

UNIVERSIDADE TECNOLÓGICA FEDERAL DO PARANÁ

GUILHERME PATRÍCIO SILVA

**PROCESSOS DE PARCELAMENTO DE SOLO E INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA
EM UM EMPREENDIMENTO HIPOTÉTICO NA CIDADE DE GUARAPUAVA-PR**

GUARAPUAVA

2022

GUILHERME PATRICIO SILVA

**PROCESSOS DE PARCELAMENTO DE SOLO E INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA
EM UM EMPREENDIMENTO HIPOTÉTICO NA CIDADE DE GUARAPUAVA-PR**

**LAND INSTALLATION PROCESSES AND REAL ESTATE INCORPORATION IN A
HYPOTHETICAL DEVELOPMENT IN THE CITY OF GUARAPUAVA-PR**

Trabalho de conclusão de curso de graduação apresentada como requisito para obtenção do título de Bacharel e Licenciado em Engenheiro Civil da Universidade Tecnológica Federal do Paraná (UTFPR).

Orientador(a): Prof.^a Me. Marcela Maier Farias Czap

GUARAPUAVA

2022



[4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/)

Esta licença permite compartilhamento, remixe, adaptação e criação a partir do trabalho, mesmo para fins comerciais, desde que sejam atribuídos créditos ao(s) autor(es). Conteúdos elaborados por terceiros, citados e referenciados nesta obra não são cobertos pela licença.

GUILHERMA PATRICIO SILVA

**PROCESSOS DE PARCELAMENTO DE SOLO E INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA
EM UM EMPREENDIMENTO HIPOTÉTICO NA CIDADE DE GUARAPUAVA-PR**

Trabalho de conclusão de curso de graduação apresentada como requisito para obtenção do título de Bacharel e Licenciado em Engenharia Civil da Universidade Tecnológica Federal do Paraná (UTFPR).

Data de aprovação: 27/ junho /2022

Marcela Maier Farias Czap
Mestre em Engenharia Civil
Universidade Tecnológica Federal do Paraná, Campus Guarapuava

Rodrigo Scoczynski Ribeiro
Doutor em Engenharia Civil
Universidade Tecnológica Federal do Paraná, Campus Guarapuava

Arthur Yuiti Fujiyama
Engenheiro Civil
Universidade Tecnológica Federal do Paraná, Campus Curitiba

GUARAPUAVA

2022

Dedico este trabalho primeiramente a Deus por ter me dado força, garra e determinação para a conclusão do curso, dedico ainda à minha família, pelos anos em que não pude estar próximo deles e por todo o apoio que cada um pode direcionar a mim, a minha Namorada por ter me ajudado quando não estava bem e pôr fim ao meu falecido pai, que tenho certeza de que onde ele estiver ele está contente com a minha conquista.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente gostaria de agradecer a Deus por toda a força, garra, determinação e principalmente resiliência que pode me proporcionar durante esse ciclo acadêmico que estou finalizando. Agradeço ainda por ele ter colocado nessa trajetória pessoas incríveis que vão permanecer em minha em minha memória, amigos incríveis que eu pude morar junto, ser vizinho e colegas de turma. Certamente estes parágrafos não irão atender a todas as pessoas que fizeram parte dessa importante fase de minha vida. Portanto, desde já peço desculpas àquelas que não estão presentes entre essas palavras, mas elas podem estar certas que fazem parte do meu pensamento e de minha gratidão.

Agradeço também a minha mãe Efigênia pelo apoio e paciência que teve comigo durante em processo e peço desculpa pôr em inúmeras vezes estar distante dela.

A minha namorada Fernanda Zin, que pode dar todo o apoio que eu necessitei durante esse ciclo e com toda certeza me ajudou a chegar até aqui e conquistar esse objetivo.

Aos meus familiares tias, tios, primos e primas que puderam ver minha evolução nesses anos em que fiquei distante e continuaram em dando forças duramente esses anos.

Aos meus queridos amigos, Diogo Trevisan, Guilherme Guedes, João Pedro Viana, Leonardo Sbroggio, Paulo Baldson, com que pude compartilhar moradia, boas conversas, cervejas e principalmente boas experiências. Desejo a vocês tudo o que a de melhor no mundo e agradeço por fazerem parte dessa minha conquista durante essa incrível jornada.

Agradeço a minha orientadora Prof.(a) Me.(a) Marcela Maier Farias Czap, pela sabedoria com que me guiou nesta trajetória e me deu todo o apoio para a elaboração do presente trabalho.

Aos meus colegas de sala, que pude compartilhar manhãs, tardes e noites de estudos.

A Secretaria do Curso, pela cooperação.

Ao Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Guarapuava por ter me ajudado na elaboração do trabalho

E especial ao Engenheiro Cartográfico de Guarapuava, Marcelo Rubio, pela contribuição do trabalho.

A Brick Empresa Junior de Engenharia Civil, que pode dar ensinamentos de trabalho de equipe, de como ser um líder e principalmente pela experiência que não tem preço.

Gostaria de deixar registrado também, o meu reconhecimento à minha família, pois acredito que sem o apoio deles seria muito difícil vencer esse desafio.

A Prestes Construtora, por ter me dado a experiência que necessária para a elaboração desse trabalho e por ter me dado a oportunidade de conhecer pessoas incríveis que hoje posso chamar de amigos.

A Hyperion por ter me mostrado outros caminhos e me indicar pessoas que me ajudaram a desenvolver o presente trabalho.

Enfim, a todos os que por algum motivo contribuíram para a realização desta pesquisa.

É só o começo.
(SANTOS; RAIM, 2019).

RESUMO

SILVA, Guilherme Patricio. **Processos de parcelamento de solo e incorporação imobiliária em um empreendimento hipotético na cidade de Guarapuava-PR.** 2022. 99 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Engenharia Civil) - Universidade Tecnológica Federal do Paraná. Guarapuava, 2019.

O desempenho da construção civil está ligado ao cenário econômico, social e político no país, com isso o crescimento da indústria é um importante indicador para identificar se o país está com sua economia em alta, queda ou estabilidade.

O crescimento da Indústria Imobiliária vem mostrando que conhecer os procedimentos para se realizar o parcelamento de solo, sejam eles um loteamento, desmembramento ou até mesmo um remembramento, é um fator muito importante para se ganhar tempo durante a elaboração de um empreendimento.

Outro procedimento muito importante nesse setor é a incorporação imobiliária, que é responsável pela área de construção de edifícios para habitação unifamiliar e coletiva, com isso é possível que o responsável da incorporação possa dar início as vendas de unidade autônomas antes mesmo do início da obra, tornando-se assim a exposição de caixa de empresa bem menor, fazendo com que o empreendimento tome menos risco no projeto, assim esse trabalho tem como objetivo apresentar os processos para se realizar o parcelamento de solo de grande área e posteriormente os procedimentos para a realização da incorporação imobiliária em um empreendimento hipotético na cidade de Guarapuava, abordando assim a etapa da elaboração dos projetos de parcelamento de solo até a entrega do empreendimento, tornando-se possível identificar os processos e documentações necessárias em cada uma das etapas do empreendimento.

Palavras-chave: Registro de Imóveis; Incorporação Imobiliária; Desmembramento; Loteamento.

ABSTRACT

SILVA, Guilherme Patricio. **Processes of land subdivision and real estate development in a hypothetical enterprise in the city of Guarapuava-PR.** 2022. 99 f. Completion of course work (Bachelor of Civil Engineering) - Federal Technological University of Paraná. Guarapuava, 2019.

The performance of civil construction is linked to the economic, social and political scenario in the country, so the growth of the industry is an important indicator to identify whether the country's economy is up, down or stable.

The process of creating an enterprise will be carried out even in batch or souvenir, it is a very important factor to gain time during the elaboration of an enterprise.

Another very important procedure is the real estate development, which is responsible for the construction of buildings, with a procedure in which it is possible that the person responsible for the construction can start as this is the area of operation of the family work unit necessary and capable of starting, as it is the area of operation of the necessary unit of work that is necessary for the execution of the work even before the beginning, thus making the company's cash exposure much smaller, making the project take less risk in the project.

Thus, this work aims to present the practical way and the processes to carry out the subdivision of the land of large area and later the procedures for carrying out the construction in a hypothetical enterprise in the city of Guarapuava, thus approaching the stage of implementation of the subdivision projects. from soil to delivery of the project, making it possible to identify the possible processes and documents in projects at each of the stages of the project.

Keywords: Real Estate Registration; Real Estate Development; dismemberment; Allotment.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1: Tabela com atividades passíveis de licenciamento ambiental municipal. ...	29
Figura 2: Modelo Gráfico de Gantt feito com auxílio do OpenProj	41
Figura 3: Fluxo do projeto.....	42
Figura 4: Imóvel Proposto	43
Figura 5: Delimitações e área do imóvel	44
Figura 6: Zoneamento	45
Figura 7: Vias de Adensamento	46
Figura 8: Parâmetros de Ocupação	46
Figura 9: Quadro de áreas.	47
Figura 10: Área destinada à incorporação.....	49
Figura 11: Gráfico de Gantt - Loteamento	51
Figura 12: Gráfico de Gantt - Desmembramento	52
Figura 13: Gráfico de Gantt - Incorporação Imobiliária.....	52
Figura 14: Marcos loteamento	55
Figura 15: Marcos desmembramentos	55
Figura 16: Marcos incorporação imobiliária.....	56
Figura 17: Gráfico de Gantt - Loteamento	65
Figura 18: Gráfico de Gantt – Desmembramento.....	67
Figura 19: Gráfico de Gantt – Incorporação Imobiliária.	69
Figura 20: Fluxograma para o loteamento – Parte 1/2.....	78
Figura 21: Fluxograma para o loteamento – Parte 2/2.	79
Figura 22: Fluxograma para o desmembramento – Parte 1/2.....	81
Figura 23: Fluxograma para o desmembramento – Parte 2/2.....	82
Figura 24: Fluxograma para a incorporação imobiliária – Parte 1/3.....	84
Figura 25: Fluxograma para a incorporação imobiliária – Parte 2/3.....	85
Figura 26: Fluxograma para a incorporação imobiliária – Parte 3/3.....	86
Figura 27: Tabela com atividades passíveis de licenciamento ambiental municipal. .	98
Quadro 1: Quadro de áreas do loteamento.....	47

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
Art	Artigo
CND	Certidão Negativa de Débitos
CNO	Cadastro Nacional de Obras
CPA	Comissão do Patrimônio de Afetação
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
ISSQN	Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza
NBR	Normas Brasileiras
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
RI	Registro de Imóveis
UTFPR	Universidade Tecnológica Federal do Paraná

SUMÁRIO

1.1	CONTEXTUALIZAÇÃO	13
1.2	OBJETIVOS DO TRABALHO	14
1.2.1	Objetivo geral	14
1.2.2	Objetivos específicos.....	15
2	DESENVOLVIMENTO	16
2.1	CONCEITUAÇÃO	16
2.1.1	Registro de Imóveis.....	16
2.1.2	Averbação	18
2.1.3	Registro	18
2.1.4	Matrícula;.....	20
2.1.5	Certidão de uso e ocupação.....	20
2.1.6	Código de obras.	20
2.1.7	Frações ideias	21
2.1.8	Incorporador	22
<u>2.1.8.1</u>	<u>Obrigações do incorporador</u>	<u>22</u>
<u>2.1.8.2</u>	<u>Direitos do incorporador</u>	<u>24</u>
2.1.9	Alienação fiduciária	24
2.2	PARCELAMENTO DO SOLO	25
2.2.1	Aprovação do projeto de parcelamento de solo	26
2.2.2	Registro do parcelamento de solo.....	27
2.3	LICENCIAMENTO AMBIENTAL	28
2.4	INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	30
2.4.1	Registro da incorporação imobiliária	31
2.5	CADASTRO NACIONAL DE OBRAS	33
2.5.1	Certidão Negativa de Débitos Relativos à Obra	34
2.6	HABITE-SE	35
2.7	AVERBAÇÃO DA CONCLUSÃO DE OBRA	36
2.8	REGISTRO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E INDIVIDUALIZAÇÃO DE MATRÍCULAS	36
3	METODOLOGIA	38
3.1	LEVANTAMENTO DAS INFORMAÇÕES DO IMÓVEL.	38
3.2	ELABORAÇÃO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO DE SOLO.	38
3.3	PROCESSOS REGISTRALIS	39

3.4	ELABORAÇÃO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA.....	40
3.5	TRATAMENTO DAS INFORMAÇÕES	40
4	ESTUDO.....	42
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	51
5.1	RESULTADOS.....	51
5.2	CONCLUSÃO	57
5.3	SUGESTÕES PARA TRABALHOS FUTUROS	57
	REFERÊNCIAS.....	59
	APÊNDICE A - GRÁFICO DE GANTT – LOTEAMENTO	64
	APÊNDICE B - GRÁFICO DE GANTT – DESMEMBRAMENTO	66
	APÊNDICE C - GRÁFICO DE GANTT – INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	68
	APÊNDICE D - CHECK LIST DE DOCUMENTOS DO LOTEAMENTO	70
	CHECK LIST DE DOCUMENTOS DO LOTEAMENTO.....	71
	APÊNDICE E - CHECK LIST DE DOCUMENTOS PARA O	
	DEMEMBRAMENTO	72
	CHECK LIST DE DOCUMENTOS PARA O DEMEMBRAMENTO	73
	APÊNDICE F - CHECK LIST DE DOCUMENTOS PARA	
	INCORPORAÇÃO.....	74
	APÊNDICE G - FLUXOGRAMA PARA O LOTEAMENTO.....	77
	APÊNDICE H - FLUXOGRAMA PARA O DESMEMBRAMENTO	80
	APÊNDICE I - FLUXOGRAMA PARA A INCORPORAÇÃO	
	IMOBILIÁRIA 83	
	ANEXO A - DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS	87
	ANEXO B - OS LOTEAMENTOS DEVERÃO ATENDER OS	
	SEGUINTE REQUISITOS:.....	89
	ANEXO C - DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIO PARA O REGISTRO DO	
	PARCELAMENTO DO SOLO.....	94
	ANEXO D - TABELA COM ATIVIDADES PASSÍVEIS DE	
	LICENCIAMENTO AMBIENTAL MUNICIPAL.....	97
	ANEXO E - RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA REQUERER A	
	AUTORIZAÇÃO AMBIENTAL MUNICIPAL PARA	
	DEMEMBRAMENTO – AAM	99
	ANEXO F - RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA REQUERER A	
	LICENÇA MUNICIPAL SIMPLIFICADA – LMS PARA	
	DEMEMBRAMENTO	
	102	
	ANEXO G -RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA REQUERER A	
	LICENÇA MUNICIPAL SIMPLIFICADA – LMS	
	105	

**ANEXO H - RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA REQUERER A
RENOVAÇÃO DE LICENÇA MUNICIPAL SIMPLIFICADA – RLMS**

110

ANEXO I - PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

113

ANEXO J - PROJETO DE LOTEAMENTO

115

1 INTRODUÇÃO

1.1 CONTEXTUALIZAÇÃO

Segundo a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), as vendas de imóveis residenciais novos no país totalizaram 189.857 unidades em 2020, avanço de 9,8% em comparação com 2019.

O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), informou que os resultados do Produto Interno Bruto (PIB) da Construção Civil cresceram 9,7% em 2021, com relação a 2020, representando assim o maior crescimento anual do setor desde 2010, quando o incremento das atividades foi de 13,1% (CBIC).

Por trás desse crescimento vivenciado nos últimos anos, existe a busca por terrenos, para a implementação de algum tipo de empreendimento, seja ele a construção de uma casa, de um condomínio residencial, vertical ou horizontal, ou até mesmo um loteamento. Em alguns casos, dependendo do tipo de empreendimento que irá ser instalado em uma região ou em parte de um terreno, é importante ter um conhecimento legal dos processos da regularização de imóveis para que tudo ocorra de maneira adequada e a fim evitar que possíveis empecilhos que possam atrapalhar o desenvolvimento da atividade ou até mesmo inviabilizar o empreendimento.

Um ponto importante que deve ser ressaltado é que o processo de regularização de imóveis é regido de acordo com o Código de Obras e ao Plano Diretor de cada município. O código consiste em consolidar as leis municipais e as exigências técnicas, bem como estabelecer os procedimentos, regras, tempo de análise e custos em cada prefeitura. O Código de Obras estabelece o “controle das construções, que tem, por fim, assegurar as condições mínimas de habitabilidade e funcionalidade à edificação, principalmente à moradia, que é a razão de ser de toda cidade” (Meirelles, 2005).

Além de todos os processos legais que devem ser realizados antes do início de uma atividade, a finalização dela também é muito importante, por isso esse trabalho também irá tratar sobre alguns pontos importantes de uma entrega de obra, que é a averbação do habite-se ou certificado de conclusão de obras.

O certificado de “Habite-se” é o documento que autoriza a ocupação da edificação, expedido pela Prefeitura Municipal, e é normalmente expedido quando se

têm a conclusão de uma obra, atestando assim que o imóvel não está em situação irregular perante a prefeitura e se encontra de acordo com as exigências específicas do município, principalmente ao Código de Obras e ao Plano Diretor, a sua institucionalização se dá maneira concisa a nível municipal.(SUMI; MORETINI; TEIXEIRA; SCATENA; LUCREDI, 2020).

Para Carmona & Oliveira (2017), a comprovação da expedição do “habite-se” ou documento equivalente é necessária para a averbação de edificações pelo registrador de imóveis. A averbação é um procedimento judicial realizado para comprovar mudanças importantes no registro do imóvel

Segundo Vieira (2019), para ter o direito à propriedade e ao ato de uso e gozo do imóvel o proprietário deverá seguir a legislação. Para Treccani (2009), a regularização da propriedade só é obtida após o registro no Cartório de Registro de Imóveis. É possível observar, a necessidade de se realizar a regularização de um imóvel, no entanto, Vieira (2019) destaca que embora a atividade registral seja um trabalho extremamente burocrático, ainda é um serviço desconhecido de grande parte da sociedade e dos profissionais atuantes no setor de imóveis. Para esse autor, é importante entender o Sistema Registral bem como seus efeitos no mundo jurídico e técnico.

1.2 OBJETIVOS DO TRABALHO

1.2.1 Objetivo geral

O presente trabalho de conclusão de curso tem como objetivo apresentar de maneira geral, como devem ser realizados os seguintes processos legais: desmembramento de matrículas imobiliárias, unificação (ou remembramento) de matrículas, loteamento imobiliário, incorporação imobiliária, averbação de conclusão de obra e por fim o cadastro nacional de obra, processos esses que devem ser realizados antes de execução de um empreendimento ou no seu término. Ao término da obra, procede-se a averbação do Habite-se ou Certidão de Conclusão de Obra e a especificação de novas matrículas.

1.2.2 Objetivos específicos

Considerados os processos já citados, o trabalho tem como objetivos específicos:

- Apresentar o momento em que processo deve ser realizado;
- Apresentar os marcos para cada processo.
- Desenvolver um fluxograma para cada um dos processos;
- Desenvolver uma lista de documentos necessários para a realização de cada uma das etapas do processo.

2 DESENVOLVIMENTO

2.1 CONCEITUAÇÃO

Para que o objeto do presente trabalho de conclusão de curso possa ser melhor compreendido, é importante entender algumas definições ou conceitos dos seguintes itens:

- Registro de imóveis;
- Averbação;
- Registro;
- Matrícula;
- Certidão de uso e ocupação;
- Código de obras;
- Frações ideais;
- Incorporador;
- Alienação fiduciária.

Por isso, os seguintes tópicos abrangem detalhadamente cada uma destas definições

2.1.1 Registro de Imóveis

O Registro de Imóveis deve ser realizado em um Cartório de Registro de Imóveis, que é o local onde as pessoas fazem o registro de seus terrenos, casas, apartamentos ou lojas e onde conseguem informações seguras sobre a verdadeira situação jurídica desses bens imóveis (BRASÍLIA-DF, 2014).

Segundo Lago (2008), o registro imobiliário possui uma série de princípios, que regem suas atividades, são elas a continuidade, especialidade, disponibilidade, publicidade, prioridade e unitariedade da matrícula.

