

Resolução SMU nº 728 de 10 de julho de 2007

Altera a Resolução SMU n.º 703 de 29/12/2006 que consolida, organiza e atualiza as normas, os procedimentos e a padronização para a elaboração e aprovação dos projetos de remembramento, de parcelamento do solo, de alinhamento e para o licenciamento e a aceitação de obras de urbanização.

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DE URBANISMO, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas pela legislação em vigor, e

CONSIDERANDO a necessidade de organizar e atualizar as normas existentes para o licenciamento e a aceitação de obras de urbanização e para a aprovação dos projetos de parcelamento, remembramento e alinhamento;

CONSIDERANDO que tais projetos se inter-relacionam e demandam a instituição de normas e convenções unificadas, de modo a facilitar a leitura e a compreensão das plantas e respectivos projetos aprovados;

CONSIDERANDO que esses projetos são elaborados por diversos setores do poder público e também por particulares,

CONSIDERANDO a necessidade da implantação e manutenção do sistema de armazenamento de tais projetos em meio digital.

RESOLVE:

Art. 1º Serão observados os seguintes procedimentos para aprovação de projetos de parcelamento do solo, de remembramento, de alinhamento e de Plantas de Alinhamentos Projetados (PAP's):

I – abertura de processo;

II – análise de projeto;

III – aprovação de projeto;

IV – licenciamento das obras de urbanização, quando for o caso.

Art. 2º Para abertura dos processos de aprovação de projetos de parcelamento do solo e/ou remembramento, o requerente deverá anexar obrigatoriamente os seguintes documentos:

I – requerimento assinado pelo proprietário ou procurador legalmente nomeado;

II – título de propriedade transcrito no Registro de Imóveis, atualizado em até 6 meses;

III – planta de localização esquemática, representada sobre planta cadastral atualizada do Município e visada por profissional qualificado, na escala 1:2000, contendo a correta identificação da área onde o imóvel estiver localizado;

IV – 02 (duas) cópias em papel sulfite com formato padrão ISO A3 ou superior, desde que uma das dimensões seja inferior a 90 cm, em escala adequada e compatível com a extensão do projeto de no mínimo 1:1000, nas cores convencionais descritas no Anexo I, com os nomes legíveis e as respectivas assinaturas do proprietário ou procurador legalmente nomeado e do profissional responsável pela elaboração do projeto, conforme modelos descritos nos Anexos dessa Resolução;

V – certidão negativa de tributos municipais incidentes sobre o imóvel, conforme dispõe o Decreto nº 27.567 de 26 de janeiro de 2007.

VI – comprovação do pagamento de 50% da taxa prevista no Art. 145 da Lei Nº 1371/88, ou de sua totalidade se esta for igual ou menor que o valor mínimo exigido para pagamento na rede bancária.

Parágrafo único. Com a documentação mencionada, os proprietários poderão solicitar orientação a respeito da legislação urbanística em vigor para o local, bem como sobre as normas que regem a matéria.

Art. 3º Para a análise do projeto de loteamento deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I – declaração de possibilidade e/ou viabilidade de abastecimento de água potável fornecida pelo órgão competente;

II – declaração de possibilidade e/ou viabilidade de esgotamento sanitário fornecida pelo órgão competente;

III – projeto de greide e galerias;

IV – projeto de arborização;

V – anotação de responsabilidade técnica (ART) junto ao CREA, tanto do autor do projeto como do responsável pela execução da obra;

VI – cronograma das obras de urbanização para um período de 24 meses.

Art. 4º O projeto de parcelamento do solo e/ou remembramento do solo deverá obrigatoriamente conter:

I – planta de situação que indique a configuração do terreno, as medidas legais e os logradouros circundantes, oficialmente reconhecidos;

II – quadro estatístico da área total do terreno, contendo as áreas de recuo, se for o caso, as áreas remanescentes, a quantidade e a área total dos lotes, a área e a metragem linear do sistema viário projetado, as áreas a serem doadas referentes a praças, áreas verdes, escolas e serviços públicos, conforme definido no Anexo I – A;

III – a definição e a identificação das faixas e/ou áreas de domínio público, bem como das faixas non aedificandi;

IV – a indicação dos novos alinhamentos projetados, cotadas claramente suas medidas parciais e totais, com o número dos projetos aprovados e em vigor para o local, e explicitados quais os projetos que serão modificados ou substituídos;

V – curvas de nível do terreno, sistema hidrográfico, projeção das linhas de transmissão de energia elétrica e construções existentes;

VI – gravame, com o conteúdo definido no Anexo I – B, em caso de vinculação de lotes, doação de áreas públicas ou de urbanização de logradouro de que trata o §1º do Art. 7º.

