



Prefeitura de
Porto Alegre

Escritório de Licenciamento
Equipe de Parcelamento do Solo

Projetos de fracionamento

manual para aprovação

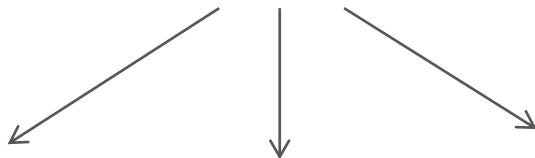
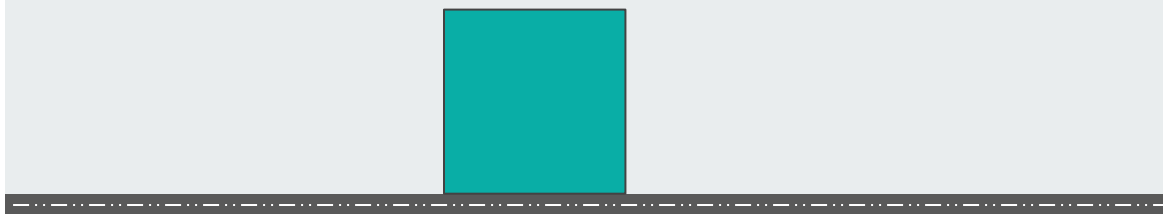


Manual simplificado para aprovação de projetos de fracionamento com base no decreto 12.715 de 23 de março de 2000.

Índice

<u>Sobre o parcelamento do solo</u>	03
<u>Sobre o fracionamento</u>	04
<u>Procedimentos e documentos</u>	06
<u>Prancha 1</u>	10
-Situação Existente	13
-Situação Proposta	15
<u>Prancha Complementar</u>	17
-Situação Proposta (com edificação)	18
-Planilha	20
<u>Links úteis</u>	21

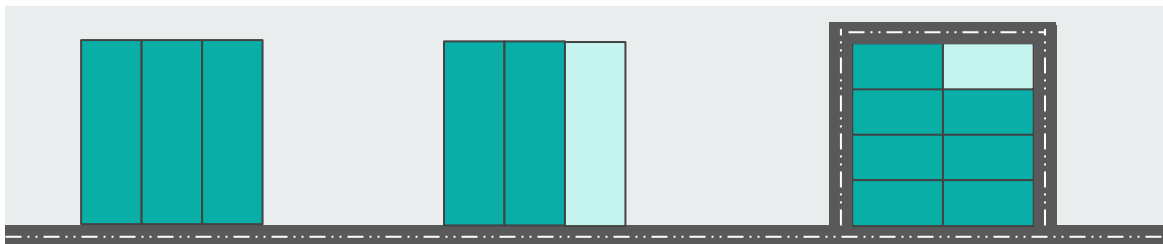
Situação Inicial




Fracionamento

Desmembramento

Loteamento



 Destinação de área pública

Sobre o parcelamento do solo

Parcelamento do solo urbano é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação, podendo ser realizado na forma de loteamento, desmembramento e fracionamento, sempre mediante aprovação municipal.

Fica vedado o parcelamento do solo:

- em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com padrões estabelecidos em lei;
- em imóveis que não possuam frente para logradouros públicos oficiais.





Sobre o fracionamento

Fracionamento é o parcelamento de imóvel em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário oficial, atendidos os seguintes requisitos:

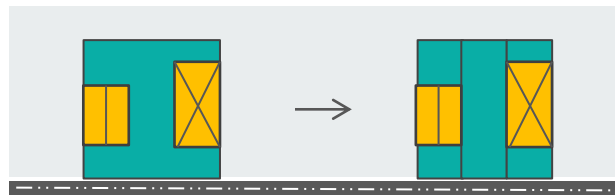
I – área igual ou inferior ao módulo de fracionamento da respectiva UEU, conforme disposto no Anexo 8.3;

II – área superior ao módulo de fracionamento, desde que o imóvel tenha origem em parcelamento do solo aprovado pelo Município, conforme legislação vigente à época de sua aprovação. (Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

É possível aprovar projeto de fracionamento quando existe edificação no imóvel. A edificação regular ou irregular e a planilha de áreas demonstrando o atendimento do regime urbanístico devem constar na planta da situação proposta do fracionamento.