- Princípio da publicidade, isso quer dizer que todos os registros públicos podem ser solicitados para que toda e qualquer pessoa tome conhecimento de todos atos e fatos registrados, ou seja, é possível obter as informações necessárias sobre o estado da propriedade imóvel, e qualquer pessoa, invocando a publicidade de registro pode

pedir as certidões que entender, sem importar ao oficial o motivo ou interesse que possa ter. (A.MELO FILHO, 1986)

- Continuidade, significa que nenhum registro pode ser realizado sem a prévia realização de um registro anterior, de modo a se formar um encadeamento ininterrupto de todos os titulares do bem de um dado imóvel, ou seja, não será possível realizar qualquer tipo de registro se o anterior a este não estiver sido realizado. (Lago, 2008)
- O princípio da especialidade consiste na perfeita determinação do imóvel objeto do registro, bem como das partes. Devem haver, portanto, a perfeita individualização e descrição do bem, tal como qualificação e identificação das partes contratantes, sejam pessoas físicas ou jurídicas. (Lago,2008), isso quer dizer que nos registros efetuados em uma matrícula, deverá constar detalhadamente todas as informações sobre o terreno, do(s) proprietário(s), do responsável técnico que efetuação algum tipo de registro na matrícula e qualquer outras informações que venha a ser registradas.
- O princípio da disponibilidade vincula-se ao princípio de que ninguém pode transferir mais direito do que tem, ou seja, este princípio tem como objetivo impedir a negociação de um terreno, ou parte dele, que já esteja alienado, assim não permitindo que o alienador negocia área que não pertence a ele (A.MELO FILHO, 1986).
- Princípio da prioridade refere-se à solução do problema de haver eventualmente dois títulos contendo direitos reais contraditórios sobre um mesmo bem, assim o protocolo feito no Registro de Imóveis assegura a prioridade ao imóvel, gerando assim preferência em relação ao demais título apresentados. (Lago,2008)
- Princípio da unitariedade da matrícula significa que cada imóvel estará representado em uma única matrícula, na qual devem constar todas as modificações jurídicas experimentadas pelo imóvel, ou sobre ele influentes (Lago, 2008), assim não é permitido que um uma matrícula abranja mais de um imóvel.

Assim pode entender que o Cartório de Registro de Imóveis tem como função, além de garantir que o imóvel realmente pertence a uma pessoa, guardar o histórico completo de cada bem registrado (BRASÍLIA-DF, 2014).

2.1.2 Averbação

A averbação pode ser definida como sendo:

o ato de anotar alterações ou acréscimos referentes ao imóvel ou às pessoas que constam do registro ou da matrícula do imóvel. São averbadas, por exemplo, as mudanças de nome do proprietário do bem, se ele mudou de estado civil e outros atos que tenham relação com aquele imóvel (BRASIL, 2014).

A averbação será feita quando existe a necessidade se registrar, na história da propriedade imobiliária, todas as ocorrências ou atos que, embora não sendo característico da relação imobiliária, de ônus reais ou de encargos, que venha a atingir a propriedade ou as pessoas que possuem alguma espécie de interesse na propriedade (DINIZ,2006).

A averbação poderá ser feita por qualquer pessoa que tenha algum interesse jurídico no lançamento de alterações subjetivas e objetivas dos registros imobiliários. Algumas alterações que podem ser citadas são a mudança de logradouro, de numeração predial, cancelamento de ônus, servidão predial, etc. (DINIZ,2006).

Assim, a averbação se faz necessária para ressalva de direitos, que se processa na matrícula ou à margem do registro, com o escopo de informar terceiros da existência de fatos superveniente. (DINIZ,2006)

2.1.3 Registro

Registro é o ato que diz quem é o proprietário do imóvel ou se a propriedade deste bem está sendo transmitida de uma pessoa para outra. Quando se leva ao Cartório, por exemplo, uma escritura de compra e venda de uma casa, é feito o registro na matrícula, ou seja, os dados dessa compra e venda são anotados na matrícula daquele imóvel (BRASIL, 2014).

Diniz (2006) elenca os atos que estão sujeitos a registro, são eles:

- a) Classificação científica-jurídica;
- b) Atos para obtenção de declaração ou aquisição de propriedade imobiliária – *Compra e venda pura ou condicional; troca ou permuta; doação; dação em pagamento transferência de imóvel à sociedade, quando quota social; divisão e demarcação do imóvel; renúncia; desapropriação incorporação imobiliária e instituição de condomínio; desmembramento e loteamento urbano e rural; contrato de aquisição de casa própria pelo Sistema Financeiro da Habitação; incorporação de bens imóveis do patrimônio público para formação do capital de sociedade de economia mista e empresa pública; acessão;*
- c) Atos relativos à constituição de um direito real sobre o imóvel alheio – *enfiteuse; servidão predial; usufruto, uso e habitação; renda constituída sobre imóvel; hipoteca; anticrese; penhor rural e industrial; alienação fiduciária em garantia; compromisso irrevogável de compra e venda de imóvel e sua cessão; superfície;*
- d) Atos atinentes à formação do patrimônio família – *instituição de bem de família; convenção antenupcial; dote;*
- e) Atos provenientes de decisões judiciais – *penhora, arresto e sequestro de imóvel; citação de ação real ou pessoal reipersecutória relativa a imóvel; arrematação e adjudicação em hasta publicam; sentença de que adjudicar bens de raiz em pagamento dos débitos da herança; ato de entrega de legado de imóvel, formal de partilha; e sentença de adjudicação; em inventário ou arrolamento quando não houver partilha; imissão provisória na posse e respectiva cessão e promessa de cessão;*
- f) Atos alusivos à direitos pessoais relativos a imóveis – *contrato de locação predial com cláusula de vigência em caso de alienação; empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures;*
- g) Atos oriundos de limitações constitucional-administrativa a imóveis – *tombamento; participação do proprietário do solo quanto a lavra; termo de responsabilidade pela preservação de florestas; termos administrativos, sentenças declaratórias da concessão de uso*

especial para fins de moradia e contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público;

2.1.4 Matrícula;

O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios define matrícula como sendo:

o número que se dá ao imóvel nos livros do cartório, seguido por anotações que são como um retrato escrito desse imóvel. Lá se diz exatamente como ele é e a sua localização. Anota-se também toda informação sobre o que aconteceu a esse imóvel por meio de registros e averbações. (BRASÍLIA-DF, 2014)

Assim, cada imóvel possui um número de matrícula que é aberto na ocasião do primeiro registro.

2.1.5 Certidão de uso e ocupação

A Certidão de Uso e Ocupação é um documento que declara que o local e o tipo de empreendimento ou atividade a ser desenvolvida em determinado local, estão em conformidade com a legislação aplicável ao uso e ocupação do solo do município. (CONAMA, 1997)

A Certidão de Uso e Ocupação do solo caracteriza-se como instrumento crucial para Zoneamento Municipal, como também contribui para identificação dos empreendimentos que necessitam de Licença Ambiental. (CONGRESSO BRASILEIRO DE GESTÃO AMBIENTAL E SUSTENTABILIDADE, 2017)

2.1.6 Código de obras.

É a Lei na qual se estabelece as normas para a elaboração de projetos e execução de obras, em seus aspectos técnicos, estruturais e funcionais, em todo o território do município. (Guarapuava, 2016)

Segundo Fernandes (2009), os Códigos de Obras e Edificações também são responsáveis por garantir a qualidade mínima de edificações.

Para Arthur Saboya (1947), criador do código de obras da cidade de São Paulo, os códigos ou posturas municipais devem asseverar a estabilidade e o bem-estar comum, os códigos sanitários e municipais têm duas finalidades principais: primeiro, assegurar um ambiente sadio e decente, com condições de dignidade para parte da população que deseja por um espaço de qualidade; segundo, impedir que a outra parte da população, que não se importa com os aspectos da coletividade, venha a constituir-se como uma ameaça aos direitos da comunidade além de também sem instrumentos de educação e capacitação dos projetistas e construtores, pois é usado como fontes dos métodos dos índices aceitáveis, tanto por profissionais, como arquitetos e engenheiros, quanto para os auto construtores, que não possuem formação técnica na área.

2.1.7 Frações ideais

A NBR 12.721 (ABNT, 2016), define como fração ideal como “Fração expressa de forma decimal ou ordinária, que representa a parte ideal do terreno e coisas de uso comum atribuídas à unidade autônoma, sendo parte inseparável desta.”

Os objetivos apresentados pela Norma, em atendimento a Lei 4.591/64 , segundo Tutikian (2004, p. 54), são:

- a) regimentar e definir os rateios referentes às áreas de uso dos condôminos das unidades individuais;
- b) fornecer critérios para realizar o orçamento expedito, a partir da comparação entre projetos-padrão com o projeto em estudo, uma vez que o mesmo ainda está em fase de concepção;
- c) criar um padrão para apresentar as áreas do projeto;
- d) destacar e recomendar itens que devem estar contemplados no memorial descritivo dos projetos.

Segundo Marque (2014) a fração ideal, ou cota ideal, representa a parte indivisível das áreas comuns de um condomínio proporcional à unidade autônoma

de cada condômino. No geral, a fração ideal é composta por uma parte comum e de uma parte privativa.

Assim a fração ideal representa a cota do imóvel que cada proprietário possui em relação ao imóvel.

2.1.8 Incorporador

O incorporador é quem toma a iniciativa de mobilizar os fatores de produção destinados a realizar a construção e a oferta no mercado de consumo das futuras unidades imobiliárias. É o incorporador quem idealiza e coordena o empreendimento, figurando como um elo entre todos os envolvidos na incorporação (REIS; KICH; NASCIMENTO, 2014).

Assim, o incorporador é toda pessoa física ou jurídica que promove a construção para alienação total ou parcial de edifício composto de unidades autônomas, qualquer que seja a sua natureza ou destinação. Pela lei, podem assumir esta função: o proprietário, cessionário ou promitente comprador do terreno, o construtor ou o corretor de imóveis (CBIC, 2019).

Hübert (2012) destaca que a atividade do incorporador “cessa com a constituição da propriedade horizontal, mesmo que o incorporador tenha reservado para si um ou mais apartamentos no edifício. Nesse caso, ele passará a ser mero condômino”.

2.1.8.1 Obrigações do incorporador

Mattos (2013, p. 13) lista as obrigações do incorporador em:

- I. “arquivar o Memorial de Incorporação no Registro de Imóveis” – o incorporador só está habilitado a negociar as unidades imobiliárias após o registro do Memorial no cartório (art 32 da Lei 4.591/64);
- II. “indicar o número do registro e o cartório” – em todos os anúncios e publicidades, atendendo o princípio da publicidade (art. 32, § 3º);
- III. “atualizar e revalidar o registro da incorporação” – o Memorial de Incorporação se anula após 180 dias (art. 33 e de acordo com a Lei 4.864/65);

- IV. “explicitar o prazo de carência” – o incorporador deve determinar prazo de carência, dentro do qual lhe é permitido desistir do empreendimento (art. 34);
- V. “denunciar a desistência da incorporação” – aos adquirentes e ao cartório de Registro de Imóveis (art. 34, § 4º e art. 35, §2º);
- VI. “outorgar aos adquirentes o contrato” – em sessenta dias após o término do prazo de carência (art. 35, e de acordo com o art. 13 da Lei 4.864/65);
- VII. “restituir aos adquirentes as importâncias pagas” – se houver denúncia da incorporação, realizar a restituição em trinta dias (art. 36); h) “mencionar os responsáveis pelo custeio da construção” – o incorporador é o responsável pelo custeio das unidades ainda não vendidas (art. 35, § 6º); 23
- VIII. “mencionar eventual existência de ônus real ou fiscal sobre o terreno” – indicar a natureza do ônus e as condições necessárias para liberá-los (art. 37);
- IX. “mencionar eventual ocupação do imóvel” – esclarecer como se deu e quais as condições para desocupação (art. 38);
- X. “discriminar as parcelas que serão pagas em dinheiro e a quota-parte da área” – no caso do terreno ter sido adquirido por permuta (art. 39); l) “discriminar as parcelas relativas ao preço da construção e da quota de terreno” – discriminar nos contratos o preço global do empreendimento (art. 41);
- XI. “manter seu nome indicado” – no local da construção (art. 31, § 2º); n) “informar aos adquirentes o estado da obra” – no mínimo a cada seis meses, sem mudança de projeto, preços, condições de pagamento (art. 43);
- XII. “comparecer às assembleias gerais” – quando for o convocante;
- XIII. “fiscalizar o cumprimento das obrigações fiscais e previdenciárias” – pelos responsáveis;
- XIV. “requerer a averbação da construção” – após a concessão do habite-se pela prefeitura, para efeito de individualização e discriminação das unidades (art. 44). (grifo do autor)

2.1.8.2 Direitos do incorporador

Mattos (2013, p. 16) lista os direitos do incorporador em:

- I. “desistir da realização da incorporação” – dentro do prazo de carência o incorporador pode desistir da incorporação (art. 34);
- II. “exigir do adquirente a assinatura do contrato definitivo” – após expirado o prazo de carência;
- III. “exigir o pagamento do preço” – de acordo com o estabelecido nos contratos;
- IV. “transferir a terceiros os direitos do adquirente” – se o contrato tiver sido desfeito (art. 63, § 8º e art. 1º, VII, da Lei 4.864/65);
- V. “reter a unidade como garantia” – do recebimento do crédito (art. 52). (grifo do autor)

2.1.9 Alienação fiduciária

De acordo com o art 22 da lei federal nº 9.514, a alienação fiduciária pode ser definida como:

o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel. (Brasil, 1997)

Para Renan Miguel Saad a alienação fiduciária é um contrato que visa à constituição de um direito real acessório de garantia. Sua natureza jurídica, portanto, é de contrato com efeitos reais. O fiduciário é proprietário resolúvel, sem os atributos de uso e disposição do bem, próprios da propriedade plena.

Segundo Polillo (2013), por meio do contrato de alienação fiduciária, o devedor-fiduciante contrata a transmissão ao credor-fiduciário a propriedade resolúvel de coisa imóvel sob se domínio a fim de garantir determinada obrigação, normalmente o pagamento do financiamento do próprio imóvel objeto dado em garantia. O contrato de alienação fiduciária não tem cunho obrigacional, na medida em que inexistente vontade de obrigar-se, mas de constituir um direito real de garantia, no caso, a propriedade fiduciária.

Em outras palavras a alienação fiduciária é uma espécie de garantia em uma negociação de compra e bens. É uma modalidade de financiamento, onde o devedor para garantir o pagamento de algo, transfere para o credor enquanto paga por aquele bem (PROJURIS, 2021).

2.2 PARCELAMENTO DO SOLO

A lei federal 6.766 (BRASIL, 1979) define como o parcelamento do solo deve ser feito:

Art. 2o. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

A mesma Lei também define tanto loteamento quanto desmembramento. O §1º do art. 2º, diz que o loteamento prevê a abertura de “novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes”. Do outro lado, o §2º do art 2º, informa que caso a divisão do lote aconteça de maneira que não haja a necessidade de melhorias ou alterações na infraestrutura viária adjacente, a divisão do lote estará assim diante da hipótese de desmembramento.

Observa-se, portanto que:

§ 1o Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2o Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes (BRASIL, 1979).

Assim pode-se entender que o desmembramento se dá quando se tem a intenção de realizar a divisão do terreno e não existe a necessidade de realizar algum tipo de infraestrutura no seu entorno.

O loteamento se dá quando há intenção de realizar a divisão do terreno, implicando na criação de novas vias públicas e, por conseguinte, há a necessidade de realizar a implementação de infraestruturas ao seu redor.

2.2.1 Aprovação do projeto de parcelamento de solo

Para o desenvolvimento deste item, será utilizada a Lei Municipal Complementar 45 (Guarapuava, 1987) e demais Leis que a modificam ou complementa, a Lei nº 2.074 de novembro de 2012 e o Decreto nº 9.268 de fevereiro de 2022. Estas, dispõem sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no município de Guarapuava, dando diretrizes para a elaboração, aprovação e registro tanto do desmembramento quanto do loteamento.

Antes de se dar o início aos processos de parcelamentos do solo, é importante identificar se existe a possibilidade de divisão do terreno, conforme a Lei Municipal 45/1987, onde no art 4º da Lei informa os locais que não será possível realizar a divisão da gleba, devido às condições naturais e sanitárias do entorno do imóvel e de acordo com o art 5º que informa os requisitos urbanísticos em que o loteamento deve atender para que seja possível a sua aprovação.

De acordo com o art 6º (Guarapuava, 1987), quando identificada a possibilidade de realizar divisão do terreno, o interessado no parcelamento deve solicitar ao município, em Consulta Prévia, a viabilidade e as diretrizes para o Uso e Ocupação do Solo Urbano da região em interesse. Para tanto, deve ser apresentado um projeto com o loteamento proposto informando-se os dados básicos, como a tipologia do parcelamento, números de unidades imobiliárias, etc.

Tendo a viabilidade da implantação do loteamento, o responsável deve apresentar ao município o Anteprojeto de Loteamento de acordo com as diretrizes definidas no Art 8 da Lei Municipal.

Após a aprovação do anteprojeto de loteamento, o interessado deve apresentar o projeto definitivo para a aprovação, contendo as diretrizes contidas no art 9º da lei, que diz respeito sobre quais plantas (pranchas) e informação deve constar no projeto e quais informações que devem estar presente no memorial descritivo de loteamento.

Para a realização do desmembramento ou remembramento, o interessado deve seguir o art 10 da lei e em seguida com a aceitação da documentação, o município emitirá uma licença permitindo a realização de interesse e irá fornecer um projeto oficial para realizar a averbação no Registro de Imóveis.

Art. 10 – O pedido de licença para desmembramento e remembramento será feito mediante requerimento do interessado à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade e da planta do imóvel a ser desmembrado ou remembrado na escala 1:500, contendo as seguintes indicações:

- I. Situação do imóvel, com as vias existentes e loteamento próximo;
- II. Tipo de uso predominante no local;
- III. Divisão ou agrupamento de lotes pretendidos, com respectivas áreas.

Art. 11 – Após examinada e aceita a documentação, será concedida a licença, sendo fornecido um Croqui Oficial Para competente averbação no Registro de Imóveis

Após aprovação do projeto pelo município, o loteamento, desmembramento ou remembramento, deverá ser realizada a regularização junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

2.2.2 Registro do parcelamento de solo

Com a aprovação do parcelamento do solo, segundo a Lei Federal 6.766 (Brasil, 1979) diz que o interessado pelo parcelamento do solo tem 180 dias para efetuar o registro no Cartório de Registro de Imóveis, onde deverá ser apresentado uma série de documentos, como descreve o Art. 18 da lei federal.

Após a análise de toda a documentação e não possuindo nenhum tipo de ônus, o Cartório efetuará o registro na matrícula do imóvel, informando que houve o parcelamento do solo no imóvel e assim será feita a abertura de novas matrículas, uma para cada nova área formada.

No caso do remembramento, o cartório realizará a abertura de uma nova matrícula, referindo-se à junção das áreas de interesse

2.3 LICENCIAMENTO AMBIENTAL

O licenciamento ambiental para atividades imobiliárias em Guarapuava podem ser dar por meio de duas esferas, municipal (Secretaria Municipal de Meio Ambiente de Guarapuava - SEMAG) ou estadual (Instituto Água e terreno - IAT), assim, a SEMAG realiza o processo de licenciamento ambiental segundo tipologia e porte dos empreendimentos conforme previsto nas Resoluções CEMA nº 110/2021 e CMMA nº 02/2021.

Segundo o art. 46º da resolução nº 02, de 09 de junho de 2021, do Conselho Municipal De Meio Ambiente do município de Guarapuava, diz que:

Art. 46º. As atividades de Parcelamento do solo urbano para fins habitacionais, como loteamentos e desmembramentos e Implantação de conjuntos habitacionais e construção de empreendimentos horizontais e verticais, desde que não impliquem na supressão de vegetação nativa (corte raso e/ou corte isolado em número superior a 5 indivíduos arbóreos); em intervenção em APP ou em locais insusceptíveis de ocupação com terrenos hidro mórficos ou sujeitos à inundação; que não estejam inseridos em aquíferos formados em rochas com desenvolvimento de cavidades naturais subterrâneas e processos cársticos; e que não haja intervenção nas faixas de servidão das linhas de alta tensão e de faixas de domínio de linhas férreas ou de rodovias estaduais ou federais, deverão ser submetidas ao processo de licenciamento ambiental municipal conforme tabela a seguir: (Guarapuava,2021).

Figura 1: Tabela com atividades passíveis de licenciamento ambiental municipal.

EMPREENHIMENTO/ ATIVIDADE	QUANTIDADE/CARACTERÍSTICAS	TIPO DE LICENÇA
Desmembramento	Até 01 (um) hectare, quando não se enquadrem no Artigo 6º inciso V da Resolução SEDEST 068/2019 (ou a que vier a substituí-la) e localizados em área urbana devidamente parceladas, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não impliquem na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes e não necessitem de supressão de vegetação nativa.	AAM
Parcelamento do solo urbano para fins habitacionais, como loteamentos e desmembramentos.	Até 10 (dez) hectares de área total do imóvel e desde que localizados em área urbana ou de expansão urbana, assim definidas no Plano Diretor Municipal e já dotado de infraestrutura e serviços públicos no seu entorno, contendo no mínimo: logradouro público, rede de luz, rede de água e rede de esgoto da concessionária, e não necessitem de supressão de vegetação nativa.	LMS
Implantação de conjuntos habitacionais, construção de empreendimentos horizontais e verticais e construção de edifícios.	Até 10 (dez) hectares de área total do imóvel, sendo de até 200 unidades habitacionais para empreendimentos horizontais e até 300 unidades habitacionais para empreendimentos verticais e desde que localizados em área urbana ou de expansão urbana, assim definidas no Plano Diretor Municipal e já dotado de infraestrutura e serviços públicos no seu entorno, contendo no mínimo: logradouro público, rede de luz, rede de água e rede de esgoto da concessionária e não necessitem de supressão de vegetação nativa.	LMS

Fonte: Guarapuava (2021)

Os documentos necessários para a emissão das licenças ambientais estão dispostos nos anexos de E a H, onde estão representados respectivamente: relação de documentos para requerer a Autorização Ambiental Municipal para Desmembramento – AAM, relação de documentos para requerer a Licença Municipal Simplificada – LMS para Desmembramento, relação de documentos para requerer a Licença Municipal Simplificada – LMS e por fim relação de documentos para requerer a Renovação de Licença Municipal Simplificada – RLMS.

