



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO ALEGRE

Secretaria de Planejamento, Transportes e Obras
Serviço de Planejamento Urbanístico e Habitação - SEPLUHA

PARECER TÉCNICO N ° 01

PROCESSO: 661/2022 – LICENCIAMENTO CONDOMÍNIO DE LOTES (ANTEPROJETO)

INTERESSADO: CAMPO ALEGRE PARTICIPAÇÕES EIRELI

Deferido

X

Indeferido. Notifico o requerente a corrigir/providenciar os itens abaixo relacionados:

1. ITEM OBRIGATÓRIO A ANEXAR:

- Consulta de viabilidade de parcelamento (condomínio de lotes);

2. CORREÇÕES NECESSÁRIAS:

- As matrículas precisar ser unificadas. O processo pode tramitar ficando pendente a apresentação da matrícula atualizada para a aprovação do anteprojeto.
- Para condomínios com mais de 30 lotes deve atender ao art. 275, § 1º da lei 147/2019;
- Alguns lotes não estão cotados e não possuem área, ao menos 1 lote não tem a área mínima de 1.200,00 m2 e pelo menos 9 lotes não possuem testada mínima para a ZOS.
- A numeração dos lotes se repete, o que confunde e atrapalha a verificação dos dados, devendo ter numeração contínua ainda que sejam separados por setores ou quadras.
- Incluir tabela resumo dos lotes e suas áreas (outras informações podem ser inseridas além da área total como testada, área útil e etc.)
- As vias internas de circulação não podem ser inferiores a 12 m devendo atender ao art. 278.
- Apresentar acesso por guarita ou portão eletrônico e fechamento do perímetro com detalhamento. Indicar a RM 590.
- Planialtimetria com curvas de nível a cada 1m (um metro) e marcar as áreas com inclinação superiores a 30%. Se não houver, acrescentar nota: “o lote não possui inclinação superior a 30%”
- Acrescentar termo com seguinte texto: “Anteprojeto Urbanístico apto para a elaboração do Projeto Executivo e demais licenciamentos pertinentes” com área para carimbo;
- Vagas de estacionamento deve estar de acordo com anexo 07.
- EIV, de acordo com anexo 08, para condomínio com mais de 30 lotes privados.
- Quadro de estatísticas do condomínio de lotes deve conter no mínimo:
 - a. Área total da matrícula;
 - b. Áreas privativas e Áreas comuns;
 - c. Área e percentual destinado para Área Ecológica;
 - d. Área e percentual destinado para Área de recreação de lazer;
 - e. Área e percentual destinado para equipamentos comunitários, conforme § 1º do art. 275.

Tabela modelo sugerida:

DADOS GERAIS					
MATRÍCULA Nº	XXX	ÁREA	XXX m2	Nº DE LOTES	XX

TABELA DE ÁREAS TOTAIS		
DESCRIÇÃO	ÁREA (m2)	ÁREA TOTAL (%)
ÁREA TOTAL DO CONDOMÍNIO (= área total da matrícula)	XX	100%
TOTAL DE ÁREA PRIVATIVA (área dos lotes)	XX	XX %
TOTAL DE ÁREA COMUM (demais áreas)	XX	XX %

ÁREA TOTAL DE APP = xx m2

ÁREA TOTAL DO CONDOMÍNIO DESCONTADAS AS ÁREAS DE APP= xx m2 para efeito de cálculo dos percentuais

conforme Art. 275 § 3º da lei 147/2019.

TABELA DE PERCENTUAIS DAS ÁREAS COMUNS

DESCRIÇÃO	ÁREA TOTAL (m2)	ÁREA TOTAL (%)
ÁREA DE RECREAÇÃO E LAZER	XX	XX %
ÁREA ECOLÓGICA	XX	XX %
VIAS INTERNAS DE CIRCULAÇÃO	XX	XX %
ÁREA TÉCNICA	XX	XX %
ÁREA PARA EQUIPAMENTOS CONUNITÁRIOS	XX	XX %

TABELA DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO

DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	ÁREA TOTAL
PRIVATIVAS	XX	XX
EMBARQUE E DESEMBARQUE	XX	XX
MOTOCICLETAS	XX	XX
BICICLETAS	XX	XX
CARGA E DESCARGA	XX	XX

Prazo máximo 30 (trinta) dias úteis, contados da data de quitação da taxa respectiva, para realizar a análise do projeto.

