

Capítulo I – O Parcelamento do Solo Urbano	1
1. DEFINIÇÃO	1
1.1. Origem etimológica	1
1.2. Conceito.	2
1.2.1. Perspectiva civilista	3
1.2.2. Perspectiva urbanística	4
1.2.3. Perspectiva ambiental	6
2. A VISÃO EMPRESARIAL DA ATIVIDADE	7
2.1. Pessoa física ou jurídica	7
2.2. Capital	8
2.3. Matéria prima	9
2.4. Lucro	9
2.5. O panorama geral da atividade e o domínio da legislação	10
3. ESPÉCIES DE PARCELAMENTO: LOTEAMENTO-DESMEMBRAMENTO	12
4. MODALIDADES DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	12
4.1. Parcelamento urbano e parcelamento rural	13
4.2. Parcelamento regular, clandestino, irregular e regularizado	14
4.3. Parcelamento popular por agente público	15
4.4. “Loteamento fechado” ou de acesso controlado	15
4.4.1. A legalidade do loteamento “fechado”	15
4.4.2. A tendência jurisprudencial favorável	18
4.4.3. A abertura acadêmica ao novo padrão de urbanização	21
4.4.4. Da oportunidade de seu regramento no âmbito nacional	24
4.5. Desmembramentos de pequeno porte	24
4.6. Figuras de parcelamentos ilegais por fraude à lei	25
4.6.1. Parcelamento disfarçado sob a forma de condomínio voluntário	25
4.6.2. Parcelamento disfarçado sob a forma de condomínio edilício	26
4.6.3. Parcelamento disfarçado sob a forma de clube, associação ou sociedade	26
4.7. Empreendimentos urbanísticos de “ <i>lege ferenda</i> ”	27
4.7.1. Condomínio urbanístico	27
4.7.2. Loteamento e desmembramento integrados à edificação	28
5. A FUNÇÃO SOCIAL DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO	29
6. O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E O ESTATUTO DA CIDADE	33
6.1. O parcelamento do solo urbano no contexto da ordenação e controle do uso do solo	33
6.2. O parcelamento do solo urbano como instrumento destinado a ampliar o acesso ao mercado imobiliário formal	34
6.3. O parcelamento do solo urbano compulsório	34
6.4. Direito de preempção	36
6.5. Estudo de impacto de vizinhança	36
6.6. Prazo para os atos administrativos	37
Capítulo II – A Gleba Destinada a Parcelamento Urbano (Aspectos Gerais)	39
1. DEFINIÇÃO DE GLEBA	39

2. IDENTIFICAÇÃO DO TERRENO COMO GLEBA OU COMO LOTE.....	40
3. REPARCELAMENTO DE LOTE	43
4. PARCELAMENTO DE GLEBAS MEDIANTE AVERBAÇÃO DE RUAS	44
5. A PROPRIEDADE DA GLEBA.....	44
5.1. Origem dos títulos aquisitivos e seus registros	46
5.2. Nulidade de registro e vício de título aquisitivo	47
5.3. Títulos e registros antigos. O cuidado com a regularidade do registro imobiliário (exatidão e completude)	49
5.4. Verificação de Ônus	52
5.5. Cautelas especiais para enfiteuse, ocupação, superfície e aquisições por usucapião e por direito hereditário	54
5.6. Averbações de atualização	55
5.7. Divisas e situação com os vizinhos	56
6. A POSSE DA GLEBA	57
6.1. Informações jurídico-possessórias elementares	57
6.2. A prova da posse	61
6.3. A situação de caseiros, guardas ou vigias	63
6.4. Defesa da posse e ações possessórias (reintegratória, manutenção na posse e interdito proibitório)	64
6.5. A posse e o registro imobiliário	67
Capítulo III – Limitações para Parcelamento do Solo Urbano	69
1. LIMITAÇÕES, RESTRIÇÕES E IMPEDIMENTOS.....	71
2. DESAPROPRIAÇÃO	73
3. TOMBAMENTO E RESTRIÇÕES DIVERSAS DECORRENTES DA PROTEÇÃO DO PATRIMONIO CULTURAL.....	74
4. JAZIDAS, MINAS E LAVRAS	76
5. ÁREAS DE RISCO	77
6. RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS, AMBIENTAIS E REQUISITOS TÉCNICOS	82
6.1. Zoneamento	83
6.2. Percentual de áreas públicas	84
6.3. Fração mínima de parcelamento do solo urbano e frente mínima do lote.	85
6.4. Faixa <i>non aedificandi</i>	88
6.5. Saneamento básico	92
6.6. Meio Ambiente.....	94
6.6.1. Meio ambiente e parcelamento do solo urbano em geral.	97
6.6.2. Supressão de vegetação.	98
6.6.3. Área de preservação permanente (APP)	105
6.6.4. Reserva florestal	121
Capítulo IV – Estudos de Viabilidade	131
1. VIABILIDADE LEGAL	132
1.1. Aquisição da propriedade imóvel (noções gerais)	133
1.2. O exame do título aquisitivo da gleba e de seu registro imobiliário.	133
1.3. Análise jurídica da idoneidade do proprietário-loteador.....	137
2. VIABILIDADE AMBIENTAL	139
2.1. Diagnóstico Ambiental	139
2.2. Restrições ambientais ao uso e parcelamento do solo urbano	140
2.2.1. Código florestal	140

