



## MANUAL DE ORIENTAÇÃO – PARCELAMENTO DO SOLO

### LEGISLAÇÕES VIGENTES:

- **LEI Nº 4.729 DE 28 DE NOVEMBRO DE 2018**

“DISPÕE SOBRE A REGULAMENTAÇÃO PARA IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIO DE LOTES NO MUNICÍPIO DE NOVO HORIZONTE.

[http://www.leinasnuvens.com.br/legislacao/SP/novo\\_horizonte/2018/novembro/4729.php](http://www.leinasnuvens.com.br/legislacao/SP/novo_horizonte/2018/novembro/4729.php)

- **LEI Nº 4.854 DE 10 DE JULHO DE 2019**

“DEFINE O PARCELAMENTO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE NOVO HORIZONTE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

[http://www.leinasnuvens.com.br/legislacao/SP/novo\\_horizonte/2019/julho/4854.php](http://www.leinasnuvens.com.br/legislacao/SP/novo_horizonte/2019/julho/4854.php)

### DOCUMENTAÇÃO:

#### **1º CERTIDÃO DE DIRETRIZES:**

- 1.1 Requerimento – 2 vias;
- 1.2 Procuração, quando necessária - 1 via;
- 1.3 Declaração (Anexo 1)
- 1.4 Cartão CNPJ e Contrato Social (se for o caso) - 1 via;
- 1.5 Cópia da Certidão atualizada da Matrícula do Imóvel (**Anexo 2**) - 1 (uma) via;
- 1.6 Planta de Localização (**Anexo 3**) - 1 (uma) via;
- 1.7 Pré-Projeto Urbanístico (**Anexo 4**) - 1 (uma) via;
- 1.8 Levantamento Planialtimétrico e Cadastral (**Anexo 5**) - 1 (uma) via;
- 1.9 Imagem de Satélite com delimitação da área loteada - 1 via digital;

#### **2º APROVAÇÃO PREVIA:**

- 2.1 Requerimento – 2 vias;
- 2.2 **Projeto Urbanístico**, vinculado a Certidão de Diretrizes (**Anexo 4**) - 2 (duas) vias;
  - 2.2.1 Plantas - 2 (duas) vias;
  - 2.2.2 Memorial descritivo e justificativo do empreendimento (MDJE) - 1 (uma) via;
  - 2.2.3 ART/RRT referente à elaboração do projeto de loteamento ou de implantação do condomínio (dependendo do caso) - 1 (uma) via;



# Prefeitura Municipal De Novo Horizonte

CGC/MF N.º 45.152.139/0001-99

Emancipado em 28/10/1917

**2.3 Projeto de Terraplenagem (Anexo 6)** - todos os documentos 1 (uma) via:

- 2.3.1. Planta baixa do projeto de terraplenagem;
- 2.3.2. Perfis longitudinais das vias;
- 2.3.3. Memorial descritivo de terraplenagem;
- 2.3.4. ART/RRT do projeto de terraplenagem;
- 2.3.4 Anuência do(s) vizinho(s) afetado(s) pela incidência de talude (se for o caso);

**2.4 Projeto de Drenagem (Anexo 7)** - todos os documentos 1 (uma) via:

- 2.4.1. Planta com as bacias de contribuição de águas pluviais externas e internas;
- 2.4.2. Planta baixa do projeto de drenagem;
- 2.4.3. Perfis longitudinais das redes de drenagem;
- 2.4.4. Memorial descritivo de drenagem;
- 2.4.5. ART/RRT do projeto de drenagem;
- 2.4.6. Detalhe dos dispositivos previstos no projeto (inclusive do reservatório de retenção, se for o caso)
- 2.4.7. Anuência do(s) vizinho(s) afetado(s) pela implantação de rede de drenagem ou do lançamento de águas pluviais em sua(s) propriedade(s) (se for o caso);

**2.5 Projeto de Ambiental** - todos os documentos 1 (uma) via:

- 2.5.1 Laudo Técnico - Recursos Naturais (**Anexo 9**);
- 2.5.2 Projeto de Revegetação / Implantação das Áreas Verdes e Sistema de Lazer (**Anexo 10**);
- 2.5.3 Planta Urbanística Ambiental (**Anexo 11**);
- 2.5.4 Projeto Urbanístico sobreposto à imagem de satélite (mesma escala);
- 2.5.5 ARTs/RRTs para cada um dos Projetos, Laudos, Relatórios e Pareceres apresentados;

