

STJ00099431

VICENTE CELESTE AMADEI
E
VICENTE DE ABREU AMADEI

COMO LOTEAR UMA GLEBA

O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO
EM SEUS ASPECTOS ESSENCIAIS
(LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO)

4ª EDIÇÃO

CAMPINAS – SP



2014

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)

Amadei, Vicente Celeste

Como lotear uma gleba : o parcelamento do solo urbano em seus aspectos essenciais (loteamento e desmembramento) / Vicente Celeste Amadei e Vicente de Abreu Amadei. -- 4. ed. -- Campinas, SP : Millennium Editora, 2014.

Bibliografia.

ISBN 978-85-7625-312-9

1. Loteamento – Leis e legislação – Brasil
2. Planejamento urbano – Brasil 3. Solo urbano – Uso – Brasil I. Amadei, Vicente de Abreu.
II. Título.

14-10032

CDU - 347.235 (81) (094)

Índice para Catálogo Sistemático:

1. Brasil: Legislação:

Parcelamento do solo urbano: Loteamentos: Direito 347.235 (81) (094)

© Copyright by *Vicente Celeste Amadei e Vicente de Abreu Amadei.*

© Copyright by *Millennium Editora Ltda.*

Conselho Editorial

Coordenador: *Alencar Frederico*

Membros: *Ana Alice De Carli, Nilton César Flores, Paulo Affonso Leme Machado, Vladimir Passos de Freitas*

Supervisão de Editoração

Alcibiades Godoy

Editoração e Capa

MGDesign

Revisão

Donaldo Augusto Fernandes Felippe

Todos os direitos desta publicação reservados

Millennium Editora Ltda.®

Av. Marechal Rondon, 473

Jd. Chapadão – 13070-172 – Campinas-SP

PABX/FAX: (19) 3229-5588

www.millenniumeditora.com.br

E-mail: editora@millenniumeditora.com.br

Sumário

Capítulo 1 – 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.....	5
2. A Visão Empresarial da Atividade.....	7
2.1. Pessoa Física ou Jurídica.....	7
2.2. Capital.....	8
2.3. Matéria prima.....	8
2.4. Lucro.....	9
2.5. O panorama geral da atividade e o domínio da legislação.....	9
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.....	14
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.....	17
4.4.3. A abertura acadêmica ao novo padrão de urbanização.....	20
4.4.4. Da oportunidade de seu regramento no âmbito nacional.....	23
4.5. Desmembramentos de pequeno porte.....	23
4.6. Figuras de parcelamentos ilegais por fraude à lei.....	24
4.6.1. Parcelamento disfarçado sob a forma de condomínio voluntário.....	24
4.6.2. Parcelamento disfarçado sob a forma de condomínio edilício.....	25
4.6.3. Parcelamento disfarçado sob a forma de clube, associação ou sociedade.....	25
4.7. Empreendimentos urbanísticos de “ <i>Lege Ferenda</i> ”.....	26
4.7.1. Condomínio urbanístico.....	26
4.7.2. Loteamento e desmembramento integrados à edificação.....	27
5. A Função Social do Parcelamento do Solo Urbano.....	28
6. O Parcelamento do Solo Urbano e o Estatuto da Cidade.....	32
6.1. O parcelamento do solo urbano no contexto da ordenação e controle do uso do solo.....	32
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	35
6.5. Estudo de impacto de vizinhança	35
6.6. Prazo para os Atos Administrativos	36
Capítulo 2 – 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	62
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 3 – Limitações para Parcelamento do Solo Urbano	71
1. Limitações, Restrições e Impedimentos	71
2. Desapropriação	73
3. Tombamento e Restrições Diversas Decorrentes da Proteção do Patrimônio Cultural	74
4. Jazidas, Minas e Lavras	76
5. Áreas de Risco	77
6. Restrições Urbanísticas, Ambientais e Requisitos Técnicos	83
6.1. Zoneamento	84
6.2. Percentual de áreas públicas	85
6.3. Fração mínima de parcelamento do solo urbano e frente mínima do lote	86
6.4. Faixa <i>Non Aedificandi</i>	88
6.5. Saneamento básico	92
6.6. Meio Ambiente	95
6.6.1. Meio ambiente e parcelamento do solo urbano em geral	98
6.6.2. Supressão de vegetação	99
6.6.3. Área de preservação permanente (APP)	106
6.6.4. Reserva florestal	122
6.6.5. Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais	130