Fim do parecer 01

-----X-----

PARA AS FASES SEGUINTES

3. PARA ANÁLISE DO PROJETO DEFINITIVO DE LOTEAMENTO OU CONDOMÍNIO

(Preferencialmente enviar arquivos digitais (pdf) para análise. O (dwg) e as impressões enviar após correções)

ANEXAR:

- Certidão Vintenária da Matrícula do Registro de Imóveis, atualizada e dentro de seu vencimento;
- Prova do domínio do imóvel;
- Certidão negativa dos tributos municipais;
- Planta do imóvel, em meio impresso e digital, planialtimetria georreferenciada em escala compatível definida pelo órgão licenciador, indicando:
 - ✓ Delimitação exata, confrontantes, curvas de nível de metro a metro, norte magnético e sistema de circulação interna;
 - ✓ Quadras e unidades com respectivas dimensões e numeração;
 - ✓ Cursos d'água e nascentes e respectivas faixas de preservação permanente;
 - ✓ Delimitação e indicação da área verde, da área ecológica, das áreas de recreação e lazer e das áreas para equipamentos públicos e comunitários, conforme previamente aprovado;
 - ✓ Larguras das vias, das caixas de rolamento e dos passeios;
 - ✓ As faixas não edificáveis ao longo das águas correntes e dormentes, as faixas de domínio das rodovias e dutos;
 - ✓ As faixas de domínio sob as linhas de alta tensão, bem como as faixas de domínio das rodovias, determinadas pela legislação vigente;
 - ✓ Quadro estatístico com detalhamento das áreas;
 - ✓ Título com seguinte texto, em todas as pranchas: "Projeto Definitivo de loteamento" ou "Projeto Definitivo de condomínio de lotes", com espaço para carimbo.
- Memorial Descritivo, contendo obrigatoriamente:
 - ✓ Denominação do empreendimento;
 - ✓ Descrição sucinta das novas áreas com suas características;
 - ✓ As condições urbanísticas e as limitações que incidem sobre as unidades e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
 - ✓ Limites, confrontações e área total;
 - ✓ Discriminação das áreas públicas, ou daquelas determinadas como ecológicas e áreas de recreação e lazer conforme previamente aprovado;
 - ✓ Especificação das quadras e unidades.
 - ✓ Projeto com detalhamento de um ou mais acessos, uma ou mais guaritas e do muro frontal;
 - ✓ Projeto da solução utilizada para abastecimento de água potável, vistado pelo órgão responsável;

- ✓ Projeto da solução utilizada para tratamento de coleta de esgoto, vistado pelo órgão responsável;
- ✓ Projeto de paisagismo para as áreas ajardinadas, verdes e ecológicas com quantitativos;
- ✓ Estatuto do condomínio registrado em cartório;
- ✓ Cronograma físico financeiro;
- ✓ Proposta de instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor.
- ✓ Solicitação de cálculo da Outorga de condomínio e pagamento da guia que corresponderá a 8% do valor do terreno.

Encaminhar arquivo digital dwg georreferenciado planejamento@campoalegre.sc.gov.br

A aprovação do projeto definitivo terá **validade por 180 (cento e oitenta) dias**.

4. APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO OU CONDOMÍNIO

(Não requer solicitação)

Aprovado o projeto, a PMCA expedirá o alvará de licença para a execução das obras de parcelamento ou de condomínio de lotes e formalizados os seguintes atos:

- Termo de compromisso com firma reconhecida por autenticidade;
- Decreto de aprovação do empreendimento.

O empreendedor, **no prazo máximo de 1 (um) ano** a contar da data do decreto de aprovação do parcelamento, deverá efetuar o registro do empreendimento no Cartório de Registros de Imóveis e dar início às obras, sob pena de caducidade.

5. PARA VISTORIA DE CONCLUSÃO DA OBRA DO LOTEAMENTO

Realizadas as obras, o empreendedor deverá solicitar ao Poder Executivo Municipal o **Certificado de Conclusão de Obras**, apresentando para este fim o requerimento de vistoria juntamente de uma cópia da **LAO (Licença Ambiental de Operação)** ou da dispensa do órgão competente.

Efetuada as vistorias, o Município expedirá um laudo de vistoria, e, caso todas as obras estejam de acordo com o Termo de Compromisso e disposições aplicáveis com esta lei complementar, o Poder Executivo Municipal, num **prazo máximo de 30 (trinta) dias** expedirá o **certificado de conclusão de obras** e liberará as áreas caucionadas quando for o caso.

IMPORTANTE!

- As alterações solicitadas acima são definidas pela **Lei 147/2019**, disponível no site da prefeitura;
- Para que o processo seja ágil, antes de reapresentar o projeto, certifique-se de que todas as correções solicitadas foram feitas e os documentos necessários anexados.