**2.6 Projeto de Sinalização:**

- 2.6.1. Planta baixa do projeto de Sinalização viária;
- 2.6.2 Memorial descritivo de sinalização viária;
- 2.6.3. ART/RRT do projeto de sinalização viária;

**2.7 Projeto de Pavimentação Asfáltica:**

- 2.7.1. Planta baixa do projeto de pavimento asfáltico
- 2.7.2 Memorial descritivo de pavimento asfáltico.
- 2.7.3. ART/RRT do projeto de pavimento asfáltico;

**2.8 Projeto de Acessibilidade:**

- 2.8.1. Planta baixa do projeto de acessibilidade
- 2.8.2 Memorial descritivo de acessibilidade.
- 2.8.3. ART/RRT do projeto de acessibilidade;



## **3º APROVAÇÃO DEFINITIVA:**

- 3.1 Requerimento – 1 via;
- 3.2 Certificado do Grapohab e Termo de Compromisso – 1 via;
- 3.3 TRCA junto a CETESB – 1 via;
- 3.4 **Projeto Urbanístico**, vinculado a Certidão de Diretrizes (**Anexo 4**);
  - 3.4.1 Plantas - 4 vias;
  - 3.4.2. Memorial descritivo e justificativo do empreendimento (MDJE) - 4 vias;
  - 3.4.3 Memorial descritivo de todos os lotes (áreas públicas e lotes), citando as confrontações, medidas e as restrições que gravam os lotes;
- 3.5 Projeto da rede interna de abastecimento de água e sua interligação ao sistema público existente, devidamente aprovado por responsável técnico habilitado do órgão responsável. - 1 via;
- 3.6 Projeto da rede interna coletora de esgotos e sua interligação ao sistema público existente, devidamente aprovado por responsável técnico habilitado do órgão responsável - 1 via;
- 3.7 ART recolhida referente ao Projeto do Sistema de Abastecimento de Água e Rede Coletora de Esgoto. – 1 via;

### **3.8 Projeto de Elétrico – 1 via**

- 2.8.1. Planta de implantação
- 2.8.2 Memorial descritivo.
- 2.8.3 Demonstrativo do levantamento do(s) circuito(s);
- 2.8.4 Folha de cálculo de queda de tensão e corrente;
- 2.8.5 Relação de material;
- 2.8.6 Diagrama Unifilar;
- 2.8.7 Levantamento de Carga Instalada (KW);
- 2.8.8 Calculo de Demanda (kVA);
- 2.8.3. ART/RRT do projeto de acessibilidade;

### **3.8 Garantia e Cronograma Físico**

- 3.8.1. Planilha Orçamentária – (quantitativos e base de preço de mercado);
- 3.8.2 Cronograma Físico;
- 3.8.3 Garantia hipotecária ou Fiança Bancária;
- 3.8.4. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) de Execução das Obras, contemplando todos os serviços a serem executados;



## ANEXOS:

### 1. Declaração - (Anexo 1):

Declaro, sob as penas da lei, não existir nenhum requerimento para aprovação de (loteamento ou condomínio), junto ao Prefeitura Municipal de Novo Horizonte, anterior a esta data, referente ao imóvel situado à (Rua-Av.) \_\_\_\_\_ no Município de \_\_\_\_\_ nº objeto da matrícula nº \_\_\_\_\_ do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de \_\_\_\_\_.

### 2. Certidão da Matrícula do Imóvel - (Anexo 2):

A Certidão de Propriedade, atualizada de até **90 (noventa) dias**, relativa à Matrícula do imóvel objeto do projeto, deverá ser emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente. Na referida matrícula ou transcrição, deverá constar a descrição do imóvel objeto do empreendimento.

Em gleba originalmente registrada no competente Serviço de Registro de Imóveis sob **uma única matrícula, posteriormente seccionada por ruas ou estradas já existentes**, ou outro bem público, resultando **matrículas imobiliárias diversas** (duas ou mais) em nome do mesmo proprietário original, poderá **ser objeto de projeto único de loteamento** para análise e aprovação.