§1º Será obrigatória a adoção de legenda própria sempre que for indispensável a inclusão de informações adicionais que não constem dos Anexos dessa Resolução, utilizando-se de outras convenções de modo que não se confundam;

§2º Poderão ser exigidas cópias de todos os PAA(s)/PAL(s) existentes para o local, declarações e plantas visadas e/ou aprovadas resultantes de consultas a outros órgãos, em razão da existência de cursos d'água, da topografia e de outras características do terreno;

§3º Sempre que o órgão competente da Secretaria Municipal de Urbanismo julgar necessário será solicitada a apresentação do projeto em meio digital.

Art. 5º Na análise do projeto de parcelamento e/ou remembramento, quando houver projeto aprovado de alinhamento para logradouro público oficialmente reconhecido, para o qual a área a ser parcelada ou lembrada tenha testada, ocorrerão os seguintes procedimentos:

§1º Quando houver previsão de recuo, o processamento poderá ser feito em expediente separado ou efetivado por ocasião da averbação do projeto aprovado de parcelamento do solo e/ou remembramento no Registro de Imóveis;

§2º No caso de ser adotado expediente separado para o recuo, a análise do processo de parcelamento e/ou remembramento aguardará os procedimentos necessários;

§3º Quando houver investidura o processamento se dará em expediente separado e a análise do processo de parcelamento e/ou remembramento aguardará sua averbação no Registro de Imóveis;

§4º Nos casos previstos neste artigo, deverão ser corretamente indicados os PAA(s), as áreas, bem como as medidas totais e remanescentes.

Art. 6º Em conformidade com o art. 3º da Lei 6766/79, 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 – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas pelos órgãos competentes;

IV – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V – áreas de preservação ecológicas ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Art 7º O parcelamento do solo só será permitido em áreas que tenham testada para vias ou caminhos existentes, se estes integrarem o sistema viário como logradouros oficialmente reconhecidos do Município e forem providos de infra-estrutura básica, como dispõe o art. 2º da Lei 6766/79, modificado pela Lei 9785/99.

§1º A aprovação de projeto de loteamento cujo terreno tenha testada para via integrante do sistema viário como logradouro público oficialmente reconhecido mas desprovido de infraestrutura básica ficará condicionada à assinatura de Termo de Obrigações, através do qual o proprietário do imóvel responsabilizar-se-á pela execução das obras de urbanização necessárias no mesmo prazo que as obras das ruas projetadas do loteamento, devendo, no entanto, promover a aceitação daquelas antes de qualquer espécie de aceitação das ruas projetadas do loteamento;

§2º Para os casos de desmembramento, será exigida a execução das obras de urbanização como condição prévia para a aprovação do projeto.

Art. 8º Para os projetos de remembramento aplicam-se, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o parcelamento do solo, exceto quanto àquelas que digam respeito às obras de urbanização do logradouro existente.

Art. 9º Os projetos de parcelamento do solo, de remembramento, de alinhamento e as Plantas de Alinhamentos Projetados (PAP's) deverão ser apresentadas obedecendo necessariamente aos modelos, conteúdos e convenções gráficas e cromáticas descritos nos Anexos dessa Resolução.

Parágrafo único. Os processos para aprovação de projetos de alinhamento deverão ser instruídos com as informações técnicas concernentes ao logradouro e com a justificativa de interesse público que norteia a proposta.

Art. 10 As exigências formuladas na análise dos projetos deverão ser cumpridos integralmente numa só etapa, devendo ser observados os prazos estabelecidos na Lei N° 704 de 03/11/1985.

Parágrafo único. A concessão de novo prazo para o cumprimento das exigências se dará por despacho, mediante a apresentação de requerimento fundamentado, justificando a impossibilidade de seu cumprimento.

Art. 11 Os projetos de que trata essa Resolução deverão ser elaborados em meio digital, formato DWG, obedecendo à estrutura de camadas de informação (layers), às convenções gráficas, cromáticas e aos modelos descritos no Anexo VI desta Resolução e constantes dos arquivos-modelo (templates), formato DWT, que a SMU manterá disponível na sua página na internet.