6.6.6. Área contaminada	133
6.6.7. Unidade de conservação, zona de amortecimento e corredor ecológico	137
6.6.8. Zona costeira	142
6.6.9. Zona industrial, anel verde, faixa de isolamento ou de proteção	145
Capítulo 4 – Estudos de Viabilidade	147
1. Viabilidade Legal	148
1.1. Aquisição da propriedade imóvel (noções gerais)	149
1.2. O exame do título aquisitivo da gleba e de seu registro imobiliário	149
1.3. Análise jurídica da idoneidade do proprietário-loteador	153
2. Viabilidade Ambiental	155
2.1. Diagnóstico Ambiental	155
2.2. Restrições ambientais ao uso e parcelamento do solo urbano	156
2.2.1. Código florestal	156
2.2.2. Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, alterada pelas Leis nºs 9.785/1999, 10.932/2004, 11.445/2007 e 12.608/2012	157
2.2.3. Resolução SMA nº 31/2009 (vigente no Estado de São Paulo)	158
2.2.4. Lei Federal nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006 – Mata Atlântica	159
2.2.5. Resoluções CONAMA	160
2.2.6. Lei federal nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998 – Lei de Crimes Ambientais	160
2.2.7. Lei Estadual (S. Paulo) nº 898, de 18 de dezembro de 1975	161
2.2.8. Decreto Estadual (S. Paulo) nº 43.284, de 03 de julho de 1998	161
3. Viabilidade Urbanística e de Saneamento	162
3.1. Consultas complementares	162
3.1.1. Na Prefeitura	162
3.1.2. No órgão municipal que contém o cadastro de imóveis tombados	163
3.1.3. Nos órgãos municipais, ambiental e de saneamento	163
3.1.4. Em outros órgãos municipais que se manifestam na aprovação de projetos de parcelamento do solo urbano	163
3.2. No Estado (de São Paulo)	163
3.2.1. Na CETESB – Cia. Ambiental do Estado de São Paulo, verificar:	163
3.2.2. Nas diversas concessionárias de serviços públicos	164
3.2.3. No CONDEPHAAT – Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Turístico do Estado de São Paulo	164
3.3. Nos órgãos federais	164
4. Viabilidade Econômico-Financeira	164
5. Viabilidade Comercial	165
5.1. Considerações iniciais	165
5.2. Categoria do loteamento idealizado	166
5.2.1. Preferência de compra	166
5.2.2. Demanda existente	167
5.2.3. Poder aquisitivo	167
5.3. O aumento da população na zona urbana	167
5.4. Elementos complementares	168

5.4.1. A forma e a veiculação da propaganda	168
5.4.2. A viabilidade de venda de lotes durante a instalação da infraestrutura no loteamento	169
5.4.3. Sugestões de perguntas para reflexão sobre mercado	169
6. Apêndice – Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira – LUIZ FERNANDO COZAC	170
7. Bibliografia Recomendada	192
Capítulo 5 – Projeto Urbanístico – Infraestrutura – Meio Ambiente	193
1. Projeto Urbanístico – CARLOS FABIANO LIKON TOMAZ	193
1.1. Reconhecimento do local	193
1.1.1. Infraestrutura	193
1.1.2. Aspectos Topográficos	194
1.1.3. Aspectos Ambientais	194
1.2. Pesquisa Técnica	194
1.2.1. Elementos Cartográficos	194
1.2.2. Aspectos Ambientais	194
1.2.3. Melhoramentos públicos	194
1.3. Levantamento planialtimétrico e cadastral	195
1.4. Pedido de diretrizes	195
1.5. Elaboração do projeto urbanístico	195
1.5.1. Perfis Longitudinais das Vias	197
1.5.2. Perfis Transversais das Vias	197
1.6. Memorial Descritivo e Justificativo do Empreendimento	197
2. Projetos de Infraestrutura Projetos Básicos de Loteamentos – HÉLIO NARCHI	204
2.1. Projeto de terraplenagem	204
2.1.1. A terraplenagem de quadras e de áreas públicas (institucionais e de lazer)	205
2.1.2. Sequência dos projetos	206
2.1.3. Dados necessários para o projeto	206
2.1.4. Projeto de terraplenagem das vias	206
2.1.5. Memorial descritivo	207
2.1.6. Parecer geotécnico	208
2.1.7. Saias de taludes	208
2.1.8. Pontos altos e baixos nas vias	208
2.1.9. Compensação corte / aterro	209
2.1.10. A influência da terraplenagem nos lotes	210
2.1.11. Equipamentos de terraplenagem	211
2.2. Projeto de drenagem superficial	218
2.2.1. Controle do escoamento	221
2.2.2. Armazenamento	221
2.2.3. Noções sobre Hidrologia – vazões de projeto	224
2.3. Projeto do sistema de abastecimento de água	239
2.3.1. Componentes de um sistema de abastecimento de água	240
2.3.2. Demanda de água	242
2.3.3. Soluções de abastecimento de água para loteamentos e condomínios	243