### 3. Planta de Localização e imagem de satélite - (Anexo 3):

A imagem de satélite deverá conter a exata localização e representação geométrica o perímetro do empreendimento, bem como as coordenadas geográficas aproximadas da localização do terreno.

### 4. Projeto Urbanístico - (Anexo 4):

Para a elaboração do Projeto, deverão ser observados a **Lei Municipal Vigente**, e os itens abaixo:

4.1. Projeto em escala 1:1.000, sendo aceitas outras escalas (comerciais, ex.: 1:500, 1:200), caso necessário. O Projeto Urbanístico deverá estar vinculado à Certidão de Conformidade da prefeitura Municipal por meio de alguma codificação, tal como número da Certidão.

4.2. Delimitação gráfica do perímetro da área total do empreendimento, apresentando todos os dados existentes, tais como: metragens lineares das linhas do perímetro, rumos ou azimutes, quando existentes na matrícula, identificação dos nomes dos proprietários das áreas vizinhas, etc. Apresentar, também, curvas de nível de metro em metro, com identificação das linhas mestras a cada 5 (cinco) metros, representação gráfica do norte magnético com data (NM) ou norte verdadeiro (NV) e identificação dos pontos de estaqueamento, a cada 20 (vinte) metros, e dos cruzamentos das vias projetadas. Apresentar também o projeto urbanístico, referenciado com as coordenadas UTM, e indicação dos usos/interferências nos recursos hídricos através de suas coordenadas UTM.

4.3. Indicação das faixas *non aedificandi* em linha tracejada nas porções projetadas exceto quando essas faixas coincidirem com o viário, para obras de saneamento e drenagem.



4.4. Indicação do sentido de escoamento das águas pluviais.

4.5. Indicação das vias públicas, dos raios de curvatura bem como de seu desenvolvimento.

4.6. Indicação das larguras das ruas e dispositivos de retorno.

4.7. Representação gráfica das ruas adjacentes oficiais (existentes ou projetadas) que se articulam ou confrontam com o plano de loteamento. Vias projetadas que terminam em Área Verde, Sistema de Lazer e Área Institucional, obrigatoriamente devem ser dotadas de dispositivo de retorno.

4.8. Indicação das faixas não edificáveis sob as linhas de alta tensão, adutoras, coletoras de esgoto, oleodutos ou gasodutos limítrofes ou no interior dos empreendimentos, bem como as áreas situadas ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, determinadas pelas empresas responsáveis.

4.9. Indicação das faixas não edificante (**LEI MUNICIPAL Nº 5.290/2022**), conforme a legislação específica (Federal, Estadual e Municipal);

## **5. Levantamento Planialtimétrico e Cadastral - (Anexo 5);**

O Levantamento Planialtimétrico deverá ser elaborado, em coordenadas UTM, em escala 1:1.000 sendo aceitas outras escalas comerciais, caso necessário, contendo delimitação gráfica do perímetro da área total do empreendimento, apresentando todos os dados existentes, tais como: metragens lineares das linhas do perímetro, rumos ou azimutes, identificação dos nomes dos proprietários das áreas vizinhas, etc. Apresentar, também, curvas de nível de metro em metro, com determinação de cota a cada 5 (cinco) metros, representação gráfica do norte magnético com data (NM) ou norte verdadeiro (NV) compatíveis com a descrição constante na matrícula de registro de imóveis e com o Projeto Urbanístico. No levantamento deve constar essas informações, mesmo que não constem ou estejam divergentes com a matrícula. Deverá constar, ainda, sistema viário lindeiro à gleba, os caminhos, curvas de nível de metro em metro, linhas de drenagem natural, cursos d'água, vegetação e das áreas passíveis de desmatamento.

## **6. Projeto de Terraplenagem para Implantação e Vias - (Anexo 6);**

### **6.1 - Planta de Terraplenagem, na mesma escala do projeto urbanístico, contendo:**

Curvas de nível de metro em metro;

Estaqueamento das vias a cada 20 (vinte) metros, com a cota do eixo da pista em cada estaca;

Traçado, na escala da planta, das cristas e saias dos taludes de corte e aterro projetados para a abertura das vias e estruturas de contenção;

Setas indicando o sentido do escoamento das águas pluviais nas vias e nas quadras.

