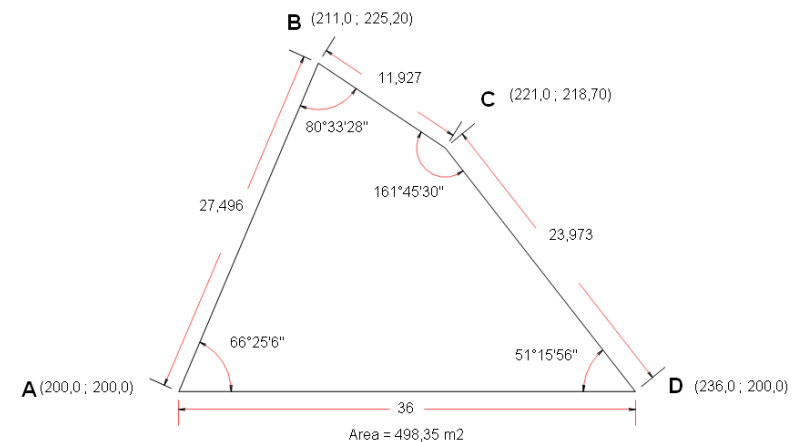
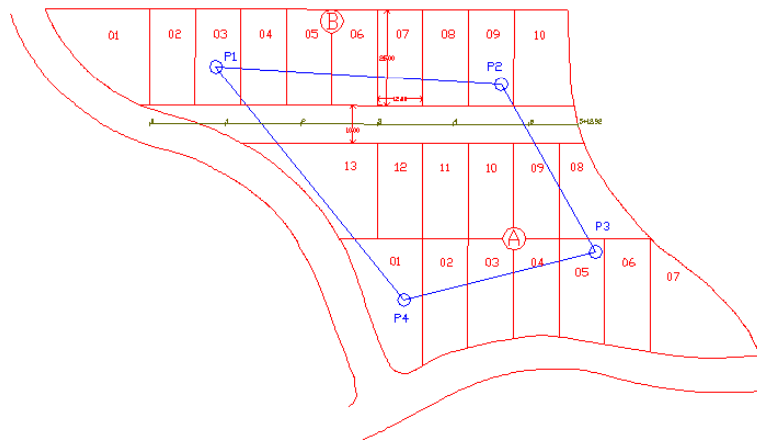


PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL



Loteamento Divisão de Áreas



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.