2.3.4. Projeto de abastecimento de água	247
2.4. Projetos de sistema de esgotos sanitários	249
2.4.1. Interligação na rede pública	250
2.4.2. Sistema isolado	250
2.4.3. Soluções para esgotamento sanitário	250
2.4.4. Tratamento e Disposição Individual (Fossa séptica)	252
2.4.5. Componentes dos projetos básicos de loteamentos	252
2.4.6. Coleta, tratamento e disposição final de esgotos sanitários	253
2.4.7. Sistemas constituídos pela rede interna do empreendimento, estação simplificada de tratamento e interligação à rede coletora pública	254
2.4.8. Sistemas coletivos interligados com lançamento em rede sem tratamento prévio	254
2.4.9. Sistemas coletivos isolados	255
2.4.10. Empreendimentos imobiliários agregam populações concentradas em áreas relativamente pequenas	256
2.4.11. Características dos esgotos sanitários	256
2.5. Pavimentação	259
2.6. Sistemas elétricos	260
2.7. Paisagismo – PANORARTE PAISAGISMO	260
2.8. Projetos ambientais	260
Capítulo 6 – Aprovações de Projetos	261
1. A Aprovação com Prévia Execução das Obras	262
2. A Aprovação com Cronograma e Instrumento de Garantia	262
3. Fluxograma de Aprovação de Projeto de Loteamento – no Estado de São Paulo	262
4. Anuência (Aprovação) do Estado	263
5. Anuência dos Órgãos Federais	264
6. Aprovação na Prefeitura	264
7. Aprovação de Projetos de Infraestrutura e Meio Ambiente:	
Orientação – GRAPROHAB	265
7.1. Projeto de terraplenagem	265
7.1.1. Projeto de terraplenagem para implantação de vias de circulação	266
7.1.2. Projeto de terraplenagem para os casos em que for prevista a execução de desbaste parcial ou total de quadras	268
7.2. Projeto de drenagem	268
7.3. Sistemas de abastecimento de água e de coleta de esgotos	270
7.4. Projeto básico do sistema de tratamento de esgotos	270
7.5. Ensaios de infiltração e determinação do nível do lençol freático	273
7.6. Projeto do sistema de abastecimento de água potável	274
7.7. Projeto do sistema de coleta e afastamento de esgoto sanitário	275
7.8. Laudo de caracterização da vegetação	276
7.9. Planta urbanística ambiental	276
7.10. Projeto de revegetação e implantação das áreas verdes	278
7.11. Projeto de arborização dos sistemas de lazer e dos passeios públicos	278
Capítulo 7 – Registro Imobiliário do Parcelamento	279
1. Registro: Nervo da Juridicidade e da Juridicização do Parcelamento do Solo	279