A aprovação do projeto de fracionamento **não** regulariza edificação, trata-se de parcelamento do solo.



PDDUA, Art. 151

PADRÕES PARA FRACIONAMENTOS						ANEXO 8.3
	ÁREA DE OCUPAÇÃO INTENSIVA (AOI)		ÁREA DE OCUPAÇÃO RAREFEITA (AOR)			
	ÁREA PREDOMINANTEMENTE PRODUTIVA	DEMAIS ÁREAS	CORREDOR AGROINDUSTRIAL	ÁREA DE DESENVOLVIMENTO DIVERSIFICADO	ÁREA DE PROTEÇÃO DO AMBIENTE NATURAL	ÁREA DE PRODUÇÃO PRIMÁRIA
MÓDULO DE FRACIONAMENTO	1 ha	3.000 m ²				
ÁREA E TESTADA MÍNIMAS DO LOTE	PL (1)	PL (1)	2.000 m ² e testada de 25m	PL (1)	PL (1)	PL (1)

(1) PL: padrão de lote de acordo com o Anexo 8.1.

PADRÕES PARA LOTEAMENTOS										ANEXO 8.1
LOCALIZAÇÃO		ÁREA DE OCUPAÇÃO INTENSIVA (AOI)					ÁREA DE OCUPAÇÃO RAREFEITA (AOR)			
		ÁREA PREDOM. RESIDENCIAL E MISTAS 1,2,3 e 4	ÁREAS ESPECÍFICAS DE INTERESSE CULTURAL	EMZS CONSTANTES NO ANEXO 7.2	ÁREA PREDOM. PRODUTIVA E MISTA 5 (6)	ÁREA DE PROTEÇÃO DO AMBIENTE NATURAL	ÁREA DE DESENV. DIVERSIFICADO	ÁREA DE PROTEÇÃO DO AMBIENTE NATURAL	ÁREA DE PRODUÇÃO PRIMÁRIA	
ÁREAS DE DESTINAÇÃO PÚBLICA	EQUIP. COMUNITÁRIOS (3)(8)	PRAÇA	18%			10%	18% (5)		—	
		ESCOLA					2% (5)			
		OUTROS								
	PARQUE	2%								
	MALHA VIÁRIA MÍNIMA (2)	V.3.2 V.4.2 V.4.4	V.3.3 V.4.3 V.4.5	V.2.3 V.2.1	V.2.3 V.3.2	(1)	V.4.4 V.4.5	V.4.4 V.4.5	V.2.2	
	LIMITES DE ÁREA DE DESTINAÇÃO PÚBLICA	20% a 50% (5)				PARA NÚCLEOS PREVISTOS NO ART. 65 MEDIANTE LEI ESPECÍFICA (ART. 62)				
LOTES	ÁREA MÍNIMA	150m ² (3)	(7)	450m ²	600m ²	20ha (1)	2ha	20ha	2ha	
	TESTADA MÍNIMA	5m	(7)	15m	15m	50m(1)	50m (1)			
QUARTERBÔES	FACE MÁXIMA (4)	200 m			400m	(1)	—			
	ÁREA MÁXIMA (4)	22.500m ²			4ha	(1)	—			
	ÁREA MÍNIMA (4)	—					20ha			

Sobre o fracionamento

O módulo do fracionamento é 3.000m² na Área de Ocupação Intensiva (AOI) sendo indicada no **Anexo 8.3** do PDDUA.

Os padrões de lotes, área e testada mínima, localizados na Área de Ocupação Intensiva (AOI) e na Área de Ocupação Rarefeita (AOR) são apresentados no **Anexo 8.1** do PDDUA.

Procedimentos e documentos necessários para aprovação

.A aprovação do projeto de fracionamento é 100% digital. A etapa de fracionamento deve ser aberta no portal de licenciamento, com os documentos:

- Matrícula(s) ou Certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- Certidão Negativa de Débitos do imóvel – CND;
- RRT ou ART para atividade técnica de parcelamento do solo com comprovante de pagamento;
- Declaração de Arrecadação Municipal – DAM;
- Planta da Situação Existente e da Situação Proposta,
- Planta da Situação Proposta, incluindo edificações existentes e/ou a regularizar e planilha de áreas demonstrando o atendimento ao regime urbanístico (prancha complementar).