2.2.2. Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, alterada pelas Leis 9.785/1999, 10.932/2004 e 11.445/2007	141
2.2.3. Resolução SMA nº 31/2009 (vigente no Estado de São Paulo)	142
2.2.4. Lei federal 11.428, de 22 de dezembro de 2006 – MATA ATLÂNTICA	143
2.2.5. Resoluções CONAMA.	144
2.2.6. Lei federal nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998 – LEI DE CRIMES AMBIENTAIS	144
2.2.7. Lei Estadual (S.Paulo) nº 898, de 18 de dezembro de 1975	145
2.2.8. Decreto Estadual (S.Paulo) nº 43.284, de 03 de julho de 1998	145
3. VIABILIDADE URBANÍSTICA E DE SANEAMENTO	146
3.1. Consultas complementares	146
3.1.1. Na Prefeitura.	146
3.1.2. No órgão municipal que contém o cadastro de imóveis tombados	147
3.1.3. Nos órgãos municipais, ambiental e de saneamento	147
3.1.4. Em outros órgãos municipais que se manifestam na aprovação de projetos de parcelamento do solo urbano	147
3.2. No Estado (de São Paulo)	148
3.2.1. Na CETESB – Cia. Ambiental do Estado de São Paulo, verificar:	148
3.2.2. Nas diversas concessionárias de serviços públicos	148
3.2.3. No CONDEPHAAT – Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Turístico do Estado de São Paulo	148
4. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	149
5. VIABILIDADE COMERCIAL	150
5.1. Considerações iniciais	150
5.2. Categoria do loteamento idealizado	151
5.2.1. Preferência de compra	151
5.2.2. Demanda existente	151
5.2.3. Poder Aquisitivo	152
5.3. O Aumento da População na Zona Urbana	152
5.4. Elementos Complementares	152
5.4.1. A forma e a veiculação da propaganda	153
5.4.2. A viabilidade de venda de lotes durante a instalação da infraestrutura no loteamento	153
5.4.3. Sugestões de perguntas para reflexão sobre mercado	154
6. APÊNDICE	155
Capítulo V – Projetos Urbanístico – Infraestrutura – Meio Ambiente	179
1. PROJETO URBANÍSTICO	179
I. Reconhecimento do local	179
I.1. Infraestrutura.	179
I.2. Aspectos Topográficos.	180
I.3. Aspectos Ambientais.	180
II. Pesquisa Técnica.	180
II.1. Elementos Cartográficos	180