As atividades que não estão incluídas nas legislações nas Resoluções CEMA nº 110/2021 e CMMA nº 02/2021, que foram citadas anteriormente, devem ter seu processo de licenciamento realizado pelo Instituto Água e Terra – IAT.

Vale ressaltar que segundo o art. 1º da resolução nº 51/2009/SEMA, que alguns empreendimentos podem ser dispensados da emissão de licenças ambientais em função de seu reduzido potencial poluídos/degradador, passíveis de

Dispensa de Licenciamento Ambiental Estadual – DLAE, sem prejuízo ao Licenciamento Ambiental Municipal, assim fica estabelecido que:

§ 15. Qualquer construção, reforma ou ampliação de edificações para fins comerciais, de moradia, lazer, práticas esportivas, e de utilidade pública, tais como, escolas, quadras de esportes, praças, campos de futebol, centros de eventos, igrejas, templos religiosos, creches, centros de inclusão digital, dentre outras localizados em área urbana já servidos de toda infraestrutura, em especial rede de esgoto e coleta de resíduos sólidos urbanos.

§ 17. Desmembramento de um lote urbano, quando comprovado que mesmo sendo parcelamento do solo trata-se de terreno consolidado no perímetro urbano e já dotado de infraestrutura.

2.4 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

A incorporação imobiliária é uma atividade jurídica e empresarial, que é regida pela Lei federal nº 4.591, exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para a alienação total ou parcial, de edificações ou conjuntos de edificações compostas de unidades autônomas. Assim, a partir da incorporação do empreendimento, pode ser realizado a venda antecipada das unidades habitacionais, onde a venda vem possibilitar a obtenção do capital necessário para realizar a construção da edificação e assim o incorporador se compromete a realizar a construção e a entrega da edificação à cada um dos adquirentes, a sua respectiva unidade, dentro do prazo e determinadas condições. (Brasil, 1964)

Com o registro da incorporação imobiliária no Registro de Imóveis, o incorporador poderá iniciar as negociações relativas à venda das frações ideais do terreno, vinculadas às unidades autônomas do futuro edifício, que serão averbados (DINIZ,2006).

Caso não haja o registro da incorporação, o incorporador fica impedido de realizar qualquer tipo de publicidade envolvendo o empreendimento, sob pena de se sujeitar a multa, sendo equivalente ao dobro do valor do anúncio (Brasil,1964).

Em resumo, para este autor, a incorporação imobiliária deve ser realizada quando se tem o intuito de realizar de maneira pública, a divulgação do empreendimento, tendo como objetivo iniciar as vendas das unidades autônomas antes da conclusão da obra e obter uma menor exposição de caixa do incorporador.

2.4.1 Registro da incorporação imobiliária

Para que o Incorporador possa dar início às negociações das unidades autônomas, o mesmo deverá realizar o arquivamento de uma série de documentos no Registro de Imóveis, seguindo a relação apresentada no art 32 da lei federal 4.591 de 1964, como mostra abaixo:

Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretratável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado;

b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativas ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;

c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;

d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;

e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectivas metragens de área construída;

f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;

g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;

h) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53 com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;

i) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;

j) minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;

l) declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39;

m) certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do artigo 31;

n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34);

p) declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos.

Após a entrega da documentação mencionada acima, o Registro de Imóveis irá realizar a conferência da documentação entregue e caso não exista nenhum tipo de ônus ou encargos impeditivos, o registro da incorporação será feito e registrado na matrícula, possibilitando assim o início da divulgação das unidades habitacionais para a venda.

Desta forma, com a entrega da documentação relacionada acima, o cliente, antes de comprar a unidade, tem a possibilidade de obter as informações acerca da idoneidade do incorporador e da edificação, podendo comparar os dados previstos no Memorial registrado com o imóvel que receberá ao final da obra. (CBIC,2019)

Um ponto importante que vale a pena ser dito, é que o registro de incorporação tem um prazo de 180 dias, Brasil (1964), após esse prazo caso não se realize nenhuma venda, o incorporador só poderá negociar as unidades habitacionais após a revalidação da documentação apresentada anteriormente.

O incorporador poderá também,

Reservar o direito de não efetivar a incorporação, juntando à documentação, apresentada ao Registro de Imóveis para escrever a incorporação, a declaração de prazo de carência, que poderá ser de até 180 dias (Lei n. 4.591/64, art.33 e 34, § 2º). O Incorporador, dentro desse prazo de carência, poderá desistir do empreendimento, restituindo as quantias recebidas daqueles que reservaram as unidades autônomas, sob pena de sujeitar-se à cobrança por via executiva, com correção monetária, juros e honorários advocatícios. Tal desistência do empreendimento no período de carência, autoriza legalmente, constitui, tecnicamente, retratação da proposta. (DINIZ,2006)

2.5 CADASTRO NACIONAL DE OBRAS

Segundo a Instrução Normativa N° 1.845/2018, o Cadastro Nacional de Obras (CNO) é o banco de dados, gerenciado pela Receita Federal, que contém informações cadastrais das obras de construção civil e dos seus responsáveis.

Segundo o art 2º da normativa já citada anteriormente, considera-se obra de construção civil, a construção, a demolição, a reforma, a ampliação de edificação ou qualquer outra benfeitoria agregada ao solo ou ao subsolo, conforme discriminação no Anexo VII da Instrução Normativa RFB nº 971, de 13 de novembro de 2009.

Art. 2º Considera-se obra de construção civil, a construção, a demolição, a reforma, a ampliação de edificação ou qualquer outra benfeitoria agregada ao solo ou ao subsolo, conforme discriminação no Anexo VII da Instrução Normativa RFB nº 971, de 13 de novembro de 2009.

O CNO é necessário para que se possa cumprir as obrigações tributárias em relação a obra a ser executada e ao término da obra e posteriormente possa se obter a certidão de regularidade fiscal relativa à obra, documento este que será necessário para realizar a averbação do habite-se.

O cadastro da obra deve ser realizado pelos responsáveis da obra em até 30 dias após o início das atividades no canteiro. Caso o cadastro não ocorra dentro do tempo estabelecido os responsáveis estão sujeitos a multa, de acordo com o art. 92 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991 (SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL, 2018).

Para realizar a inscrição no CNO, o responsável poderá realizar o cadastro da obra de duas maneiras, a primeira é pelo canal de atendimento eletrônico disponibilizado pelo Governo Federal ou se deslocando até uma unidade de atendimento da Receita Federal (BRASIL, 2020).

2.5.1 Certidão Negativa de Débitos Relativos à Obra

A Certidão Negativa de Débitos Relativos à Obra é um documento que tem como objetivo certificar a regularidade dos pagamentos de contribuições sociais referentes a uma obra inscrita no Cadastro Nacional de Obras (BRASIL, 2021).

A certidão é usualmente emitida após a conclusão da obra, quando se tem o interesse de regularizar o término da construção por meio da averbação da construção.

Para que isso seja possível um dos responsáveis pela obra deverá regularizar a obra ou aferir a obra, por meio de um dos canais de atendimento já mencionado, onde deverão ser informados os seguintes itens:

- Alvará de construção ou projeto licenciado da obra;
- Habite-se da obra;
- Notas fiscais da compra de materiais e serviços prestados (se for o caso de pessoa jurídica, pessoas físicas não estão obrigadas a entregar as declarações).

No término da aferição da obra, será emitida uma DARF (Documento de Arrecadação de Receitas Federais) que em seguida deverá ser paga.

Após o pagamento da DARF será possível realizar a emissão da CND referente a obra (BRASIL, 2020).

Caso exista débitos ou dívidas suspensivas, será emitida a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos que também poderá ser utilizada para averbar a obra no registro de imóveis (BRASIL,2020).

2.6 HABITE-SE

O habite-se ou certificado de conclusão de obra é um documento expedido pelo município após a conclusão de uma edificação, autorizando o seu uso e ocupação. Guarapuava (2016).

Segundo Sumi, Sumi, Moretini, Teixeira, Scatena e Lucredi (2020),

O Habite-se deve ser expedido e averbado, atestando que o imóvel não está em situação irregular perante a prefeitura e, coadunando diretamente com as exigências específicas de cada município, principalmente ao Código de Obras e ao Plano Diretor, a sua institucionalização se dá maneira concisa a nível municipal.

A emissão do Habite-se deverá ser solicitada no máximo 30 dias, Guarapuava (2016), após a conclusão da obra, onde o responsável pelo empreendimento deverá realizar a solicitação do Certificado de Conclusão de Obra junto ao departamento responsável do Município, o DEAPRO (Departamento de Aprovação de Projetos), apresentando os seguintes documentos:

- Cópia do Alvará de Licença para Construção;
- Projeto arquitetônico aprovado, o qual será devolvido ao final do processo;
- Laudo de vistoria do corpo de bombeiros, para os casos em que a lei exija sistema de prevenção contra incêndios.

Após a realização do protocolo da solicitação, um responsável do DEAPRO irá ao empreendimento para verificar se a obra executada está de acordo com o projeto aprovado.

Art. 25. Por ocasião da vistoria, se for constatado que a edificação foi construída, ampliada, reconstruída ou reformada em desacordo com o projeto aprovado, o proprietário e/ou responsável técnico será autuado, de acordo com as disposições deste Código, e obrigado a regularizar o projeto, caso as alterações sejam passíveis de serem aprovadas, ou fazer demolições ou modificações necessárias para regularizar a situação da obra.

Art. 26. Só será concedido Certificado de Conclusão de Obra parcial nos seguintes casos:

I - Quando se tratar de edifício residencial e comercial com a possibilidade de utilização de uma parte independente da outra;

I - Quando se tratar de mais de uma edificação no mesmo lote.

2.7 AVERBAÇÃO DA CONCLUSÃO DE OBRA

Após a emissão tanto da CND relativo à obra quanto do Habite-se, o responsável pelo empreendimento deverá solicitar junto ao Registro de Imóveis a averbação da construção, onde deverá ser apresentado os seguintes documentos:

- Habite-se;
- CND relativo à obra;
- Alvará de construção;
- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) de execução da obra;
- Requerimento de averbação da construção.

Após a análise da documentação listada acima o cartório irá realizar a averbação da construção na matrícula do imóvel, informando que a obra foi finalizada e está de acordo com a legislação municipal.

2.8 REGISTRO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E INDIVIDUALIZAÇÃO DE MATRICULAS

Após o registro do Habite-se, deve-se proceder com o registro da convenção de condomínio e em seguida a individualização das matrículas.

Para a realização do registro da convenção do condomínio será necessário o comparecimento, ao instrumento, da totalidade dos titulares de direitos sobre as frações ideais que compõe o condomínio (DINIZ, 2006). Em outras palavras para realizar o registro da convenção de condomínio, a mesma deverá ser aprovada por todos os proprietários das unidades do condomínio. Essa aprovação pode ser dada de duas maneiras. A primeira é o recolhimento da assinatura de todos os proprietários na convenção e a segunda é por meio de uma Assembleia, apresentando da convenção aos proprietários, onde a mesma deverá ser registrada em Ata, com recolhimento das assinaturas dos proprietários e posteriormente deverá ser feito o registro da Ata em cartório competente.

Após o registro da convenção de condomínio, deverá ser feito a individualização das matrículas, onde deverá ser solicitado ao Registro de Imóveis, por meio de um requerimento a especificação das matrículas do condomínio, onde isso quer dizer que cada uma das unidades autônomas do condomínio passará a possuir sua matrícula, identificando quem é o proprietário, as características e pôr fim a fração ideal da unidade autônoma.

3 METODOLOGIA

Este capítulo aborda como devem ser realizados os processos de parcelamento e incorporação imobiliária de acordo as leis vigentes na cidade de Guarapuava, contemplando 4 principais etapas que são:

- Etapa 1 – Levantamento das informações do imóvel;
- Etapa 2 – Confecção dos projetos de parcelamento de solo;
- Etapa 3 – Processos registrais.
- Etapa 4 – Incorporação Imobiliária;

3.1 LEVANTAMENTO DAS INFORMAÇÕES DO IMÓVEL.

Como foi apresentado no tópico 2.2.1, para realizar um parcelamento de solo, deverá ser feito o levantamento das informações do imóvel, de acordo com o art. 4º e 5º da lei municipal 45, tais aspectos estão representados nos Anexos A e B do presente trabalho, apresentando assim onde não poderá ser realizado o parcelamento de solo e os requisitos urbanísticos mínimos que cada lote deve apresentar respectivamente, obtendo assim todas as informações pertinentes no que diz respeito ao local e os critérios urbanísticos necessárias para elaboração dos projetos.

3.2 ELABORAÇÃO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO DE SOLO.

Após a realização do levantamento das informações do imóvel e assim existindo a possibilidade de realizar o loteamento, deverá ser solicitado a viabilidade do empreendimento ao Município por meio da consulta previa, seguindo as diretrizes apresentadas no art 6º da lei municipal 45/87 do município de Guarapuava.

Para tal deverá ser apresentado os seguintes documentos:

1. A solicitação do parcelamento assinada pelo representante legal do imóvel, informando a finalidade do loteamento.
2. Projeto de implantação do imóvel, apresentando todas as informações pertinentes do imóvel, tais como arruamento, pontos de referência e referencia esquemática do parcelamento pretendido, apresentando

neste a estrutura viária que deverão ser realizados, de acordo com o Anexo B.

Com a viabilizada do parcelamento do solo, o município irá apresentar uma série de informações no que diz respeito ao sistema viário existente e projetado, a fixação da zona ou zonas de uso predominante de acordo com a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, faixas sanitárias e a relação dos equipamentos urbanos que deverá constar em projeto e no realizado.

A partir dessas informações poderá ser realizado o projeto de loteamento definitivo, seguindo assim as orientações apresentadas nos art 8º e 9º da Lei Municipal 45.

Após obter o projeto aprovado, o responsável firmará com o Município, um Termo de Compromisso e Cronograma de Execução de Obras de Infraestrutura, documento através do qual assume, formalmente, o compromisso com a execução das obras obrigatórias, garantindo assim, que toda a infraestrutura seja implantada conforme os projetos.

Para a realização do desmembramento ou remembramento, deve ser solicitado por meio de em um requerimento, solicitando a licença para tal objetivo no Município, acompanhando o título da propriedade e a planta do imóvel a ser desmembrada ou unificada.

Após a entrega dos documentos citados no parágrafo anterior, o município irá realizar a conferência das informações e projetos, e a partir daí, caso seja aprovado o projeto, o Município irá conceder a licença, fornecido assim um Croqui Oficial para realizar a averbação no Registro de Imóveis.

Um ponto importante a ser mencionado, é que para realizar o desmembramento ou remembramento, o(s) novo(s) imóvel(s) deverão estar de acordo com o art 4º e 5º da Lei, já mencionado no item 3.1.

3.3 PROCESSOS REGISTRAS

Com a aprovação dos projetos pelo município, deve-se seguir com o registro do parcelamento do solo, seja ele de qualquer natureza, no prazo de 180 dias, como diz a Lei federal 6.766 (Brasil, 1979) apresentando os documentos descritos no Anexo C.

A partir da entrega e validação da documentação descritas no anexo C o Registro de Imóveis irá efetuar o registro do parcelamento de solo, criando novas matrículas ou unindo antigas matrículas.

Outro ponto a ser mencionado é que o Município apenas irá conceder a licença para a construção após a averbação do parcelamento do solo.

3.4 ELABORAÇÃO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Para que a incorporação imobiliária possa ser iniciada, o imóvel deve estar regularizado e livre de qualquer ônus.

O imóvel estando livre de ônus, a primeira etapa dentro do processo de incorporação imobiliária está ligada ao projeto arquitetônico do empreendimento que irá ser lançado, onde o projeto deve ser confeccionado de acordo com o Código de Obras da Cidade e estar aprovado pelo município.

A outra etapa do processo é a elaboração e emissão dos documentos da incorporação, como diz o item 2.3.1, que posteriormente deverão ser protocolados no registro de imóveis, com a validação desses documentos o RI irá registrar a incorporação imobiliária.

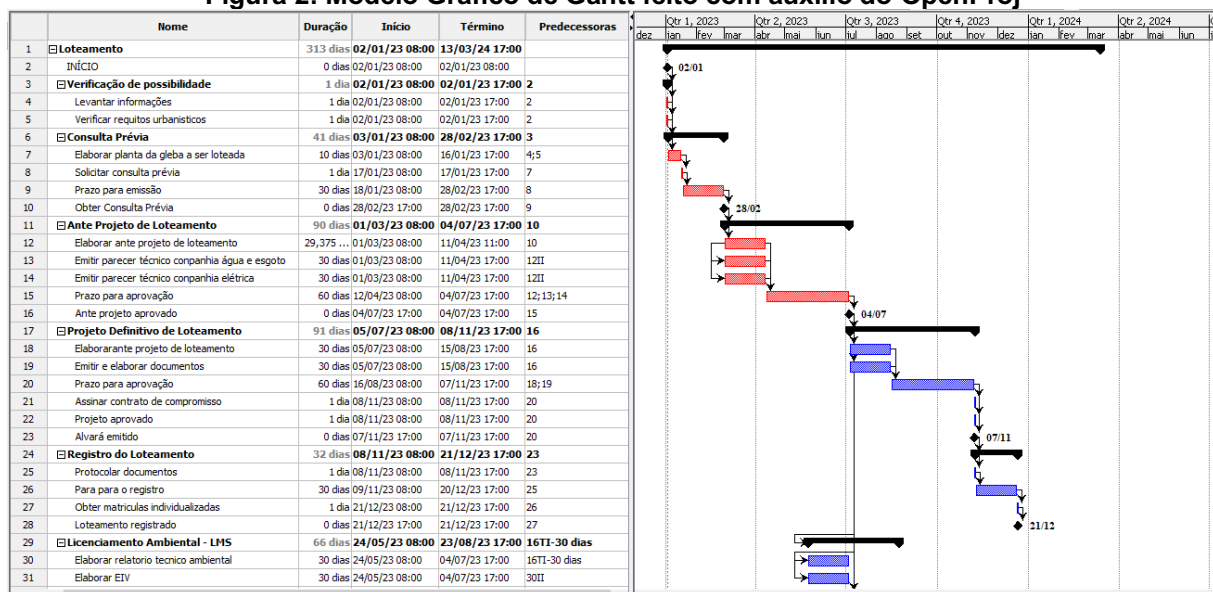
A incorporação imobiliária é finalizada após os processos de averbação do Habite-se, Convenção de Condomínio e especificação de matrícula, tais etapas estão explicitadas nos itens 2.5 a 2.7, fechando-se assim o processo de incorporação.

3.5 TRATAMENTO DAS INFORMAÇÕES

Para o tratamento das tarefas e do tempo gasto em cada processo, foi utilizado o gráfico de Gantt, onde o mesmo é uma técnica simples e melhor utilizada, uma vez que tem um excelente impacto visual e são fáceis de entender (SLACK, CHAMBERS e JOHNSTON, 2002).

Para Mattos (2010) o Gráfico de Gantt é um cronograma simples: à esquerda ficam as atividades e à direita, suas barras desenhadas em uma escala de tempo respectivamente. O comprimento da barra mostra a duração da atividade, cujas datas de início e fim podem ser lidas nas subdivisões da escala de tempo.

Figura 2: Modelo Gráfico de Gantt feito com auxílio do OpenProj



Fonte: OpenProj 1.4.0

O Gráfico de Gantt constitui uma importante ferramenta de controle, porque é visualmente atraente, apresenta de maneira simples e imediata a posição relativa das atividades ao longo do tempo e tem facilidade de leitura. Qualquer indivíduo com um mínimo de instrução pode manusear um cronograma e dele tirar informações sem dificuldade.