Loteamento

Introdução

Fase inicial: levantamento topográfico

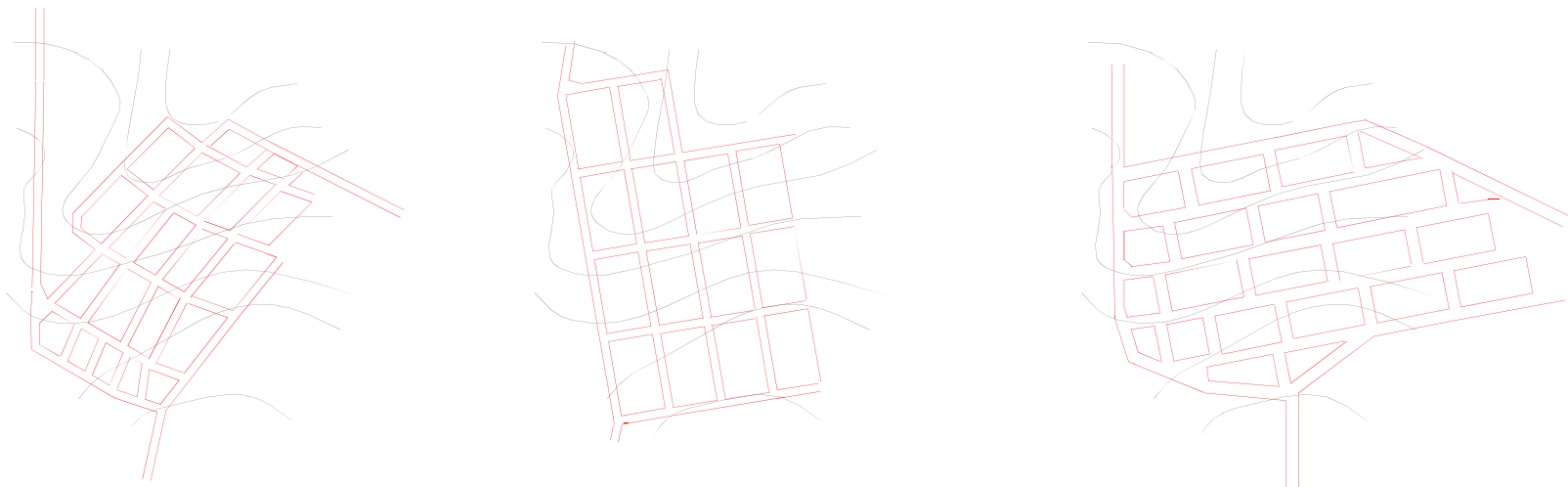


Figura 1 - Variações de malhas em função da declividade do terreno (Adaptado de MASCARÓ, 1994, p. 59).

Loteamento

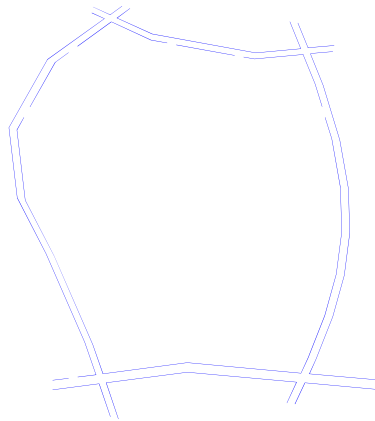
Introdução

- 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

Loteamento

Introdução

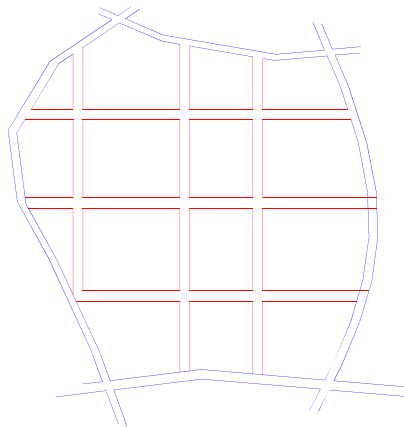
-**GLEBA** é a área de terra que ainda não foi objeto de Loteamento ou Desmembramento



Loteamento

Introdução

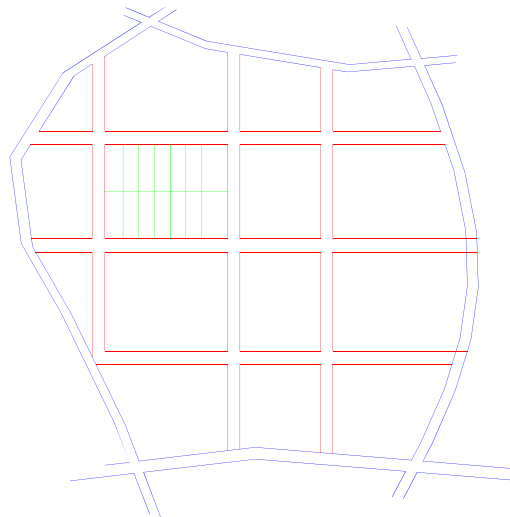
-**QUADRA** é a área resultante do loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos, e podendo, quando proveniente de Loteamento aprovado, ter como limites as divisas desse mesmo Loteamento



Loteamento

Introdução

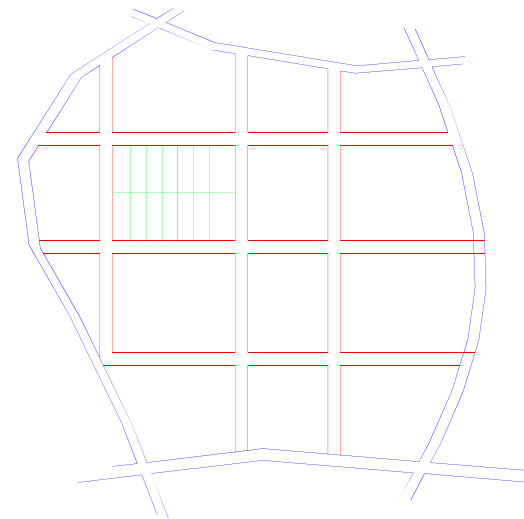
LOTE é a parcela de terreno contida em uma quadra, resultante de Loteamento, Desmembramento ou Desdobro, e **com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação**