II.2. Aspectos ambientais	180
II.3. Melhoramentos Públicos.....	181
III. Levantamento planialtimétrico e cadastral	181
IV. Pedido de diretrizes	181
V. Elaboração do projeto urbanístico.....	182
V.1. Perfis Longitudinais das Vias	183
V.2. Perfis Transversais das Vias	183
V.3. Memorial Descritivo e Justificativo do Empreendimento	183
6. PROJETOS DE INFRAESTRUTURA PROJETOS BÁSICOS DE LOTEAMENTOS.....	190
6.1. Projeto de terraplenagem	191
6.1.1. A terraplenagem de quadras e de áreas públicas (institucionais e de lazer)	192
6.1.2. Sequência dos projetos	192
6.1.3. Dados necessários para o projeto	192
6.1.4. Projeto de terraplenagem das vias	193
6.1.5. Memorial descritivo	194
6.1.6. Parecer geotécnico	195
6.1.7. Saias de taludes	195
6.1.8. Pontos altos e baixos nas vias	195
6.1.9. Compensação corte / aterro	196
6.1.10. A influência da terraplenagem nos lotes	197
6.1.11. Equipamentos de terraplenagem	198
6.2. Projeto de drenagem superficial	205
6.2.1. Controle do escoamento	208
6.2.2. Armazenamento	208
6.2.3. Noções sobre Hidrologia – vazões de projeto	211
6.3. Projeto do sistema de abastecimento de água	226
6.3.1. Componentes de um sistema de abastecimento de água	227
6.3.2. Demanda de água	229
6.3.3. Soluções de abastecimento de água para loteamentos e condomínios	230
6.3.4. Projeto de abastecimento de água	234
6.4. Projetos de sistema de esgotos sanitários	236
6.4.1. Interligação na rede pública	237
6.4.2. Sistema isolado	237
6.4.3. Soluções para esgotamento sanitário	237
6.4.4. Tratamento e Disposição Individual (Fossa séptica)	239
6.4.5. Componentes dos projetos básicos de loteamentos	239
6.4.6. Coleta, tratamento e disposição final de esgotos sanitários	240
6.4.7. Sistemas constituídos pela rede interna do empreendimento, estação simplificada de tratamento e interligação à rede coletora pública	241
6.4.8. Sistemas coletivos interligados com lançamento em rede sem tratamento prévio	242
6.4.9. Sistemas coletivos isolados	243
6.4.10. Empreendimentos imobiliários agregam populações concentradas em áreas relativamente pequenas	243
6.4.11. Características dos esgotos sanitários	244
6.5. Pavimentação	247

6.6. Sistemas elétricos	247
6.7. Paisagismo	248
6.8. Projetos ambientais	248
Capítulo VI – Aprovações de Projetos	249
1. A APROVAÇÃO COM PRÉVIA EXECUÇÃO DAS OBRAS	250
2. A APROVAÇÃO COM CRONOGRAMA E INSTRUMENTO DE GARANTIA	250
3. FLUXOGRAMA DE APROVAÇÃO DE PROJETO DE LOTEAMENTO – NO ESTADO DE SÃO PAULO	251
4. ANUÊNCIA (APROVAÇÃO) DO ESTADO	251
5. ANUÊNCIA DOS ÓRGÃOS FEDERAIS	252
6. APROVAÇÃO NA PREFEITURA	252
7. APROVAÇÃO DE PROJETOS DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE:	
ORIENTAÇÃO – GRAPROHAB	253
7.1. Projeto de terraplenagem	254
7.1.1. Projeto de terraplenagem para implantação de vias de circulação	254
7.1.2. Projeto de terraplenagem para os casos em que for prevista a execução de desbaste parcial ou total de quadras	256
7.2. Projeto de drenagem	257
7.3. Sistemas de abastecimento de água e de coleta de esgotos	258
7.4. Projeto básico do sistema de tratamento de esgotos	259
7.5. Ensaios de infiltração e determinação do nível do lençol freático	261
7.6. Projeto do sistema de abastecimento de água potável	262
7.7. Projeto do sistema de coleta e afastamento de esgoto sanitário	263
7.8. Laudo de caracterização da vegetação	264
7.9. Planta urbanística ambiental	264
7.10. Projeto de revegetação e implantação das áreas verdes	266
7.11. Projeto de arborização dos sistemas de lazer e dos passeios públicos	266
Capítulo VII – Registro Imobiliário do Parcelamento	267
1. REGISTRO: NERVO DA JURIDICIDADE E DA JURIDICIZAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO	267
2. NOÇÕES ELEMENTARES DE REGISTRO DE IMÓVEIS	269
3. A <i>RATIO IURES</i> DO REGISTRO DE LOTEAMENTO E DE DESMEMBRAMENTO	272
4. O PROCEDIMENTO DE REGISTRO DO PARCELAMENTO	273
4.1. A fase administrativa do procedimento de registro	275
4.1.1. A rogação do registro	276
4.1.2. A documentação necessária para o registro	278
4.1.3. A qualificação registrária	310
4.1.4. A comunicação da pretensão registrária	312
4.1.5. A publicação do edital	315
4.1.6. O registro do parcelamento	317
4.2. A fase judicial do procedimento de registro	321
5. O PRAZO PARA O REGISTRO E A CADUCIDADE DA APROVAÇÃO	331
6. A EXECUÇÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA E O REGISTRO	333