§1º Os arquivos-modelo (formato DWT) disponibilizados pela SMU, segundo o tipo de projeto, conterão:

I – quadro de áreas de que trata o inciso V do Art 11, no Anexo I – A;

II – gravames de que trata o inciso VI do Art 11, no Anexo I – B;

III – carimbo, com indicação do local para informações como título, número do projeto, proprietário(s) do imóvel ou representante legal nomeado, profissional autor do projeto, região administrativa, número da planta cadastral, escala, datas e assinaturas de vistos e aprovação e número do processo, conforme Anexos III, IV e V;

IV – estrutura básica de camadas de informações definindo padrões de nomes das camadas, cor, tipo e espessura de traços para a elaboração do desenho e para impressão, conforme Anexo VI.

§ 2º O original em poliéster e as cópias em sulfite dos projetos citados no caput deste artigo deverão atender aos seguintes requisitos:

I – formato do papel padrão ISO A3 ou superior, desde que uma das dimensões seja inferior a 90 cm;

II – escala adequada e compatível com a extensão do projeto, sendo no mínimo igual a 1:1000.

Art. 12 A aprovação do projeto de parcelamento do solo e/ou remembramento será precedida de assinatura dos termos que se fizerem necessários, pelo(s) proprietário(s) do imóvel ou seu representante legal nomeado e da comprovação do pagamento das taxas devidas, quando deverão ser juntados:

I – 1 (um) original em papel poliéster;

II – 5 (cinco) cópias em papel sulfite, devidamente assinadas e carimbadas pelo(s) proprietários(s) ou procurador legalmente nomeado e pelo profissional responsável pelo projeto;

III – versão digital do projeto nos formatos DWG e DWF, junto com declaração do profissional autor do projeto afirmando que o conteúdo dos arquivos digitais corresponde exatamente ao apresentado na versão impressa aprovada.

§1º As cópias em papel sulfite mencionadas no inciso II deste artigo, após aprovação do projeto, terão a seguinte destinação:

Proprietário: 3 (três) cópias;

Secretaria Municipal de Urbanismo: 1 (uma) cópia;

Processo: 1 (uma) cópia.

§2º Para cada planta do projeto corresponderá um arquivo digital no formato DWF, que será gerado no momento da versão impressa aprovada, seguindo os mesmos padrões e convenções gráficas e cromáticas.

Art. 13 Todas as documentações exigidas deverão vir em pasta de trilho, o projeto em papel poliéster em canudo e o projeto em meio digital acondicionado em envelope próprio, colado na contracapa do processo.

Art. 14 Aprovado o projeto de parcelamento do solo e/ou remembramento será expedida certidão descritiva do projeto para averbação junto ao Registro de Imóveis competente, bem como do comprovante do termo de verificação da execução das obras exigidas ou do cronograma das obras aprovado juntamente com o instrumento de garantia para a execução das obras, conforme determina o inciso V do art. 18 da Lei Nº 6766 de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo único. A averbação do projeto de parcelamento do solo terá prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias da aprovação do parcelamento sob pena de caducidade, conforme estabelece o art. 18 da Lei Federal Nº 6766/79.

Art. 15 Averbado o projeto de parcelamento deverá ser pedida licença para execução das obras de urbanização em até 30 (trinta) dias corridos a partir da data da averbação, sob pena das sanções impostas na legislação vigente.

§1º Para expedição da licença deverão ser apresentados, além daqueles descritos no art. 3º, os projetos de abastecimento d'água, de esgotamento sanitário, de pavimentação, de arborização e de iluminação pública;

§ 2º A licença para execução dessas obras será dada por um prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, de acordo com o cronograma de obras aprovado;

§ 3º Esgotado o prazo concedido e não concluídas as obras de urbanização, a prorrogação da licença por mais 24 (vinte e quatro) meses ficará vinculada à análise da justificativa apresentada pelo loteador e da fase das obras, exigindo-se, então, novo cronograma de obras, individualizando os logradouros a serem urbanizados, por períodos semestrais.

Art. 16 As obras de urbanização serão fiscalizadas pelos órgãos competentes que, após a conclusão das mesmas, expedirão declarações de aceitação relativas aos seguintes serviços: pavimentação, drenagem pluvial, abastecimento d'água, esgotamento sanitário, arborização e iluminação pública.

Art. 17 Juntada a documentação descrita no artigo anterior e com a publicação no Diário Oficial do Município, as obras de urbanização serão imediatamente aceitas e os lotes vinculados serão liberados.

Art. 18 Esta Resolução revoga as disposições em contrário, em especial as Resoluções SMU Nº 038 de 30 de agosto de 1996 e SMU Nº 541 de 19 de julho de 2004, e entra em vigor na data de sua publicação.