2. Noções Elementares de Registro de Imóveis	281
3. A <i>Ratio Iures</i> do Registro de Loteamento e de Desmembramento	284
4. O Procedimento de Registro do Parcelamento	285
4.1. A fase administrativa do procedimento de registro	287
4.1.1. A rogação do registro	287
4.1.2. A documentação necessária para o registro	290
4.1.3. A qualificação registrária	322
4.1.4. A comunicação da pretensão registrária	324
4.1.5. A publicação do edital	326
4.1.6. O registro do parcelamento	328
4.2. A fase judicial do procedimento de registro	333
5. O Prazo Para o Registro e a Caducidade da Aprovação	343
6. A Execução das Obras de Infraestrutura e o Registro	345
7. Modificação do Loteamento e Registro	353
8. Cancelamento do Registro do Loteamento	359
9. A Dispensa do Registro Especial (Art. 18 da Lei nº 6.766/79)	365
Capítulo 8 – Implantação de Obras e Serviços de Parcelamento do Solo Urbano	371
1. Cautelas	371
2. Planejamento da Implantação de Obras e Serviços	371
3. Comunicados Indispensáveis	372
4. Documentação Essencial – À Disposição na Obra	372
5. Fiscalização	372
6. Responsabilidade Pela Implantação das Obras	372
6.1. Responsabilidade técnica da obra	373
6.2. Responsabilidade legal	373
6.2.1. Responsabilidade pela fiscalização e recebimento das obras e serviços	374
7. Implantação de Serviços de Paisagismo	375
8. Implantação Técnica das Obras de Infraestrutura	377
Capítulo 9 – Comercialização e Administração do Empreendimento	379
1. Comercialização	379
1.1. Planejamento	380
1.1.1. Propaganda	381
1.1.2. Treinamento de corretores	381
1.1.3. Atendimento de interessados	381
1.1.4. Fechamento do negócio	382
1.1.5. Coordenação de corretores, monitoramento de vendas e gerenciamento de vendas	382
2. Administração do Empreendimento	383
2.1. Documentação de vendas	384
2.2. Documentação jurídica e administrativa	386
2.2.1. Contrato de compromisso de venda e compra de lotes (pautado no contrato-padrão)	386
2.2.2. Registro do contrato no serviço registro de imóveis	387
2.2.3. Cessões de direitos de contratos de lote compromissado	388

2.3. Contabilização dos atos e fatos administrativos e incidências tributárias	388
2.4. Cobrança e controle de prestações	389
2.5. Cobrança de prestações atrasadas	389
2.6. Cancelamento do registro do contrato	390
2.7. Reintegração de posse de lotes	391
2.8. Indenização de benfeitorias	392
2.9. Providências para outorga de escrituras definitivas ou para a transferência administrativa do domínio	393
2.10. Gerenciamento do relacionamento com o cliente	393
2.11. Serviço de Atendimento ao Cliente (SAC)	395
2.12. Arquivo de documentação do empreendimento	395
2.13. Pasta de documentos para consulta e manuseio	396
2.14. Organização de pasta própria destinada ao exame por terceiros	397
2.15. Arquivo de documentação imobiliária de cada lote	397
2.16. Sistema informatizado de serviços e de controles administrativos	398
2.17. A importância da comercialização e da administração do empreendimento	399

Capítulo 10 – A Regularização de Parcelamento do Solo Urbano

(no quadro da regularização fundiária e no foco de seu Registro Imobiliário)	401
1. A regularização de parcelamento do solo no contexto da regularização fundiária	401
2. Compreensão elementar da regularização fundiária	403
3. A função do Registro Imobiliário em ordem à legalidade do parcelamento do solo	406
4. Parcelamentos ilegais	408
5. Disciplina normativa para regularização de parcelamento do solo urbano	409
6. Finalidade da regularização de parcelamento	410
7. Vias de Regularização	410
8. Peculiaridades do procedimento administrativo de regularização do parcelamento do solo	412
9. Providências da etapa anterior ao procedimento judicial de regularização	414
9.1. Providências jurídico-registrárias	414
9.2. Providências urbanísticas e administrativas	414
9.3. Notificações	414
9.4. Depósitos das prestações vincendas	415
10. Providências da etapa posterior ao procedimento judicial de regularização	416
10.1. O registro do parcelamento	416
10.2. Levantamento dos depósitos	416
10.3. Notificação aos adquirentes	417
10.4. Registro do domínio do lote	417
11. O procedimento judicial de regularização do parcelamento em face dos documentos que deverem instruir o requerimento e as anuências dos órgãos estaduais	418