7. MODIFICAÇÃO DO LOTEAMENTO E REGISTRO	341
8. CANCELAMENTO DO REGISTRO DO LOTEAMENTO	347
9. A DISPENSA DO REGISTRO ESPECIAL (ART. 18 DA LEI Nº 6.766/79)	353
Capítulo VIII – Implantação de Obras e Serviços de Parcelamento do Solo Urbano	359
1. CAUTELAS	359
2. PLANEJAMENTO DA IMPLANTAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS	359
3. COMUNICADOS INDISPENSÁVEIS	360
4. DOCUMENTAÇÃO ESSENCIAL – À DISPOSIÇÃO NA OBRA	360
5. FISCALIZAÇÃO	360
6. RESPONSABILIDADE PELA IMPLANTAÇÃO DAS OBRAS	361
6.1. Responsabilidade técnica da obra	361
6.2. Responsabilidade legal	362
6.2.1. Responsabilidade pela fiscalização e recebimento das obras e serviços	362
7. IMPLANTAÇÃO DE SERVIÇOS DE PAISAGISMO	364
8. IMPLANTAÇÃO TÉCNICA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA	366
Capítulo IX – Comercialização e Administração do Empreendimento	367
1. COMERCIALIZAÇÃO	367
1.1. Planejamento	368
1.1.1. Propaganda	369
1.1.2. Treinamento de corretores	369
1.1.3. Atendimento de interessados	370
1.1.4. Fechamento do negócio	370
1.1.5. Coordenação de corretores, Monitoramento de vendas e Gerenciamento de vendas	371
2. ADMINISTRAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	371
2.1. Documentação de vendas	372
2.2. Documentação jurídica e administrativa	374
2.2.1. Contrato de compromisso venda e compra de lotes (pautado no contrato-padrão)	374
2.2.2. Registro do contrato no serviço registro de imóveis	375
2.2.3. Cessões de direitos de contratos de lotes compromissado	376
2.3. Contabilização dos atos e fatos administrativos e incidências tributárias	377
2.4. Cobrança e controle de prestações	377
2.5. Cobrança de prestações atrasadas	377
2.6. Cancelamento do registro do contrato	379
2.7. Reintegração de posse de lotes	380
2.8. Indenização de benfeitorias	381
2.9. Providências para outorga de escrituras definitivas ou para a transferência administrativa do domínio	381
2.10. Gerenciamento do relacionamento com o cliente	382

2.11. Serviço de Atendimento ao Cliente (SAC)	383
2.12. Arquivo de documentação do empreendimento	384
2.13. Pasta de documentos para consulta e manuseio	384
2.14. Organização de pasta própria destinada ao exame por terceiros.	385
2.15. Arquivo de documentação imobiliária de cada lote.	385
2.16. Sistema informatizado de serviços e de controles Administrativos	386
2.17. A importância da comercialização e da administração do empreendimento	387

