Guia de Documentação para Aprovação de Loteamento

O parcelamento de solo na modalidade de Loteamento é destinada à projetos que envolvem a abertura de novas vias públicas. O processo é divido em 4 fases: i) EVU ou EIV com anteprojeto do loteamento, ii) Aprovação do Projeto de Loteamento, iii) Implantação e iv) Entrega.

Fase 01: Aprovação do EVU ou EIV com o Anteprojeto de Loteamento

Na primeira fase, é discutida a viabilidade do empreendimento mediante EVU ou EIV e aprovação do anteprojeto urbanístico do loteamento. A análise e a aprovação são via sistema Acelera Canoas (*https://app.aprova.com.br/canoasrs*) e devem ser apresentados os seguintes documentos:

1. Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU) ou Estudo de Impacto da Vizinhança (EIV), com Responsabilidade Técnica, conforme Anexo 4.3 ou Anexo 4.4 do PDUA.
   Solicitação através do sistema Acelera Canoas: https://app.aprova.com.br/canoasrs
2. Certidão de Informações Urbanísticas
   Solicitação através do sistema Acelera Canoas: https://app.aprova.com.br/canoasrs
3. Licença Ambiental (Prévia ou única) - LP
   Solicitação através do sistema Acelera Canoas: https://app.aprova.com.br/canoasrs
4. Certidão de Viabilidade Urbanística
   Obtida com a aprovação do EVU/EIV na Comissão de Controle Urbanístico (CCU)
5. Levantamento Planialtimétrico georreferenciado (Datum SIRGAS 2000) da área a ser loteada, nos formatos pdf e dwg, com Responsabilidade Técnica.
6. Proposta de Anteprojeto do Loteamento nos formatos pdf e dwg. *Modelo disponível > Link*
   O projeto deverá conter, no mínimo, as informações:
   - 6.1. Identificação das quadras, lotes e vias, assim como suas dimensões e áreas;
   - 6.2. Nome do loteamento;
   - 6.3. Perfis de todos os sistemas viários do loteamento;
   - 6.4. Áreas com restrição. Exemplo: rede de alta tensão, APP, rodovias, corpos hídricos, etc;
   - 6.5. Identificação dos Lindeiros;
   - 6.6. Planta de situação
   - 6.7. Quadro de áreas indicando a quantidade e o percentual de áreas de áreas públicas (sistema viário, equipamentos comunitários) e áreas privadas. *Modelo disponível > Link*
7. Matrícula atualizada (até 6 meses da emissão)
   Solicitar no Registro de Imóveis de Canoas.
8. Boleto e comprovante de pagamento da taxa de aprovação de loteamento
   Disponível no Site da Prefeitura de Canoas>Serviços>Emissão de Taxas Diversas;
9. Boletim de Cadastro imobiliário (BCI)
   Disponível no Site da Prefeitura de Canoas> Portal da Fazenda>Impressão de BCI;

Diretoria de Desenvolvimento Urbano
Endereço: Rua Monte Castelo Nº. 340, Bairro: Nossa Senhora das Graças - Fone: (51) 3425-7682

10. Documentos de identificação válido(s) proprietário(s) e do(s) responsável(eis) técnicos;
11. Declaração de não enquadramento ao Art. 230 do PDUA; *Link*
12. Diretrizes DEP
    Solicitar via CAC
13. Contrato Social ou Estatuto
14. Cartão CNPJ
15. Viabilidade das concessionárias (RGE, CORSAN, etc)

Fase 02: Aprovação de Projeto Urbanístico de Loteamento

Na segunda etapa, após a aprovação do anteprojeto de loteamento, o requerente deverá aprovar nas secretarias competentes e nas concessionárias, os projetos complementares do loteamento, assim como entregar os demais documentos listados a seguir:

1. Boleto e comprovante de taxa de pagamento da solicitação de aprovação de loteamento

Disponível no Site da Prefeitura de Canoas>Serviços>Emissão de Taxas Diversas;

2. Matrícula atualizada (no mínimo, com 6 meses de validade)

Solicitar no Registro de Imóveis de Canoas.

3. Contrato Social da empresa
4. Comprovação da regularidade dos tributos incidentes sobre a gleba objeto do loteamento (certidões negativas):
    4.1. Tributos Municipais
    4.1. Tributos Estaduais
    4.1. Tributos Federais
5. Anteprojeto Aprovado
6. Anotação/Registro de Responsabilidade Técnica do projeto do loteamento (ART/RRT) assinada pelo proprietário do imóvel (quando ART);
7. Licença Ambiental de Instalação (LI)
8. Projeto Urbanístico (em formatos pdf e dwg), compatibilizado com os projetos complementares, possuindo, no mínimo, as informações:
    8.1. Identificação das quadras, lotes e vias, assim como suas dimensões e áreas;
    8.2. Nome do loteamento;
    8.3. Perfis de todos os sistemas viários do loteamento;
    8.4. Áreas com restrição. Ex.: rede de alta tensão, APP, rodovias, corpos hídricos, etc;
    8.5. Identificação dos Lindeiros;
    8.6. Planta específica do sistema viário, com área e dimensões perimetrais;
    8.7. Planta de situação;
    8.7. Quadro de áreas indicando a quantidade e o percentual de áreas de áreas públicas (sistema viário, equipamentos comunitários) e áreas privadas. *Modelo disponível* > *Link*