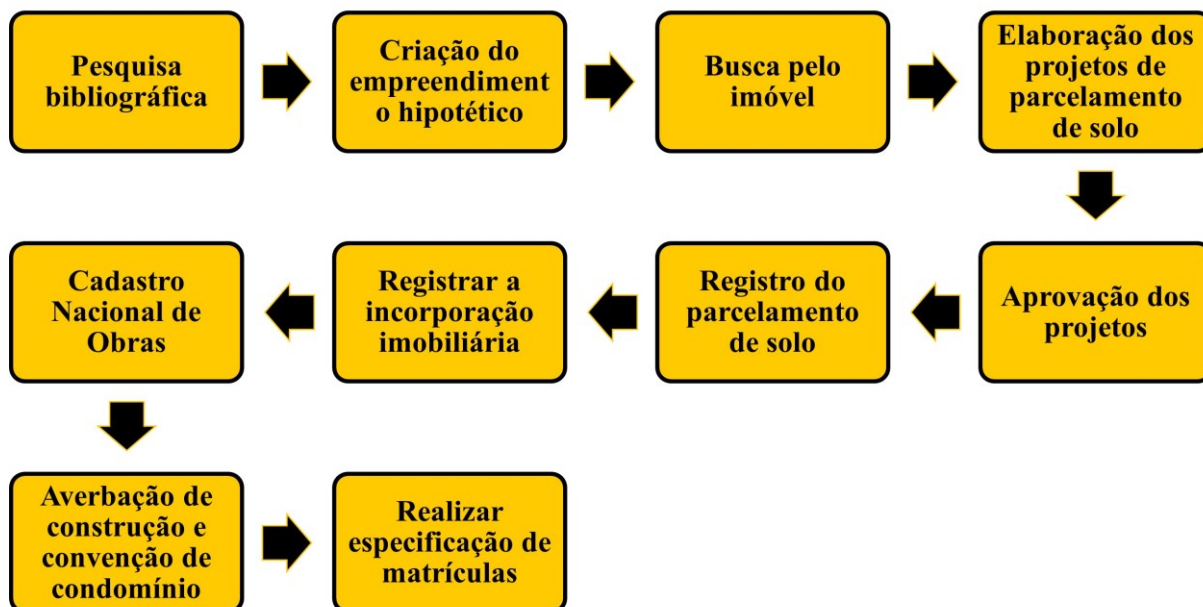
Para a elaboração do gráfico foram definidas algumas premissas para tornar a sua visualização mais simples, que são:

1. Será considerado que o início de um processo vai se iniciar no dia 02 de fevereiro de 2023, primeiro dia do ano de 2023;
2. Será considerado uma jornada de trabalho de 8 horas diárias, de segunda a sexta-feira;
3. Estão sendo considerados os feriados nacionais, feriados municipais não estão inclusos no cronograma.

4 ESTUDO

Para o desenvolvimento do presente trabalho, foi desenvolvido o fluxograma a seguir para apresentar os processos desenvolvidos.

Figura 3: Fluxo do projeto



Fonte: Aatoria própria (2022)

O primeiro passo para a exploração do tema foi a pesquisa bibliográfica, através de livros, trabalhos de conclusão de curso, artigos, legislações municipais e federais, etc., que teve como objetivo embasar o estudo proposto e dar suporte para a pesquisa, pesquisas informais com os Cartórios de Registro de Imóveis e consultas com o oficial responsável pelo parcelamento de solo no município de Guarapuava.

Em seguida foi elaborado um empreendimento hipotético com o intuito de exemplificar de maneira prática e objetiva, os processos desde o parcelamento o solo à incorporação imobiliária na cidade de Guarapuava, onde foi utilizado as seguintes premissas:

- Imóvel deve possuir uma área superior a 50.000 m²;
- Não existe impeditivos ambientas no terreno;
- O licenciamento ambiental será dado através do município;

- Não existe nenhum tipo de infraestrutura de esgoto e de águas pluviais que corte em alguma região o terreno;
- O proprietário irá dividir o imóvel em três áreas:
 - Área 1 - Destinada ao loteamento e sua infraestrutura;
 - Área 2 – Destinada ao Proprietário do imóvel que irá realizar a incorporação imobiliária;
 - Área 3 - Destinada a futuros projetos.
- Na área a ser realizada incorporação:
 - Será realizado um condomínio residencial vertical com menos de 200 unidades habitacionais.

Após a definição do empreendimento proposto, foi realizado a busca por um imóvel que atenda as premissas mencionadas anteriormente.

Foi escolhido o imóvel localizado no bairro Morro Alto, possuído como limite frontal, lateral esquerdo e lateral direito, a Av. Bento de Camargo Ribas, a rua Treze de Julho e rua Nincia Maciel Ribas respectivamente.

Na figura a seguir está apresentado o imóvel com seus arruamentos confrontantes.

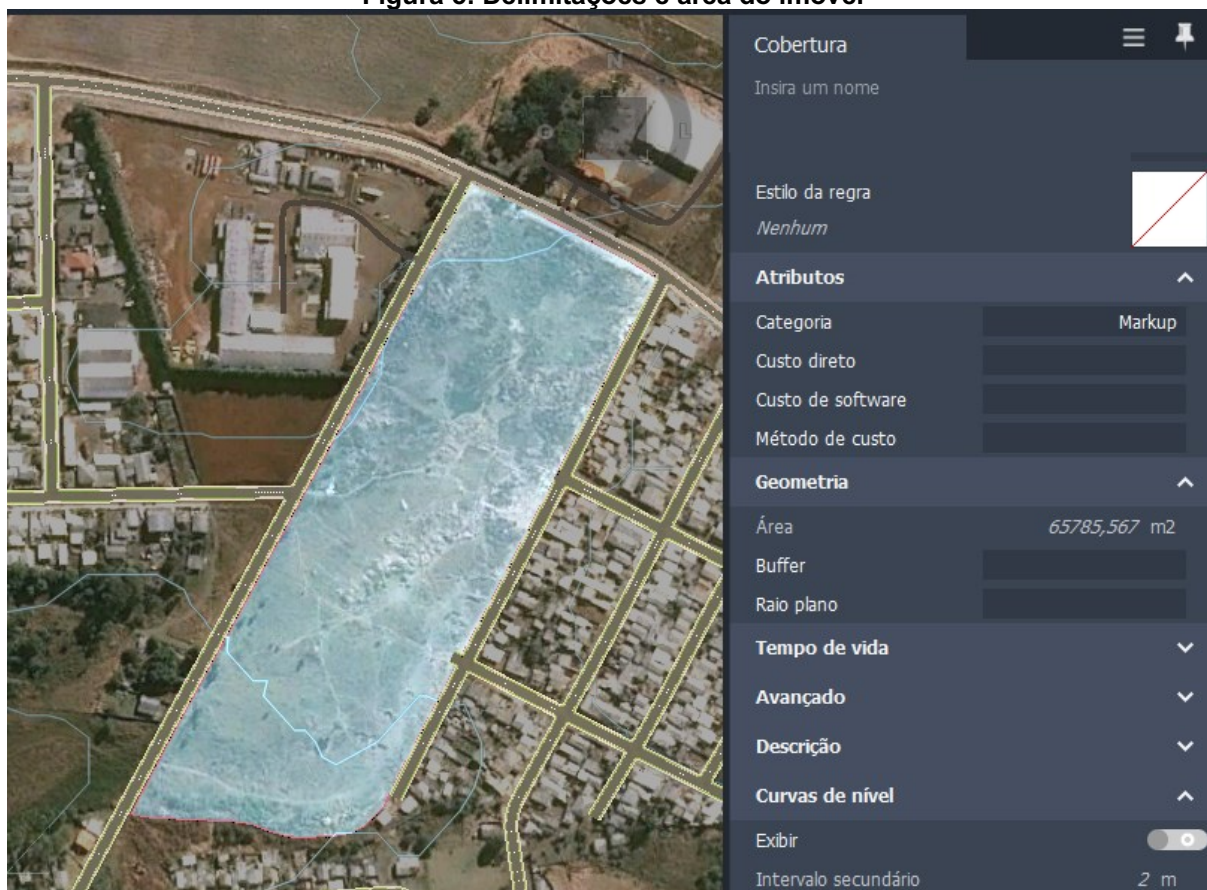
Figura 4: Imóvel Proposto



Fonte: Google Earth Pro

Com o local do imóvel definido, foi possível realizar o levantamento da área existente no imóvel, como mostra na figura 3, que está representado as delimitações do imóvel e a área que o mesmo possui, 65.785,57 m² aproximadamente, tais informações puderam ser obtidas através do software *InfraWorks*.

Figura 5: Delimitações e área do imóvel



Fonte: *InfraWorks*

A partir das figuras 4, 5 e 6, foi possível identificar que o imóvel se encontra na Zona de Densificação - ZD demais áreas e vias de adensamento a e partir dessas informações, pode-se verificar que a área mínima para cada lote deverá ser superior a 125,00m² e possuir testada superior a 7 metros, caso a localização do lote for no meio de quadra e de 7 metros mais o recuo caso for em esquinas para as demais vias. Para os lotes com frente a vias de adensamento, a área mínima será de 360m² e com testada mínima de 12 metros.

Figura 7: Vias de Adensamento



Fonte: Anexo I mapa 3 (Guarapuava, 2016)

Figura 8: Parâmetros de Ocupação

ZONEAMENTO	ÁREA E TESTADA DE TERRENO MÍNIMA COM INFRAESTRUTURA BÁSICA	ÁREA E TESTADA DE TERRENO MÍNIMA COM INFRAESTRUTURA COMPLETA	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA SEM APLICAÇÃO DE CONCESSÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM APLICAÇÃO DE CONCESSÃO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO SEM APLICAÇÃO DE CONCESSÃO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO COM APLICAÇÃO DE CONCESSÃO	TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE DO SOLO
Zona de Densificação (ZD) Vias de Adensamento	—	360,00m ² 12,00m	75%	87,50% (2)	6	(1)	10% (5)
Zona de Densificação (ZD) Centro de Célula	—	125,00m ² - 7,00m (meio de quadra) (3) 162,50m ² - 7,00m + Recuo (esquina)	75%	87,50% (2)	6	(1)	10% (5)
Zona de Densificação (ZD) Demais áreas	—	125,00m ² - 7,00m ou 3,00m (meio de quadra) (4) 162,50 m ² - 7,00 m + Recuo (esquina)	67%	87,50% (2)	4	(1)	12,50% (5)

Fonte: Anexo II (Guarapuava, 2016)

A partir das informações apresentadas, foi possível confeccionar os mapas de parcelamentos de solo de acordo com a lei municipal nº 45 de 1987, como pode ser observado no Anexo D.

No projeto de desmembramento houve a separação da área total em 3 áreas distintas, que são:

- Área 1 - Destinada ao loteamento e para a infraestrutura que irá o atender;
- Área 2 – Destinada ao Proprietário do imóvel que irá realizar a incorporação imobiliária;
- Área 3 - Destinada ao Proprietário do imóvel para futuros projetos.

Na figura 7 está representado as áreas de cada um dos lotes desmembrados, tais informações são retiradas do Anexo D.

Figura 9: Quadro de áreas.

PROJETO						
PROJETO DE DESMEMBRAMENTO						
ÁREA SUBDIVIDIDA: ÁREA 1	ÁREA: (m ²) 9,563,22m ²	CONTROLE: novo	DESTINAÇÃO: XXXXXX			
ÁREA SUBDIVIDIDA: ÁREA 2	ÁREA: (m ²) 6,593,61	CONTROLE: novo	DESTINAÇÃO: XXXXXX			
ÁREA SUBDIVIDIDA: ÁREA 3	ÁREA: (m ²) 49.607,85	CONTROLE: novo	DESTINAÇÃO: XXXXXX			
MUNICÍPIO: GUARAPUAVA	DISTRITO: SEDE	BAIRRO: MORRO ALTO	CONTROLE: 108201001	SETOR (CTU): 454194	QUADRA (CTU): 1004	LOTE (CTU): 0132
DOCUMENTO/REGISTRO DE IMÓVEIS: MATRICULA XXXXX – SRI do 3º OFÍCIO			IMÓVEL: XXXXX	ESCALA: 1:1500	ZONEAMENTO: ZD	

Fonte: Autoria própria (2022).

Fazendo da hipótese que o projeto de desmembramento e seu memorial descritivo foram aprovados pelo município, seguindo a legislação municipal nº 45 e a lei federal nº 6.766, o interessado prosseguiu com o registro de desmembramento no Cartório de Registro de Imóveis. Em paralelo a isso, o interessado seguiu para a solicitação da emissão da Autorização Ambiental Municipal para Desmembramento – AAM, cujo órgão responsável é a Secretaria de Municipal de Meio Ambiente de Guarapuava (SEMMAG).

Após a solicitação da emissão da AAM, a SEMMAG conferiu todos os documentos necessários para a emissão da licença, de acordo com o Anexo E. Após a validação da documentação entregue foi órgão ambiental municipal realizou a emissão da licença.

Após o protocolo do desmembramento, o cartório aprovou a documentação entregue e realizou a abertura de novas matrículas para cada uma das áreas criadas.

Após o registro de desmembramento o interessado confeccionou o projeto de loteamento para a área 1, de acordo com o anexo J, tal projeto está apresentado no Anexo E.

No quadro 1 está representado o quadro de área do loteamento, apresentando as áreas dos novos lotes.

Quadro 1: Quadro de áreas do loteamento.

ID	Área	ID	Área
Área 1	398,62	Área 11	360,00
Área 2	360,00	Área 12	360,00
Área 3	360,00	Área 13	360,00
Área 4	360,00	Área 14	360,00
Área 5	360,00	Área 15	360,00
Área 6	360,00	Área 16	360,00

Área 7	360,00	Área 17	3.675,99
Área 8	364,63		
Área 9	439,34		
Área 10	360,00		

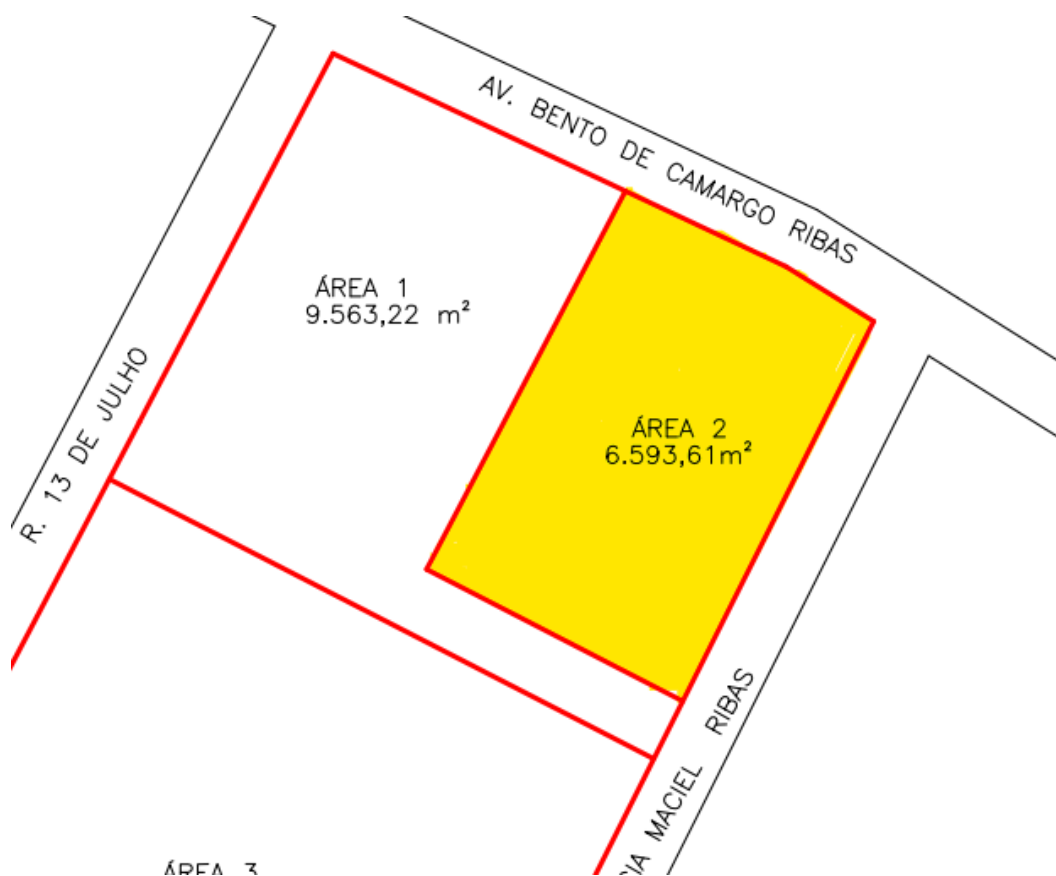
Fonte: Autoria própria (2022).

O projeto de loteamento foi levado ao município para a aprovação juntamente com o memorial descritivo do loteamento, descrevendo cada uma das áreas subdivididas, estando de acordo com a lei municipal e federal que dispõe sobre o parcelamento de solo.

Novamente levantando a hipótese de que o projeto de loteamento foi aprovado pelo Município, o interessado realizou a averbação de loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, que posteriormente realizou a conferência da documentação entregue, validou e realizou a abertura de novas matrículas, referindo-se aos novos lotes criados.

Em paralelo ao registro do Loteamento, o interessado seguiu para a solicitação da emissão da Licença Municipal Simplificada – LMS, na SEMMAG. Após a solicitação da emissão da AAM, a SEMMAG conferiu todos os documentos necessários para a emissão da licença, de acordo com o Anexo E. Após a validação da documentação entregue foi órgão ambiental municipal realizou a emissão da licença.

Após o registro de loteamento o interessado prosseguiu com a elaboração dos projetos arquitetônicos e complementares para efetuar a incorporação no terreno de área 2, de acordo com o Anexo I e a imagem a figura 9, seguindo as premissas já citadas.

Figura 10: Área destinada à incorporação

Fonte: Autoria própria (2022).

Com a confecção dos projetos o interessado realizou as aprovações dos projetos nos órgãos competentes (Prefeitura, Energisa, Sanepar, etc.) e tendo em mãos o projeto arquitetônico aprovado/ alvará emitido, o interessado deu sequência na emissão da Licença Municipal Simplificada (LMS), para que assim pudesse dar início nas obras do empreendimento.

Tendo em mãos o projeto arquitetônico aprovado pelo Município, foi elaborado e emitido a documentação listada no art. 32 da lei federal 4.591 de 1964, para dar início a incorporação imobiliária e assim iniciar a divulgação dos empreendimentos e iniciar as vendas das unidades.

Feito o protocolo da documentação mencionada anteriormente no Cartório de Registro de Imóveis, o cartório partirá para a análise da documentação entregue.

Realizada a conferência de toda a documentação entregue e não havendo nenhuma pendência, o Cartório irá realizar o Registro de Incorporação Imobiliária na área destinada.

Após a realização do registro, o proprietário pôde dar início as vendas das unidades habitacionais de maneira pública.

Com o início das obras foi realizado o cadastro da obra no Cadastro Nacional de Obras, para que no futuro seja possível emitir o CND relativa às obras, onde tal documento se faz necessário para realizar a averbação da obra.

Com o término das obras foi realizado a solicitação de emissão do Habite-se no Departamento de Aprovação de Projetos do município de Guarapuava (DEAPRO), para que assim os fiscais possam realizar as vistorias dos imóveis prontos e assim emitir o Certificado de Conclusão de Obra, ou Habite-se, informando que os imóveis estão de acordo com o código de obras do Município.

Emitido o certificado de conclusão de obra o responsável pela construção realizou o protocolo de Averbação de Conclusão de Obra no Registro de Imóveis, levando consigo a documentação descrita no item 2.6 do presente trabalho.

Realizado o protocolo da documentação, o Cartório realizou a conferência e validação dos documentos, assim o mesmo pode informar nas matrículas as características das construções e que as mesmas foram concluídas.

Ao mesmo tempo em que foi realizado a solicitação de averbação do habite-se, foi realizado a assembleia geral de instituição de condomínio, com o objetivo de apresentar o regulamento do condomínio e realizar a eleição do síndico, onde tal assembleia foi registrada em ata, que posteriormente foi levada ao cartório de notas para efetuar o registro definitivo da mesma.

Após o registro da conclusão da obra, foi dada sequência no registro da convenção de condomínio, afim de criar o novo condomínio e a especificação de matrículas, cujo procedimento tem como objetivo gerar novas matrículas para os novos imóveis.

Após a conclusão da especificação das matrículas, o processo de Incorporação Imobiliária se dá por finalizado, terminando assim as obrigações do Incorporador. Entretanto novo condomínio deverá proceder com mais algumas etapas que não serão abordadas nesse trabalho, um exemplo delas é a criação de um CNPJ para o Condomínio.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

5.1 RESULTADOS

Com a elaboração do empreendimento hipotético, foi possível identificar as etapas chaves de cada um dos processos mencionados nos objetos desse trabalho. Assim foi possível elaborar o gráfico de Gantt para o loteamento, desmembramento e por fim incorporação imobiliária, cujos gráficos estão apresentados nos apêndices A, B e C, respectivamente, identificar as etapas de cada processo, definir os marcos para cada processo, desenvolver um *check list* com a lista de documentos necessários para cada processo, e por fim confeccionar um fluxograma dos processos.

Com a elaboração dos gráficos foi possível identificar o tempo estimado para cada fase de um processo e também do processo completo.

Pelo Gráfico de Gantt – Loteamento (apêndice A), pode-se observar que o tempo desde do levantamento das informações do terreno (verificação de possibilidade, pelo gráfico) até o momento em que o loteamento é registrado, são um total de 255 dias, o tempo total para a finalização do loteamento foi de 313 dias, onde no tempo adicional está incluso o tempo para a emissão da licença ambiental e o período de obra.