Capítulo X – A Regularização de Parcelamento do Solo Urbano (no quadro da regularização fundiária e no foco de seu registro imobiliário) 389

1. A REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO NO CONTEXTO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....	389
2. COMPREENSÃO ELEMENTAR DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....	391
3. A FUNÇÃO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO EM ORDEM À LEGALIDADE DO PARCELAMENTO DO SOLO.....	394
4. PARCELAMENTOS ILEGAIS.....	396
5. DISCIPLINA NORMATIVA PARA REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO.....	397
6. FINALIDADE DA REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO.....	398
7. VIAS DE REGULARIZAÇÃO.....	398
8. PECULIARIDADES DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO.....	400
9. PROVIDÊNCIAS DA ETAPA ANTERIOR AO PROCEDIMENTO JUDICIAL DE REGULARIZAÇÃO.....	402
9.1. Providências jurídico-registrárias	402
9.2. Providências urbanísticas e administrativas	402
9.3. Notificações	402
9.4. Depósitos das prestações vincendas	403
10. PROVIDÊNCIAS DA ETAPA POSTERIOR AO PROCEDIMENTO JUDICIAL DE REGULARIZAÇÃO.....	404
10.1. O registro do parcelamento	404
10.2. Levantamento dos depósitos	404
10.3. Notificação aos adquirentes.	405
10.4. Registro do domínio do lote.	405
11. O PROCEDIMENTO JUDICIAL DE REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO EM FACE DOS DOCUMENTOS QUE DEVEM INSTRUIR O REQUERIMENTO E AS ANUÊNCIAS DOS ÓRGÃOS ESTADUAIS.....	406

Capítulo XI – Estudos Complementares

I. Contratos Comerciais	411
1. INTRODUÇÃO.	411
2. DEFINIÇÃO DE CONTRATO.	412
3. TIPOS DE CONTRATOS	412
4. CONTRATOS DE PARTICIPAÇÃO OU DE PARCERIA	413
4.1. Prática de Contrato de participação ou parceria	414

4.2. Contratos de sociedade em conta de participação	415
5. CONTRATO DE EMPREITADA.	416
5.1. Conceito de Empreitada	416
5.2. Espécies de Empreitada:	417
5.2.1. Quanto ao modo de fixação do preço	417
5.2.2. Quanto à execução do trabalho pela empreiteira	417
5.3. Sub-Empreitada.	417
5.4. Responsabilidade do empreiteiro:	417
5.5. Responsabilidade pelo material empregado na obra.	418
5.6. Responsabilidade pela execução da obra.	418
5.7. Responsabilidade pela perfeição da obra.	418
5.8. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor	418
5.9. Responsabilidade pelo pagamento do preço	419
5.10. Responsabilidade por danos causados a terceiros.	419
5.11. Prazo de execução e entrega da obra	419
5.12. O contrato de empreitada poderá ser total ou parcial	420
6. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS:	420
6.1. Definição	420
6.2. Características	420
6.3. O Código Civil e o Contrato de Prestação de Serviços.	421
6.4. Competência justa do trabalho	421
6.5. Aplicação do CDC	422
II. Contrato Padrão	422
1. DEFINIÇÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO E VENDA E COMPRA	422
2. CONTRATO PADRÃO.	422
3. PROPOSTA DE COMPRA/RESERVA DE LOTE/RECIBO	425
III. Constituição de Associações de proprietários e adquirentes de lotes.	426
1. CONCEITO DE LOTEAMENTO FECHADO	426
2. CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE CIVIL DE PROPRIETÁRIOS E ADQUIRENTES DE LOTES	427
3. ATA DE ASSEMBLÉIA DE CONSTITUIÇÃO.	428
4. ESTATUTO SOCIAL DE ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS E ADQUIRENTES DE LOTES	428
5. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PARA ADMINISTRAÇÃO DE EXECUÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS	429
6. BIBLIOGRAFIA	431
Contrato de Parceria.	432
Contrato de Parceria para Aprovação, Registro, Comercialização e Administração de Loteamento	432
1. QUALIFICAÇÃO DAS PARTES	432
2. GLEBA OBJETO DO CONTRATO.	433