Loteamento

Introdução

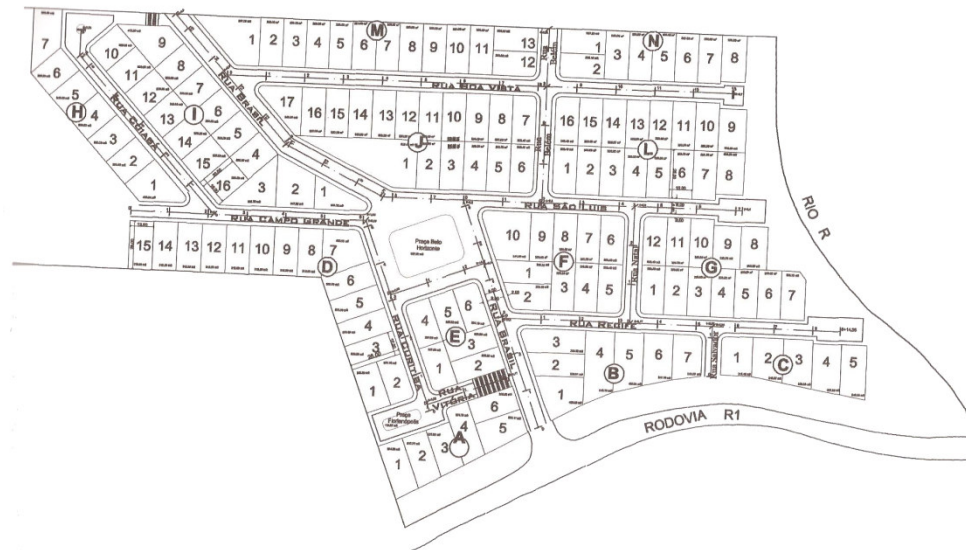
LOTE: considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. Consideram-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, 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).



Loteamento

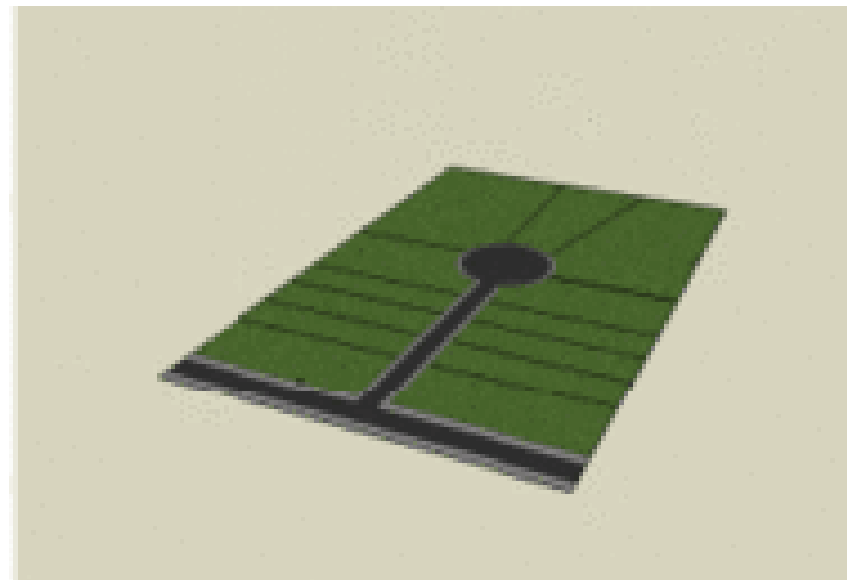
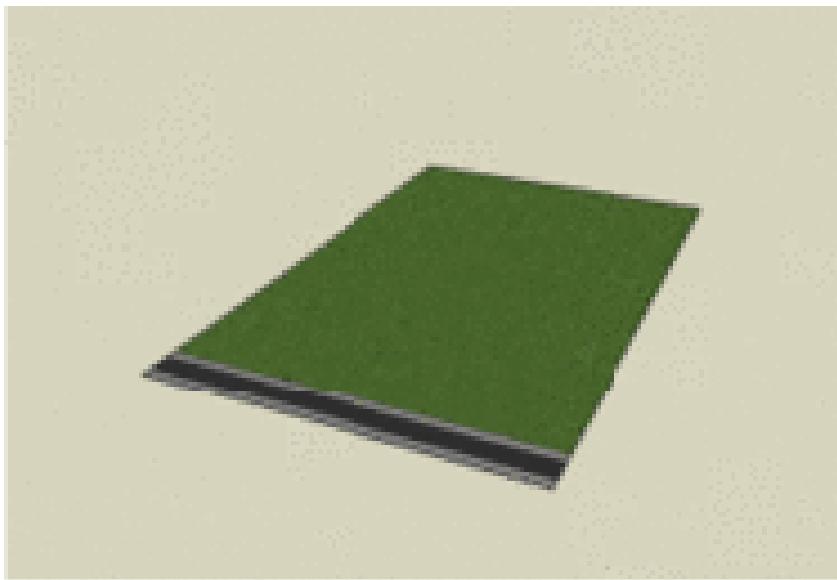
Introdução