9. Projetos Complementares Aprovados - Diretrizes no *Link*:

9.1. Projeto de iluminação pública aprovado na SMSZU com Responsabilidade Técnica (RT)

9.2. Projeto elétrico aprovado na concessionária (RGE) com RT

9.3. Projeto geométrico aprovado na SMOR com RT

9.4. Projeto de rede de esgoto pluvial aprovado na SMOR com RT

9.5. Projeto de pavimentação aprovado na SMOR com RT

9.6. Projeto de rede de água aprovado na concessionária (CORSAN) com RT

9.7. Projeto de rede de esgoto cloacal aprovado na concessionária (CORSAN) com RT

9.8. Projeto das praças e paisagístico das vias aprovados na SMDU com RT

9.9. Projeto de colocação de hidrante aprovado pela CORSAN com anuência dos bombeiros (Decreto Estadual nº 37312/97)

9.10. Projeto de sinalização de vias aprovado na SMMU com RT

10. Memorial descritivo contendo:

10.1. A descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

10.2. Descrição da Matrícula da gleba, com georreferenciamento;

10.3. Descrição de todos os lotes propostos, tanto os privados quanto os lotes públicos (praças e equipamentos públicos e das vias).

OBS: Observar modelo de descrição simplificada padrão solicitado pelo Registro de Imóveis. *Exemplo fictício:*

> *Um **TERRENO,** constituído pelo Lote 04 da Quadra D, do loteamento ABC, situado na Rua A, n° xx, bairro YY, na zona urbana do município de Canoas/RS, no lado/ímpar, possui área superficial de 200,00 m², localizado no quarteirão formado pelas Ruas A, B, C e D, com a seguinte descrição (sentido horário): ao NORTE, onde faz frente, por uma extensão de 10,00 m no sentido oeste-leste, confrontando-se com a Rua A; ao LESTE, por uma extensão de 20,00 m, no sentido norte-sul, confrontando-se com o lote 3; ao SUL, por uma extensão de 10,00 m, no sentido leste-oeste, onde faz fundos, confrontando-se o lote 10; ao OESTE, por uma extensão de 20,00 m, no sentido sul-norte confrontando-se o lote 5, até chegar ao ponto de partida desta descrição. Distante 40,00 m da Rua B.*
>
> ***Proprietário:** Fulano.*

10.2. Quadro de áreas indicando a quantidade e o percentual de áreas de áreas públicas (sistema viário, equipamentos comunitários) e áreas privadas.

11. Modelo de contrato de compra e venda dos lotes contendo as diretrizes do Art. 26 da Lei n° 6766/79;

12. Hipoteca dos lotes ou outros modelos de garantia aprovados pelo Município;

13. Anuências de concessionárias e outros Òrgãos (CPFL, COMAER, Metroplan, etc), conforme a necessidade;

Diretoria de Desenvolvimento Urbano
Endereço: Rua Monte Castelo Nº. 340, Bairro: Nossa Senhora das Graças - Fone: (51) 3425-7682

14. Termo de compromisso assinado pelas partes.

Obtida toda a documentação supracitada, o Projeto Urbanístico e o memorial descritivo serão aprovados na SMDU e entregues ao requerente para encaminhamentos registrais do loteamento no Registro de Imóveis (RI) de Canoas. Concluído os trâmites no RI, o loteamento está apto a iniciar a fase 3.

Fase 03: Ordem de início das obras do loteamento

É a etapa que viabiliza o início das obras do empreendimento, sendo necessário:

1. Responsabilidade Técnica de execução (ART/RRT) de todos os projetos complementares e também do projeto urbanísticos;
2. Matrículas do loteamento registrado, incluindo:
    2.1. Dos lotes privados;
    2.2. Dos lotes públicos (praças e equipamentos públicos);
    2.3. Dos lotes hipotecados (se for o caso);
    2.4. Das vias públicas.

Com isso, a SMDU emitirá a Ordem de Início dos Serviços (OIS) e as obras poderão iniciar.

Fase 04: Entrega do Loteamento

Essa é a etapa de finalização do loteamento, podendo ocorrer de forma parcial, onde ocorre a entrega de parte dos lotes, ou de forma completa, na finalização do empreendimento. São necessários os seguintes documentos:

1. Requerimento formal de entrega;
2. Termo de recebimento de obras pelas concessionárias (CORSAN e RGE) e pelas secretarias competentes da Prefeitura – SMOR, SMMA, SMDU, SMMU e SMSZU;

OBS: Caso o requerente solicite uma entrega parcial, deverá apresentar uma planta mostrando quais lotes e vias estão sendo entregues. Além disso, na entrega parcial, se houver interesse em descaucionamento quais lotes permanecem caucionados.

Neste momento, o Município emite o Termo de Recebimento de Loteamento, com as cláusulas de liberação de caucionamento e também a abertura dos cadastros imobiliários dos lotes.

Notas:

- Cabe ao Registro de Imóveis a unificação de lotes;
- Todos os proprietários e responsáveis técnicos devem ter cadastro individualizado no sistema de aprovação;
- Todos os lotes propostos devem atender os parâmetros urbanísticos definidos no Anexos 6.2 do PDUA, conforme o zoneamento urbano aplicável.

**Link dos modelos: https://drive.google.com/drive/folders/1VuVRhv5wZWfkhfqiKapbB5xFhH7KzWX1?usp=sharing*

Diretoria de Desenvolvimento Urbano
Endereço: Rua Monte Castelo Nº. 340, Bairro: Nossa Senhora das Graças - Fone: (51) 3425-7682