3. POSSE	433
4. OBJETIVO DO CONTRATO	433
5. OBRIGAÇÕES DA EMPREITEIRA	433
6. PROJETOS URBANÍSTICO E DE INFRAESTRUTURA	434
6.1. Consultas preliminares e diretrizes	434
6.1.1. Topografia	434
6.2. Projetos	434
7. APROVAÇÃO DE PROJETOS	434
7.1. Pré-aprovação	434
7.2. Anuência prévia (Aprovação) do Estado	435
7.3. Aprovação definitiva	435
8. OBRAS E TRABALHOS TÉCNICOS.	435
8.1. Terraplenagem	435
8.2. Drenagem	435
8.3. Sistemas de Água, Esgoto e de Energia Elétrica:	435
8.4. Guias, Sargeta e Pavimentação	436
8.5. Paisagismo.	436
8.6. Reflorestamento de Áreas Verdes.	436
9. REGISTRO IMOBILIÁRIO DO EMPREENDIMENTO.	436
9.1. Documentação	436
9.2. Contrato Padrão	436
9.3. Registro do Loteamento	436
10. VENDAS E REVENDAS	437
10.1. Propaganda e Marketing	437
10.2. Tabela de Preços	437
10.3. Venda	437
10.4. Revendas	437
10.5. Administração das Vendas	438
11. ADMINISTRAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	438
11.1. Documentos de Vendas	438
11.2. Recebimento de quantias previstas nos documentos de vendas	438
11.2.1. Entradas	438
11.2.2. Prestações	438
11.2.3. Prestações atrasadas	438
11.2.4. Outros valores fixados nos contratos de vendas	439
11.3. Prestação de contas	439
11.3.1. Da produção de vendas	439
11.3.2. Dos recebimentos	439
11.3.3. Das parcelas de entradas e prestações em atraso.	439
11.3.4. Das cessões e transferências.	439
11.3.5. Das Escrituras Definitivas	440
11.3.6. Das providências para recebimento de atrasados.	440
11.3.7. Das ações judiciais	440

11.4. Esclarecimentos e Comprovações	440
11.5. Manutenção da posse	440
11.6. Dos Impostos e Taxas	441
11.7. Avisos, Notificações ou Auto de Infrações emanados dos Poderes Públicos	441
12. OBRIGAÇÕES DO PROPRIETÁRIO	441
12.1. Quanto à Propriedade	441
12.1.1. Posse	441
12.1.2. Ônus e Alienação	441
12.1.3. Eviscção:	441
12.1.4. Sociedade de Propósito Específico	441
12.2. Quanto aos Tributos	442
12.2.1. Impostos e Taxas Municipais	442
12.2.2. Imposto de Renda	442
12.2.3. Contribuições Sociais	442
12.3. Quanto ao Empreendimento	442
12.3.1. Mandato	442
12.3.2. Contratos e Escrituras	443
12.3.3. Garantia de Execução de Obras	443
12.4. Quanto ao preço e condições de vendas	443
12.4.1. Determinar, junto com a Empreendedora	443
12.5. Participação das partes contratantes	444
12.5.1. Do Proprietário	444
12.5.2. Da Empreendedora	444
12.5.3. Do Proprietário e da Empreendedora	444
12.6. Condições Gerais	444
12.6.1. Obras Complementares	444
12.6.2. Prazos	445
12.6.3. Obrigação da Empreendedora	445
12.6.4. Rescisão do Contrato	445
12.6.5. Desapropriação	446
12.6.6. Herdeiros e Sucessores	446
12.6.7. Foro	447
Aprovação De Projetos Habitacionais	448
1. APRESENTAÇÃO	448
2. OS TRÂMITES PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS DE LOTEAMENTO	450
2.1. Aspectos Gerais da Pré-Aprovação	450
2.2. Procedimentos técnicos exigidos na pré – aprovação municipal	451
2.2.1. Certidão de uso e ocupação do solo urbano	451
2.2.2. Diretrizes municipais	452
2.2.3. Diretrizes de saneamento	452
2.3. Diretriz ambiental municipal	453
2.4. Pré-aprovação municipal	453
3. TRAMITAÇÃO DO PROJETO NO GRAPROHAB	455

