIMENSURA

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Loteamento

Projeto do Loteamento

Classe	Metodologia	Escala do Desenho	Equidistância das Curvas de Nivel	Densidade Mínima de pontos a serem levantados por hectare		
				Terranos com declividade acima de 20%	Terranos com declividade entre 10 e 10%	Terranos com declividade até 10%
III PA	Poligonais planimétricas da classe II P ou de ordem superior. Estações das poligonais niveladas pela classe IIN ou de ordem superior. Pontos arreados medidos topográficamente com leitura dos três fios sobre miras devidamente comparadas, visada máxima de 100m, teodolito classe 1	1:1000	1.m	32	25	18

Tabela 1 – Levantamento Topográfico Planimétrico. (Adaptada de NBR 13133, p.13)

UFPR Engenharia CARTOGRAFICA AGRIMENSURA

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Loteamento

Projeto do Loteamento

Poligonal III P: Método das direções com duas séries de leituras em PD e PI, vertical e horizontal. Distâncias com distanciômetro eletrônico classe 1 (desvio padrão de + ou - 10mm + 10ppm x D).

Nivelamento IIN: nivelamento geométrico a ser executado com nível classe 2 (precisão média e desvio padrão menor ou igual a + ou - 10mm/km).

UFPR Engenharia CARTOGRAFICA AGRIMENSURA

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Loteamento

Projeto do Loteamento

A Prefeitura indicará:

- ✓ as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;
- ✓ o traçado básico do sistema viário principal;
- ✓ a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;
- ✓ as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;
- ✓ a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

UFPR Engenharia CARTOGRAFICA AGRIMENSURA

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Loteamento

Projeto do Loteamento

De acordo com BORGES (1997, p.215), o projeto completo será composto por:

- ❖ plantas, com detalhes planimétricos existentes, curvas de nível e projeto planimétrico completo das ruas, quadras e lotes;
- ❖ perfis longitudinais dos eixos das ruas;
- ❖ memorial descritivo;
- ❖ perfil transversal de cada tipo de rua.

UFPR Engenharia CARTOGRAFICA AGRIMENSURA

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Loteamento

Projeto do Loteamento

UFPR Engenharia CARTOGRAFICA AGRIMENSURA

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Loteamento

Projeto do Loteamento

PLANILHA DE LOTES

Loteamento:		METROPOLY										Folha:		1	
Local:		COLONIA VAZ DE MELLO										Proprietário:		YURI	
QUADRA	LOTE	DIMENSÃO										LIMITES		FUNDO	
		LADO DIREITO		LADO ESQUERDO		FRENTE		FUNDO		LADO					
		Abascur	Reta	Arco	Reta	Arco	Reta	Arco	Reta	Arco	Direito	Esquerdo	FRENTE		
A	1	354,29	27,11	23,90	13,00	13,11	-	-	13,11	-	Conf. Sudeste	2	PC Florianópolis	FDR	
	2	340,77	25,26	-	27,11	-	13,00	-	13,13	-	3	1	PC Florianópolis	FDR	
	3	317,26	23,50	-	25,26	-	13,00	-	13,11	-	4	2	PC Florianópolis	FDR	
	4	361,62	28,91	-	25,35	1,96	9,65	1,96	12,30	-	5, 6	3	R Vitória	FDR	
	5	354,17	24,81	-	24,54	-	22,50	-	16,41	-	FDR	6	R Brasil	4	
	6	306,25	24,54	-	24,54	-	12,50	-	12,50	-	5	R Vitória	R Brasil	4	
B	1	409,52	25,47	-	18,36	-	24,77	-	14,00	-	2	FDR	R Brasil	4	
	2	332,91	30,01	-	25,47	-	12,82	-	12,00	-	3	1	R Brasil	4	
	3	376,62	31,00	2,41	30,01	-	9,42	2,41	12,15	-	R Recife	5	R Brasil	4	
	4	518,72	30,95	-	38,12	-	15,00	-	16,59	-	5	1, 2, 3	R Recife	FDR	
	5	434,94	26,95	-	30,95	-	15,00	-	15,55	-	6	4	R Recife	FDR	
	6	377,79	23,42	-	26,95	-	15,00	-	15,41	-	7	5	R Recife	FDR	
	7	331,57	18,47	1,96	23,42	-	12,50	1,96	14,93	-	R Salvador	6	R Recife	FDR	
C	1	311,42	29,13	-	17,19	1,96	13,50	1,96	15,84	-	2	R Salvador	R Recife	FDR	
	2	342,07	22,57	-	20,13	-	16,00	-	16,03	-	3	1	R Recife	FDR	
	3	358,76	25,17	-	22,57	-	15,00	-	15,29	-	4	2	R Recife	FDR	
	4	367,29	25,71	-	23,27	-	15,00	-	15,19	-	5	3	R Recife	FDR	
	5	348,86	27,96	-	25,71	-	13,00	-	13,09	-	FDR	4	R Recife	FDR	
D	1	326,50	23,50	-	23,50	-	13,00	-	13,00	-	Conf. Sudeste	2	PC Florianópolis	3	

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Loteamento

Projeto do Loteamento

Memorial Descritivo:

- A descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;
- A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.


Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Loteamento

Projeto Geométrico e Locação

Somente um projeto de loteamento bem elaborado não basta, é necessário que a locação do mesmo seja feita corretamente para evitar problemas futuros, como terrenos com dimensões incorretas. De acordo com BORGES(1997, p. 216) a locação do loteamento é realizada em duas fases: a primeira chamada de locação provisória ou parcial, seguida depois pela locação definitiva.



Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Loteamento

Projeto Geométrico e Locação

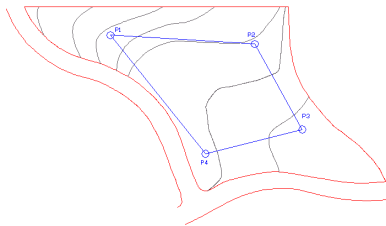
Na locação provisória são locados os eixos das ruas bem como as curvas horizontais. Então é executada a terraplenagem, que seguirá os perfis longitudinais das ruas. Este é o motivo de não realizar a locação definitiva, pois durante a terraplenagem, os pontos locados são arrancados ou soterrados. Após o término deste trabalho de movimentação de terra, os eixos são relocados e os demais elementos necessários para a materialização do loteamento são também locados de forma definitiva.

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Loteamento

Projeto de Loteamento, Geométrico e Locação

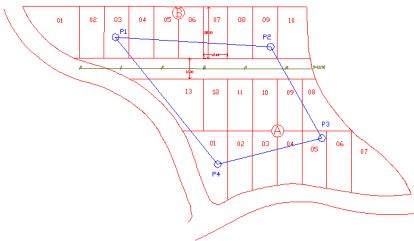


Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Loteamento

Projeto de Loteamento, Geométrico e Locação

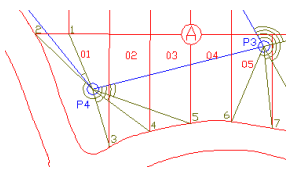


Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Loteamento

Projeto de Loteamento, Geométrico e Locação



R#	Estação	Ponto	Distância	Ângulo	Cota
P1	P4	1	17,77	152°27'	
P3	P4	2	23,61	237°53'	
P3	P4	3	17,79	87°59'	
P3	P4	4	21,04	50°46'	
P3	P4	5	30,63	39°20'	
P2	P3	6	24,27	222°26'	
P2	P3	7	24,40	203°30'	
P2	P3	8	28,97	179°54'	
P2	P3	9	14,92	105°36'	
P2	P3	10	4,34	64°21'	

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Parcelamento do Solo em Curitiba

No site da Prefeitura (Secretaria Municipal de Urbanismo¹) encontram as normas e procedimentos de devem ser seguidos para a execução de desmembramento, remembramentos e loteamentos. As informações dos próximos slides foram retiradas do site da prefeitura.

Antes de executar estas atividades deve-se ter ciência dos principais parâmetros da Lei de Zoneamento 9.800/2006, que estão especificados na guia amarela, a qual é obtida no site da Prefeitura

¹ <http://www.curitiba.pr.gov.br/conteudo/parcelamento-do-solo-subdivisaounificacaocadastramentoregularizacao-secretaria-municipal-do-urbanismo/546>

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Parcelamento do Solo em Curitiba

A Guia Amarela

É formulário informativo específico para cada lote, onde podem ser encontradas as informações relativas ao uso e parâmetros para ocupação do solo.

Finalidades:


- aprovação de projeto de construção;
- parcelamento do solo;
- expedição do alvará.

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Parcelamento do Solo em Curitiba

A Guia Amarela



Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Parcelamento do Solo em Curitiba

A Guia Amarela

Cote da Aeronáutica: 370,00m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zonamento: SE-SETOR ESTRUTURAL SUL

Sistema Viário: EXTERNA OUTRAS VIAS

Classificação dos Usos

Usos Permitidos Habitacionais:

- HABITAÇÃO COLETIVA
- HABITAÇÃO TRANSITÓRIA 1 E 2
- HABITAÇÃO INSTITUCIONAL
- USO MISTO

TOLERADO UMA HABITAÇÃO UNIFAMILIAR POR LOTE PARA MAIS DE DOIS BLOCOS DE HABITAÇÃO COLETIVA NO LOTE, CONSULTAR O IPPUC.

Usos Permitidos Comerciais:

- COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL, DE BAIRRO E SETORIAL
- COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO 1, ATENDENDO A LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA.

Usos Tolerados:

- COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO 1, ATENDENDO A LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA.