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).



Loteamento

Introdução



COMEC (2012)

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL

Loteamento

Introdução



Loteamento

Introdução

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



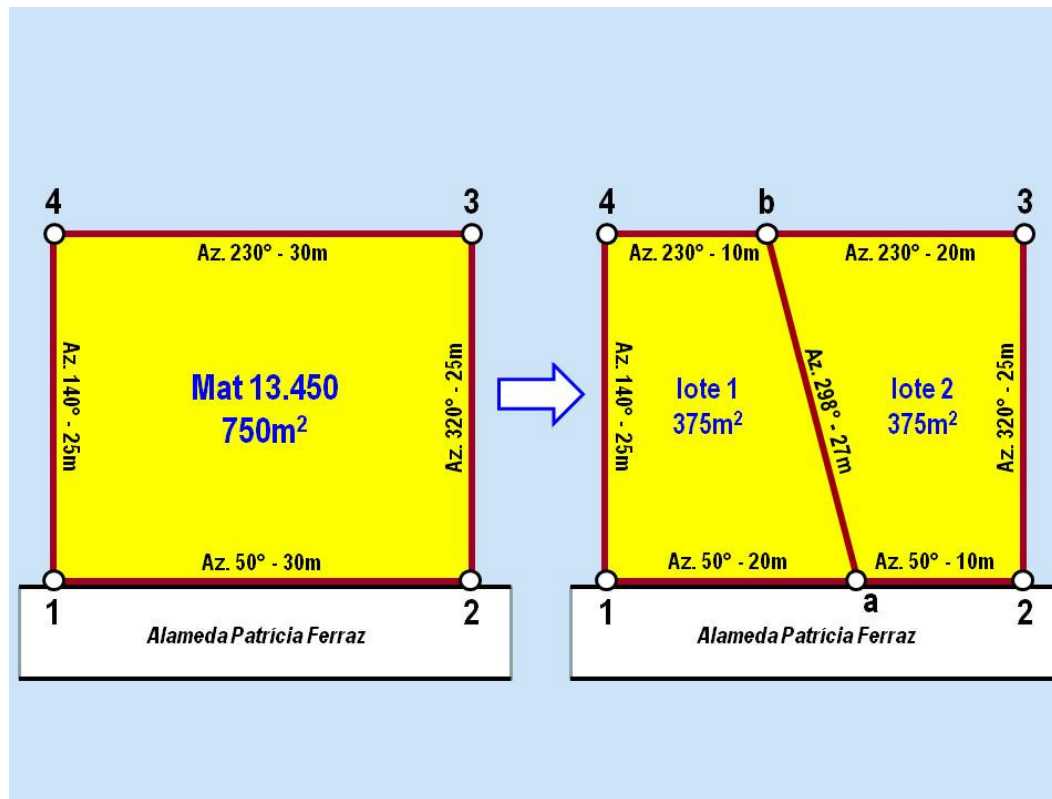
Loteamento

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).