Capítulo 11 – Estudos Complementares 423

Estudos 1 – Contratos Comerciais 423

ZILDETE MARIA DOS REIS MEDEIROS

1. Contratos Comerciais	423
1.1. Introdução	423

1.2. Definição de Contrato	424
1.3. Tipos de Contratos	424
1.4. Contratos de participação ou de parceria	425
1.4.1. Prática de Contrato de participação ou parceria	426
1.4.2. Contratos de sociedade em conta de participação	427
1.5. Contrato de Empreitada	428
1.5.1. Conceito de Empreitada	428
1.5.2. Espécies de Empreitada:	428
1.5.3. Subempreitada	429
1.5.4. Responsabilidade do empreiteiro:	429
1.5.5. Responsabilidade pelo material empregado na obra	429
1.5.6. Responsabilidade pela execução da obra	430
1.5.7. Responsabilidade pela perfeição da obra	430
1.5.8. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor	430
1.5.9. Responsabilidade pelo pagamento do preço	430
1.5.10. Responsabilidade por danos causados a terceiros	431
1.5.11. Prazo de execução e entrega da obra	431
1.5.12. O contrato de empreitada poderá ser total ou parcial	431
1.6. Contrato de Prestação de Serviços	432
1.6.1. Definição	432
1.6.2. Características	432
1.6.3. O Código Civil e o Contrato de Prestação de Serviços	432
1.6.4. Competência Justiça do Trabalho	433
1.6.5. Aplicação do CDC	433
2. Contrato Padrão	434
2.1. Definição de Contrato de Compromisso de Venda e Compra	434
2.2. Contrato Padrão	434
2.3. Proposta de Compra/Reserva de Lote/Recibo	437
3. Constituição de Associações de proprietários e adquirentes de lotes	437
3.1. Conceito de Loteamento Fechado	437
3.2. Constituição de Sociedade Civil de Proprietários e Adquirentes de Lotes	439
3.3. Ata de Assembleia de Constituição	439
3.4. Estatuto Social de Associação de Proprietários e Adquirentes de Lotes	440
3.5. Contrato de Prestação de Serviços para Administração de Execução de Obras e Serviços	440
4. Bibliografia	442
Estudos 2 – Contratos de Parceria	443
VICENTE C. AMADEI	
1. Contrato de Parceria para Aprovação, Registro, Comercialização e Administração de Loteamento	444
1.1. Elementos essenciais	444
1.1.1. Qualificação das partes	444
1.1.2. Gleba objeto do contrato	444

1.1.3. Posse	444
1.1.4. Objetivo do contrato	444
1.1.5. Obrigações da empreendedora	444
2. Projeto urbanístico e de infraestrutura	444
2.1. Consultas preliminares e diretrizes	444
2.2. Topografia	444
2.3. Projetos	445
3. Aprovação de projetos	445
3.1. Pré-aprovação	445
3.2. Anuência prévia (Aprovação) do Estado	445
3.3. Aprovação definitiva	446
4. Obras e trabalhos técnicos	446
4.1. Terraplenagem	446
4.2. Drenagem	446
4.3. Sistemas de Água, Esgoto e de Energia Elétrica	446
4.4. Guias, Sargeta e Pavimentação	446
4.5. Paisagismo	446
4.6. Reflorestamento de Áreas Verdes	446
5. Registro Imobiliário do Empreendimento	447
5.1. Documentação	447
5.2. Contrato Padrão	447
5.3. Registro do Loteamento	447
6. Vendas e Revendas	447
6.1. Propaganda e <i>Marketing</i>	447
6.2. Tabela de Preços	448
6.3. Venda	448
6.4. Revendas	448
6.5. Administração das Vendas	448
7. Administração do Empreendimento	448
7.1. Documentos de Vendas	448
7.2. Recebimento de quantias previstas nos documentos de vendas	449
7.2.1. Entradas	449
7.2.2. Prestações	449
7.2.3. Prestações atrasadas	449
7.2.4. Outros valores fixados nos contratos de vendas	449
7.3. Prestação de contas	449
7.3.1. Da produção de vendas	449
7.3.2. Dos recebimentos	450
7.3.3. Das parcelas de entradas e prestações em atraso	450
7.3.4. Das cessões e transferências	450
7.3.5. Das Escrituras Definitivas	450
7.3.6. Das providências para recebimento de atrasados	450
7.3.7. Das ações judiciais	450
7.4. Esclarecimentos e Comprovações	451