Usos Proibidos:

- COMUNITÁRIO 1 E 2 COM ACESSO EXCLUSIVO PARA OUTRAS VIAS

** Os parâmetros de construção para os Usos Permissíveis, serão definidos pelo Conselho Municipal de Urbanismo.

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Parcelamento do Solo em Curitiba

A Guia Amarela

Taxa de Ocupação

- 15% NO SUBSOLO, TERREO E PRIMEIRO PAVIMENTO E 50% NOS DEBARR PAVIMENTOS.
- 20% PARA HABITAÇÃO UNIFAMILIAR.

Taxa de Permeabilidade

25%

Densidade Média

Altura Máxima

- USOS PARA HABITAÇÃO COLETIVA, HABITAÇÃO TRANSITÓRIA 1 E 2, HABITAÇÃO INSTITUCIONAL E USO MISTO
- OS PAVIMENTOS PARA OS USOS COMERCIAIS, DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO 1 E HABITAÇÃO UNIFAMILIAR, COM ACESSO PELA VIA EXTERNA, ATENDENDO LIMITE DA ANATEL E AERONÁUTICA.

Recuo Frontal

PARA OUTRAS VIAS: 5,00

PARA VIA EXTERNA: 10,00M PARA HABITAÇÃO UNIFAMILIAR, 15,00M PARA OS DEBARR USOS PARA IMPLANTAÇÃO DA VIA LOCAL, FACULTANDO O RECUE PARA O NOVO ALINHAMENTO DA VIA (OBS 4).

Atalhamentos de Divisa

FACULTADO ATÉ O PAVIMENTO 05.

NOS DEBARR PAVIMENTOS NO ATENDEDO O MÍNIMO DE 2,50 M.

Estacionamento

- OBEDECER O CONTÍDIO NO DECRETO 1021/2013, REGULAMENTO DE EDIFICAÇÕES DA SMU E DECRETO 180/2006.

Recargos

- OBEDECER O CONTÍDIO NO REGULAMENTO DE EDIFICAÇÕES DA SMU.

Observações Para Construção

- As atividades comerciais e de prestação de serviços só poderão ocupar os 2 primeiros pavimentos da edificação com coeficiente máximo igual a 1 (um) e não poderá ser superior a 10,00m de altura.
- Nos terrenos onde houver limitação de altura da edificação em função do cote da aeronáutica, com subutilização do potencial, poderá a critério do CMU, alvará de funcionamento para indústrias Tipo 1, em edificações existentes, com piso máximo de 10,00m.
- O alargamento de 10,00m da via externa, assim como o recuo de 10,00m referem-se a implantação da via local, os quais dependem de novo alinhamento.
- Quanto aos mecanismos de contenção de cheias, consultar a SIMOP.

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018
Parcelamento do Solo em Curitiba - Lei 9800/2000

**CAPÍTULO III
DOS SETORES ESPECIAIS**


Art. 15. Os Sektres Especiais, compreendem áreas para as quais são estabelecidas ordenações especiais de uso e ocupação do solo, condicionadas às suas características locais, físicas, funcionais ou de ocupação urbanística, já existentes ou projetadas e às objetivos e diretrizes de ocupação da cidade.

§ 1º. Os Sektres Especiais - SE, conforme sua principal destinação, se subdividem em:

- I. Sektro Especial Estrutural;
- II. Sektro Especial dos Eixos de Adensamento;
- III. Sektro Especial Conector;
- IV. Sektro Especial do Centro Cêntrico;
- V. Sektro Especial do Sistema Viário Básico;
- VI. Sektro Especial Histórico;
- VII. Sektro Especial Preferencial de Pedestres;
- VIII. Sektro Especial Comercial do Ubará;

Esta lista continua...

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga



PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018
Parcelamento do Solo em Curitiba - Lei 9800/2000


Art. 16. Os Sektres Especiais Estruturais - SE, são os principais eixos de crescimento da cidade, caracterizados como áreas de expansão do centro tradicional e como corredores comerciais, de serviços e de transportes, tendo como suporte um sistema trônario de circulação.

Art. 17. Os Sektres Especiais Estruturais compreendem os terrenos existentes entre as vias externas de tráfego contínuo que compõem o sistema viário estrutural, à exceção do sistema viário que define o Sektro Especial Estrutural ao longo da Av. Pres. Afonso Camargo, conforme indicado em mapa de zoneamento, em anexo, que faz parte integrante desta lei.

§ 1º. Entende-se como sistema viário estrutural, o sistema trônario composto por uma via central e duas vias externas, sendo a via central aquela que contém a calçada para o transporte de massa e as pistas lentas para atendimento às atividades lúdicas, e as vias externas, as ruas paralelas com sentido único de tráfego destinada ao fluxo contínuo de veículos.

§ 2º. Nos terrenos com frente para a via central dos Sektres Especiais Estruturais deverá ser assegurada uma continuidade à testada comercial das novas edificações, através de proposta específica de ocupação, denominada Plano Massa.

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga



PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

38

Prefeitura Municipal de Curitiba

**QUADRO XXIII
SEKTRO ESPECIAL ESTRUTURAL - SE
VIA CENTRAL**


PARAMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

FAMÍLIA	SUBFAMÍLIA	PERMISSÃO	POT. P/ F. (m²)	CÍVEL (%)	LÍMITE MÁX. (m)	OCUPAÇÃO		TÉRMINO P/ F. (m)	
						ÁREA (%)	ÍNDICE		
- Habitação Coletiva	Habitação Transitoria 1+2	Habitacões em bloco	1000	1	50%	2	100%	25%	10,40
- Habitação Coletiva	Habitação Transitoria 1+2	Habitacões em bloco	1000	4	100%	Linha	(3)	(3)	10,40
- Habitação Coletiva	Habitação Transitoria 1+2	Habitacões em bloco	1000	1	50%	2	100%	25%	10,40

Observações:

- (1) Devem ser implantadas a Plano Massa de acordo com regulamentação específica.
- (2) Não é obrigatório o bloco.
- (3) Não é necessário haver habitação de alto nível de edificação em função de Cota de Arrendamento, com subutilização de potencial padrão e critério de Conselho Municipal de Urbanismo - CMU, em conformidade com o plano de ocupação, com estudos e dimensionamento realizados nos planos.
- (4) Sempre atente às diretrizes em edificação existentes.
- (5) Atende à Lei 9.800/00.

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga



PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

39

Prefeitura Municipal de Curitiba

**QUADRO XXIV
SEKTRO ESPECIAL ESTRUTURAL - SE
OUTRAS VIAS**


PARAMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

FAMÍLIA	SUBFAMÍLIA	PERMISSÃO	POT. P/ F. (m²)	CÍVEL (%)	LÍMITE MÁX. (m)	OCUPAÇÃO		TÉRMINO P/ F. (m)	
						ÁREA (%)	ÍNDICE		
- Habitação Coletiva	Habitação Transitoria 1+2	Habitacões em bloco	1000	1	50%	2	5%	25%	10,40
- Habitação Coletiva	Habitação Transitoria 1+2	Habitacões em bloco	1000	4	100%	Linha	5%	25%	10,40
- Habitação Coletiva	Habitação Transitoria 1+2	Habitacões em bloco	1000	1	50%	2	5%	25%	10,40

Observações:

- (1) Não é necessário haver habitação de alto nível de edificação em função de Cota de Arrendamento, com subutilização de potencial padrão e critério de Conselho Municipal de Urbanismo - CMU, em conformidade com o plano de ocupação, com estudos e dimensionamento realizados nos planos.
- (2) Sempre atente às diretrizes em edificação existentes.
- (3) Atende à Lei 9.800/00.

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga



PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

40

Prefeitura Municipal de Curitiba

**QUADRO XXV
SEKTRO ESPECIAL ESTRUTURAL - SE
VIAS EXTERNAS**


PARAMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

FAMÍLIA	SUBFAMÍLIA	PERMISSÃO	POT. P/ F. (m²)	CÍVEL (%)	LÍMITE MÁX. (m)	OCUPAÇÃO		TÉRMINO P/ F. (m)	
						ÁREA (%)	ÍNDICE		
- Habitação Coletiva	Habitação Transitoria 1+2	Habitacões em bloco	1000	1	50%	2	100%	25%	10,40
- Habitação Coletiva	Habitação Transitoria 1+2	Habitacões em bloco	1000	4	100%	Linha	(3)	(3)	10,40
- Habitação Coletiva	Habitação Transitoria 1+2	Habitacões em bloco	1000	1	50%	2	100%	25%	10,40

Observações:

- (1) Devem ser implantadas a Plano Massa de acordo com regulamentação específica.
- (2) Não é obrigatório o bloco.
- (3) Não é necessário haver habitação de alto nível de edificação em função de Cota de Arrendamento, com subutilização de potencial padrão e critério de Conselho Municipal de Urbanismo - CMU, em conformidade com o plano de ocupação, com estudos e dimensionamento realizados nos planos.
- (4) Sempre atente às diretrizes em edificação existentes.
- (5) Atende à Lei 9.800/00.