Figura 11: Gráfico de Gantt - Loteamento



Fonte: Autoria própria (2022)

Pelo Gráfico de Gantt – Desmembramento (apêndice B), pode-se observar que o tempo desde do levantamento das informações do terreno (verificação de possibilidade, pelo gráfico) até o momento em que o desmembramento é registrado, são um total de 74 dias, o tempo total para a finalização do loteamento foi de 78

Assim com a elaboração do gráfico foi possível identificar as etapas que constam no processo de loteamento, que são as seguintes

1. Etapas Loteamento.

- a. Verificação de possibilidade – 1 dia – consiste no levantamento das informações do terreno para verificar se é possível realizar o loteamento;
- b. Consulta prévia – 41 dias – consiste na elaboração do pré-projeto de loteamento para a solicitação e emissão da consulta prévia;
- c. Ante projeto de loteamento – 90 dias – consiste na solicitação de viabilidade técnica da companhia de água e esgoto e energia elétrica, elaboração do ante projeto de loteamento e a sua aprovação;
- d. Projeto definitivo de loteamento – 91 dias – consiste na elaboração do projeto definitivo, juntamente com os memoriais descritivos dos novos lotes e o prazo para a aprovação do projeto e emissão da licença;
- e. Registro de loteamento – 32 dias – consiste no protocolo e emissão das novas matrículas geradas com o loteamento;
- f. Licenciamento ambiental – 66 dias – que consiste no prazo para a elaboração de documentos, protocolo e emissão da licença ambiental;
- g. Obras – 150 dias – consiste no prazo de obra e a conclusão da mesma;

2. Etapas Desmembramento.

- a. Verificação de possibilidade – 1 dia – consiste no levantamento das informações do terreno para verificar se é possível realizar o loteamento;
- b. Projeto de desmembramento – 41 dias – consiste na elaboração do projeto e memorial de desmembramento e a aprovação e emissão da licença de desmembramento;

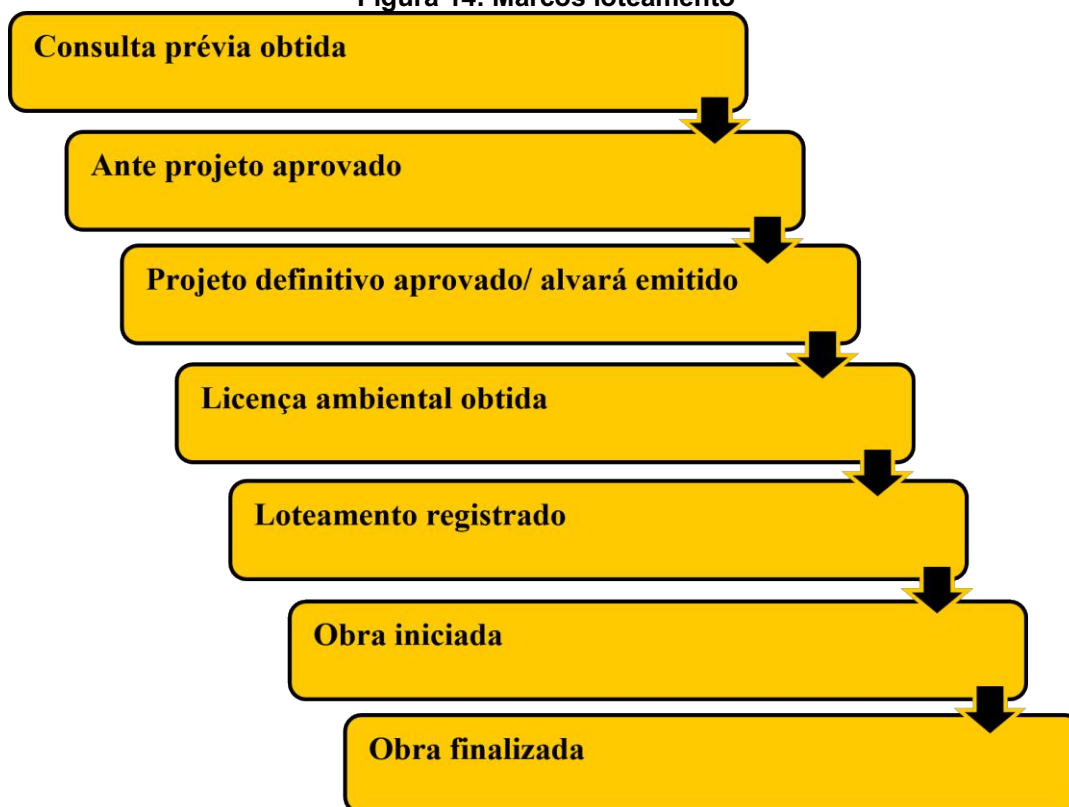
- c. Registro do desmembramento – 32 dias – consiste desde da entrega da documentação necessária até a emissão das novas matrículas;
- d. Licenciamento ambiental – 36 dias (Autorização Ambiental Municipal) ou 43 dias (Licença Municipal Simplificada) – consiste na elaboração e entrega dos documentos necessários para a emissão da licença até a sua emissão;

3. Etapas Incorporação imobiliária.

- a. Projetos – 120 dias – consiste na elaboração dos projetos arquitetônico e aprovação e emissão do alvará de construção, e a elaboração dos projetos complementares;
- b. Processo de incorporação – 963 dias – consiste do período do protocolo dos documentos necessário para a incorporação imobiliária até a individualização das matrículas;
- c. Assembleia geral de instituição de condomínio – 62 dias – consiste desde o convite para a assembleia geral de instituição de condomínio, até o registro do condomínio no cartório;
- d. Especificação de matrícula – 62 dias – consistem no protocolo do requerimento até a entrega das matrículas em 88itidas.
- e. Licenciamento ambiental – 78 dias – consiste na elaboração dos documentos necessários para a licença até a emissão da licença ambiental;
- f. Obra – 901 – consiste no período da inicio do início da obra até a averbação do habite-se.

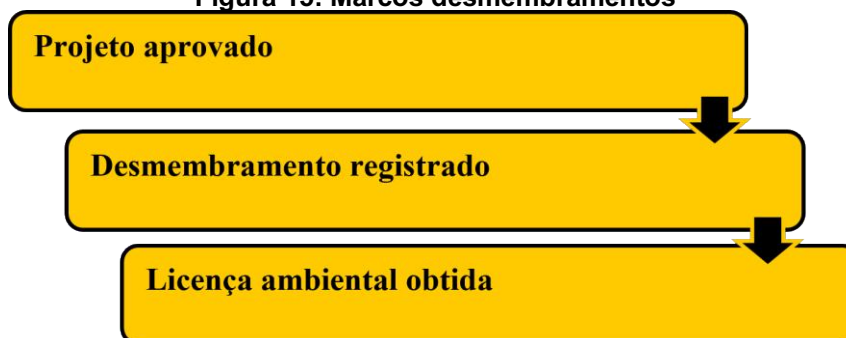
Ainda ligado com a elaboração do gráfico de Gantt, foi possível identificar e definir os marcos para cada processo, fazendo com que esses marcos se tornem com ponto de referência dentro de um processo.

Figura 14: Marcos loteamento



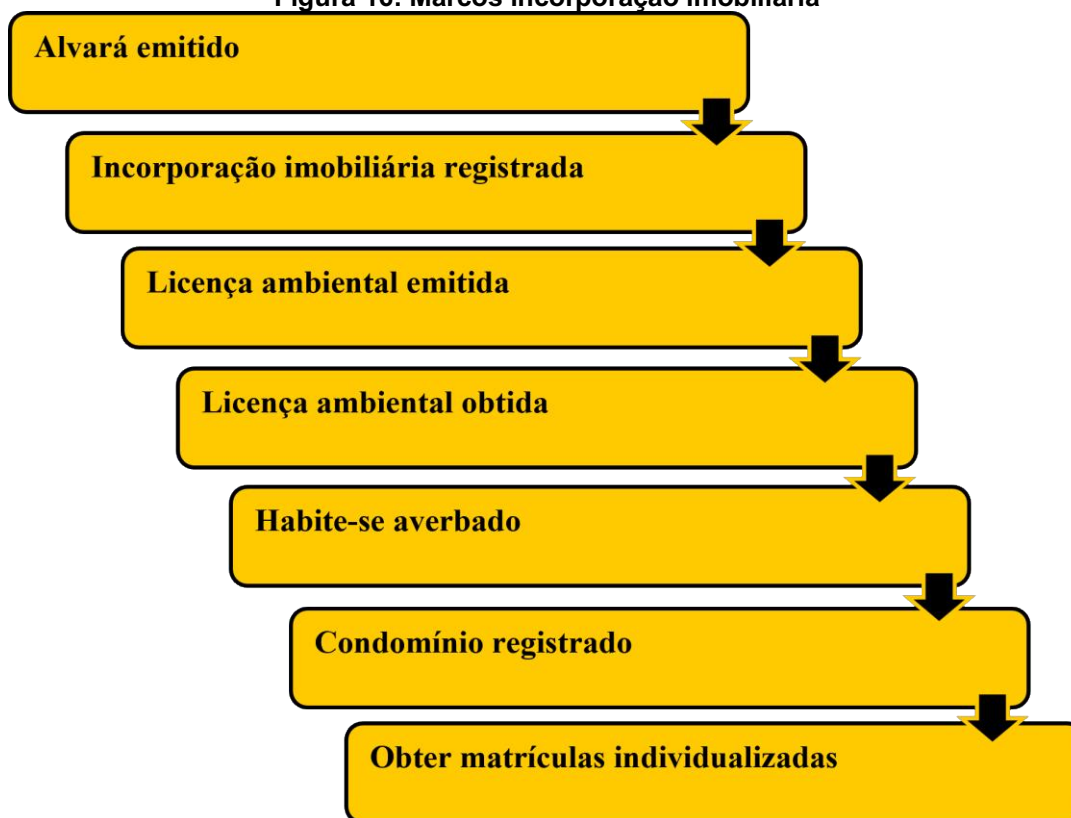
Fonte: Autoria própria (2022).

Figura 15: Marcos desmembramentos



Fonte: Autoria própria (2022).

Figura 16: Marcos incorporação imobiliária



Fonte: Autoria própria (2022).

Com a elaboração do empreendimento hipotético, foi possível identificar quais seriam os documentos necessários para realizar o processo, assim possível confeccionar um *check list* para cada processo, tornando-se possível identificar e conferir se o interessado possui todos os documentos necessários para um determinado objetivo, e assim caso não tenha algum documento, o mesmo pode providencia-las antecipadamente, tais *ckeck lists* estão apresentados nos apêndices D, E e F, seguindo a ordem de loteamento, desmembramento e incorporação imobiliária. Vale ressaltar os documentos para a emissão das licenças ambientais não estão representados nesses *check list*, pois para o loteamento e desmembramento foi apresentados os documentos necessários até o momento do registro do parcelamento do solo e para a incorporação não foi apresentado pelo motivo de que a emissão da licença está ligada com o processo de obra, mas os documentos necessários para a emissão das licenças estão apresentados nos anexos E à H.

Por fim com a elaboração dos itens mencionados anteriormente, foi possível elabora o fluxograma de cada processo, para que se torne mais fácil a visualização

das etapas com suas predecessoras e sucessoras. Tais fluxogramas estão apresentados dos apêndices G,H e I, novamente seguindo a ordem de loteamento, desmembramento e incorporação imobiliária.

Com os documentos elaborados é possível obter um melhor entendimento dos processos, o que deve ser feito em cada etapa e faz com que as elaborações de cronogramas se tornem mais assertiva, pois com os documentos criados, é possível simular as etapas de maneira simples.

5.2 CONCLUSÃO

Com a elaboração do presente trabalho de conclusão de curso, foi possível identificar os principais processos imobiliários que permeiam a execução de um empreendimento, seja ela de grande ou pequeno porte. Assim, sendo capaz de identificar e apresentar a ordem e a documentação necessária em cada etapa do processo legal de um empreendimento, com isso foi possível confeccionar uma série de documentos que podem auxiliar novos profissionais ou empreendedores na elaboração de seus projetos.

Assim, foi possível obter todos os itens que foram propostos nos objetivos do presente trabalho, fazendo com que a pesquisa tenha sido bem sucedida.

Por fim o trabalho deixa como contribuição os procedimentos e os caminhos necessários, para a realização do parcelamento de solo e a incorporação imobiliária na cidade de Guarapuava, de maneira simples, para que acadêmicos e novos profissionais possam se basearem e se nortear em qualquer um dos processos aqui apresentados.

5.3 SUGESTÕES PARA TRABALHOS FUTUROS

Através do apresentado, verificou-se pontos que podem ser abordados futuramente, com o objetivo de ampliar os conhecimentos aplicados a alguns processos burocráticos que possam aparecer durante a fase de elaboração e execução de um empreendimento.

Com o termino desse trabalho, gostaria de apresentar 2 linhas de pesquisas que seriam complementares a este trabalho.

A primeira delas seria realizar a apresentação da área de Novos Negócios de grandes empresas e apresentar as etapas para a aquisição de novos terrenos de uma empresa e apresentar quais são os principais pontos que podem ser levadas em consideração para a aquisição de um terreno.

A segunda linha para trabalhos futuros, seria realizar a apresentação dos documentos para a incorporação imobiliária, afim de expor o que cada um deles se refere, para que os futuros profissionais que pretendem trabalhar como incorporador, possam compreender a informação e a importância que cada um deles.

REFERÊNCIAS

- A. MELO FILHO, **Princípios do direito registral imobiliário**, in RDI 17/18 (1986)
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE INCORPORADORES IMOBILIÁRIAS-(ABRAINCC) (São Paulo-SP) (ed.). **PIB da Construção Civil cresce 9,7% em 2021**. 2021. Disponível em: <https://www.abraincc.org.br/construcao-civil/2022/03/04/pib-da-construcao-civil-cresce-97-em2021/#:~:text=O%20Instituto%20Brasileiro%20de%20Geografia,anual%20do%20setor%20desde%202010/>. Acesso em: 15 maio. 2022
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **ABNT NBR 12.721**: Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios - Procedimento. 3 ed. Rio de Janeiro: ABNT, 2006.
- AYRES NETTO, G. **Código de Obras Arthur Saboya**. São Paulo: Edições LEP, 1947.
- BRASIL. Assembleia Legislativa. Constituição (1964). Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. **Lei Nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1964**: Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasil, BRASIL, 16 dez. 1964.
- BRASIL. GOVERNO DO BRASIL. **Emitir certidão de regularidade fiscal de obra (CND)**. 2021. Governo do Brasil.
- BRASIL. **Lei n. 9.514**, de 14 de novembro de 1997, dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Brasília, 20 de novembro de 1997.
- BRASIL. **Lei n. 12.424**, de 7 de julho de 2009, dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Diário Oficial da União. Brasília, 8 de julho de 2009.
- BRASIL. Assembleia Legislativa. Constituição (1979). **Lei Federal nº 6.766**, de 19 de dezembro de 1976. Dispõe Sobre O Parcelamento do Solo Urbano e Dá Outras Providências. Brasília, DF, 19 dez. 1979.
- BRASÍLIA-DF. CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO - CBIC, 2019. (org.). **DESMISTIFICANDO A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**. Brasília, -. 96 p.
- BRASÍLIA-DF. Poder Judiciário da União. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. **O CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**: séria conversando sobre cartório extrajudiciais. Brasília: Corregedoria da Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, 2014. 11 p.
- CARMONA, P. A. C.; OLIVEIRA, F. L. **A função urbanística do registro de imóveis na inscrição de construções**. Revista Brasileira de Políticas Públicas, v.7, n.2, p.80-96, 2017. <https://doi.org/10.5102/rbpp.v7i2.4734>

CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO-(CBIC) (Brasília-Df) (ed.). **PIB da construção fecha o ano com crescimento de 9,7%, a maior alta em 11 anos**. 2022. Disponível em: [https:// https://cbic.org.br/pib-da-construcao-fecha-o-ano-com-crescimento-de-97-a-maior-alta-em-11-anos/](https://cbic.org.br/pib-da-construcao-fecha-o-ano-com-crescimento-de-97-a-maior-alta-em-11-anos/). Acesso em: 28 jun. 2022.

CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO-(CBIC) (Brasília-Df) (ed.). **Sob alta nos preços de insumos e desabastecimento, lançamentos de imóveis caem 17,8% em um ano no Brasil**. 2021. Disponível em: <https://cbic.org.br/sob-alta-nos-precos-de-insumos-e-desabastecimento-lancamentos-de-imoveis-caem-178-em-um-ano-no-brasil/>. Acesso em: 11 dez. 2021.

CONGRESSO BRASILEIRO DE GESTÃO AMBIENTAL E SUSTENTABILIDADE, 5., 2017, João Pessoa. **O LICENCIAMENTO AMBIENTAL COMO INSTRUMENTO DA GESTÃO AMBIENTAL MUNICIPAL**. João Pessoa: Congestas, 2017. 8 p.

CONGRESSO TÉCNICO CIENTÍFICO DA ENGENHARIA E DA AGRONOMIA, 7., 2021, Evento On-Line. **A INFLUÊNCIA DO SETOR PÚBLICO NA REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS DA CONSTRUÇÃO CIVIL**. Evento On-Line: Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, 2021. 5 p

CONSELHO NACIONAL DO MEIO AMBIENTE. CONAMA, **RESOLUÇÃO 237/1997**: Dispõe sobre a revisão e complementação dos procedimentos e critérios utilizados para o licenciamento ambiental. Brasil: Conama, 1997. 3 p.

CONSELHO ESTADUAL DE MEIO AMBIENTE. CEMA. **Resolução CEMA 110**: Estabelecer critérios, procedimentos e tipologias de atividades, empreendimentos e obras que causem ou possam causar impacto ambiental de âmbito local. Paraná, 11 mai. 2021.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de Registros de Imóveis**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2006. 650 p.

DAYCHOUM, M. **40 Ferramentas e Técnicas de Gerenciamento**. Rio de Janeiro: Brasport, 2007

FERNANDES, Júlia Teixeira. **Código de obras e edificações do DF: inserção de conceitos bioclimáticos, conforto térmico e eficiência energética**. 2009. 249 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de Brasília, Brasília, 2009. Disponível em: [HTTP://repositorio.unb.br/handle/10482/7281](http://repositorio.unb.br/handle/10482/7281). Acesso em: 21 jul. 2016.

GUARAPUAVA (Município). **Lei nº 045**, de 24 de dezembro de 1987. Parcelamento do Solo Para Fins Urbanos no Município de Guarapuava. Guarapuava, PR: Prefeitura de Municipal de Guarapuava, 07 maio de 2021

GUARAPUAVA (Município). **Lei nº 2.074**, de 23 de novembro de 2012. Altera o Capítulo III, do Artigo 5º, da Lei nº 045/87, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo para Fins Urbanos no Município de Guarapuava e revoga as Leis nº s 1023/2001 e 1025/2001. Guarapuava, PR: Prefeitura de Municipal de Guarapuava, 07 maio de 2021

GUARAPUAVA (Município). **Decreto nº 9.268**, de 24 de fevereiro de 2022. Regulamenta o Inciso II do artigo 5º, da Lei 2074/2012 que dispõe sobre o

Parcelamento do Solo na modalidade de loteamento de pequeno porte no Município de Guarapuava. Guarapuava, PR: Prefeitura de Municipal de Guarapuava. 24 de fevereiro de 2022.

GUARAPUAVA (Município). **Lei Complementar Nº 066/2016**: Dispõe sobre o Código de Obras do Município de Guarapuava e dá outras providências. Guarapuava, PR, 21 dez. 2016.

GUARAPUAVA (Município). **Resolução Nº 02/2021**: Dispõe sobre o licenciamento ambiental municipal, estabelecer critérios e procedimentos a serem adotados para as atividades potencialmente poluidoras e/ou degradadoras do meio ambiente, disciplinando o controle e o monitoramento de empreendimentos e atividades instaladas ou a se instalarem no Município de Guarapuava-PR. Guarapuava, PR, 09 jun. 2021.

HÜBERT, Ivens Henrique. **Condomínios em geral e incorporações imobiliárias**. Curitiba: IESDE Brasil, 2012. 208p

JARDIM, Eric; LORRANY, Ludmilla. EVOLUÇÃO RECENTE DO MERCADO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO NO BRASIL. **Radar**: Tecnologia, Produção e Comércio Exterior, São Paulo, v. 63, n. 1, p. 11-16, ago. 2020. Quadrimestral MEIRELLES, H. L. Direito de construir. 9. ed. São Paulo: Malheiros, 2005.

LAGO, Ivan Jacopetti do; POVEDA VELASCO, Ignácio Maria. **História da publicidade imobiliária no Brasil**. 2008. Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008. Disponível em: < <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-11072011-151552/pt-br.php> >.

MARQUES, Alexandre. **Saiba o que é Fração Ideal e entenda como é calculada**. 2014. Disponível em: <https://www.sindiconet.com.br/informese/saiba-o-que-e-fracao-ideal-e-entenda-como-e-calculada-colunistas-alexandre-marques>. Acesso em: 16 mar. 2022.