O proprietário que assina o selo do projeto de fracionamento deve ser o mesmo averbado na matrícula.



O responsável técnico que assina a ART/RRT deve ser o mesmo do selo do projeto de fracionamento.



No fracionamento para partilha de imóveis por "causa-mortis", o inventariante não pode assinar como proprietário do imóvel a ser fracionado. O projeto de fracionamento deve conter as assinaturas de todos os proprietários averbados na matrícula.

<https://siat.procempa.com.br/siat/ArrEmitirDAMReceitaEspecificcaExibir> Internet.do

:: Incluir DAM ::

Data de Emissão 14/07/2020

Unidade Funcional <Selecione>

Tipo de Contribuição <Selecione>


Descrição Tributo

Tipo de Identificação <Selecione>

CPF/CNPJ

Número de Alvará

Endereço

* Data de Vencimento 

* Valor

Observação

DAM - Emissão

Selecionar SPM GERAL;

Selecionar ALPS – Aprovação e Licenciamento para Parcelamento do Solo;

Consultar a Lei Complementar 693/2012;

Preencher com o número do SEI e endereço.



Protocolar uma cópia da DAM com o comprovante de pagamento junto ao processo.

https://siat.procempa.com.br/siat/LotEmitirCertidoes_Internet.do

Certidão do Imobiliário

Prezado Contribuinte,

Para impressão da certidão deverão ser informados o tipo de certidão e a identificação do contribuinte. Na sequência deverá ser informado o código da imagem.

IMPORTANTE:

Para emissão de documentos, realize as configurações iniciais descritas abaixo:

Configuração do modo de exibição dos documentos:

- Instalar o Acrobat Reader 6.0 ou superior e configurar o tipo de papel da impressora para A4.

Para uma melhor experiência, recomendamos a utilização dos navegadores abaixo:



Emitir Certidão do Imobiliário

Confirmação da Autenticidade

* Tipo de Certidão

Inscrição do Imobiliário

Matrícula

Zona

Área Construída

Metragens Territoriais

Uso do Imóvel

Não sou um robô



reCAPTCHA
Privacidade - Termos

Confirmar

Limpar

Inscrições imobiliárias-Consulta

Selecionar Certidão de Cadastro do Imóvel;

Preencher Matrícula;
Preencher Zona;

O documento gerado conterá as inscrições imobiliárias referentes à matrícula. Pode ser que se tenha mais de uma inscrição e todas devem ser apresentadas.



Certidão de Débitos do Imóvel

Prezado Contribuinte,

A Secretaria Municipal da Fazenda alerta que a Certidão Negativa de Débitos do Imóvel refere-se exclusivamente ao IPTU e à Taxa de Coleta de Lixo. Ao adquirir um imóvel, certifique-se sobre a inexistência de débitos de tarifa de água/esgoto junto ao DMAE. Informamos que, em caso de dívida ou débito em aberto, a certidão será emitida somente após o credenciamento dos valores em nossos sistemas, o que normalmente ocorre em três dias úteis.

IMPORTANTE:

Para emissão de documentos, realize as configurações iniciais descritas abaixo:

Configuração do modo de exibição dos documentos:

- Instalar o Acrobat Reader 6.0 ou superior e configurar o tipo de papel da impressora para A4.

Para uma melhor experiência, recomendamos a utilização dos navegadores abaixo:



Emitir Confirmar autenticidade

* Inscrição Imobiliário

Nº Endereço Imóvel

CPF/CNPJ do Proprietário

Não sou um robô



Confirmar

Limpar

CND - Emissão

Inscrição mobiliário,

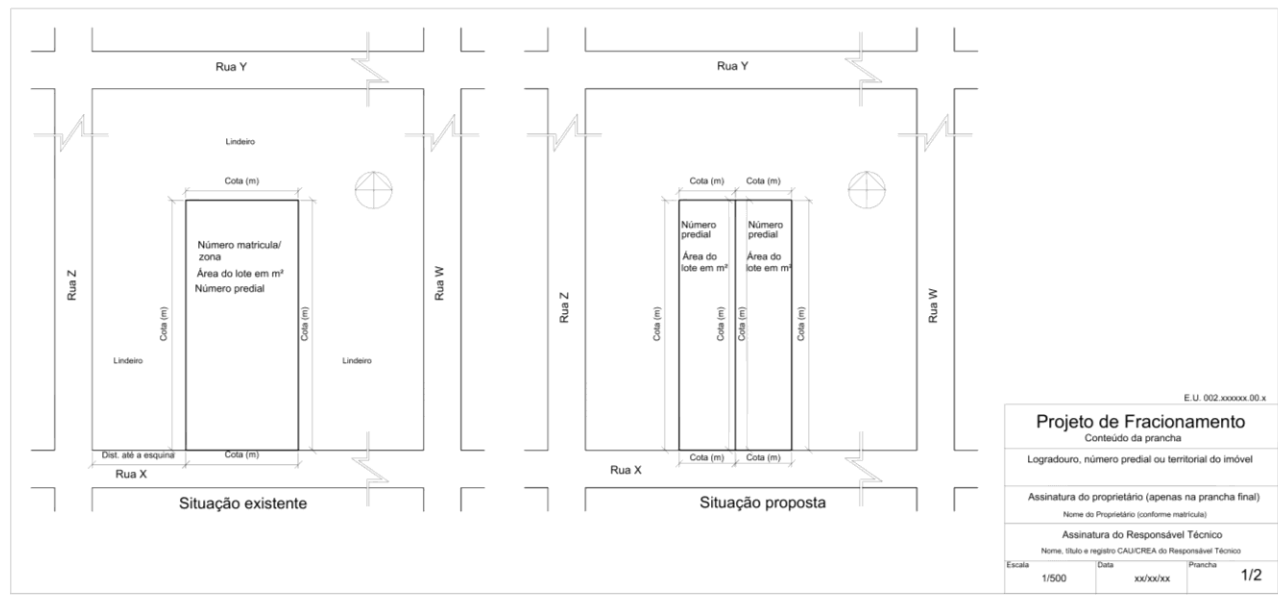
Número do endereço do imóvel;

A Certidão Positiva com Efeito de Negativa também é válida para a aprovação de projeto e deve corresponder ao parcelamento do IPTU do ano corrente.



Prancha 1

Situação Existente
Situação Proposta



Prancha 1

Espaço mínimo de **15 centímetros** entre o selo e a primeira dobra horizontal reservado para os despachos SMDE.

Situação existente

Situação proposta

15 cm

E.U. 002.000000.00.X

Projeto de Fracionamento			
Conteúdo da prancha			
Logradouro, número predial ou territorial do imóvel			
Assinatura do proprietário (apenas na prancha final)			
Nome do Proprietário (conforme matrícula)			
Assinatura do Responsável Técnico			
Nome, título e registro CAUCREIA do Responsável Técnico			
Escala	Data	Prancha	
1/500	xx/xx/xx	1/2	

SELO

Em todas as pranchas do projeto deverá constar **selo**, situado no canto inferior direito, junto à margem, com os seguintes dados:

Número do SEI de fracionamento e do expediente único;

Nome do logradouro e n° predial ou territorial do imóvel ou da área privativa;

Nome do proprietário;

Nome, título, registro CAU/CREA e assinatura do do autor do projeto;

Número de ordem da plancha;

Conteúdo da plancha; e

Descrição do tipo de projeto.

E.U. 002.xxxxxx.00.x

Projeto de Fracionamento

Conteúdo da plancha

Logradouro, número predial ou territorial do imóvel

Assinatura do proprietário (apenas na plancha final)
Nome do Proprietário (conforme matrícula)