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga




PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

A Prefeitura tem um roteiro para o Loteamento, dividido em duas partes:

1ª FASE - APROVAÇÃO DAS DIRETRIZES DE ARRUMAMENTO
2ª FASE - APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO

Disponível em: <http://www.curitiba.pr.gov.br/multimedia/00137898.pdf>

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga



PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DO URBANISMO
DEPARTAMENTO DE CADASTRO TÉCNICO MUNICIPAL

DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO
1ª FASE - APROVAÇÃO DAS DIRETRIZES DE ARRUIVAMENTO

- **REQUERIMENTO**
 - O MESMO DEVERÁ ESTAR PREENCHIDO, DATADO E ASSINADO, DEVENDO SER EXIBIDO O PREENCHIMENTO DO TELEFONE DO REQUERENTE
- **REGISTRO DE IMÓVEIS**
 - ATUALIZADO, COM DATA ANTERIOR DE NO MÁXIMO 90 DIAS
 - ORIGINAL OU CÓPIA AUTENTICADA EM CARTÃO
- **PESSOA JURÍDICA**
 - CASO O PROPRIETÁRIO DO(S) IMÓVEL(S) SE TRATE DE PESSOA JURÍDICA, SERÁ NECESSÁRIA A APRESENTAÇÃO DA SEGUINTE DOCUMENTAÇÃO:
 - CONTRATO SOCIAL E ÚLTIMAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS, NO CASO DE SOCIEDADES LIMITADAS (LTDA)
 - ESTATUTO SOCIAL E ATA DE ELEIÇÃO DA DIRETORIA, NO CASO DE SOCIEDADES ANÔNIMAS (S.A.) E ASSOCIAÇÕES
- **GUIA AMBIENTAL**
 - PARA FINS DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL
- **LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO (2 CÓPIAS)**
 - CONTEÚDO: NORTE ORTOGRÁFICO, RUMOS OU AZIMUTES, ARRUIVAMENTOS EXISTENTES, DISTÂNCIAS, LATE A RUA TRANSVERSAL, MARGEM PRÓXIMA, ÁREA TOTAL, MEDIDA DE TODO O PERÍMETRO DA ÁREA LEVANTADA, INDICAÇÕES RECORDES DOS LOTES CONFRONTANTES, VEGETAÇÃO NATURAL, BARRIÇOS OU VAZAS VERDES BORDADAS (BONIFICATIVAS), RIOS, CÓRREGOS, FLUIDOS DE VALE, ÁREAS ALAGADICAS E BUNH DÁVEIS, FAIXA DE DOMÍNIO DE RODOVIA E FERROVIA, BEM COMO A FAIXA NÃO EDIFICÁVEL CONFORME A LEI FEDERAL Nº 787/79, LINHAS DE TRANSMISSÃO DE ENERGIA, AUTÓPORA, OLEODUTO E GÁSODUTO, ESTRADAS, PLANTA DE SITUAÇÃO NA ESCALA 1:10.000 OU 1:20.000 NA MEDIDA PRÓXIMA DO LOTEAMENTO
- **MEMORIAL DESCRITIVO**

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Continuação...

- **MEMORIAL DESCRITIVO**
- **ART (ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA) DEVIDAMENTE RECOLHIDA DO LEV. TOPOGRÁFICO**
- **PROJETO (1 CÓPIA)**
 - PROJETO DO LOTEAMENTO COM ESTATÍSTICA-ÁREA TOTAL, ÁREA DE ARRUIVAMENTO E ÁREA LÍQUIDA, BEM COMO A ÁREA DESTINADA AO MUNICÍPIO CONFORME LEI FEDERAL Nº 787/79 E A LEI MUNICIPAL Nº 252/05. DEVERÁ APRESENTAR O QUADRO DETALHADO DE ÁREAS EM FOLHA SEPARADA.
- **LICENÇA PRÉVIA (LP)**
 - A SER SOLICITADA JUNTO À SMMA.

OBS.: A PREFEITURA ENCAMINHARÁ O FÓRMO À COMEC PARA A OBTENÇÃO DA CONSULTA PRÉVIA.

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Requerimento para a Aprovação do Loteamento

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DO URBANISMO
DEPARTAMENTO DE CADASTRO TÉCNICO MUNICIPAL

REQUERIMENTO PARA APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO
EMP. DO SECRETÁRIO MUNICIPAL DO URBANISMO

DEFERIDO: R\$/20.....

PROJETO: _____ CPF / CNPJ: _____

delegado: Aprova Direção de Arquivamento (PPA) Aprova Licenciamento (OPF) Aprova Habilitação

Indicação fiscal / recepção imobiliária: _____

Situação do lote(s) a aprovação do projeto, conforme segue em anexo: _____ CREA: _____

Responsável Técnico: _____

Termino em que: _____

País: Alemanha _____

Qualificação: _____

Assinatura do requerente: _____

DADOS DO REQUERENTE - PREENCHIMENTO OBRIGATORIO:

Endereço: _____ Cidade: _____ Telefone: _____

Bairro: _____ CEP: _____ E-mail: _____

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

2ª FASE - APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO

- **REQUERIMENTO**
 - O MESMO DEVERÁ ESTAR PREENCHIDO, DATADO E ASSINADO, DEVENDO SER EXIBIDO O PREENCHIMENTO DO TELEFONE DO REQUERENTE
- **REGISTRO DE IMÓVEIS**
 - ATUALIZADO, COM DATA ANTERIOR DE NO MÁXIMO 90 DIAS
 - ORIGINAL OU CÓPIA AUTENTICADA EM CARTÃO
- **PESSOA JURÍDICA**
 - CASO O PROPRIETÁRIO DO(S) IMÓVEL(S) SE TRATE DE PESSOA JURÍDICA, SERÁ NECESSÁRIA A APRESENTAÇÃO DA SEGUINTE DOCUMENTAÇÃO:
 - CONTRATO SOCIAL E ÚLTIMAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS, NO CASO DE SOCIEDADES LIMITADAS (LTDA)
 - ESTATUTO SOCIAL E ATA DE ELEIÇÃO DA DIRETORIA, NO CASO DE SOCIEDADES ANÔNIMAS (S.A.) E ASSOCIAÇÕES
- **PROJETO DEFINITIVO**
 - 12 (DOZE) CÓPIAS DO PROJETO DEVIDAMENTE ASSINADAS
- **MEMORIAL DESCRITIVO DE TODOS OS LOTES**
- **PROJETO DE DRENAGEM APROVADO PELA SMOP**
- **PROJETO DE PAVIMENTAÇÃO APROVADO PELA SMOP**
- **ART (ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA) DEVIDAMENTE RECOLHIDA**
 - REFERENTE AO PROJETO DO LOTEAMENTO, PROJETO DE DRENAGEM E PROJETO DE PAVIMENTAÇÃO
- **ISS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO**
- **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS (CND) DO LOTE PARA A FINALIDADE DE APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO**
- **LICENÇA DE INSTALAÇÃO (LI)**
 - A SER SOLICITADA JUNTO À SMMA.
- **GUIA DE RECOLHIMENTO QUITADA**
 - A SER EMITIDA APÓS ANUÊNCIA PRÉVIA DA COMEC A SER SOLICITADA PELA PREFEITURA ATRAVÉS DE FÓRMO.

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DO URBANISMO
DEPARTAMENTO DE CADASTRO TÉCNICO MUNICIPAL

REQUERIMENTO PARA APROVAÇÃO DE PROJETO - PARCELAMENTO DO SOLO
EMP. DO SECRETÁRIO MUNICIPAL DO URBANISMO

PROJETO: RECORDELA R\$/20..... DEFERIDO: R\$/20.....

PROJETO: RECORDELA R\$/20..... DEFERIDO: R\$/20.....

ADMISSÃO DE TABELA: _____ ADMISSÃO DE TABELA: _____ ADMISSÃO DE TABELA: _____

delegado: Aprova Reprova Invalida Desistiu

Indicação fiscal / recepção imobiliária: _____

Situação do lote(s) a aprovação do projeto, conforme segue em anexo: _____ CREA: _____

Responsável Técnico: _____

Termino em que: _____

País: Alemanha _____

Qualificação: _____

Assinatura do requerente: _____

DADOS DO REQUERENTE - PREENCHIMENTO OBRIGATORIO:

Endereço: _____ Cidade: _____ Telefone: _____

Bairro: _____ CEP: _____ E-mail: _____

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

UNIFICAÇÃO SUBDIVISÃO
Licença Ambiental

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE
DEPARTAMENTO DE FISCALIZAÇÃO E MONITORAMENTO

DOCUMENTOS PARA SOLICITAÇÃO DE AUTORIZAÇÃO AMBIENTAL PARA UNIFICAÇÃO/SUBDIVISÃO (AUS) - Portaria SMMA Nº 05/2012
TODOS OS DOCUMENTOS E PROJETOS DEVEM ESTAR ASSINADOS RESPONSÁVEL TÉCNICO E PROPRIETÁRIO E APRESENTAR ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - ART.

DOCUMENTOS:

1. Formulário próprio devidamente preenchido e assinado pelo proprietário ou seu representante legal.
2. Se pessoa física: RG e CPF do proponente (cópia simples).
3. Se pessoa jurídica: Contrato social e última alteração ou Ata Constituinte, RG e CPF do dirigente (cópia simples).
4. Se representante legal: procuração registrada em cartório e RG e CPF do proponente (cópia simples).
5. Cópia do cartão de CNPJ (ou empresa).
6. Cópia de Registro de Imóvel atualizado (valorizado 100 dias). Caso não possua registro de imóvel, apresentar cópia de escritura de compra e venda.
7. Consulta para fins de consulta (Bela Avenida), expedido no máximo 100 dias.
8. Projeto de unificação ou subdivisão, em duas (02) cópias, contendo informações dos lotes formados (lote, cotas e respectivo dos áreas e serem divididas ao município (áreas, arremetidas, e outros), bem como as medidas ambientais existentes no terreno.
9. Planta planimétrica com indicação de borduras de topografia presente no terreno, de acordo com as borduras com elevação igual ou superior a 15 cm, medida a altura mínima de 1,30 metros dentro do imóvel e em terraço público (caso), todas as áreas de preservação permanente existentes no imóvel (incluindo, margem do córrego, áreas úmidas, banhados, declividade) e outras alternativas relevantes para análise.