MARTINS, Nathália Laís Gomes. **A CONSTRUÇÃO CIVIL E A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: um estudo de caso em Sete Lagoas - MG**. 2017. 90 f. TCC (Graduação) - Curso de Engenharia Civil, Unidade Acadêmica de Ensino de Ciências Gerenciais Engenharia Civil, Centro Universitário de Sete Lagoas, Sete Lagoas, 2017.

MATTOS, A. D. **Planejamento e Controle de Obras**. 1. ed. São Paulo: Pini, 2010.

MATTOS, Aldo Dorea. **Patrimônio de afetação na incorporação imobiliária**. 2. ed. São Paulo: Pini, 2013. 280p.

POLACINSKI, E. et. al. **Ferramentas Gerenciais da Qualidade: Um Modelo Para Solução de Problemas Organizacionais**. Santa Maria: Disciplinary Scientia, 2014.

POLILLO, Renato Romão. **Alienação fiduciária de bens imóveis**. 2013. 170 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Direito, Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013

PROJURIS (Joinville-Sc). **Alienação fiduciária: conceito, exemplo, riscos e vantagens**. Disponível em: <https://www.projuris.com.br/alienacao-fiduciaria/>. Acesso em: 11 dez. 2021.

REIS, Marcelo Terra; KICH, Rafael Adriano; NASCIMENTO, Carlota Bertoli. A responsabilidade civil do incorporador pela solidez e segurança do imóvel após a entrega da obra. **Revista Direitos Culturais**, Santo Ângelo, v. 4, n. 1, p. 64-97, mar. 2014.

Saad, Renan Miguel. **A alienação fiduciária sobre bens imóveis**. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL (Brasil). **INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 1.845, DE 22 DE NOVEMBRO DE 2018**. Institui o Cadastro Nacional de Obras (CNO) e dispõe sobre o seu funcionamento. Diário Oficial da União: Poder Executivo, [S. l.], n. 225, p. 233, 23 nov. 2018

SECRETARIA DE ESTADO E MEIO AMBIENTE E RECURSOS HÍDRICO (SEMA). **RESOLUÇÃO Nº 051/2009/SEMA, DE 22 DE NOVEMBRO DE 2018**. Dispões sobre a dispensa de Licenciamento e/ou Autorização Ambiental Estadual de empreendimentos de pequeno porte e baixo impacto ambiental. Paraná 23 out. de 2009.

SIEJKA, Bianca de Albuquerque; VOLSK, Isabela. **INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: ESTUDO DE CASO DE TERRENO PARA IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTO MULTIFAMILIAR EM GUARAPUAVA/PR**. 2020. 90 f. TCC (Graduação) - Curso de Engenharia Civil, Centro Universitário Campo Real, Guarapuava, 2020.

SLACK, N.; CHAMBERS, S.; JOHNSTON, R. **Administração da Produção**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

SUMI, Camilla Massola; MORETINI, Érika; TEIXEIRA, Pedro Plácido; SCATENA, Thiago Pizzo; LUCREDI, Victor Rüegger. **Porosidade dos novos mecanismos de regularização**. *Indisciplinar*, [S.L.], v. 6, n. 1, p. 120-139, 23 out. 2020. Universidade Federal de Minas Gerais - Pro-Reitoria de Pesquisa. <http://dx.doi.org/10.35699/2525-3263.2020.26248>.

TRECCANI, G. D. **O título de posse e a legitimação de posse como formas de aquisição da propriedade**. *Revista da Procuradoria Geral do Estado do Pará*, v.20, p.121-158, 2009.

TUTIKIAN, C. M. **Incorporações e individualizações imobiliárias de unidades em condomínio: descrição do roteiro e estudo exploratório das dificuldades do processo nos Cartórios de Registro de Imóveis**. 2004. 130 f. Trabalho de Conclusão (Mestrado em Engenharia) – Curso de Mestrado Profissionalizante, Escola de Engenharia. Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2006.

VIEIRA, D. C. **A função do cartório de registro de imóveis na manutenção da propriedade e a Lei Nº 6.766/79 de loteamento urbano**. 2019, 45f. Monografia (Curso de Graduação em Direito). UniEvangélica - Campus Ceres, Goiás.

APÊNDICE A - GRÁFICO DE GANTT – LOTEAMENTO

GRÁFICO DE GANTT - LOTEAMENTO
 Figura 17: Gráfico de Gantt - Loteamento

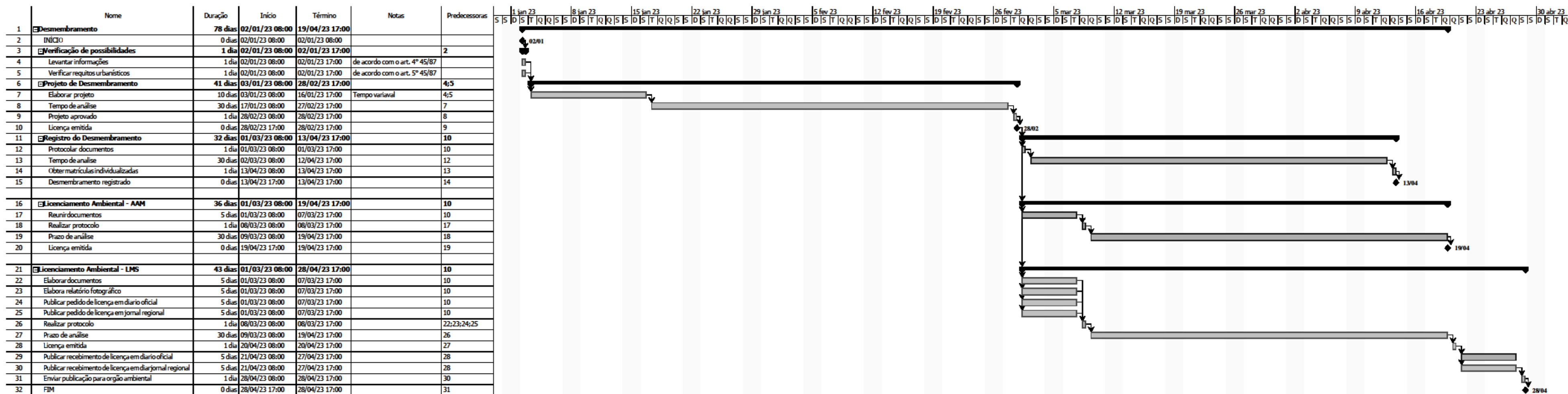


Fonte 1: OpenProj 1.4.0.

APÊNDICE B - GRÁFICO DE GANTT – DESMEMBRAMENTO

GRÁFICO DE GANTT - DESMEMBRAMENTO

Figura 18: Gráfico de Gantt – Desmembramento.

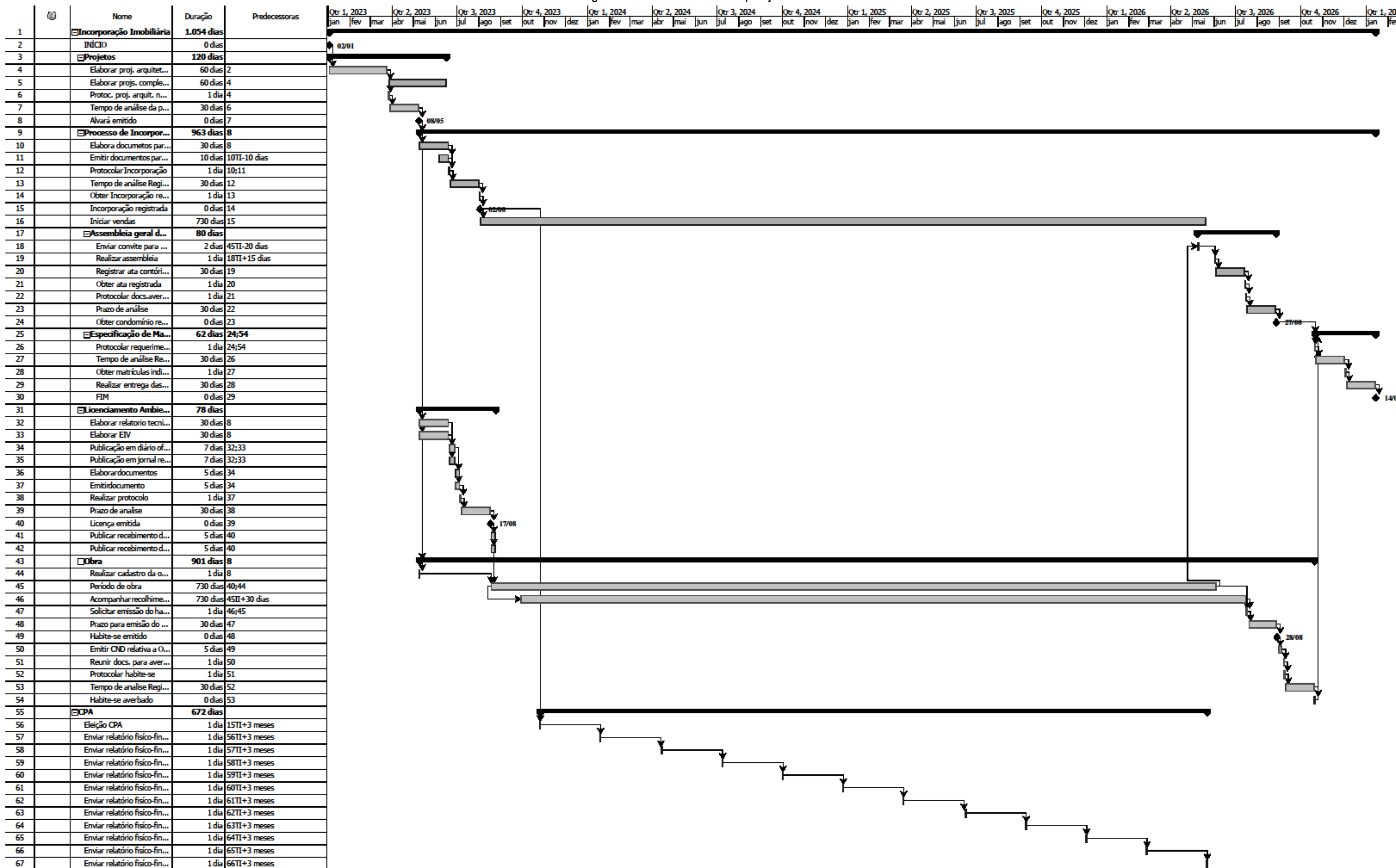


Fonte: OpenProj 1.4.0.

APÊNDICE C - GRÁFICO DE GANTT – INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

GRÁFICO DE GANTT – INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Figura 19: Gráfico de Gantt – Incorporação Imobiliária.



Fonte: Autoria própria (2022).

APÊNDICE D - CHECK LIST DE DOCUMENTOS DO LOTEAMENTO

CHECK LIST DE DOCUMENTOS DO LOTEAMENTO

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA A APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO	
Itens necessário para solicitar a Consulta Prévia.	
<input type="checkbox"/>	Requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal.
<input type="checkbox"/>	Planta da gleba a ser loteada, em duas vias, na escala 1:2.000 assinada pelo proprietário ou seu representante.
<input type="checkbox"/>	Planta de situação da área a ser loteada, em duas vias, na escala de 1:10.000, com indicação do norte magnético, da área total e dimensões dos terrenos e seus principais pontos de referência.
<input type="checkbox"/>	Matrícula atualizada do terreno.
Aprovação do anteprojeto de loteamento.	
<input type="checkbox"/>	Planta de situação da gleba a ser loteada.
<input type="checkbox"/>	Os desenhos do Projeto de Loteamento, na escala de 1:2.000.
<input type="checkbox"/>	Parecer Técnico da Companhia de Energia Elétrica e da Companhia de Água e Esgotos sobre a viabilidade da execução.
Aprovação do projeto definitivo do loteamento.	
<input type="checkbox"/>	Planta de situação da gleba a ser loteada.
<input type="checkbox"/>	Os desenhos do Projeto de Loteamento, na escala de 1:2.000.
<input type="checkbox"/>	Memorial Descritivo da área a ser loteada.
<input type="checkbox"/>	Projeto de rede de abastecimento d'água, aprovado pelo órgão competente.
<input type="checkbox"/>	Minuta de Contrato de Promessa de Compra e Venda
<input type="checkbox"/>	Título de propriedade.
<input type="checkbox"/>	Certidões negativas de Tributos Municipais
<input type="checkbox"/>	Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) dos projetos apresentados.
<input type="checkbox"/>	Matrícula atualizada do terreno.
Itens necessários para solicitar a licença de desmembramento ou remembramento.	
<input type="checkbox"/>	Planta da área aprovada e assinada pela prefeitura;
<input type="checkbox"/>	ART dos projetos;
<input type="checkbox"/>	Memorial descritivo assinado pelo projetista e pelo Município;
<input type="checkbox"/>	Requerimento de registro para o registro da atividade solicitada.

APÊNDICE E - CHECK LIST DE DOCUMENTOS PARA O DEMEMBRAMENTO

CHECK LIST DE DOCUMENTOS PARA O DESMEMBRAMENTO

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA O DESMEMBRAMENTO	
Itens necessários para solicitar a licença de desmembramento.	
<input type="checkbox"/>	Planta da área em que pretende ser desmembrada.
<input type="checkbox"/>	Requerimento do desmembramento ou remembramento
<input type="checkbox"/>	Título de propriedade.
Itens necessários para solicitar a licença de desmembramento.	
<input type="checkbox"/>	Planta da área aprovada e assinada pela prefeitura;
<input type="checkbox"/>	ART dos projetos;
<input type="checkbox"/>	Memorial descritivo assinado pelo projetista e pelo Município;
<input type="checkbox"/>	Requerimento de registro para o registro da atividade solicitada.

APÊNDICE F - CHECK LIST DE DOCUMENTOS PARA INCORPORAÇÃO

CHECK LIST DE DOCUMENTOS PARA INCORPORAÇÃO

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	
Itens necessários para solicitar a Incorporação Imobiliária	
<input type="checkbox"/>	Memorial de Incorporação;
<input type="checkbox"/>	Título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretroatável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado;
<input type="checkbox"/>	Certidões negativas de impostos federais
<input type="checkbox"/>	Certidões negativas de impostos estaduais;
<input type="checkbox"/>	Certidões negativa de impostos municipais;
<input type="checkbox"/>	Certidão negativa de ônus reais relativas ao imóvel.
<input type="checkbox"/>	Certidão negativas dos alienantes do terreno;
<input type="checkbox"/>	Certidão negativas do Incorporador;
<input type="checkbox"/>	Certidão simplificada da junta comercial (caso PJ);
<input type="checkbox"/>	Cartão CNPJ (caso PJ);
<input type="checkbox"/>	Contrato Social e sua última alteração consolidada (caso PJ);
<input type="checkbox"/>	Matrícula vintenária;
<input type="checkbox"/>	Projeto arquitetônico devidamente aprovado, assinado e com firma reconhecida;
<input type="checkbox"/>	Certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;
<input type="checkbox"/>	Memorial descritivo das especificações da obra projetada;
<input type="checkbox"/>	Avaliação do custo global da obra;
<input type="checkbox"/>	Quadros ABNT NBR 12.721;
<input type="checkbox"/>	Instrumento de divisão do terreno em frações ideais autônomas que contenham a sua discriminação e a descrição, a caracterização e a destinação das futuras unidades e partes comuns que a elas acederão;
<input type="checkbox"/>	Minuta de convenção de condomínio;
<input type="checkbox"/>	Declaração de prazo de carência;
<input type="checkbox"/>	Declaração de vagas de garagem;
Itens necessário para solicitar averbar habite-se	
<input type="checkbox"/>	ART da Obra;
<input type="checkbox"/>	Habite-se;
<input type="checkbox"/>	CND relativa à obra;
<input type="checkbox"/>	Requerimento de averbação de obra

<input type="checkbox"/>	Alvará de obras.
Itens necessário para solicitar registrar convenção de condomínio	
<input type="checkbox"/>	Requerimento de averbação da convenção de condomínio;
<input type="checkbox"/>	Ata registrada da convenção de condomínio.
Itens necessário para solicitar especificação de matrículas.	
<input type="checkbox"/>	Requerimento de especificação de matrículas;
<input type="checkbox"/>	Memorial descritivo de cada unidade, caso não tenha sido entregue durante a incorporação.

APÊNDICE G - FLUXOGRAMA PARA O LOTEAMENTO

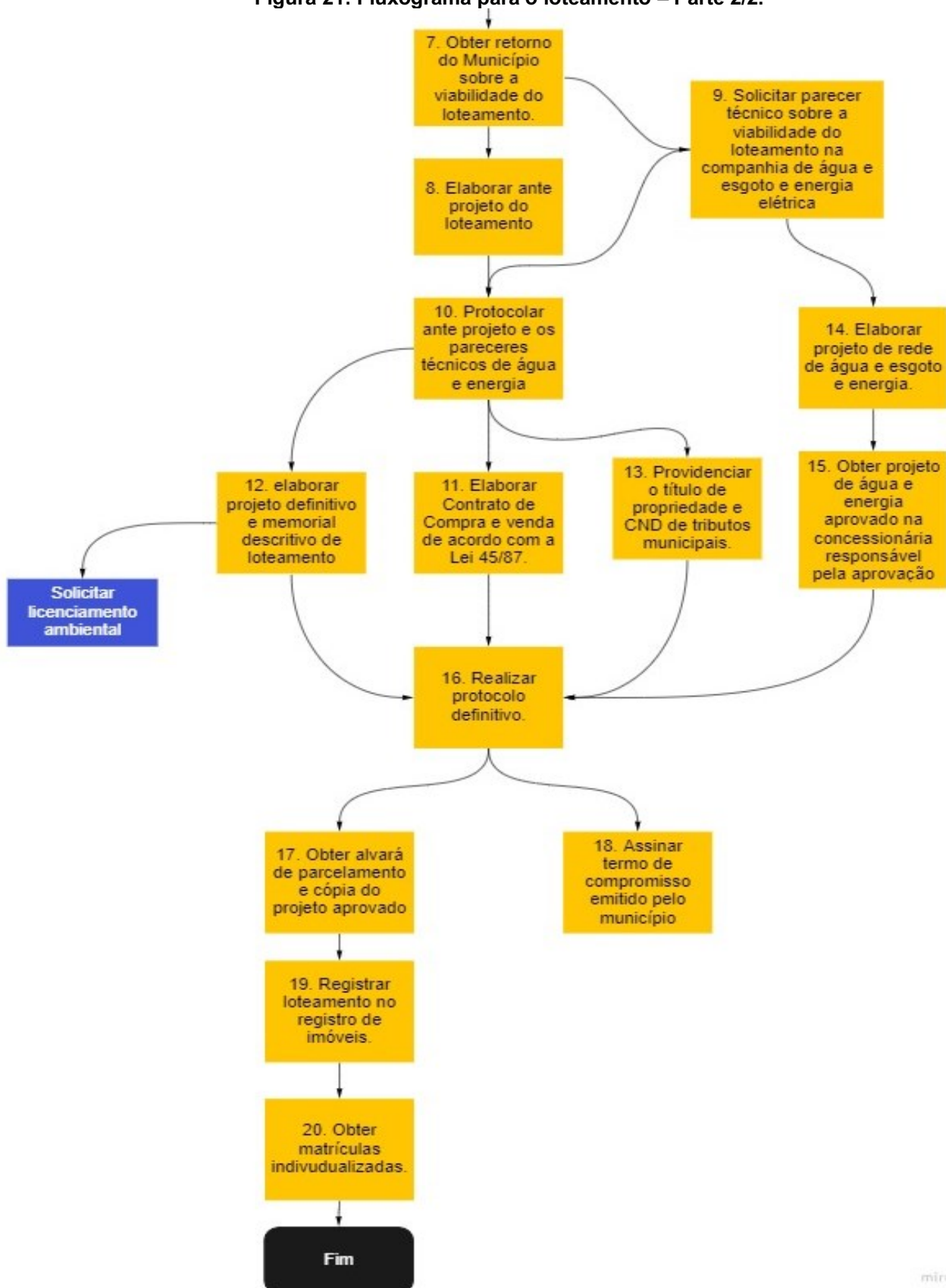
FLUXOGRAMA PARA O LOTEAMENTO

Figura 20: Fluxograma para o loteamento – Parte 1/2



Fonte 2: Autoria própria (2022)

Figura 21: Fluxograma para o loteamento – Parte 2/2.