Loteamento

Introdução



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

Loteamento

Introdução

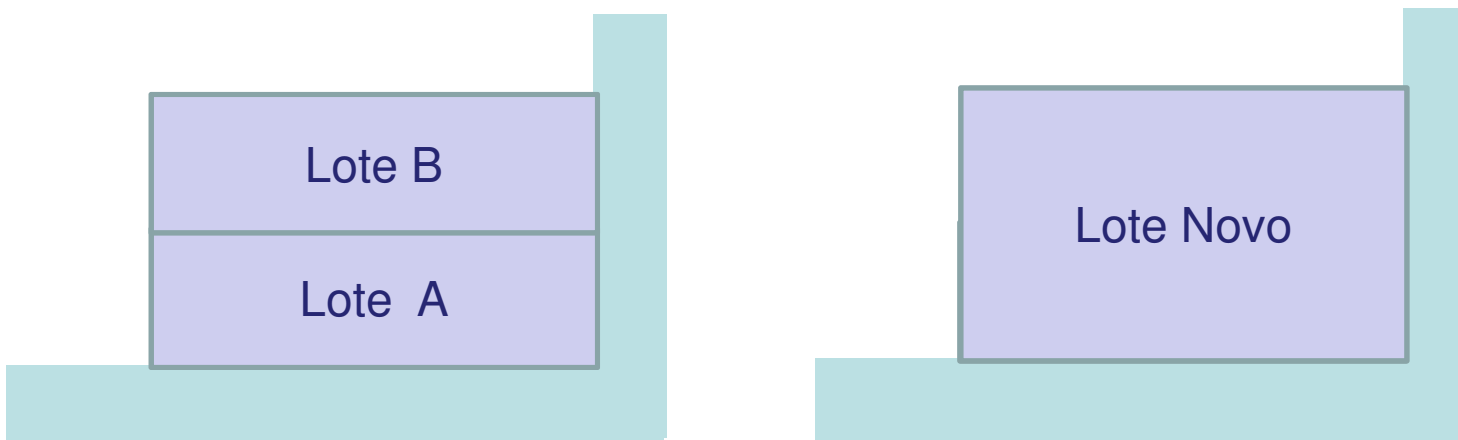
DESDOBRO é a divisão de lote resultante de loteamento ou desmembramento aprovado para a formação de novos lotes;

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;

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;



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



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)

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)

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 demoliendo**”, 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)

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.

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 divisas 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



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;*

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

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.*

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 non aedificandi 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.

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..

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 Nível (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

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL

Loteamento

Projeto do Loteamento

Classe	Metodologia	Escala do Desenho	Eqüidistância das Curvas de Nível	Densidade Mínima de pontos a serem levantados por hectare		
				Terrenos com declividade acima de 20%	Terrenos com declividade entre 10 e 10%	Terrenos com declividade até 10%
III PA	Poligonais planimétricas da classe III P ou de ordem superior. Estações das poligonais niveladas pela classe IIN ou de ordem superior. Pontos irradiados medidos taqueométricamente 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)

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).

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.