OBS. 1: Não poderão ser formados lotes não edificáveis por atingimento de área de preservação permanente - APP ou em desacordo com as disposições da Lei Municipal 880/00, decreto municipal 194/00, decreto municipal 919/10 e decreto municipal 200/10, ou que possa inviabilizar a instalação e uso do terreno.

OBS. 2: A SMMA poderá solicitar outros documentos e/ou informações complementares, sempre que entender necessário.

<http://www.curitiba.pr.gov.br/multimedia/00120331.pdf>

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

UNIFICAÇÃO SUBDIVISÃO

Licença Ambiental

Segundo o Ministério do Meio Ambiente¹ "O licenciamento ambiental é o procedimento administrativo pelo qual o órgão ambiental autoriza a localização, instalação, ampliação e operação de empreendimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais, consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras ou daquelas que, sob qualquer forma, possam causar degradação ambiental."

UFPR Engenharia CARTOGRAFICA AGRIMENSURA

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

UNIFICAÇÃO SUBDIVISÃO

Licença Ambiental

- Resolução CONAMA 6, de 24 de janeiro de 1986 – Dispõe sobre a aprovação de modelos para publicação de pedidos de licenciamento.
- Resolução CONAMA 412, de 13 de maio de 2009 - Estabelece critérios e diretrizes para o licenciamento ambiental de novos empreendimentos destinados à construção de habitações de Interesse Social.
- Resolução SEMA 31, de 24 de agosto de 1998 - dispõe sobre o licenciamento ambiental, autorização ambiental, autorização florestal e anuência prévia para desmembramento e parcelamento de gleba rural...
- Resolução CEMA 65, de 01 de julho de 2008 - dispõe sobre o licenciamento ambiental, estabelece critérios e procedimentos a serem adotados para as atividades poluidoras, degradadoras e/ou modificadoras do meio ambiente e adota outras providências.
- Resolução CEMA 70, de 01 de outubro de 2009 - ANEXOS - dispõe sobre o licenciamento ambiental, estabelece condições e critérios e dá outras providências, para Empreendimentos Industriais.
- Resolução CEMA 72, de 22 de outubro de 2009 - RE-RATIFICAÇÃO DA RESOLUÇÃO Nº. 70/2009 – CEMA, que dispõe sobre o licenciamento ambiental para Empreendimentos Industriais, haja vista revisão do texto de alguns dos artigos da referida norma.
- Resolução SEMA 51, de 23 de outubro de 2009 - estabelece a Dispensa do Licenciamento Ambiental Estadual para empreendimentos de pequeno porte e baixo impacto ambiental.

Fonte: <http://www.iap.pr.gov.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=863>

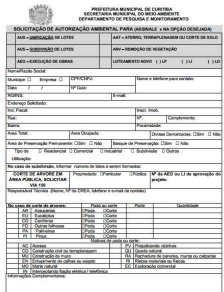
UFPR Engenharia CARTOGRAFICA AGRIMENSURA

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

UNIFICAÇÃO SUBDIVISÃO

Licença Ambiental



<http://www.curitiba.pr.gov.br/multimedia/00120331.pdf>

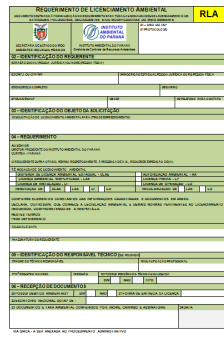
UFPR Engenharia CARTOGRAFICA AGRIMENSURA

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Loteamento

Licença Ambiental



<http://www.curitiba.pr.gov.br/multimedia/00120331.pdf>

UFPR Engenharia CARTOGRAFICA AGRIMENSURA


Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Loteamento

IMPORTANTE:

Antes de lotear: checar a documentação do imóvel e também a documentação dos proprietários (dívidas com o governo em todas as esferas (federal, estadual, municipal), processos em andamento na justiça, etc...



A venda só pode ser iniciada com a efetivação do registro de loteamento no cartório de imóveis. Não basta o alvará de construção...

UFPR Engenharia CARTOGRAFICA AGRIMENSURA

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Condomínio

Fração Ideal

Parte ideal ou fração ideal corresponde à percentagem que determinada pessoa ou empresa possui em conjunto com outrem, não podendo esta parte ser individualizada.

UFPR Engenharia CARTOGRAFICA AGRIMENSURA

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Condomínio

Condomínios

Entende-se como condomínio, o conjunto de duas ou mais unidades, com um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, constituindo cada unidade, propriedade autônoma, sujeita às limitações da Lei.

linguagem jurídica, **significa o direito exercido simultaneamente por várias pessoas sobre o mesmo objeto.**

UFPR Engenheria CARTOGRAFICA AGRIMENSURA

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Condomínio

Condomínios

A figura do condomínio **não é considerada parcelamento do solo**, uma vez que **não gera novas matrículas**, sendo todos os condôminos proprietários do imóvel, cabendo a cada um deles uma fração ou parte ideal do mesmo. O condomínio conta, ainda, com uma área comum e é responsável pela implantação e manutenção da infra-estrutura interna ao mesmo, como: sistema viário, iluminação pública, coleta de resíduos, etc.

Atingir um só lote = unificação

UFPR Engenheria CARTOGRAFICA AGRIMENSURA

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Condomínio

Condomínios

No condomínio, regido pelas regras do Código Civil, além da Lei nº 4591/64 (Lei dos condomínios e incorporações imobiliárias), os condôminos são co-proprietários da coisa, sendo cada um dono de uma quota ideal sobre o terreno em sua totalidade.

Dessa forma, nos condomínios há propriedade exclusiva, perante a fração ideal, e propriedade comum sobre as demais áreas. Por isso, nos condomínios é permitido que, dentro dos limites da propriedade condominial, sejam instituídas áreas de uso comum, ainda que não apresentem especificação.

No loteamento, por sua vez, tais áreas com destinação comum não pertencem ao loteamento, mas sim ao poder público, o qual são transferidas as respectivas áreas tão somente pelo ato de registro, independente de doação.

www.iuriswav.org.br

UFPR Engenheria CARTOGRAFICA AGRIMENSURA

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Matrícula e Registro (Lei 6.015/73 e 6.216/75, que altera a anterior de 73)

A **matrícula** é como um retrato do imóvel nos livros do Cartório. É o ato que individualiza o imóvel, identificando-o por meio de sua correta localização e descrição. Nela serão feitos os atos de registro e averbação, mostrando o real o estado do imóvel.

[Fonte: www.iuriswav.org.br](http://www.iuriswav.org.br)

Art. 227 - Todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no Livro nº 2 - Registro Geral - obedecido o disposto no art. 176. (Renumerado com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

Art. 228 - A matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência desta Lei, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado. (Renumerado com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

UFPR Engenheria CARTOGRAFICA AGRIMENSURA

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

<http://consultabasedigital.curitiba.pr.gov.br/>



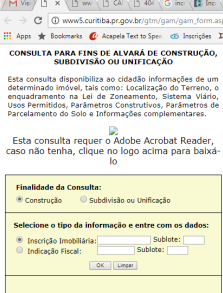
Indicação fiscal

UFPR Engenheria CARTOGRAFICA AGRIMENSURA

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

http://www5.curitiba.pr.gov.br/gtm/gam/gam_form.asp



Inscrição Imobiliária:
Indica a o número do Cadastro Técnico Fiscal do lote

Indicação Fiscal: Descreve a Indicação Fiscal do imóvel, indicando o Setor e Quadra onde encontra-se o imóvel, bem como número do lote, sub-lote e dígito verificador.

UFPR Engenheria CARTOGRAFICA AGRIMENSURA

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL **2018**

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE SUBSÓDIO OU UNIFICAÇÃO

Inscrição Imobiliária: 41.8.0120.0348-00-3
Subsido: Indicação Fiscal: 83.113.032
Nº da Consulta / Ano: 6874/2018

Nome: VIVIO HONORIO
Qualificação: G-19
Rua da Cidadela - Piratini

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas de Lei:

Posição de Lei: Testada para 02 ruas

1. Domicílio: R. ANTONIO GASPARINI Sistema Viário: EXTERNA
Cód. do Logradouro: W102 Tipo: Principal Nº Postal: 5025 Testada (m): 23,50
Data de Projeto de Rua (LUS-S): O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO PROJETO DA RUA.

2. Domicílio: R. PEDRO BIASIO Sistema Viário: OUTRAS VIAS
Cód. do Logradouro: W137 Tipo: Secundária Nº Postal: 30 Testada (m): 21,80
Data de Projeto de Rua (LUS-S): O LOTE ATINGE O PAV. ADJACENTE, OBRIGANDO O PROJETO APROVADO DA RUA.

Cota de Área/Área: 1,91/20h em relação a Referência da Nivel (RN) Oficial

Parâmetros de Lei de Zoneamento

Zoneamento: REZONA ESTRUTURAL BUL Sistema Viário: EXTERNACIUTAS BUL

Menor de quatro	Quatro a sete	Sete a dez	Dez a quinze
3,00	2,00	1,50	1,00

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL **2018**

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

E mais um monte de páginas...