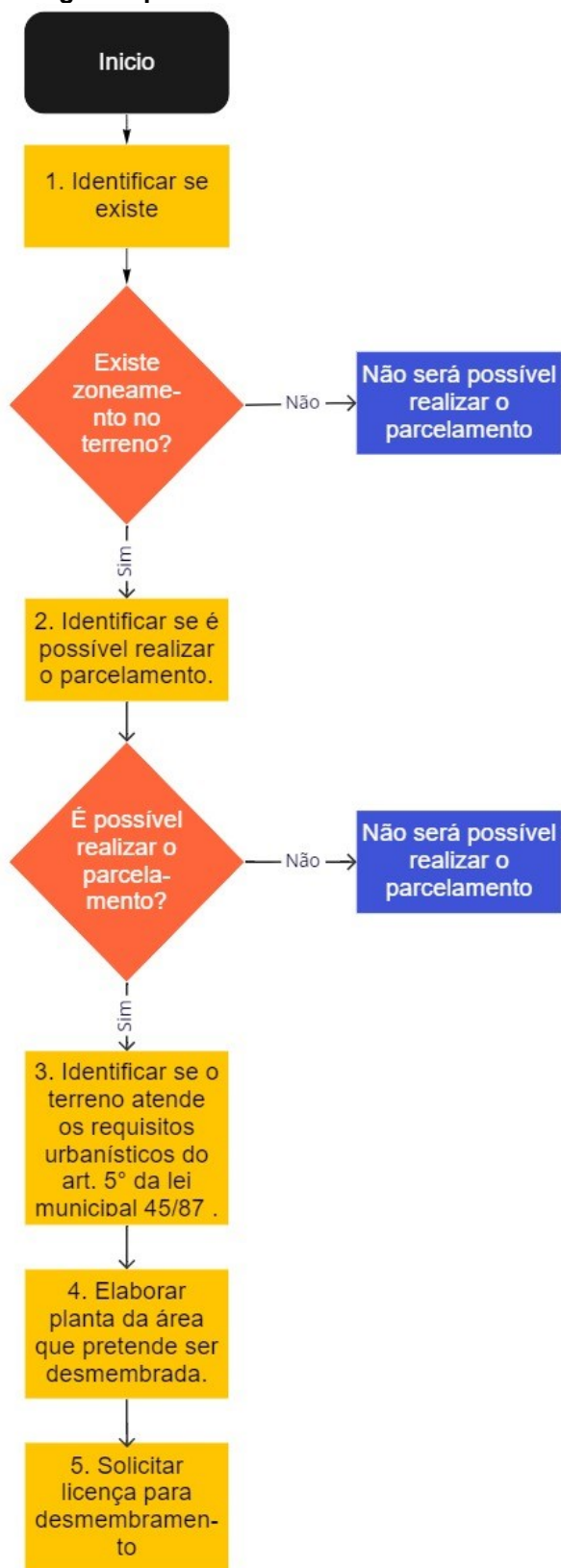


Fonte: Autoria própria (2022).

APÊNDICE H - FLUXOGRAMA PARA O DESMEMBRAMENTO

FLUXOGRAMA PARA O DESMEMBRAMENTO

Figura 22: Fluxograma para o desmembramento – Parte 1/2.



Fonte: Autoria própria (2022).

Figura 23: Fluxograma para o desmembramento – Parte 2/2.

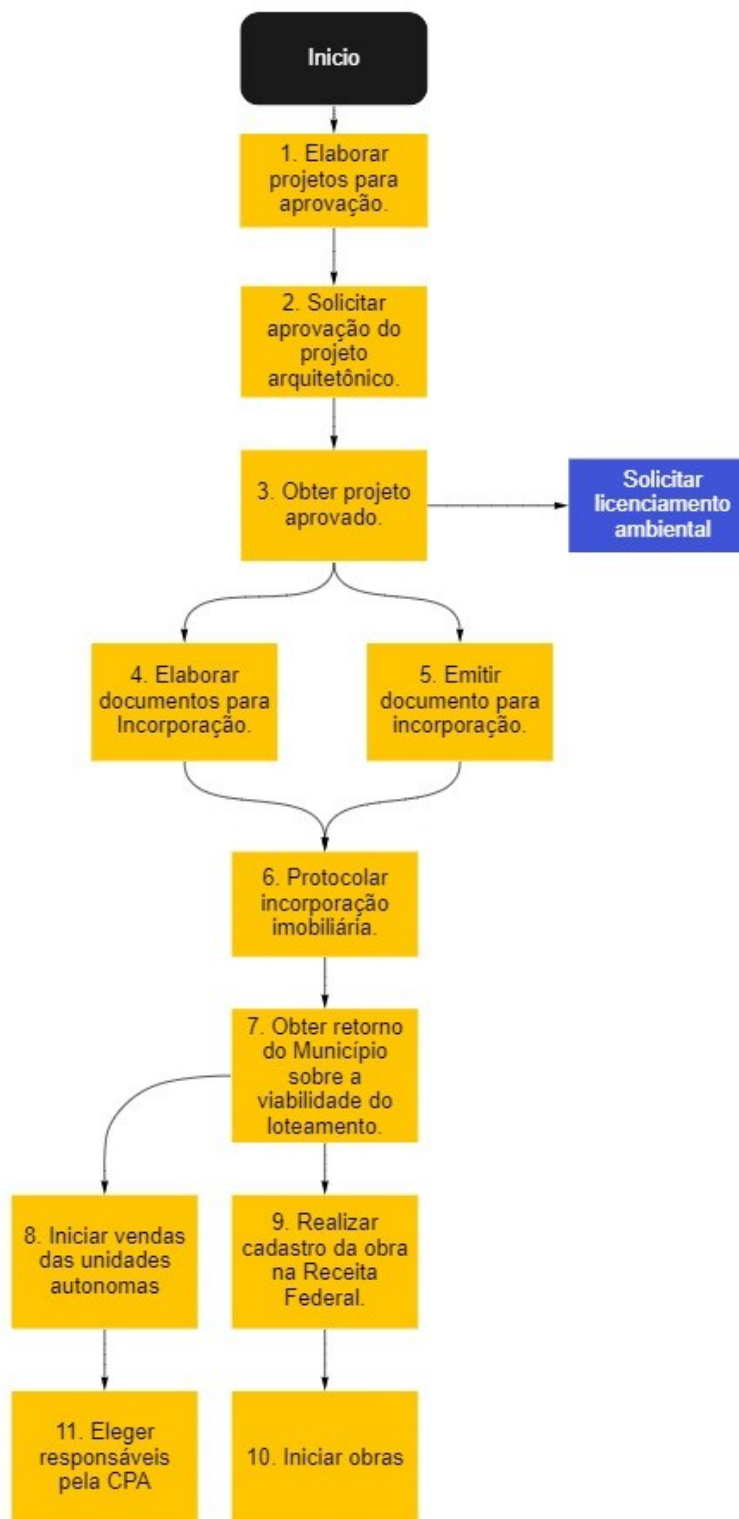


Fonte: Autoria própria (2022).

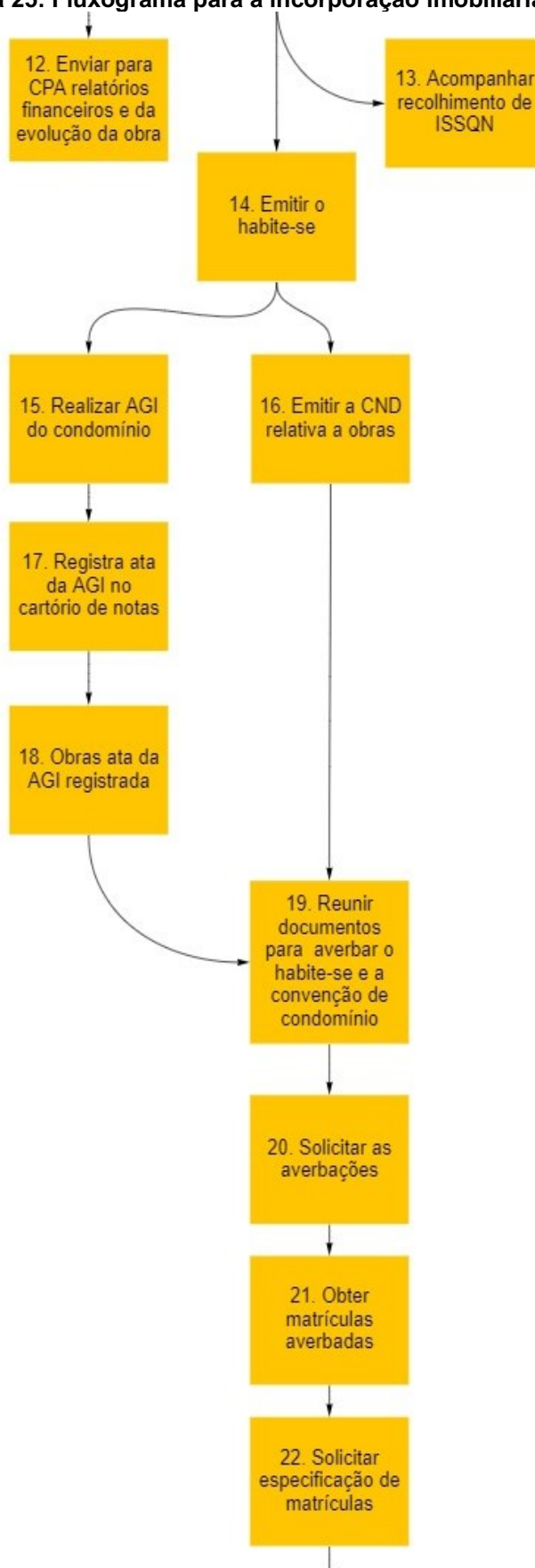
APÊNDICE I - FLUXOGRAMA PARA A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

FLUXOGRAMA PARA A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Figura 24: Fluxograma para a incorporação imobiliária – Parte 1/3.



Fonte: Autoria própria (2022).

Figura 25: Fluxograma para a incorporação imobiliária – Parte 2/3.

Fonte: Autoria própria (2022).

Figura 26: Fluxograma para a incorporação imobiliária – Parte 3/3.



mir

Fonte: Autoria própria (2022).

ANEXO A - DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art. 4.º - Não será permitido o parcelamento do solo:

- I. Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II. Nas nascentes, mesmo os chamados “olhos d’água”, seja qual for a sua situação topográfica, antes de tomadas as devidas providências;
- III. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;
- IV. Nas partes do terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);
- V. Onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo a Prefeitura Municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;
- VI. Em terrenos em fundos de vale, essenciais para escoamento natural das águas, a critério do órgão competente da Prefeitura Municipal;
- VII. Em terrenos situados em áreas de preservação florestal e ecológica;
- VIII. Em terrenos onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção.

**ANEXO B - OS LOTEAMENTOS DEVERÃO ATENDER OS SEGUINTE
REQUISITOS:**

OS LOTEAMENTOS DEVERÃO ATENDER OS SEGUINTE REQUISITOS:

Art. 5º - Os loteamentos deverão atender os seguintes requisitos:

- I. Só poderão ser loteadas glebas com acesso direto à via pública em boas condições de trafegabilidade, a critério da Prefeitura Municipal;
- II. Deverá ser integrada ao Patrimônio Público Municipal, sem ônus para este, uma porcentagem de no mínimo 35% (Trinta e cinco por cento) da área total a parcelar, sem prejuízo da área institucional prevista no inciso III, para implantação do sistema viário, equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, salvo nos loteamentos considerados de pequeno porte, regulamentado pelo Decreto 9268 de 24 de fevereiro de 2022.
- III. área destinada à implantação dos equipamentos comunitários, deverá ser de no mínimo 15% (quinze por cento) da área útil do loteamento (excluídas as áreas destinadas ao sistema viário, as de preservação permanente e as não edificáveis) ficando sua localização a critério do CEPLUG, ouvido o Executivo Municipal;
- IV. Ao longo das faixas de domínio das redes de alta tensão, das ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15 m (quinze metros) de largura para ambos os lados, conforme exigências dos órgãos competentes, salvo maiores exigências a estabelecidas em projetos e ou legislações pertinentes;
- V. Ao longo das águas correntes e dormentes será obrigatória a reserva de uma faixa de proteção não edificável a critério de Legislação Federal pertinente, salvo maiores restrições estabelecidas no Plano Diretor ou Legislação de Uso e Ocupação do Solo;
 - a. Caso os rios sejam canalizados, esta faixa de proteção seguirá os critérios estabelecidos na Legislação de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e/ou normativas específicas.
- VI. As vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local, critérios a serem estabelecidos e indicados quando da consulta prévia do loteamento:
 - a. As larguras das vias e demais diretrizes para o sistema viário serão definidas pela Secretaria de Habitação e Urbanismo

obedecidos o já disposto na legislação do sistema viário, da hierarquia das vias, na lei de zoneamento de uso e ocupação do solo e do quadro I e II anexo da Lei Municipal 2074/2012.

- b. As áreas de chanfro localizadas nas esquinas serão integradas às áreas de domínio público e sistema viário.
- VII. As áreas destinadas ao Município serão integradas ao Patrimônio Público por ocasião do registro do loteamento.
- VIII. O tamanho mínimo de lotes e as dimensões mínimas e máximas de quadras permitidos para loteamentos, desmembramentos e condomínios é o estabelecido na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Lei do Sistema Viário:
- a. As áreas mínimas de lotes, a infraestrutura e as áreas de domínio público para implantação de equipamentos públicos e comunitários em loteamentos para implantação de programas habitacionais de interesse social, executados pelo Município ou Órgãos Governamentais, serão estabelecidos pela Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo e Conselho do Plano Diretor;
 - b. As áreas mínimas de lotes para implantação de programas habitacionais de interesse social em parceria com programas governamentais, executados pela iniciativa privada, serão estabelecidos pela Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo e Conselho do Plano Diretor. Demais exigências e diretrizes seguem o já estabelecido nesta lei.
- IX. Todas as vias do loteamento deverão ser executadas pelo empreendedor do loteamento e deverão ser dotadas de no mínimo, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica e de iluminação pública, rede coletora de esgotamento sanitário, rede de galerias de águas pluviais, meio fio e calçadas com passeio e acessibilidade, sinalização viária, pavimentação asfáltica com estrutura de acordo com hierarquia da via e demarcação das quadras e lotes, de acordo com projetos a serem aprovados pelos departamentos competentes da municipalidade e ou concessionárias dos serviços urbanos.

- a. Nas áreas urbanas dos distritos, com exceção do Distrito Sede será dispensada a execução da rede de esgotamento sanitário quando não disponível;
 - b. Nas áreas urbanas dos distritos, com exceção do Distrito Sede poderá ser dispensada a execução da pavimentação asfáltica;
 - c. Se houver córrego ou vale sujeito a alagamento, deverá ser executada a canalização destes nas travessias das ruas;
 - d. Os cantos de quadra deverão ser demarcados com marcos de concreto de acordo com diretrizes a serem fornecidas pela Secretaria de Habitação e Urbanismo.
- X. Todas as vias públicas constantes do loteamento deverão ser construídas pelo proprietário recebendo, no mínimo, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica e a marcação das quadras e lotes. As ruas serão abertas com o greide definitivo a nível de subleito.
- a. A prefeitura Municipal poderá exigir do proprietário do loteamento a construção de todas as obras consideradas, em vista das condições do terreno a parcelar;
 - b. Se houver córrego ou vale sujeito a alagamento, deverá ser executada a canalização destes nas travessias das ruas:
- XI. Os parcelamentos situados ao longo de Estradas, Estaduais ou Municipais, deverão conter ruas marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas, com largura mínima de 15,00 m (quinze metros);
- XII. Os parcelamentos situados ao longo de estradas, Estaduais ou Municipais, deverão conter ruas marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas, com largura estabelecida de acordo com a Hierarquia da Via
- XIII. As áreas mínimas dos lotes, bem como as testadas, são as estipuladas na LEI Nº 037/86 de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e são as seguintes:

Zona	Área Mínima (m2)	Testada Mínima
Zona Residencial de Alta Densidade	250,00	10,00
Zona Residencial de Média Densidade	250,00	10,00
Zona Residencial de Baixa Densidade	250,00	10,00
Zona Comercial	250,00	10,00

Zona de Comércio e Serviço	250,00	10,00
Zona de Preservação dos Recursos Hídricos	2.000,00	10,00

§ 1º - O número, dimensões e localização aproximada das áreas verdes e institucionais serão determinados pelo Município, na expedição das diretrizes.

§ 2º - A Município poderá exigir dimensões específicas para determinadas ruas da cidade, em conformidade com a Lei do Sistema Viário.

§ 3º - Os lotes de esquina em novos parcelamentos deverão ter área mínima de 325,00m² e testada mínima de 13,00m.

**ANEXO C - DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIO PARA O REGISTRO DO
PARCELAMENTO DO SOLO**

DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIO PARA O REGISTRO DO PARCELAMENTO DO SOLO

- I. Título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula;
- II. Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vintes anos), acompanhados dos respectivos comprovantes;
- III. Certidões negativas:
 - a. de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;
 - b. de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
 - c. de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública.
- IV. Certidões:
 - a. dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de cinco anos;
 - b. de ações cíveis relativas ao loteador, pelo período de dez anos
 - c. da situação jurídica atualizada do imóvel; e
 - d. de ações penais contra o loteador, pelo período de dez anos;
- V. Cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação, pelo Município ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas pela legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de 4 (quatro) anos, prorrogáveis por mais 4 (quatro) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras
- VI. Exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta Lei;
- VII. Declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.

§ 1o - Os períodos referidos nos incisos III, alínea b e IV, alíneas a, e d, tomarão por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo todas elas

serem extraídas em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.

- § 2º - A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto os referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.
- § 3º - A declaração a que se refere o inciso VII deste artigo não dispensará o consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados pelo seu cônjuge.
- § 4º O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.
- § 5º No caso de que trata o § 4º, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados nos incisos V e VI deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos.
- § 6º Na hipótese de o loteador ser companhia aberta, as certidões referidas na alínea “c” do inciso III e nas alíneas “a”, “b” e “d” do inciso IV do caput poderão ser substituídas por exibição das informações trimestrais e demonstrações financeiras anuais constantes do sítio eletrônico da Comissão de Valores Mobiliários
- § 7º Quando demonstrar de modo suficiente o estado do processo e a repercussão econômica do litígio, a certidão esclarecedora de ação cível ou penal poderá ser substituída por impressão do andamento do processo digital.

**ANEXO D - TABELA COM ATIVIDADES PASSÍVEIS DE LICENCIAMENTO
AMBIENTAL MUNICIPAL**

TABELA COM ATIVIDADES PASSÍVEIS DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL MUNICIPAL

Figura 27: Tabela com atividades passíveis de licenciamento ambiental municipal.

<p style="text-align: center;">8. EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS</p>	<p>8.1 Parcelamento do solo urbano para fins habitacionais, como loteamentos e desmembramentos.</p>	<p>Até 10 (dez) hectares de área total do imóvel e desde que localizados em área urbana ou de expansão urbana, assim definidas no Plano Diretor Municipal e já dotado de infraestrutura e serviços públicos no seu entorno, contendo no mínimo: logradouro público, rede de luz, rede de água e rede de esgoto da concessionária, e não necessitem de supressão de vegetação nativa.</p>	<p>Exceto se: a) impliquem a supressão de vegetação nativa (corte raso e/ou corte isolado em número superior a 5 indivíduos arbóreos); b) impliquem a intervenção em APP ou em locais insusceptíveis de ocupação como terrenos hidromórficos e sujeitos à inundação; c) estejam inseridos em Áreas de Proteção Ambiental – APA e áreas de manancial legalmente instituídas; d) estejam inseridos em aquíferos formados em rochas que apresentam o desenvolvimento de cavidades naturais subterrâneas e processos cársticos; e) haja intervenção nas faixas de servidão das linhas de alta tensão e de faixas de domínio de linhas férreas ou de rodovias estaduais ou federais; f) para o item 8.2: se não sejam atendidos por rede coletora de esgoto da concessionária.</p>	<p>Art. 46</p>	<p>SGA</p>
<p>8.2 Implantação de conjuntos habitacionais e construção de empreendimentos horizontais e verticais.</p>	<p>Até 10 (dez) hectares de área total do imóvel, sendo de até 200 unidades habitacionais para empreendimentos horizontais e até 300 unidades habitacionais para empreendimentos verticais e desde que localizados em área urbana ou de expansão urbana, assim definidas no Plano Diretor Municipal e já dotado de infraestrutura e serviços públicos no seu entorno contendo no mínimo: logradouro público, rede de luz, rede de água e rede de esgoto da concessionária, e não necessitem de supressão da vegetação nativa.</p>	<p>Exceto se: a) impliquem a supressão de vegetação nativa (corte raso e/ou corte isolado em número superior a 5 indivíduos arbóreos); b) impliquem a intervenção em APP ou em locais insusceptíveis de ocupação como terrenos hidromórficos e sujeitos à inundação; c) estejam inseridos em Áreas de Proteção Ambiental – APA e áreas de manancial legalmente instituídas; d) estejam inseridos em aquíferos formados em rochas que apresentam o desenvolvimento de cavidades naturais subterrâneas e processos cársticos; e) haja intervenção nas faixas de servidão das linhas de alta tensão e de faixas de domínio de linhas férreas ou de rodovias estaduais ou federais; f) para o item 8.2: se não sejam atendidos por rede coletora de esgoto da concessionária.</p>	<p>Art. 46</p>	<p>SGA</p>	

Fonte: Autoria própria (2022).