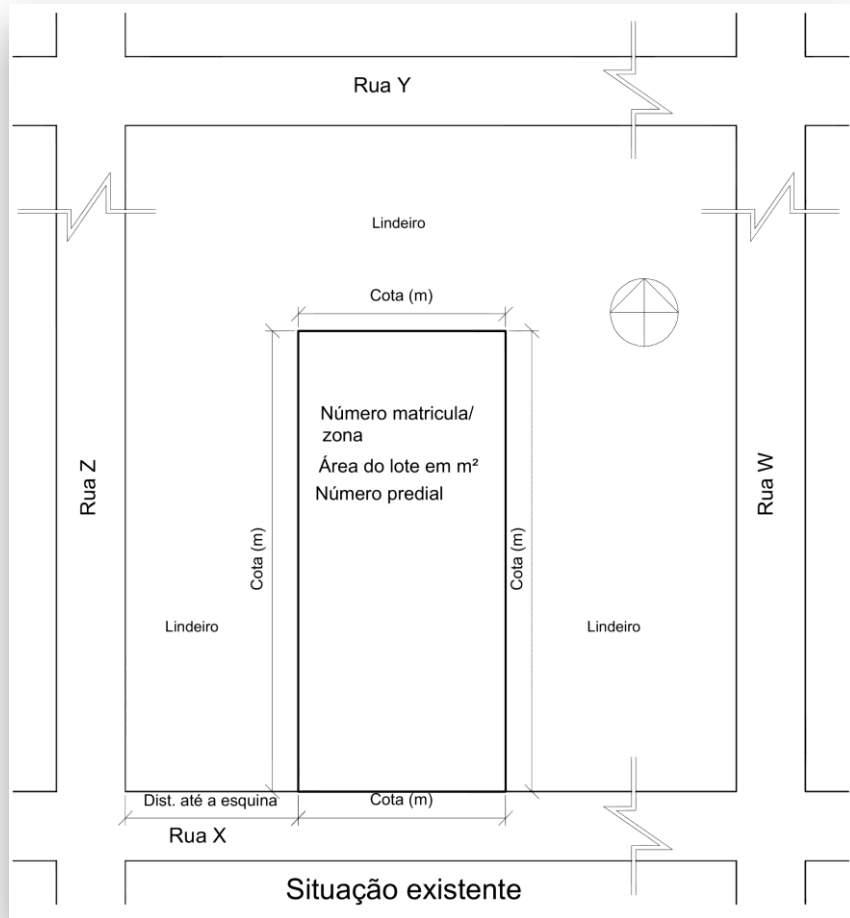
Assinatura do Responsável Técnico
Nome, título e registro CAU/CREA do Responsável Técnico

Escala	Data	Plancha
1/500	xx/xx/xx	1/2

Situação existente

Situação proposta

Projeto de Fracionamento
Conteúdo da plancha
Logradouro, número predial ou territorial do imóvel
Assinatura do proprietário (apenas na plancha final)
Nome do Proprietário (conforme matrícula)
Assinatura do Responsável Técnico
Nome, título e registro CAU/CREA do Responsável Técnico
Escala: 1/500 Data: xx/xx/xx Plancha: 1/2



Situação Existente

Representar apenas o que consta na matrícula;

Dimensões conforme a certidão ou matrícula;

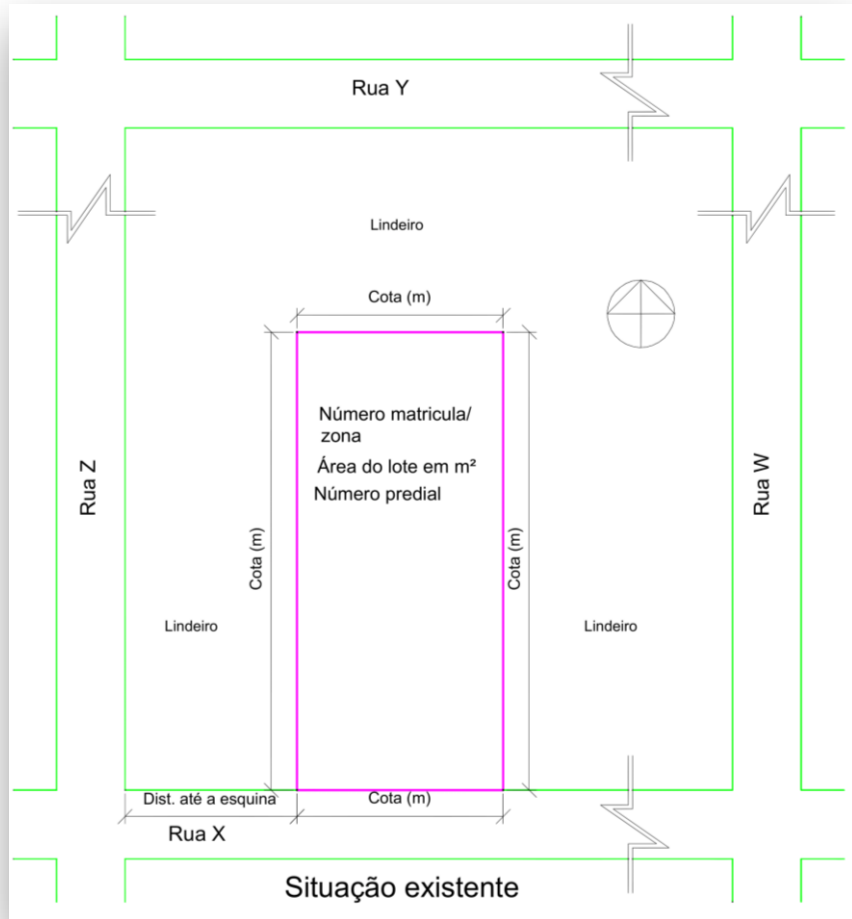
Posição no quarteirão, quando for o caso;