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL **2018**

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO - INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária: 071.0061.1488.006-7
Subsido: Indicação Fiscal: 26.881.910
Nº da Consulta / Ano: 6878/2018

Nome: JARDIM BOTANICO
Qualificação: S-28
Rua da Cidadela - Matão

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas de Lei:

Posição de Lei: Meio de rua

1. Domicílio: AV. PREFEITO LOTHÁRIO MESSNER Sistema Viário: NORMAL
Cód. do Logradouro: 0207 Tipo: Principal Nº Postal: 800 Testada (m):
Data de Projeto de Rua (LUS-S): OBRIGANDO O ALINHAMENTO CONFORME O PROJETO APROVADO DA RUA.

2. Domicílio: ROD. BR. CENTO e OZESES Sistema Viário: NORMAL
Cód. do Logradouro: 0207 Tipo: Secundária Nº Postal: 800 Testada (m): 72,70
Data de Projeto de Rua (LUS-S): CONSULTAR O DOME QUANTO A EXISTÊNCIA DE FAVAS DE DOMÍNIO (OBRIGANDO FAVAS DE DOMÍNIO) E FAVAS DE TER. DE TER. (LUI) R.O. 05979.

*** LOTE ATINGIDO POR FAVA NÃO IDENTIFICADA. REFERENTE PREVISÃO DE PASSAGEM DE RUA ***
CONSULTAR INVESTIMENTO DO SOLO (COTIZ.: RISEL) INCLUSIVE ATINGENDO CURVIL PROPOSTO SR.

Cota de Área/Área: 64,18h em relação a Referência da Nivel (RN) Oficial

Parâmetros de Lei de Zoneamento

Zoneamento: REZONA ESPECIAL EDUCACIONAL Sistema Viário: NORMAL/NORMAL

Em caso de dúvida ou divergências nas informações impressas, vale a Legislação Vigente.

Classificação das Usos

Usos Permitidos Habitacionais
HABITAÇÃO COLETIVA
HABITAÇÃO RESTRIÇÃO
HABITAÇÃO TRANSITÓRIA E E
TOLERANDO UMA HABITAÇÃO TRANSITÓRIA POR LOTE.
PARA MAIS DE DOIS LOTES DE HABITAÇÃO COLETIVA OU HABITAÇÃO COLETIVA OU HABITAÇÃO COLETIVA.
Usos Restritos Concomite

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL **2018**

Fonte: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=485>

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL **2018**

Matrícula e Registro

O **registro** é o ato que declara quem é o verdadeiro proprietário do imóvel, ou se a propriedade deste bem está sendo transmitida de uma pessoa para outra. Toda vez que se leva uma escritura de compra e venda ou hipoteca de um imóvel ao Cartório, por exemplo, ela é registrada na matrícula, ou seja, os dados referentes ao negócio que se efetivou são anotados na matrícula do imóvel ao qual diz respeito.

Fonte: www.jurisway.org.br

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL **2018**

Matrícula e Registro



LEI Nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. - Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. (alterada pela **LEI Nº 13.484, de 26 de Setembro de 2017**)

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos: (são mais de 40 itens previstos, destacam-se aqui alguns):

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

- 2) das hipotecas legais, judiciais e convencionais;
- 5) das penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis;
- 6) das servidões em geral;
- 7) do usufruto e do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família;
- 10) da enfiteuse (**enfiteuse**: permissão dada ao proprietário de entregar a outrem todos os direitos sobre a coisa de tal forma que o terceiro que recebeu (denominado de enfiteuta) passe a ter o domínio útil da coisa mediante pagamento de uma pensão ou foro ao proprietário
- 12) das convenções antenupciais;
- 15) dos contratos de penhor rural;
- 17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio;
- 19) dos loteamentos urbanos e rurais;
- 29) da compra e venda pura e da condicional;
- 30) da permuta;
- 31) da doação em pagamento; (**doação em pagamento** é um acordo de vontades entre credor e devedor, por meio do qual o primeiro concorda em receber do segundo, para exonerá-lo da dívida, prestação diversa da que lhe é devida)
- 32) da transferência, de imóvel a sociedade, quando integrar quota social;
- 33) da doação entre vivos;

 Prof. Luis Augusto Koenig Veiga 



PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Averbação

A **averbação** é o ato que anota todas as **alterações ou acréscimos referentes ao imóvel ou às pessoas que constam do registro ou da matrícula do imóvel**. Pro exemplo: averbação decorrente da alteração do estado civil (casamento, divórcio) do titular do direito e a averbação de construções.



Novamente a LEI Nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. - Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. (alterada pela **LEI Nº 13.484, de 26 de Setembro de 2017**).

Exemplos de averbação segundo a lei:

 Prof. Luis Augusto Koenig Veiga 

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

- 1) **das convenções antenupciais** e do regime de bens diversos do legal, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento;
- 4) da **mudança de denominação e de numeração dos prédios**, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis;
- 5) da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas;
- 9) **das sentenças de separação de dote**;
- 13) **" ex officio ", dos nomes dos logradouros, decretados pelo poder público.**
- 14) das sentenças de separação judicial, de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro. (Incluído pela Lei nº 6.850, de 1980)
- 18) **da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano**;
22. da reserva legal; (Incluído pela Lei nº 11.284, de 2006)
23. da servidão ambiental. (Incluído pela Lei nº 11.284, de 2006)



 Prof. Luis Augusto Koenig Veiga 

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Transcrição

São os registros realizados em Livros (transcritos) até 30 de dezembro de 1973, ou seja, são os registros ocorridos anteriormente a Lei de Registros Públicos.

Problema prático: Quando um imóvel sofria uma alteração cadastral gerava-se um novo número de transcrição, sendo que muitas vezes não havia referência à transcrição antiga.

 Prof. Luis Augusto Koenig Veiga 

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018



LEI Nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973.

Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.

Art. 173 - Haverá, no Registro de Imóveis, os seguintes livros: (**Renumerado do art. 171 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975**).

- I - Livro nº 1 - Protocolo;
- II - **Livro nº 2 - Registro Geral**;
- III - Livro nº 3 - Registro Auxiliar;
- IV - Livro nº 4 - Indicador Real;
- V - Livro nº 5 - Indicador Pessoal.

Art. 176 - **O Livro nº 2 - Registro Geral** - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

 Prof. Luis Augusto Koenig Veiga 



PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

LEI Nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (alterada 2017)

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167.

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

- I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei;
- II - são requisitos da matrícula:
 - 1) o número de ordem, que seguirá ao infinito;
 - 2) a data;
 - 3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação
 - a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;
 - b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver
 - 4) o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:
 - a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação;
 - b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;
 - 5) o número do registro anterior;

 Prof. Luis Augusto Koenig Veiga 

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018



Retificação de Área e Limites

Art. 212. **Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade**, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial.

Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:



a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;
b) indicação ou atualização de confrontação;
c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;

 Prof. Luis Augusto Koenig Veiga 

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Retificação de Área e Limites

d) **retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais**
e) **alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro**
f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação
g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;



 Prof. Luis Augusto Koenig Veiga 

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Retificação de Área e Limites

II - **a requerimento do interessado**, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes.

§ 2º **Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante**, este será **notificado** pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

 Prof. Luis Augusto Koenig Veiga 



PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Retificação de Área e Limites

§ 3º A notificação será **dirigida ao endereço do confrontante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente**; não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital, com o mesmo prazo fixado no § 2º, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação.

§ 4º Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação

Manter o endereço atualizado no registro (averbar)

 Prof. Luis Augusto Koenig Veiga 



PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Escritura Pública

Imóveis com valor superior a 30 (trinta) salários mínimos devem ser vendidos ou doados obrigatoriamente por meio de escritura pública, que é ato de atribuição exclusiva de Tabelião de Notas (Lei Federal 8935/94).

Segundo MICHELINI (2012) "a escritura pública é documento elaborado em cartório por pessoa que detém a função pública, o notário público, como formalização instrumental de um ato ou negócio jurídico, por requerimento das partes interessadas. Trata-se de um instrumento indispensável à validade de negócios imobiliários."

tem que fazer o registro da escritura



 Prof. Luis Augusto Koenig Veiga 

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Escritura Pública

A escritura não confere direitos por si só. Tem que fazer o registro.



Cuidado: como não há um sistema integrado entre cartórios de notas, uma pessoa pode teoricamente lavrar uma escritura de compra e venda de uma mesma área em diferentes cartórios (FRAUDE!). Ficar atento.

 Prof. Luis Augusto Koenig Veiga 


PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Código Civil Brasileiro:


Da Aquisição pelo Registro do Título
 Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o **registro do título translativo no Registro de Imóveis.**
 § 1º. **Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel!**
 § 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.


Prof. Luis Augusto Koenig Veiga




PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018



Escritura de Compra e Venda
Cartório de Notas



Averbação na Matricula
Cartório de Registro de Imóveis


Prof. Luis Augusto Koenig Veiga


PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018



Código Civil Brasileiro (ad corpus X ad mensuram)

Art. 500. Se, na venda de um imóvel, **se estipular o preço por medida de extensão**, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço.

§ 1º Presume-se que a referência às dimensões foi simplesmente enunciativa, quando a diferença encontrada não exceder de um vigésimo da área total enunciada, ressalvado ao comprador o direito de provar que, em tais circunstâncias, não teria realizado o negócio.

§ 2º Se em vez de falta houver excesso, e o vendedor provar que tinha motivos para ignorar a medida exata da área vendida, caberá ao comprador, à sua escolha, completar o valor correspondente ao preço ou devolver o excesso.

§ 3º Não haverá complemento de área, nem devolução de excesso, se o imóvel for vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões, ainda que não conste, de modo expresso, ter sido a venda *ad corpus*.