Loteamento

Projeto do Loteamento

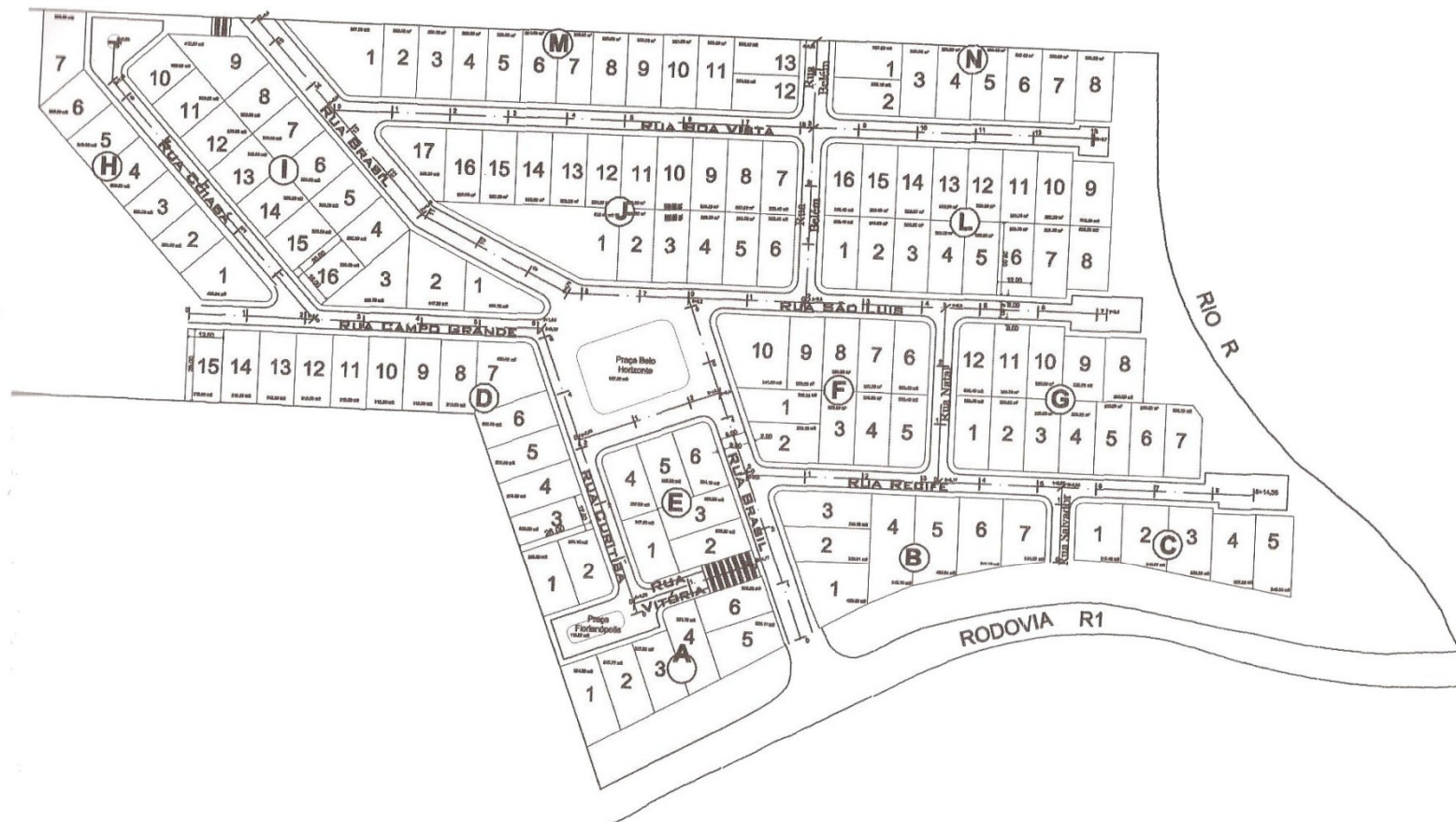
De acordo com BORGES (1997, p.215), o projeto completo será composto por:

- ❖ 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.

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL

Loteamento

Projeto do Loteamento



PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL

Loteamento

Projeto do Loteamento

PLANILHA DE LOTES																
Loteamento:		METROPOLY										Folha:		1		
Local		COLONIA VAZ DE MELLO						Proprietário:		YURI						
QUADRA	LOTE	ÁREA(m²)	DIMENSÃO								LIMITES					
			LADO DIREITO		LADO ESQUERDO		FRENTE		FUNDO		LADO		FRENTE	FUNDO		
			Reta	Arco	Reta	Arco	Reta	Arco	Reta	Arco	Direito	Esquerdo				
A	1	364,29	27,11	-	28,90	-	13,00	-	13,14	-	Conf. Sudeste	2	Pç. Florianopolis	FDR		
	2	340,77	25,26	-	27,11	-	13,00	-	13,13	-	3	1	Pç. Florianopolis	FDR		
	3	317,26	23,50	-	25,26	-	13,00	-	13,11	-	4	2	Pç. Florianopolis	FDR		
	4	361,62	28,91	-	28,35	1,96	9,65	1,96	12,30	-	5;6	3	R. Vitória	FDR		
	5	354,17	24,81	-	24,54	-	12,50	-	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	736,62	31,00	2,41	30,01	-	9,42	2,41	12,12	-	R. Recife	2	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	317,42	20,13	-	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	358,26	25,17	-	22,57	-	15,00	-	15,22	-	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	-	FDC	4	R. Recife	FDR		
D	1	305,50	23,50	-	23,50	-	13,00	-	13,00	-	Conf. Sudeste	2	Pç. Florianopolis	3		

Loteamento

Projeto do Loteamento

Memorial Descritivo:

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

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.