7.5. Manutenção da posse	451
7.6. Dos Impostos e Taxas	451
7.7. Avisos, Notificações ou Auto de Infrações emanados dos Poderes Públicos	451
8. Obrigações do Proprietário	451
8.1. Quanto à Propriedade	451
8.1.1. Posse	451
8.1.2. Ônus e alienação	452
8.1.3. Evicção	452
8.1.4. Sociedade de propósito específico	452
8.2. Quanto aos Tributos	452
8.2.1. Impostos e taxas municipais	452
8.2.2. Imposto de renda	452
8.2.3. Contribuições sociais	452
8.3. Quanto ao Empreendimento	452
8.3.1. Mandato	452
8.3.2. Contratos e escrituras	453
8.3.3. Garantia de execução de obras	453
8.4. Quanto ao preço e condições de vendas	454
8.4.1. Determinar, junto com a empreendedora	454
8.5. Participação das partes contratantes	454
8.5.1. Do Proprietário	454
8.5.2. Da Empreendedora	454
8.5.3. Do Proprietário e da Empreendedora	454
8.6. Condições Gerais	455
8.6.1. Obras Complementares	455
8.6.2. Prazos	455
8.6.3. Rescisão do Contrato	455
8.6.4. Desapropriação	456
8.6.5. Herdeiros e Sucessores	456
8.6.6. Foro	457
Estudos 3 – Aprovação de Projetos Habitacionais	458
JONAS MATTOS	
1. Apresentação	458
2. Os Trâmites para Aprovação de Projetos de Loteamento	460
2.1. Aspectos Gerais da Pré-Aprovação	460
2.2. Procedimentos técnicos exigidos na pré-aprovação municipal	461
2.2.1. Certidão de uso e ocupação do solo urbano	461
2.2.2. Diretrizes municipais	462
2.2.3. Diretrizes de saneamento	463
2.3. Diretriz ambiental municipal	463
2.4. Pré-aprovação municipal	464
3. Tramitação do Projeto no GRAPROHAB	465
3.1. Procedimentos junto ao GRAPROHAB	466
3.2. Aprovação no GRAPROHAB	466

3.2.1. Protocolo	466
3.2.2. Análise do Projeto	467
3.2.3. Exigências Técnicas	467
3.3. Indeferimento	467
3.3.1. Reabertura	468
3.3.2. Aprovação	468
4. Procedimentos técnicos para aprovação final na Prefeitura	468
5. Fluxograma da aprovação municipal	470
Estudos 4 – Implantação de um Parcelamento	471
MAURO HERNANDEZ LOZANO	
1. Fluxograma das Atividades	471
1.1. Levantamentos	472
1.2. Projetos	472
1.3. Gerenciamento	472
1.4. Empreiteira	472
1.5. Fiscalização	472
1.6. Apoio Técnico Obra (ATO)	472
1.7. Controle Tecnológico(CT)	472
2. Principais Obras e Serviços – Sequência de Implantação	473
2.1. Terraplenagem e Drenagem	474
3. Pavimentação das Vias de Circulação	476
3.1. Programa de Investigações de Campo	476
3.2. Programa de Pesquisa de Laboratório	477
3.3. Dimensionamento e custos da pavimentação	478
3.4. Recomendações e procedimentos construtivos para pavimentação	479
3.4.1. Sub-base e Base Econômica	480
Estudos 5 – Licenciamento Ambiental de Parcelamento do	
Solo Urbano – Noções Básicas	483
MARCIO NAVARRA FROGERI	
1. Conceitos Legais	483
2. Legislação e Esferas de Competência	484
2.1. Legislação essencial	484
2.2. Esferas de competência	485
3. Siglas e Termos Usuais	486
4. Licenciamento Ambiental	488
4.1. Planta urbanística ambiental	488
4.1.1. Elementos essenciais para elaboração da Planta Urbanística Ambiental	488
4.1.2. Composição da Planta Urbanística Ambiental	489
4.2. Licenciamento Ambiental do Parcelamento do Solo Urbano (Aprovação dos projetos pelo GRAPROHAB)	489
4.3. Licença Ambiental Prévia – LAP	490
4.4. Certificado de Aprovação do GRAPROHAB	491
5. Considerações Gerais	492
5.1. Vantagens de se contemplar a legislação ambiental	492
5.2. Dicas para acelerar a análise dos projetos	492