AUGUSTO IVAN DE FREITAS PINHEIRO

ANEXO I

CONTEÚDO E CONVENÇÕES PARA ELABORAÇÃO DE DESENHOS DE PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO E DE REMEMBRAMENTO

convenções		gráficas	cromáticas	espessura de linha
elementos				
ALINHAMENTO PROJETADO A PERMANECER		— . — . — . — . —	preta	0,5
ALINHAMENTO PROJETADO		—————	vermelha	0,5
ALINHAMENTO A EXTINGUIR		— — — —	amarela nº 40	0,5
demais elementos* (obrigatoriamente nominados)		—————	preta	0,1
MEIO FIO PROJETADO		- - - - -	vermelha	0,1
DIVISA DE LOTE EXISTENTE A PERMANECER		—————	preta	0,2
DIVISA DE LOTE PROJETADO		—————	vermelha	0,2
DIVISA DE LOTE A EXTINGUIR		— — — —	amarela nº 40	0,2
CONSTRUÇÃO EXISTENTE A PERMANECER		—————	preta	0,2
CURVAS DE NÍVEL (de metro em metro)		—————	preta	0,1
COTAS	elementos a permanecer	xx	preta	Altura mínima dos números igual a 1,5 mm
	elementos projetados	xx	vermelha	
	elementos a modificar	(xx)	amarela nº 40	
COTAS AUXILIARES (recoo, etc.)		(xx)	amarela nº 40	Altura mínima dos números igual a 1,0 mm
*(tais como os projetos geométricos viários, áreas de praças, áreas verdes, áreas para equipamentos públicos comunitários, <i>faixas non aedificandi</i> destinadas a equipamentos urbanos etc.)				

ANEXO I-A
QUADRO DE ÁREAS

	Área (m ²)
TERRENO ORIGINAL	
RECUO	
REMANESCENTE	

ÁREA PARA DOAÇÃO		Área (m ²)	%
ÁREAS PÚBLICAS	Praças		
	Jardins		
	Vias		
	Equipamentos Urbanos		
	Escola		
	Outros		
	Reserva de Arborização		
ÁREA TOTAL DE DOAÇÃO (m²)			

	Comprimento (m)
EXTENSÃO DAS VIAS	

		nº de unidades
ÁREAS PRIVADAS	Lote (1ª categoria)	
	Lote (2ª categoria)	
	Lote (3ª categoria)	
	Lote (4ª categoria)	
	Lote (5ª categoria)	
	Lote (6ª categoria)	
	Lote (7ª categoria)	
	NÚMERO TOTAL DE LOTES	
	ÁREA TOTAL DOS LOTES (m ²)	
	Reserva de Arborização Privada (m ²)	

ANEXO I-B

GRAVAMES

GRAVAMES	
VINCULAÇÃO DE LOTES E DOAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS	<p>*Desde a data da inscrição desse loteamento no Registro de Imóveis, passarão a integrar o domínio do Município do Rio de Janeiro as áreas destinadas a ruas, praças, jardins e recreação, bem como as destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos. Só será dado o habite-se das construções respectivas após a execução e aceitação definitiva das obras de arruamento figuradas neste projeto. Outrossim ficam vinculados os seguintes lotes que não poderão ser vendidos antes dessa aceitação e que servirão para garantia da execução das obras (Regulamento de Licenciamento e Fiscalização – Decreto N° 3800/70, §1° do art. 45). Lotes</p> <p>- Num total de ...lotes, DE ACORDO: O PROPRIETÁRIO:</p>
URBANIZAÇÃO	<p>Os PROPRIETÁRIOS se obrigam a urbanizar a rua na largura de m (..... metros), na extensão de m (..... metros), correspondente à distância da testada do terreno (inclusive) até a rua conforme PAA</p>

ANEXO II

CONTEÚDO E CONVENÇÕES PARA DESENHOS DE PROJETOS DE ALINHAMENTO (PA's) e PLANTAS DE ALINHAMENTOS PROJETADOS (PAP's)

convencões		gráficas	cromáticas	espessura de linha
elementos				
ALINHAMENTO PROJETADO A PERMANECER			preta	0,5
ALINHAMENTO PROJETADO			vermelha	0,5
ALINHAMENTO A EXTINGUIR			amarela n° 40	0,5
demais elementos* (obrigatoriamente nominados)			preta	0,1
COTAS	elementos a permanecer	xx	preta	altura mínima dos números igual a 1,5 mm
	elementos projetados	xx	vermelha	
	elementos a modificar	(xx)	amarela n° 40	
*(tais como os projetos geométricos viários, áreas de praças, áreas verdes, áreas para equipamentos públicos comunitários, faixas <i>non aedificandi</i> destinadas a equipamentos urbanos etc.)				