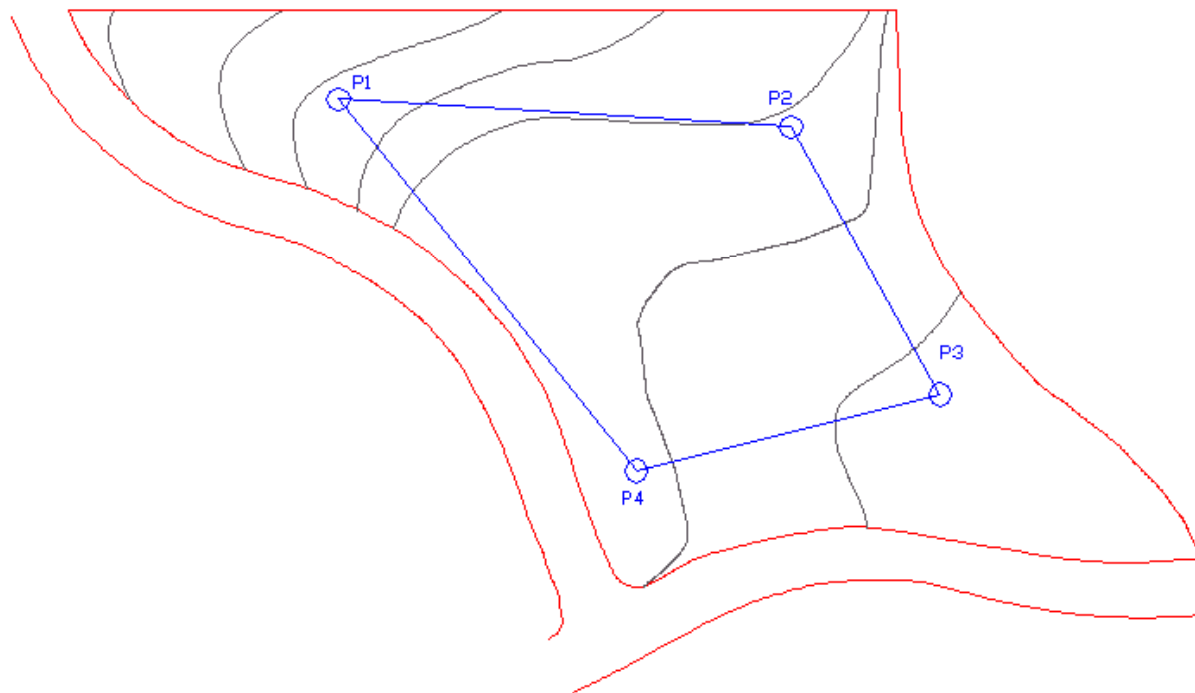
Loteamento

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**.