Área do lote;

Orientação magnética ou geométrica;

Numeração predial ou territorial do imóvel e dos lindeiros, se houver;

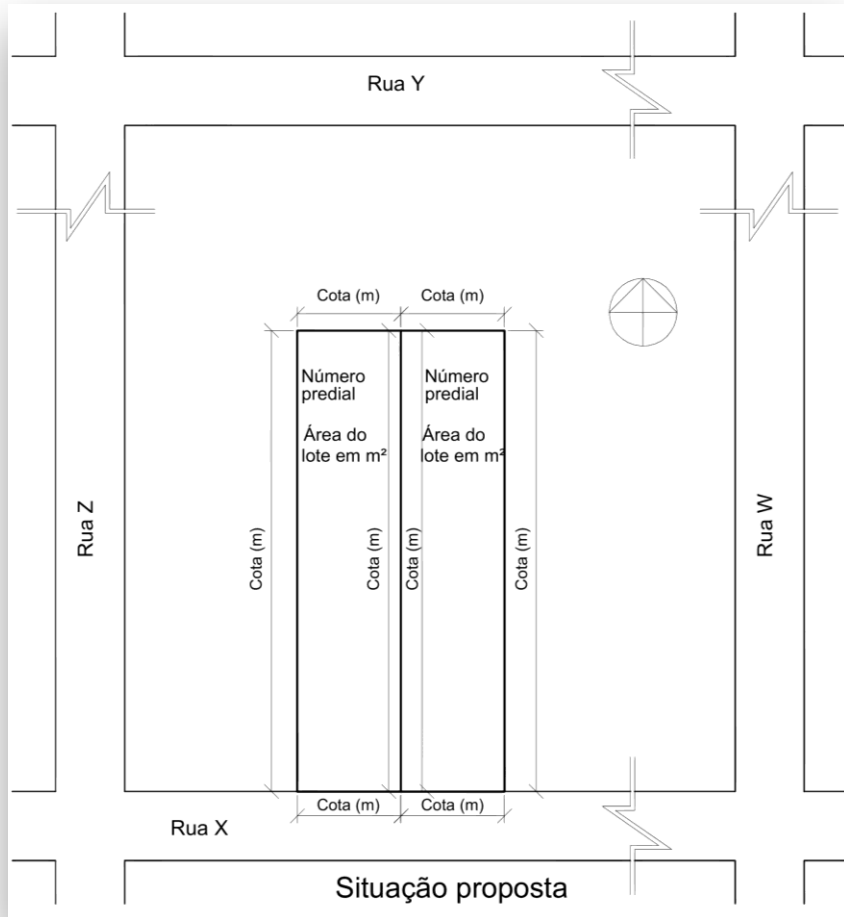
Escala 1/500.