Prof. Luis Augusto Koenig Veiga


PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018






Prof. Luis Augusto Koenig Veiga


PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Certidão de propriedade com negativa de ônus:

afirma não constar ônus de espécie alguma sobre o imóvel, ou, em relação ao seu proprietário



Positiva: quando pesar sobre o imóvel algum tipo de ônus (*hipoteca, penhora, usufruto, etc.*)
 Negativa: quando não pesar nenhum tipo de ônus sobre o imóvel


Prof. Luis Augusto Koenig Veiga


PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Certidão Quinzenária(15 anos) , Vintenária (20 anos) e Trintenária (30 anos)


Certidão inteiro teor com todos os atos praticados no período solicitado ou menor se a regularização do imóvel nesta circunscrição foi feita num período menor.


Prof. Luis Augusto Koenig Veiga



PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Certidão de Filiação de Domínio


Também conhecida por certidão de cadeia dominial, é um levantamento feito pelo Cartório de Registro de Imóveis que mostra o histórico do imóvel em ordem cronológica de transferência de propriedade




Prof. Luis Augusto Koenig Veiga



PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018



Prof. Luis Augusto Koenig Veiga




PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018


Imóveis Rurais

O parcelamento de Imóveis Rurais segue normas diferentes das apresentadas até aqui. Agora o devem ser levadas em consideração as Normas do INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária.

Para estas situações é necessário fazer o chamado Georeferenciamento dos Imóveis Rurais.



Prof. Luis Augusto Koenig Veiga




PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Estudo de Caso Centro Politécnico


O material apresentado neste exemplo refere-se ao projeto final do Curso de Engenharia Cartográfica e de Agrimensura da Eng. Daniele Maia de Oliveira (2017).

Até

Oliveira, D. M. Proposta de regularização fundiária do campus Centro Politécnico da Universidade Federal do Paraná, 2017, 93 f. Trabalho de Conclusão de Curso de Graduação, Engenharia Cartográfica e de Agrimensura, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2017.



Prof. Luis Augusto Koenig Veiga




PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018


Estudo de Caso Centro Politécnico

O objeto de estudo de caso de regularização para este estudo foi a área do Campus Centro Politécnico, este em partes regularizado recentemente através da **Lei Municipal nº. 14.899 de 15 de agosto de 2016**. Embora judicialmente regularizado, para fins didáticos este trabalho apresentará os procedimentos e dificuldades de execução de um projeto de regularização usando dados factuais do Campus Centro Politécnico, e como seria executado através dos trâmites legais uma regularização da área, fazendo a abstração de que se trata de uma propriedade que ainda necessitaria de um processo de regularização.

Oliveira, D. M. Proposta de regularização fundiária do campus Centro Politécnico da Universidade Federal do Paraná, 2017, 93 f. Trabalho de Conclusão de Curso de Graduação, Engenharia Cartográfica e de Agrimensura, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2017.



Prof. Luis Augusto Koenig Veiga



PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Estudo de Caso Centro Politécnico

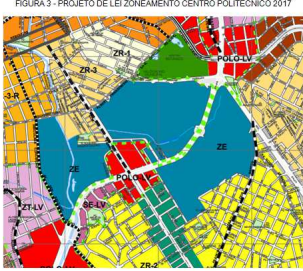


FIGURA 3 – PROJETO DE LEI ZONEAMENTO CENTRO POLITECNICO 2017

TABELA 1 - ZONA ESPECIAL EDUCACIONAL - PARAMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO 2017


USOS	
Permitidos	Habitação Coletiva, Habitação Individual, Habitação Transição 1 e 2, Comunitário 3 - Ensino: Univesitário em atividades de ensino; Serviços Públicos; Comércio e Serviço Social e de Bares.
Tolerados	Uma Habitação Unifamiliar por lote.
Proibidos	
OCUPAÇÃO	
Plano (m ²)	200 m ²
Cobertura Aprox.	0,5
Índice de Ocupação Máx. (%)	20%
Área Mínima (m ²)	50
Recuo Máx. Adjetivo (m)	10%
Índice Permeável Máx. (%)	20%
Altura Máx. (m)	5 m
Lim. Máx. (Estrada e Alveia)	10%

* A Lei do Conselho Municipal de Urbanismo – CMU, do Instituto de Planejamento e Desenvolvimento Urbano de Curitiba – IPUD, contém as diretrizes orientadoras para o planejamento e o desenvolvimento, desde que apresentado plano de ocupação para a área.


** Para os novos parcelamentos, contratos e adjudicações, o Conselho Municipal de Urbanismo – CMU, do Instituto de Planejamento e Desenvolvimento Urbano de Curitiba – IPUD.

FONTE: Lei 9.800/2006 e Legislações Complementares

Oliveira (2017)



Prof. Luis Augusto Koenig Veiga



PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL **2018**

Busca de Documentações

FIGURA 4 - PROJETO DO CENTRO POLITECNICO DA ESCOLA DE ENGENHARIA NO INICIO DA DECADE DE 50



FONTE: Acesso da Biblioteca Central UFPR, ilustrado no livro: "Universidade Federal do Paraná: 100 anos."

Oliveira (2017)


Prof. Luis Augusto Koenig Veiga




PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL **2018**



Busca de Documentações

FIGURA 5 - VISTA AREA DO TERRENO ANTERIOR A CONSTRUÇÃO DO CAMPUS EM 1952.



FONTE: Site Portal Memória Brasileira (2016).

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL **2018**

Busca de Documentações

FIGURA 6 - VISTA AREA DO CAMPUS NA DECADE DE 1960



FONTE: Forcadell, História e Informação Sobre o Bairro Jardim das Américas, acesso em 2017.

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga




PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL **2018**


Busca de Documentações

FIGURA 7 - CAMPUS CENTRO POLITECNICO DECADE DE 1980



FONTE: Site Portal Memória Brasileira (2016).

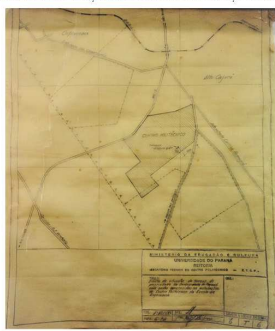
Prof. Luis Augusto Koenig Veiga




PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL **2018**



Busca de Documentações

FIGURA 10 - PLANTA DE SITUAÇÃO DO TERRENO USADA PARA A CONSTRUÇÃO DO CAMPUS



FONTE: Acesso: Superintendência de Infraestrutura (SUIFRA) - UFPR.

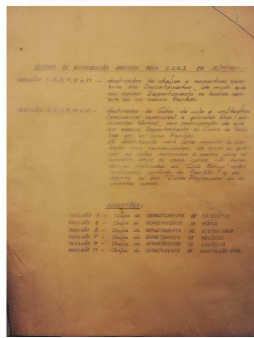
Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL **2018**



Busca de Documentações

FIGURA 11 - PLANTA DE LOTEAMENTO DAS EDIFICAÇÕES DO CAMPUS



FONTE: Acesso: Superintendência de Infraestrutura (SUIFRA) - UFPR.

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

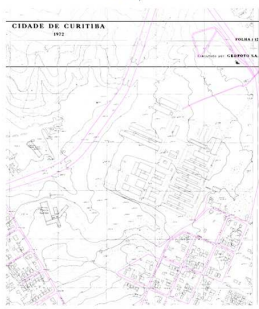



PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL **2018**

Busca de Documentações

Oliveira (2017)

FIGURA 18 - PLANTA DE LEVANTAMENTO AEROFOTOGRAMETRICO REALIZADO PELA SANEAPAR, 1972



CIDADE DE CURITIBA
1902

FIGURA 18 - PLANTA DE LEVANTAMENTO AEROFOTOGRAMETRICO REALIZADO PELA SANEAPAR, 1972

FONTE: Arquivo Departamento de Geomática UFPR, 2013.

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

Engenharia
CARTOGRAFICA
AGRIMENSURA


UFPR

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL **2018**

Busca de Documentações

Oliveira (2017)

FIGURA 19 - PLANTA DE LEVANTAMENTO ALTIMETRICO DO CAMPUS, 1973.



FONTE: Arquivo Superintendência de Infraestrutura (SUINFRA) – UFPR.

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

Engenharia
CARTOGRAFICA
AGRIMENSURA

UFPR

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL **2018**

Busca de Documentações

Oliveira (2017)

FIGURA 26 - LAUDO TÉCNICO REFERENTE A ÁREA DO CAMPUS CENTRO POLITECNICO

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

2.1 - O Terreno

O terreno tem 588.156,44m² e é constituído pelos lotes de matrículas números 12.801, 22.288, 4.481 e 4.505, 4.536, 5.513 a 5.517, 6.165, 6.919, 12.719do CRI da 4ª Circunscrição do Município e Comarca de Curitiba: PR, CRI 4ª Circunscrição, com as características e confrontações constantes nas matrículas anexas a este laudo.

Área do terreno – 588.156,44m²

Forma - irregular

Acessibilidade - direta

Topografia - irregular

Infraestrutura - rede de água, luz, telefone, pavimentação, paisagismo, meio-fio, transporte coletivo, galpões de águas pluviais, rede de esgotos.

FONTE: Arquivo Plano Diretor da Universidade Federal do Paraná, 2017.