3.1. Procedimentos junto ao GRAPROHAB	455
3.2. Aprovação no GRAPROHAB	456
3.2.1. Protocolo	456
3.2.2. Análise do Projeto	456
3.2.3. Exigências Técnicas	457
3.3. Indeferimento	457
4. PROCEDIMENTOS TÉCNICOS PARA APROVAÇÃO FINAL NA PREFEITURA	458
5. FLUXOGRAMA DA APROVAÇÃO MUNICIPAL	459
Implantação de Um Parcelamento	461
1. FLUXOGRAMA DAS ATIVIDADES	461
1.1. Levantamentos:	462
1.2. Projetos:	462
1.3. Gerenciamento:	462
1.4. Empreiteira:	462
1.5. Fiscalização:	462
1.6. Apoio Técnico Obra (ATO):	462
1.7. Controle Tecnológico(CT):	463
2. PRINCIPAIS OBRAS E SERVIÇOS – SEQUÊNCIA DE IMPLANTAÇÃO.	463
2.1. Terraplenagem e Drenagem	464
3. PAVIMENTAÇÃO DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO	466
3.1. Programa de Investigações de Campo	466
3.2. Programa de Pesquisa de Laboratório	467
3.3. Dimensionamento e Custos da Pavimentação.	468
3.4. Recomendações e Procedimentos Construtivos para Pavimentação	469
3.4.1. Sub-base e Base Econômica	470
Licenciamento Ambiental de Parcelamento do Solo Urbano – Noções Básicas	473
1. CONCEITOS LEGAIS	473
2. LEGISLAÇÃO E ESFERAS DE COMPETÊNCIA	474
2.1. Legislação essencial	474
2.2. Esferas de competência	475
3. SIGLAS E TERMOS USUAIS	477
4. LICENCIAMENTO AMBIENTAL	478
4.1. Planta urbanística ambiental.	478
4.1.1. Elementos essenciais para elaboração da Planta Urbanística Ambiental	478
4.1.2. Composição da Planta Urbanística Ambiental	479
4.2. Licenciamento Ambiental do Parcelamento do Solo Urbano (Aprovação dos projetos pelo GRAPROHAB).	480
4.3. Licença Ambiental Prévia – LAP	480
4.4. Certificado de Aprovação do GRAPROHAB	482
5. CONSIDERAÇÕES GERAIS.	482
5.1. Vantagens de se contemplar a legislação ambiental	482