Estudos 6 – O Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 11.09.1990) e os Artigos que Interferem na Atividade de Loteamentos	493
VICENTE C. AMADEI	
1. Código de Defesa do Consumidor – Artigos da Lei que Interferem com a Atividade se Loteamentos	494
2. Outras Informações e Sugestões	500
Estudos 7 – Escrituração Contábil e Incidências Tributárias	501
MÁRIO MORANDO	
1. Caracterização	501
2. Proprietários	501
3. Equiparação	502
4. Proprietário/s Equiparado/s (Empresa Individual), ou Pessoa Jurídica quando Destina/m a Gleba para ser Loteada.	503
4.1. Imposto sobre a renda, Contribuição Social sobre o lucro líquido e Imposto Adicional sobre a Renda	503
4.1.1. Lucro Presumido	504
4.2. Programa de Integração Social	504
4.3. COFINS – Contribuição Social sobre o Faturamento	505
4.4. Aplicam-se, também, ao COFINS, as considerações do item anterior ICMS, ISS, INSS, FGTS	505
4.5. Deveres Instrumentais	506
5. Regime Tributário de Transição – RTT	509
6. Restrições	510
7. Regime de Contabilização	511
8. Loteadora ou Construtora	512
8.1. Imposto sobre a renda, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido e Imposto Adicional de Renda	512
8.2. PIS – Programa de Integração Social	512
8.3. COFINS – Contribuição Social sobre o Faturamento	512
8.4. ICMS	513
8.5. Imposto de Renda de Fonte	513
8.6. Imposto sobre Serviços	513
8.7. INSS, FGTS	513
8.8. Deveres Instrumentais	514
8.9. Distribuição de Resultados	516
8.10. Regime de Contabilização	516
9. Proprietário/s e Loteadora e/ou Construtor	516
Estudos 8 – Sistema de Gestão Empresarial administração de loteamento	518
ADILSON MACHADO	
1. Prestação de Contas	519
2. Tabela de Vendas	520
3. Elaboração de Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Lotes	520
4. Registro do Contrato no Serviço Registro de Imóveis	520
5. Cobrança e Controle das Prestações	522

6. Cobrança de Prestações Atrasadas	522
7. Cancelamento de Vendas	523
8. Reintegração de Posse de Lotes	523
9. Arquivo de Documentação Imobiliária de cada Lote	523
Capítulo 12 – Legislação Básica e Referencial do	
Parcelamento do Solo Urbano – Ementário	525
Legislação Federal – Constituição Federal	525
1. Legislação Federal	525
1.1. Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967	525
1.2. Lei nº 6.766/79, alterada pelas Leis nos 9.785/99, 10.932/04, 11.445/2007, 12.424/2011 e 12.608/2012.	525
1.2.1. Alterações	525
1.2.2. Objetivos da Lei nº 6.766/79	526
1.3. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973	528
1.4. Lei nº 10.931/04	528
1.5. Decreto-Lei nº 58, de 10.12.1937.	528
1.6. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 – Código de Defesa do Consumidor ...	528
1.6.1. Art. 52 – § 1º	528
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 Lei nº 12.727/2012. ...	529
1.8. Decreto 3.000, de 26 de março de 1999 (Regulamento do Imposto de Renda)	529
1.8.1. Instrução Normativa nº 84, de 20.12.79 (com as alterações introduzidas pela IN SRF nº 23/83)	529
1.8.2. Parecer Normativo nº 15, de 23.07.1984, da CST	529
1.8.3. Instrução Normativa nº 93, de 23 de novembro de 2001, do Secretário da Receita Federal (art. 17 e parágrafo único)	529
1.8.4. Outras Normatizações Tributárias	529
1.9. Decreto nº 612, de 21.07.1992 (Previdência Social)	529
1.9.1. Ordem de serviço nº 182, de 30 de janeiro de 1998, da Diretoria de Arrecadação e Fiscalização do INSS	530
1.10. Decreto nº 41.019, de 26 de fevereiro de 1957	530
1.11. Instrução Incra nº 17B.	530
1.12. Portaria nº 222, de 22 de dezembro de 1987, do Departamento Nacional de Águas e Energia Elétrica	531
1.13. Resolução Normativa nº 82, 13/09/2004 da ANEEL	531
2. Legislação Estadual	531
2.1. Provimento nº 58/89 da Corregedoria Geral da Justiça	531
2.2. Grapohab – Legislação Estadual e Outras Normas Utilizadas na Análise para Aprovação de Projetos Habitacionais.	531
3. Legislação Municipal (São Paulo)	537
3.1. Lei nº 9.413, de 30 de dezembro de 1981	537
3.2. Decreto nº 15.764, de 22 de março de 1979	537
3.3. Lei nº 10.315, de 30 de abril de 1987	537

3.4. Portaria Intersecretarial nº 3/93/Sehab/SAR538

3.5. Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002538

3.6. Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004538

3.7. Lei nº 14.939, de 2 de julho de 2009538

3.8. Portaria 156/09 – SVMA (Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente) ...538

3.9. Decreto nº 52.114, de 4 de fevereiro de 2011538

Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.....539