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

Engenharia
CARTOGRAFICA
AGRIMENSURA

UFPR

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL **2018**

Busca de Documentações

Oliveira (2017)

FIGURA 27 - MATRICULA Nº 12.801 DO REGISTRO DE IMÓVEL DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO DE CURITIBA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO DE CURITIBA

ESTADO DO PARANÁ - COMARCA DE CURITIBA

EDIMAR CUNICO E F. DELALANDE

MATRÍCULA Nº 12.801

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Lote nº 25 do quarteirão 17-B, na planta Cajuru nº 1111, no bairro São João, nesta cidade, com 12,00m de frente para a rua Floriano Peixoto, e por 24,25m de extensão da frente aos fundos em ambos os lados 12,20m na linha de fundo, confrontando de quem de sua direita com o lote 24, no lado esquerdo com o lote 26 e com a linha de fundos com o lote 23, com área de 274,07m². Indicação: Matrícula 048.224.005.000, e 200.000.000.

REGISTRANTE: [Redacted]

REGISTRADO: brasileiro, [Redacted] residente na rua Westphalen, nº 794, nesta cidade, [Redacted] nº 23.165 Livro 104, desta Circunscrição e registro, e [Redacted] a dou. fl. Curitiba, 24 de setembro de 1979, [Redacted]

REGISTRO: [Redacted] e confrontações foram verificadas pelas partes de acordo com o provimento [Redacted] art. 21, § 1º da Lei nº 12.799 de 2017 em resposta [Redacted] para o [Redacted].

FONTE: Disponibilizado uma cópia não válida como documento oficial pela SMU, 2017.

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

Engenharia
CARTOGRAFICA
AGRIMENSURA

UFPR

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL **2018**

Hipóteses

Oliveira (2017)

4.1.1 Hipótese 1

Realizada o estudo da cadeia dominial das matrículas que cobrem a área do Campus Centro Politécnico foram encontradas todas as titulações originais, incluindo as certidões de desapropriações emitidas acerca do Loteamento Ubaldo Cazetta em 1965 e, que por intermédio da Lei ordinária Municipal nº 14.899 em agosto de 2016 desafetou e transferiu as áreas públicas, ou seja, as seis ruas do antigo loteamento.

O próximo passo dado, será a desapropriação dos lotes que não estão em nome da União, visto que a Lei de Registros Públicos (Lei Federal 6.015/73) no Art. 234 permite a fusão de matrículas contíguas caso sejam do mesmo proprietário. Após a transferência de titularidade, seguirá a legislação acerca do parcelamento urbano do município, caso as matrículas façam parte e fechem a área calculada da configuração atual do Campus, essas poderão ser regularizadas por meio de uma unificação de matrículas.

É importante salientar que, no processo de cadastramento, unificação e/ou subdivisão de lotes é aproveitado o arruamento existente sem a abertura de novas vias de circulação.

Com o projeto de unificação aprovado, caso os lotes sejam de transcrições, será averbada a abertura de uma nova matrícula que unificará os lotes envolvidos, caso sejam lotes certificados de ambos os sistemas (transcrição e matrículas), as matrículas serão encerradas e averbada a abertura da nova matrícula.

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

Engenharia
CARTOGRAFICA
AGRIMENSURA

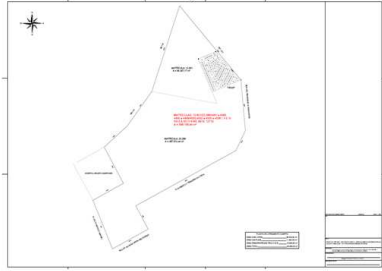
UFPR

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL **2018**

Hipóteses

Oliveira (2017)

FIGURA 32 - PROJETO DE UNIFICAÇÃO DOS LOTES DO CAMPUS III DA PLANTA GLEBA CAJURO DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIARIA DE CURITIBA



FONTE: Arquivo Plano Diretor da Universidade Federal do Paraná, 2017.

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

Engenharia
CARTOGRAFICA
AGRIMENSURA

UFPR

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL **2018**



Hipóteses

Oliveira (2017)

4.1.2 Hipótese 2

A titulação original encontrada através da emissão da certidão domínial, também compreende terrenos confrontantes à área consolidada do Campus, ou a área calculada das titulações difere da área consolidada determinada, assim, o processo de parcelamento consiste na unificação dos terrenos e em seguida realizar uma retificação administrativa especificada pela Lei Federal nº 10.931/04. Para a retificação é necessário a apresentação da nova área calculada, como também a nova descrição do imóvel, a anuência dos confrontes, memorial descritivo e a planta do todo confeccionada pelo profissional habilitado para então regularização.

Para este caso, é preciso realizar o levantamento topográfico da área contendo o norte geográfico, largura das ruas, rumos ou azimutes, distância até a rua transversal mais próxima, área e metragem dos lotes e locação das edificações existentes, devendo ser fornecida uma cópia digital em formato *.dxf e uma cópia em papel na mesma escala do projeto.

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL **2018**



Hipóteses

Oliveira (2017)

4.1.2 Hipótese 2

A titulação original encontrada através da emissão da certidão domínial, também compreende terrenos confrontantes à área consolidada do Campus, ou a área calculada das titulações difere da área consolidada determinada, assim, o processo de parcelamento consiste na unificação dos terrenos e em seguida realizar uma retificação administrativa especificada pela Lei Federal nº 10.931/04. Para a retificação é necessário a apresentação da nova área calculada, como também a nova descrição do imóvel, a anuência dos confrontes, memorial descritivo e a planta do todo confeccionada pelo profissional habilitado para então regularização.

Para este caso, é preciso realizar o levantamento topográfico da área contendo o norte geográfico, largura das ruas, rumos ou azimutes, distância até a rua transversal mais próxima, área e metragem dos lotes e locação das edificações existentes, devendo ser fornecida uma cópia digital em formato *.dxf e uma cópia em papel na mesma escala do projeto.

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL **2018**

Hipóteses



Oliveira (2017)

4.1.2 Hipótese 3

Caso, não forem encontrados todos os registros que incidem na área do Campus, será necessário averiguar se estas tratam-se de terras devolutas do Estado ou da União, portanto objeto de ação discriminatória.

A terra devoluta foi conceituada na Lei Federal nº 601 de 1850, conhecida como a Lei de Terras no Art. 3º § 2º: "As que não se acharem no domínio particular por qualquer título legítimo, nem forem havidas por sesmarias e outras concessões do Governo Geral ou Provincial, não incursas em comisso por falta do cumprimento das condições de medição, confirmação e cultura."

A ação discriminatória identifica e assegura a discriminação de terras de propriedade privada das terras devolutas do Estado ou da União, a ação é conferida exclusivamente à União e aos Estados. As diretrizes acerca do processo discriminatório estão previstas na Lei Federal nº 6.383/76, e no Art. 11 designa o papel do agrimensor para demarcação das terras a serem discriminadas. "Art. - 11: Celebrado, em cada caso, o termo que couber, o presidente da Comissão Especial designará agrimensor para, em dia e hora avançados com os interessados, iniciar o levantamento geodésico e topográfico das terras objeto de discriminação, ao fim da qual determinará a demarcação das terras devolutas, bem como, se for o caso, das retificações objeto de acordo."

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga



PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL **2018**

Hipóteses

Oliveira (2017)

Será assim apresentado o memorial descritivo da área discriminada com a indicação dos registros da transcrição das propriedades, e um mapa detalhado do perímetro, das propriedades e posses, confrontações, benfeitorias, moradia e cultura efetiva e também o rol das ocupações e propriedades discriminadas.

Para os lotes que fazem parte do Loteamento Ubaldo Cazetta e não forem encontradas as certidões de desapropriação emitida na década de 60, é possível a desapropriação destes por utilidade pública....

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga



PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL **2018**

Projeto

Oliveira (2017)

4.2 PROJETO DE PARCELAMENTO

O processo para execução do projeto de unificação dos lotes para o estudo de caso será descrito através das orientações especificadas pela Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU), com a finalidade de apresentar os objetivos a serem alcançados para legalização fundiária do Campus após todo o levantamento histórico/cadastral.

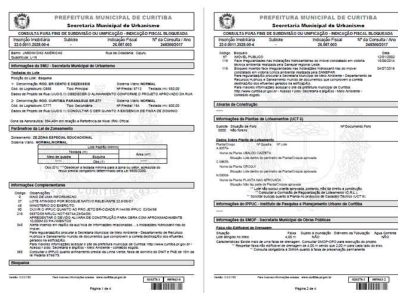
Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL **2018**



Projeto

Oliveira (2017)

FIGURA 34 - GUIA AMARELA PARA A INDICAÇÃO FISCAL: 26.087.003



Fonte: Prefeitura Municipal de Curitiba – SMU

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL **2018**

Projeto

Oliveira (2017)

FIGURA 35 – PLANTA DE LOTEAMENTO IF 26.087.003 – TERRENOS DO PATRIMÔNIO MUNICIPAL DE CURITIBA

FONTE: Departamento de Cadastro Técnico do Município de Curitiba (UCT).

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL **2018**

Projeto

Oliveira (2017)

5.1.1 Planta de unificação 1

A confecção da primeira planta supôs que o loteamento Ubaldo Cazetta com a desafetação das ruas e incorporação destas para a União (Lei Municipal nº 14.899 de 2016), foi desapropriado por utilidade pública os lotes correspondentes ao loteamento para unificação do mesmo. A (FIGURA 40) apresenta o projeto para a desafetação da área, na escala 1:100 no antigo sistema geodésico brasileiro South American Datum (SAD69), sistema topocêntrico.

Com a titulação original encontrada e em nome da União é possível a execução do levantamento topográfico e confecção de planta e memorial descritivo para o projeto de unificação, para fins técnicos foi designada como lote 001 que então poderá ser unificada com a adjacente, esta está titulada como matrícula nº 12.801 resultando no lote 003/001, o resultado da planta é apresentado na (FIGURA 41). Toda a área compreende a indicação fiscal 26.087.003 atualmente.