**ANEXO E - RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA REQUERER A AUTORIZAÇÃO
AMBIENTAL MUNICIPAL PARA DESMEMBRAMENTO – AAM**

RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA REQUERER A AUTORIZAÇÃO AMBIENTAL MUNICIPAL PARA DESMEMBRAMENTO – AAM

- I. Requerimento de Licenciamento Ambiental - RLA;
- II. Cadastro de Empreendimento Imobiliário - CIM;
- III. Apresentar fotocópia da Carteira de Identidade (RG) e do Cadastro de Pessoa Física (CPF), e Contrato Social (com última alteração) ou Ato Constitutivo, se pessoa jurídica, e demais documentos exigidos para o cadastro, dispensado somente para COHAPAR e Companhias Habitacionais Municipais;
 - a. Matrícula ou Transcrição do Cartório de Registro de Imóveis em nome do proprietário, atualizada em até 90 (noventa) dias contados da data de sua emissão;
 - b. Documentação complementar do imóvel se a situação imobiliária estiver irregular ou comprometida, conforme exigências para casos imobiliários excepcionais;
- II. Certidão do Município, quanto ao uso e ocupação do solo;
- III. Projeto de desmembramento, em escala compatível, devidamente aprovada pelo município, contendo as seguintes demarcações:
 - a. Áreas de vegetação nativa (se houver), averbada/registrada ou não, devendo a tipologia florestal existente ser avaliada para fins de futura ocupação;
 - b. Corpos hídricos (se houver) e área de preservação permanente, devendo este fato ser avaliado para fins de futura ocupação;
 3. Indicação do sistema viário que faz divisa com o imóvel a ser desmembrado, envolvendo todo seu entorno e indicação das ocupações próximas;
 - c. Situação atual do imóvel e indicação da situação pretendida após o desmembramento, com legenda/estatística;
 - d. A planta deverá ser assinada pelo proprietário do imóvel e pelo técnico responsável devidamente habilitado pelo conselho de classe.
- IV. Anotação de Responsabilidade Técnica dos profissionais elaboradores dos estudos/projetos/laudos/relatórios apresentados nessa fase e dos

responsáveis pela execução do empreendimento, junto aos respectivos conselhos de classe;

**ANEXO F - RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA REQUERER A LICENÇA
MUNICIPAL SIMPLIFICADA – LMS PARA DESMEMBRAMENTO**

RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA REQUERER A LICENÇA MUNICIPAL SIMPLIFICADA – LMS PARA DESMEMBRAMENTO

- I. Requerimento de Licenciamento Ambiental - RLA;
- II. Cadastro de Empreendimento Imobiliário - CIM;
- III. Apresentar fotocópia da Carteira de Identidade (RG) e do Cadastro de Pessoa Física (CPF), e Contrato Social (com última alteração) ou Ato Constitutivo, se pessoa jurídica, e demais documentos exigidos para o cadastro, dispensado somente para COHAPAR e Companhias Habitacionais Municipais;
- IV. Matrícula ou Transcrição do Cartório de Registro de Imóveis em nome do proprietário, atualizada em até 90 (noventa) dias contados da data de sua emissão;
- V. Documentação complementar do imóvel se a situação imobiliária estiver irregular ou comprometida, conforme exigências para casos imobiliários excepcionais;
- VI. Relatório fotográfico contendo no mínimo 10 fotografias, com vários ângulos do terreno;
- VII. Anteprojeto de desmembramento, em escala compatível, devidamente aprovada pelo município, contendo as seguintes demarcações:
 - a. Áreas de vegetação nativa (se houver), averbada/registrada ou não, devendo a tipologia florestal existente ser avaliada para fins de futura ocupação;
 - b. Corpos hídricos (se houver) e área de preservação permanente, devendo este fato ser avaliado para fins de futura ocupação;
 - c. Indicação do sistema viário que faz divisa com o imóvel a ser desmembrado, envolvendo todo seu entorno e indicação das ocupações próximas;
 - d. Situação atual do imóvel e indicação da situação pretendida após o desmembramento, com legenda/estatística;
 - e. A planta deverá ser assinada pelo proprietário do imóvel e pelo técnico responsável devidamente habilitado pelo conselho de classe;

- f. Anotação de Responsabilidade Técnica dos profissionais elaboradores dos estudos/projetos/laudos/relatórios apresentados, junto aos respectivos conselhos de classe.
- VIII. Quando aplicável, apresentar plano de manutenção das áreas de preservação permanente e/ou áreas verdes existentes no empreendimento, projeto de remediação de áreas com solo contaminado e recuperação de áreas com processos erosivos acentuados;
- IX. Anotação de Responsabilidade Técnica dos profissionais elaboradores dos estudos/projetos/laudos/relatórios apresentados e dos responsáveis pela execução do empreendimento, junto aos respectivos conselhos de classe;
- X. Prova de publicação da súmula do pedido da LMS no Diário Oficial do Estado do Paraná, bem como em periódico regional ou local de grande circulação, ou em meio eletrônico de comunicação mantido pelo órgão ambiental competente, conforme modelo aprovado pela Resolução CONAMA nº 006/1986;
- XI. Certidão Negativa de débitos com o Município;
- XII. Certidão Negativa de débitos ambientais emitida pelo IAT;
- XIII. Comprovante de recolhimento da Taxa Ambiental.

**ANEXO G - RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA REQUERER A LICENÇA
MUNICIPAL SIMPLIFICADA – LMS**

RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA REQUERER A LICENÇA MUNICIPAL SIMPLIFICADA – LMS

- I. Requerimento de Licenciamento Ambiental – RLA;
- II. Cadastro de Empreendimento Imobiliário - CIM;
- III. Apresentar fotocópia da Carteira de Identidade (RG) e do Cadastro de Pessoa Física (CPF), e Contrato Social (com última alteração) ou Ato Constitutivo, se pessoa jurídica, e demais documentos exigidos para o cadastro, dispensado somente para COHAPAR e Companhias Habitacionais Municipais;
- IV. Matrícula ou Transcrição do Cartório de Registro de Imóveis em nome do proprietário, atualizada em até 90 (noventa) dias contados da data de sua emissão;
- V. Documentação complementar do imóvel se a situação imobiliária estiver irregular ou comprometida, conforme exigências para casos imobiliários excepcionais;
- VI. Certidão do Município, quanto ao uso e ocupação do solo;
- VII. Carta de viabilidade ou documento equivalente da concessionária de energia elétrica;
- VIII. Declaração emitida pela concessionária do serviço de água e esgoto, atestando a viabilidade de atendimento à demanda d'água prevista e do lançamento dos efluentes líquidos gerados na rede coletora pública e da possibilidade de tratá-los sem ônus ao Contrato existente entre está e o Município, bem como informando a respectiva ETE;
- IX. Relatório Técnico contendo os seguintes itens:
 - a. Relatório fotográfico contendo no mínimo 10 fotografias, com vários ângulos do terreno;
 - b. Anteprojeto de implantação urbanística do empreendimento, APROVADO PELO MUNICÍPIO, com estatística, contendo situação e localização, contemplando altimetria, coordenadas geográficas UTM, áreas de preservação permanente e áreas de interesse a manter;

- c. Projeto planialtimétrico, com coordenadas geográficas UTM contendo curvas de nível, formato e medidas dos lotes, áreas de vegetação, áreas de preservação permanente;
 - d. Projeto básico de terraplanagem conforme Termo de Referência (Anexo IV – Resolução SEDEST 068/2019);
 - e. Laudo Geológico Termo de Referência (Anexo V - Resolução SEDEST 068/2019);
 - f. Projeto de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil - PGRCC, quando o empreendimento possuir mais de 3.000 m² de área construída e/ou 600 m² de demolição, conforme Termo de Referência (Anexo X - Resolução SEDEST 068/2019), observada a Resolução CONAMA 307/2002;
 - g. Projeto de Drenagem Superficial, conforme Termo de Referência (Anexo VII - Resolução SEDEST 068/2019), contemplando caixas/bacias de contenção para empreendimentos com área acima de 3.000 m² de impermeabilização, visando evitar cheias a jusante do local, não se aplicando para loteamentos com finalidade habitacional.
- X. Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV (Para empreendimentos acima de 100 unidades), acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou documento similar de Conselho de Classe respectivo, conforme Termo de Referência - Anexo VI.
- XI. Quando aplicável, apresentar os seguintes documentos:
- a. Outorga prévia de uso/lançamento de recursos hídricos, emitida pelo órgão competente, quando for o caso de: poços artesianos e/ou canalização de corpo hídrico;
 - b. Para lançamento de águas pluviais em galerias ou corpos hídricos, está dispensada a outorga conforme Portaria 46/2015, do Instituto das Águas do Paraná;
 - c. A Outorga de Direito deverá ser apresentada ao órgão licenciador antes do início da ocupação do empreendimento, devendo esta condicionante constar no corpo da LMS;

- d. Anuência Prévia da Curadoria do Patrimônio Histórico e Artístico da Secretaria de Estado da Cultura em se tratando de empreendimentos localizados em áreas tombadas;
 - e. Manifestação do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional-IPHAN, conforme estabelecido na Instrução Normativa IPHAN nº 001, de 25 de março de 2015, observando as definições estabelecidas nos Anexos I e II da mesma;
 - f. Anuência Prévia do ICMBio quando o empreendimento se situar no interior ou na zona de amortecimento de Unidade de Conservação Federal, de acordo com o estabelecido na Resolução CONAMA nº 428, de 17 de dezembro de 2010, e alterações posteriores, devendo essa anuência ser solicitada pelo órgão licenciador;
 - g. Quando o empreendimento se situar no interior ou na zona de amortecimento de Unidade de Conservação Estadual, o procedimento de licenciamento deverá ser remetido ao setor competente do órgão estadual licenciador para manifestação;
 - h. Manifestação/anuência do Departamento de Estradas de Rodagem-DER ou Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes-DNIT ou concessionária de rodovias, para empreendimentos marginais às rodovias ou situados a menos de cem metros do eixo de rodovia estadual, tendo em vista questões de acesso e vias marginais.
- XII. Anotação de Responsabilidade Técnica dos profissionais elaboradores dos estudos/projetos/laudos/relatórios apresentados e dos responsáveis pela execução do empreendimento, junto aos respectivos conselhos de classe;
- XIII. Prova de publicação da súmula do pedido da LMS no Diário Oficial do Estado do Paraná, bem como em periódico regional ou local de grande circulação, ou em meio eletrônico de comunicação mantido pelo órgão ambiental competente, conforme modelo aprovado pela Resolução CONAMA nº 006/1986;
- XIV. Certidão Negativa de débitos com o Município; o) Certidão Negativa de débitos ambientais emitida pelo IAT;

XV. Comprovante de recolhimento da Taxa Ambiental.

**ANEXO H - RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA REQUERER A RENOVAÇÃO
DE LICENÇA MUNICIPAL SIMPLIFICADA – RLMS**

**RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA REQUERER A RENOVAÇÃO DE LICENÇA
MUNICIPAL SIMPLIFICADA – RLMS**

- I. Requerimento de Licenciamento Ambiental - RLA;
- II. Cadastro de Empreendimento Imobiliário – CIM
- III. Apresentar fotocópia da Carteira de Identidade (RG) e do Cadastro de Pessoa Física (CPF), e Contrato Social (com última alteração) ou Ato Constitutivo, se pessoa jurídica, e demais documentos exigidos para o cadastro, dispensado somente para COHAPAR e Companhias Habitacionais Municipais;
- IV. Matrícula ou Transcrição do Cartório de Registro de Imóveis em nome do proprietário, atualizada em até 90 (noventa) dias contados da data de sua emissão;
- V. Documentação complementar do imóvel se a situação imobiliária estiver irregular ou comprometida, conforme exigências para casos imobiliários excepcionais;
- VI. Certidão do Município, quanto ao uso e ocupação do solo;
- VII. Cópia da Licença Municipal Simplificada - LMS;
- VIII. Relatório Técnico comprovando efetivo cumprimento das exigências e condicionantes estabelecidas na Licença Municipal Simplificada, informando se houve ou não ampliação ou modificação da Atividade, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou documento similar de Conselho de Classe respectivo;
- IX. Declaração do IAT acusando inexistência de pendências quanto as condicionantes da Licença Anterior (se for o caso);
- X. Prova de publicação da súmula da concessão da LMS no Diário Oficial do Estado do Paraná, bem como em periódico regional ou local de grande circulação, ou em meio eletrônico de comunicação mantido pelo órgão ambiental competente, conforme modelo aprovado pela Resolução CONAMA nº 006/1986;
- XI. Prova de publicação da súmula do pedido da RLMS no Diário Oficial do Estado do Paraná, bem como em periódico regional ou local de grande circulação, ou em meio eletrônico de comunicação mantido pelo órgão

ambiental competente, conforme modelo aprovado pela Resolução CONAMA nº 006/1986;

- XII. Certidão Negativa de débitos com o Município;
- XIII. Certidão Negativa de débitos ambientais emitida pelo IAT;
- XIV. Comprovante de recolhimento da Taxa Ambiental.

ANEXO I - PROJETO DE DESMEMBRAMENTO



PROJETO

PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

ÁREA SUBDIVIDIDA:	ÁREA: (m2)	CONTROLE:	DESTINAÇÃO:
ÁREA 1	5,887,23m ²	NOVO	XXXXXX
ÁREA 2	6,593,61	NOVO	XXXXXX
ÁREA 3	3,675,99	s/c (rua)	XXXXXX
ÁREA 4	49,607,85	NOVO	XXXXXX

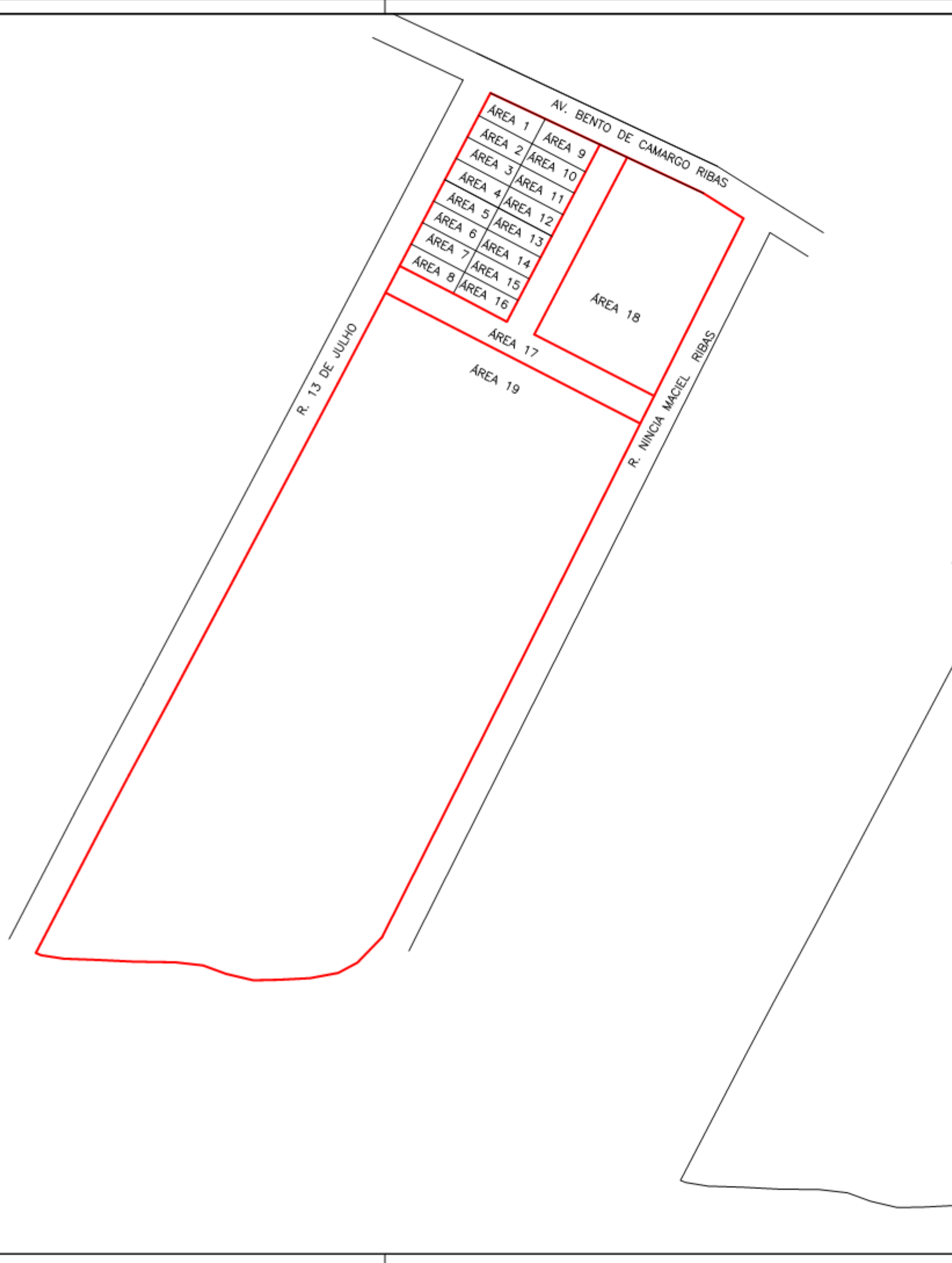
MUNICÍPIO:	DISTRITO:	BARRO:	CONTROLE:	SETOR (CTU):	QUADRA (CTU):	LOTE (CTU):
GUARAPUAVA	SEDE	MORRO ALTO	XXXXXXXXXX			
DOCUMENTO/REGISTRO DE IMÓVEIS:			MÓVEL:	ESCALA:	ZONEAMENTO:	
MATRICULA XXXXX - SRI do 2º OFÍCIO			XXXXX	1:1500	ZD	

MUNICÍPIO DE GUARAPUAVA
APROVADO EM ___/___/2020

LOTE:	NºQUADRA:	MATRICULA:	ÁREA:	DATA:	ESCALA:
POTREIRO Nº1	N/C	8.972	77.472,18 m ²	25/08/2020	1/1500

TÍTULO: PROJETO DE DESMEMBRAMENTO		EMPRESA CONTRATADA:
DECLARAÇÃO:	LEVANTAMENTO: GUILHERME P	
PROPRIETÁRIO: _____ CPF: XXX.XXX.XXX-XX	DESENHO: GUILHERME P	
RESPONSÁVEL TÉCNICO: _____	PROCESSO/PROTOCOLO: XXXX/XXXX - 11/12/2021	FOLHA: A2
		Nº FOLHA: 01/01

ANEXO J - PROJETO DE LOTEAMENTO



PROJETO DE LOTEAMENTO

ÁREA SUBDIVIDA:	ÁREA: (m2)	CONTROLE:	DESTINAÇÃO:
ÁREA 1	5.859,42m	NOVO	XXXXXX
ÁREA 2	6.593,61	NOVO	XXXXXX
ÁREA 3	3.728,11	NOVO	XXXXXX
ÁREA 4	49.607,85	NOVO	XXXXXX
ÁREA 5	6.593,61	NOVO	XXXXXX
ÁREA 6	3.728,11	NOVO	XXXXXX
ÁREA 7	49.607,85	NOVO	XXXXXX
ÁREA 8	3.728,11	NOVO	XXXXXX
ÁREA 9	49.607,85	NOVO	XXXXXX
ÁREA 10	3.728,11	NOVO	XXXXXX
ÁREA 11	49.607,85	NOVO	XXXXXX
ÁREA 12	6.593,61	NOVO	XXXXXX
ÁREA 13	3.728,11	NOVO	XXXXXX
ÁREA 14	49.607,85	NOVO	XXXXXX
ÁREA 15	3.728,11	NOVO	XXXXXX
ÁREA 16	49.607,85	NOVO	XXXXXX
ÁREA 17	49.607,85	s/c (rua)	XXXXXX
ÁREA 18	3.728,11	NOVO	XXXXXX
ÁREA 19	49.607,85	NOVO	XXXXXX

MUNICÍPIO: GUARAPUAVA | SEDE: MORRO ALTO | BARRIO: MORRO ALTO | CONTROLÉ: XXXXXXXXXXXX | SETOR (CTU): | QUADRA (CTU): | LOTE (CTU):
 DOCUMENTO/REGISTRO DE IMÓVEIS: MATRÍCULA XXXXX - SRI do 2º OFÍCIO | MÓVEL: XXXXX | ESCALA: 1:1500 | ZONEAMENTO: ZD

MUNICÍPIO DE GUARAPUAVA
 APROVADO EM ___/___/2020

LOTE: POTREIRO Nº1	NºQUADRA: N/C	MATRÍCULA: 8.972	ÁREA: 77.472,18 m²	DATA: 25/08/2020	ESCALA: 1/1500
TÍTULO: PROJETO DE DESMEMBRAMENTO			EMPRESA CONTRATADA:		
DECLARAÇÃO:		LEVANTAMENTO:		GUILHERME P	
PROPRIETÁRIO:		DESENHO:		GUILHERME P	
RESPONSÁVEL TÉCNICO:		PROCESSO/PROTOCOLO: XXXX/XXXX - 11/12/2021		FOLHA: A2	
				Nº FOLHA: 01/01	