5.2. Dicas para acelerar a análise dos projetos	482
O Código de Defesa do Consumidor (Lei Nº 8.078, De 11.09.1990) e os Artigos que Interferem na Atividade de Loteamentos	483
Escrituração Contábil e Incidências Tributárias	492
1. CARACTERIZAÇÃO	492
2. PROPRIETÁRIOS	492
3. EQUIPARAÇÃO	493
4. PROPRIETÁRIO/S EQUIPARADO/S (EMPRESA INDIVIDUAL), OU PESSOA JURÍDICA QUANDO DESTINA/M A GLEBA PARA SER LOTEADA	494
4.1. Imposto sobre a renda, Contribuição Social sobre o lucro líquido e Imposto Adicional sobre a Renda	494
4.1.1. Lucro Presumido	495
4.2. Programa de Integração Social	496
4.3. COFINS – Contribuição Social sobre o Faturamento	496
4.4. Aplicam-se, também, ao COFINS, as considerações do item anterior ICMS, ISS, INSS, FGTS	496
4.5. Deveres Instrumentais	497
5. REGIME TRIBUTÁRIO DE TRANSIÇÃO – RTT	501
6. RESTRIÇÕES	501
7. REGIME DE CONTABILIZAÇÃO	502
8. LOTEADORA OU CONSTRUTORA	503
8.1. Imposto sobre a renda, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido e Imposto Adicional de Renda	503
8.2. PIS – Programa de Integração Social	503
8.3. COFINS – Contribuição Social sobre o Faturamento	504
8.4. ICMS	504
8.5. Imposto de Renda de Fonte	504
8.6. Imposto sobre Serviços	504
8.7. INSS, FGTS	504
8.8. Deveres Instrumentais	505
8.9. Distribuição de Resultados	507
8.10. Regime de Contabilização	507
9. PROPRIETÁRIO/S E LOTEADORA E/OU CONSTRUTOR	508
Sistema de Gestão Empresarial administração de loteamento.	509
1. PRESTAÇÃO DE CONTAS	510
2. TABELA DE VENDAS	510
3. ELABORAÇÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO VENDA E COMPRA DE LOTES.	511
4. REGISTRO DO CONTRATO NO SERVIÇO REGISTRO DE IMÓVEIS	511
5. COBRANÇA E CONTROLE DAS PRESTAÇÕES	512
6. COBRANÇA DE PRESTAÇÕES ATRASADAS.	513

7. CANCELAMENTO DE VENDAS	514
8. REINTEGRAÇÃO DE POSSE DE LOTES	514
9. ARQUIVO DE DOCUMENTAÇÃO IMOBILIÁRIA DE CADA LOTE	514
Capítulo XII – Legislação Básica e Referencial do Parcelamento do Solo	
Urbano – Ementário – Legislação Federal	515
Constituição Federal	515
I. LEGISLAÇÃO FEDERAL	515
1.1. Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967	515
1.2. Lei nº 6.766/79, alterada pelas Leis nº 9.785/99, 10.932/04, 11.445/07 e Medida Provisória 547/11	515
1.2.1. Alterações	516
1.2.2. Objetivos da Lei 6766/79	516
1.3. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973	519
1.4. Lei nº 10.931/04	519
1.5. Decreto-Lei nº 58, de 10.12.1937	519
1.6. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 – Código de Defesa do Consumidor	519
1.6.1. Art. 52 – § 1º	519
1.7. Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012 (novo Código Florestal), publicada no DOU em 28/5/2012, sancionada com 12 vetos e alterada pela Medida Provisória nº 571/2012.	519
1.8. Decreto 3.000, DE 26 DE MARÇO DE 1999 (Regulamento do Imposto de Renda).	520
1.8.1. Instrução Normativa 84, de 20.12.79 (com as alterações introduzidas pela IN SRF nº 23/83)	520
1.8.2. Parecer Normativo nº 15, de 23.7.1984, da CST	520
1.8.3. Instrução Normativa nº 93, de 23 de novembro de 2001, do Secretário da Receita Federal (art. 17 e parágrafo único).	520
1.8.4. Outras Normatizações Tributárias	520
1.9. Decreto nº 612, de 21.07.1992 (Previdência Social)	520
1.9.1. Ordem de serviço nº 182, de 30 de janeiro de 1998, da Diretoria de Arrecadação e Fiscalização do INSS	520
1.10. Decreto 41.019, de 26 de fevereiro de 1957	521
1.11. Instrução Incri nº 17B	521
1.12. Portaria nº 222, de 22 de dezembro de 1987, do Departamento Nacional de Águas e Energia Elétrica	522
Resolução Normativa nº 82, 13/09/2004 da ANEEL	522
2. LEGISLAÇÃO ESTADUAL	522
2.1. Provimento Nº 58/89 Da Corregedoria Geral Da Justiça	522
2.2. Grapohab – Legislação Estadual e Outras Normas Utilizadas na Análise para Aprovação de Projetos Habitacionais.	522
3. LEGISLAÇÃO MUNICIPAL (SÃO PAULO)	531