Situação Existente

Espessuras sugeridas

- 0.40 mm
- 0.30 mm
- 0.25 mm
- 0.20 mm
- 0.15mm



Situação Proposta

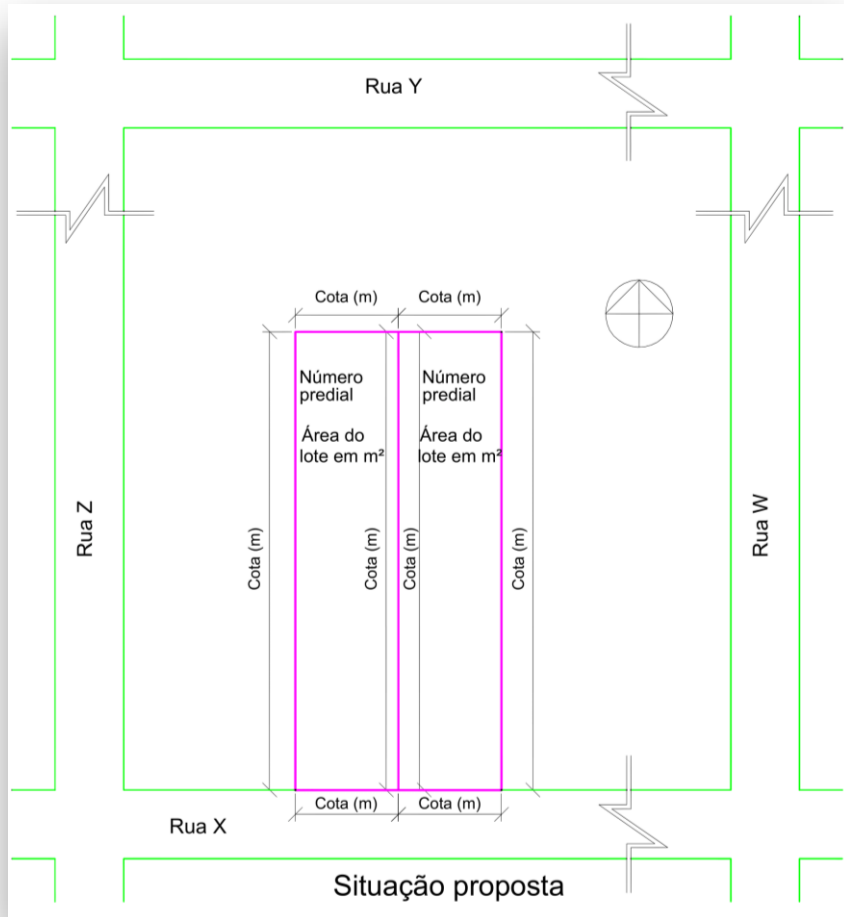
Cotas, considerando as novas divisas;

Área dos lotes gerados;

Orientação magnética ou geométrica;

Número do lote;

Escala 1/500 .



Situação Proposta

Espessuras sugeridas

- 0.40 mm
- 0.30 mm
- 0.25 mm
- 0.20 mm
- 0.15mm

Prancha Complementar

Se houver edificações, é necessário uma prancha complementar apresentando:

Planilha de áreas demonstrando o atendimento ao regime urbanístico;

Planta da Situação Proposta com edificações existentes e/ou a regularizar.

Incluir observação: A edificação constante na matrícula nº XXX permanecerá no lote nº XX.



Lote nº	IA PDDUA	IA utilizado	TO PDDUA	TO utilizada	Atividade*	Nº de economias**
m²	m²	m²	m²	m²		

*São consideradas isentas as edificações destinadas à residência unifamiliar desde que constituída de, no máximo, duas economias no terreno (artigo 107, §8º do PDDUA)
**A Quota Ideal não se aplica quando se tratar de apenas 2 economias no imóvel (artigo 109, §2º do PDDUA)

E.U. 002.xxxxxx.00.x

Projeto de Fracionamento
Prancha complementar - edificações

Logradouro, número predial ou territorial do imóvel

Assinatura do proprietário (apenas na prancha final)
Nome do Proprietário (conforme matrícula)

Assinatura do Responsável Técnico
Nome, título e registro CAUI/CREA do Responsável Técnico

Escala	Data	Prancha
1/ 500	xx/xx/xx	2/2

Situação Proposta

Planta de localização das edificações considerando as novas divisas;