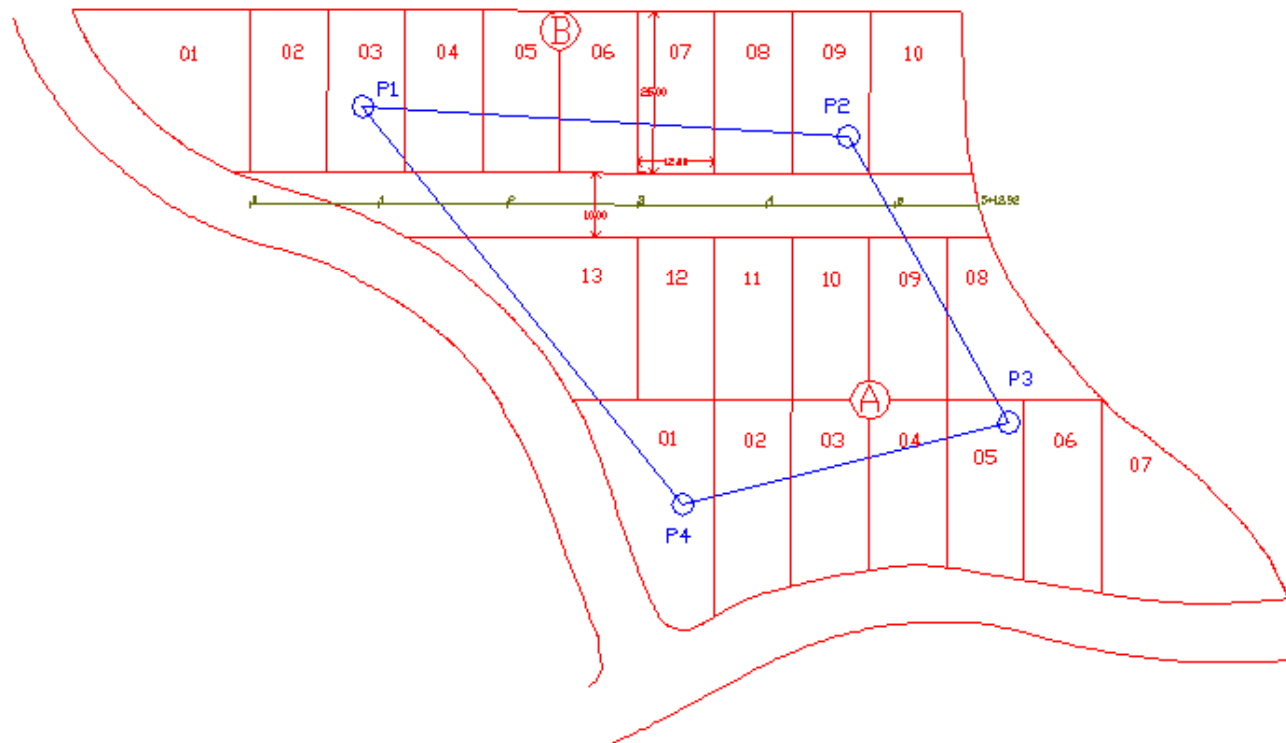
Loteamento

Projeto de Loteamento, Geométrico e Locação



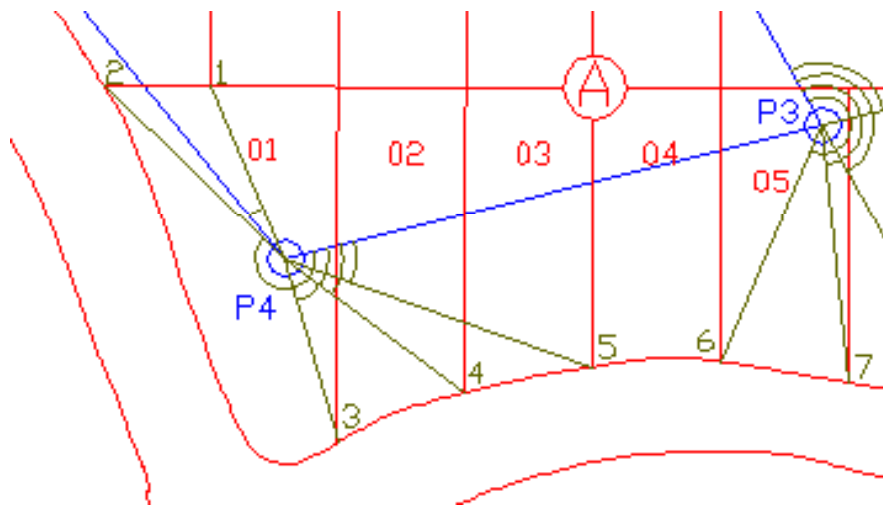
Loteamento

Projeto de Loteamento, Geométrico e Locação



Loteamento

Projeto de Loteamento, Geométrico e Locação



Ré	Estação	Ponto	Distância	Ângulo	Cota
P1	P4	1	17.77	15°27	
P3	P4	2	23.61	237°53	
P3	P4	3	17.79	87°39	
P3	P4	4	21.04	50°46	
P3	P4	5	30.63	33°20	
P2	P3	6	24.27	232°26	
P2	P3	7	24.40	203°30	
P2	P3	8	29.97	179°34	
P2	P3	9	14.92	105°35	
P2	P3	10	4.34	64°21	

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.

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.**

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.

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.jurisway.org.br



Prof. Luis Augusto Koenig Veiga



Matrícula e Registro

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.

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.

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL

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. Dis[ponível 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)



Prof. Luis Augusto Koenig Veiga