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL **2018**

Projeto

Oliveira (2017)

FIGURA 40 - PLANTA DE DESAFETAÇÃO DAS RUAS DO LOTEAMENTO O UBALDO CAZETTA (2016)

FONTE: Acervo: Plano Diretor da Universidade Federal do Paraná, 2017.

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL **2018**

Projeto

Oliveira (2017)

FIGURA 41 - PROJETO DE UNIFICAÇÃO E REGULARIZAÇÃO 1 REFERENTE A IF 26.087.003

FONTE: O autor (2017).

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL **2018**

Projeto

Oliveira (2017)

5.1.1 Planta de unificação 2

A segunda planta apresentada como projeto de unificação objetiva a unificação de todo o Campus Centro Politécnico, após a aprovação da unificação da planta 1, envolvendo as duas indicações fiscais da área e atribuído o lote 002/003 figuradamente (FIGURA 42).

Esta foi realizada, pois pelo tamanho da área do Campus e pelas hipóteses levantadas quanto ao número de matrículas envolvidas e como estão estas titulações, poderá ser na prática inviável propor a unificação do Campus em um único requerimento. Visto, a quantidade de documentações a serem levantadas para o todo e a realização de todos os processos jurídicos pendentes que permitam requerer a unificação.

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL **2018**

Projeto

Oliveira (2017)

FIGURA 42 - PROJETO DE UNIFICAÇÃO E REGULARIZAÇÃO 2 DO CAMPUS CENTRO POLITÉCNICO

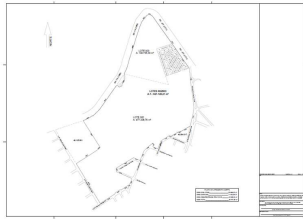
FONTE: O autor (2017).

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Projeto 5.1.1 Planta de nificação 3

A terceira planta de unificação é para o caso onde fosse possível uma única unificação do Campus, caso todas as titulações estivessem no domínio da União, agrupando-as para envio o requerimento de unificação (FIGURA-43).



Fonte: O autor (2017).

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

Engenharia
CARTOGRAFICA
AGRIMENSURA

UFPR

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Impostos

ITBI ou ITIV: o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, ou Imposto sobre Transmissão Inter Vivos, é cobrado pelas Prefeituras Municipais toda vez que a posse de um imóvel é transferida de nome por ato oneroso (compra, venda ou integralização de capital em pessoa jurídica). Pode chegar a 3% do valor do imóvel; Fonte: <http://experts.com.br/guia-pratico-dos-impostos-imobiliarior/>

O ITBI é previsto no [artigo 156, inciso II, da Constituição Federal](#)

Quem paga?

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

Engenharia
CARTOGRAFICA
AGRIMENSURA

UFPR

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Impostos

O ITBI é calculado com base no valor do imóvel(*), aplicando-se alíquota de 2,7% sobre o mesmo.

(*): a base de cálculo é o preço constante da Escritura Pública ou Instrumento de Compra e Venda, salvo se este valor for inferior ao valor venal atribuído pelo Município, caso em que a avaliação é procedida com base nos elementos constantes no Cadastro Imobiliário e normas da ABNT, relativas à avaliação de imóveis urbanos através de pesquisa e coleta amostral permanente dos preços correntes das transações e das ofertas à venda no mercado imobiliário.

É importante salientar que a base de cálculo do ITBI não deve ser confundida com a do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), pois, a do ITBI é definida de acordo com disposto no Art. 49 e a base impositiva do IPTU é definida conforme Art. 36, ambos da Lei Complementar nº 40/2001.

Alíquota reduzida ou isenção:

Conforme artigo 1º da Lei Complementar Nº 92/2014:

"A alíquota é de 2,7% (dois virgula sete por cento)."

Parágrafo único: na aquisição de imóvel para fins residenciais financiado, por prazo não inferior a 5 (cinco) anos e com garantia hipotecária ou por alienação fiduciária, serão aplicadas as seguintes alíquotas, respeitando o valor venal do imóvel.

Valor venal até R\$70.000,00:	ISENTO
Valor venal de R\$ 70.000,01 até R\$ 140.000,00:	0,5%
Valor venal de R\$ 140.000,01 até R\$ 300.000,00:	2,4%

Fonte: <http://www.curiiba.pr.gov.br/conteudo/calculo-e-aliquotas-ibi/1774>

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

Engenharia
CARTOGRAFICA
AGRIMENSURA

UFPR

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Impostos

ITCMD: ou Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação, cobrado pelos Estados quando há uma doação de um bem imóvel ou no recebimento de uma herança. A alíquota varia de Estado para Estado, mas sempre próxima a 4% do valor do bem; Fonte: <http://experts.com.br/guia-pratico-dos-impostos-imobiliarior/>

No Paraná : 4%: para fatos geradores ocorridos a partir de 01/01/1982. (Lei nº 7.535/1981, Lei nº 8.927/1988, Lei nº 18.573/2015).

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

Engenharia
CARTOGRAFICA
AGRIMENSURA

UFPR

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Impostos

IPTU: o Imposto Predial e Territorial Urbano é uma das principais fontes de arrecadação das Prefeituras Municipais. Ele incide sobre os imóveis que se encontram dentro do perímetro urbano e que contam com infraestrutura como água, esgoto, energia elétrica, acesso e coleta de lixo.

ITR: o Imposto Territorial Rural é o equivalente do IPTU para imóveis rurais como os sítios e fazendas. Seu valor é consideravelmente menor por metro quadrado, quando comparado ao IPTU e o recolhimento é feito pelo Governo Federal, variando conforme a região e a utilização da propriedade;

Fonte: <http://experts.com.br/guia-pratico-dos-impostos-imobiliarior/>

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

Engenharia
CARTOGRAFICA
AGRIMENSURA

UFPR

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Laudêmio: (não é bem um imposto), advém do instituto da **enfiteuse** ou aforamento de áreas pertencentes a união, prefeituras e outros;

Não, não vai para a Família Imperial (ex: Petrópolis).

A enfiteuse é instituto do Direito Civil e o mais amplo de todos os direitos reais, pois consiste na permissão dada ao proprietário de entregar a outrem todos os direitos sobre a coisa de tal forma que o terceiro que recebeu (enfiteuta) passe a ter o domínio útil da coisa mediante pagamento de uma pensão ou foro ao senhorio. Assim, pela enfiteuse o foreiro ou enfiteuta tem sobre a coisa alheia o direito de posse, uso, gozo e inclusive poderá alienar ou transmitir por herança, contudo com a eterna obrigação de pagar a pensão ao senhorio direto.

Fonte: GOMES, F. L. <https://sig.ustrasul.com.br/noticias/1061040-que-se-entende-por-enfiteuse-2017>

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

Engenharia
CARTOGRAFICA
AGRIMENSURA

UFPR

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

LEI Nº 8572/1994 - DATA 19/12/1994

"EXTINGUE A ARRECADAÇÃO DO LAUDÊMIO NO MUNICÍPIO DE CURITIBA".

A CÂMARA MUNICIPAL DE CURITIBA, CAPITAL DO ESTADO DO PARANÁ, decretou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte lei:

Art. 1º É autorizado o Executivo a permitir remissão de foro aos enfiteutas interessados em consolidar em seu nome o domínio pleno dos imóveis foreiros do Município.

Art. 2º A remissão do foro, uma vez requerida, somente será negada se provado o interesse do Município em recobrar o domínio útil do imóvel, mediante exercício do direito de preferência, em prazo não superior a 01 (um) ano.



Art. 3º A remissão de foro será gratuita.

Art. 4º Não se concederá remissão de foro a enfiteuta em débito com a Fazenda Pública Municipal.

Art. 5º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1º de janeiro de 1.995.

PALÁCIO 29 DE MARÇO, em 19 de dezembro de 1.994.

Rafael Valdomiro Greca de Macedo
PREFEITO MUNICIPAL






Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Bibliografia

- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 13133**.
- BORGES, Alberto de Campos. **Topografia Aplicada à Engenharia Civil**. Vol2. Ed. Edgard Blucher Ltda. São Paulo - SP. 1997.
- BRASIL. Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, 29 de janeiro de 1999.
- COMEC. Formas de parcelamento e ocupação do solo. Disponível em: <<http://www.comec.pr.gov.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=74>>. Acesso em fev.2012
- GRIPP JR, Joel. **Loteamento – Projeto Geométrico, Regularização e Execução**. Universidade Federal de Viçosa. Notas de aula. 2000.
- MASCARÓ, Juan Luis. **Manual de Loteamento e Urbanização**. Ed. Sagra. Porto Alegre – RS. 1994.
- SÃO PAULO (Município). Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano. Parcelamento do solo: roteiro técnico / Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano – São Paulo: Peni, 1991 (Caderno Geral)
- O Cartório de Registro de Imóveis – TJDF. Disponível em: <http://www.tjdf.ius.br/publicacoes/manuais-e-cartilhas/cartilha-de-cartorios-extrajudiciais/o-cartorio-de-registro-de-imoveis>. Acesso em Janeiro de 2014.






Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018



Bibliografia

- MICHELINI, C. R. Legitimidade da propriedade rural: a engenharia na legalização e legitimação da propriedade rural e na garantia de investimentos rurais. 2 ed. Cuiabá: KCM Editora, 2012.

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL 2018

Prof. Luis Augusto Koenig Veiga