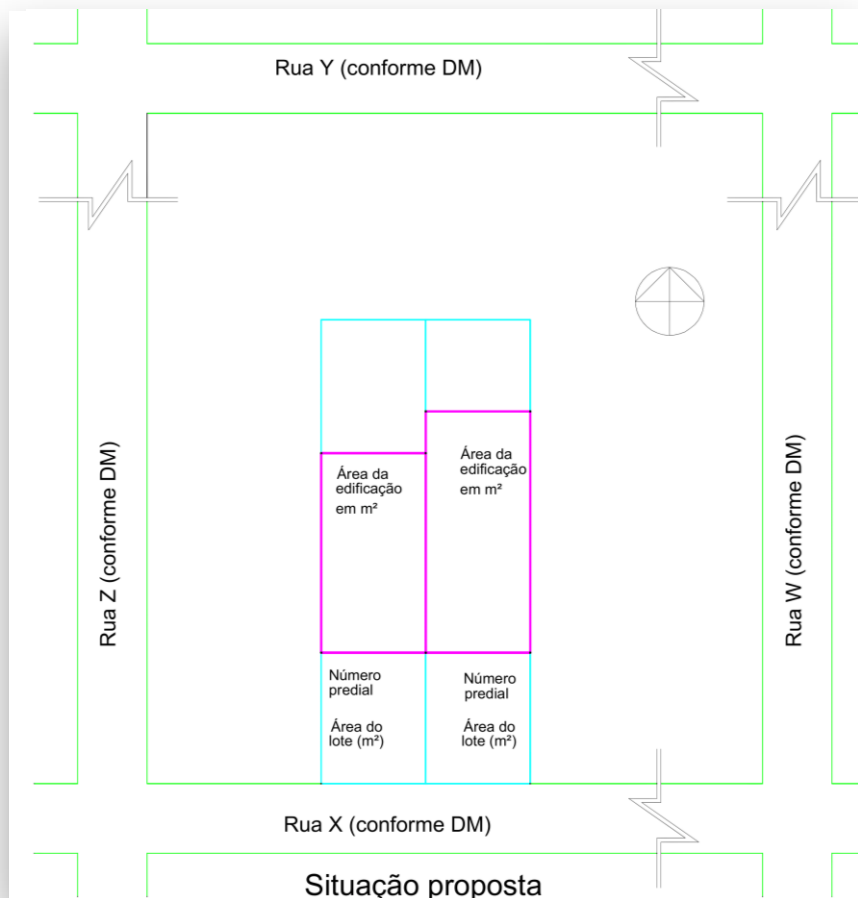
Área dos lotes;

Área das edificações;

Orientação magnética ou geométrica;

Escala 1/500.





Situação Proposta

Espessuras sugeridas

- 0.40 mm
- 0.30 mm
- 0.25 mm
- 0.20 mm
- 0.15mm

Planilha

Lote nº	IA PDDUA	IA utilizado	TO PDDUA	TO utilizada	Atividade*	Nº de economias**
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²		

- Identificação de cada lote e sua área.
- Índice de aproveitamento permitido pelo PDDUA.
- Índice de aproveitamento utilizado no projeto.
- Número de economias.
- Atividade.
- Taxa de ocupação utilizada no projeto.
- Taxa de ocupação permitida pelo PDDUA.

*São consideradas isentas as edificações destinadas à residência unifamiliar desde que constituída de, no máximo, duas economias no terreno (artigo107, §8º do PDDUA)

**A Quota Ideal não se aplica quando se tratar de apenas 2 economias no imóvel (artigo109, §2º do PDDUA)

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico
Escritório de Licenciamento
Coordenação de Desenvolvimento Urbano
Unidade de Gestão e Desenvolvimento Territorial
Equipe de Parcelamento do Solo



**Prefeitura de
Porto Alegre**

Links úteis e legislação

Portal do Licenciamento

<https://licenciamento.procempa.com.br/>

Manual do Protocolo

http://lproweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/edificapoa/usu_doc/manualprot.pdf

DAM

<https://siat.procempa.com.br/siat/ArrEmitirDAMReceitaEspecificasExibirInternet.do>

PDDUA

Decreto 12.715/2000

Decreto 18.623/2014

Lei Complementar 693/12