### **6.2 – Perfil Longitudinais as Vias e Circulação**

Dos eixos das vias, vielas e outros sistemas de circulação



Deverão ser apresentados em escala 1:1.000 (horizontal) e 1:100 (vertical), sendo aceitas outras escalas, caso necessário. No perfil longitudinal deverá constar em concordância aos dados verificados no Projeto Urbanístico e Projeto de Terraplenagem, o estaqueamento a cada 20 (vinte) metros, o número da estaca e o traçado do terreno original e da via projetada, com as respectivas cotas e as declividades de cada trecho do perfil da via projetada.

### **6.3 – Seção Transversais as Vias e Circulação**

Deverá ser apresentado um único perfil para cada largura ou tipo diferente de rua do projeto, em escala 1:100 (horizontal e vertical), sendo aceitas outras escalas, caso necessário, com traçado da(s) faixa(s) de rolamento, passeios e canteiro central com as devidas dimensões. Estes perfis poderão estar incluídos na Planta de Terraplenagem ou Perfis Longitudinais das Vias de Circulação.

Se necessário para o entendimento do projeto ou para demonstrar os cálculos de volumes de corte e aterro, apresentar os perfis transversais nas estacas a cada 20 metros das vias.

### **7. Projeto de Drenagem - (Anexo 7):**

**7.1.** Planta de drenagem na mesma escala do projeto urbanístico, contendo:

- Indicação gráfica das estruturas de captação e transporte, com as respectivas dimensões, lineares, diâmetros, declividades longitudinais, profundidades, cotas de fundo e topo dos PVs, etc, e também, indicação gráfica das estruturas de disposição final como escadas hidráulicas, dissipadores de energia, tubulação, etc, definindo com exatidão os pontos de lançamento ou ligação;
- Setas indicando o sentido de escoamento das águas pluviais nas ruas e quadras;
- Seções transversais das vias usadas nos cálculos, com o devido dimensionamento;

**7.2.** Planta ou plantas, em escalas adequadas, demonstrando as sub-bacias e as bacias de contribuição internas/externas a serem utilizadas para os cálculos.

**7.3.** Plantas com os perfis longitudinais das galerias de águas pluviais.

**7.4.** Plantas com detalhamentos de eventuais estruturas hidráulicas especiais.

**7.5.** Indicação de tanques ou reservatórios de retenção.

**7.6.** Indicação de lagoas de retenção.

### **8. Projeto de Ambiental - (Anexo 9):**

#### **8.1 Laudo Técnico - Recursos Naturais:**

- O Laudo técnico deverá conter a descrição, caracterização e quantificação de toda a vegetação nativa, vegetação exótica, árvores isoladas nativas e exóticas, áreas de pastagens, cultivos, Áreas de Preservação Permanentes - APPs, edificações, acessos, área de várzea e outras ocupações da propriedade objeto de análise.
- O Laudo técnico deverá ser elaborado por profissional habilitado com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART.

#### **8.2 Projeto de Revegetação / Implantação das Áreas Verdes e Sistema de Lazer:**

Projeto Técnico, com espécies nativas da flora regional, com a finalidade de recuperar as áreas de preservação permanentes e áreas verdes, a serem constituídas no interior da gleba, acompanhado de cronograma de implantação. Estes projetos deverão ser



# Prefeitura Municipal De Novo Horizonte

CGC/MF N.º 45.152.139/0001-99

Emancipado em 28/10/1917

elaborados por técnico habilitado, com a emissão da devida RT – Anotação de Responsabilidade Técnica.

### 8.3 Planta Urbanística Ambiental:

- **Planta do projeto urbanístico georreferenciada** (UTM) e identificação do Datum, com a identificação, demarcação e quantificação de toda a vegetação nativa, vegetação exótica, árvores isoladas nativas e exóticas, áreas de pastagens, cultivos, Áreas de Preservação Permanentes - APPs, edificações, acessos, área de várzea e outras ocupações da propriedade objeto de análise.

- No caso de empreendimentos que precisam atender o artigo 6º, da Resolução **SIMA 80/2020** deverá ter um quadro de áreas adicional de modo a demonstrar a composição das áreas permeáveis. Não se deve confundir o quadro de áreas do Projeto Urbanístico, que não pode ser alterado em nenhuma hipótese, com o quadro de áreas do Projeto Urbanístico Ambiental, que pode ser adaptado de acordo com o projeto.



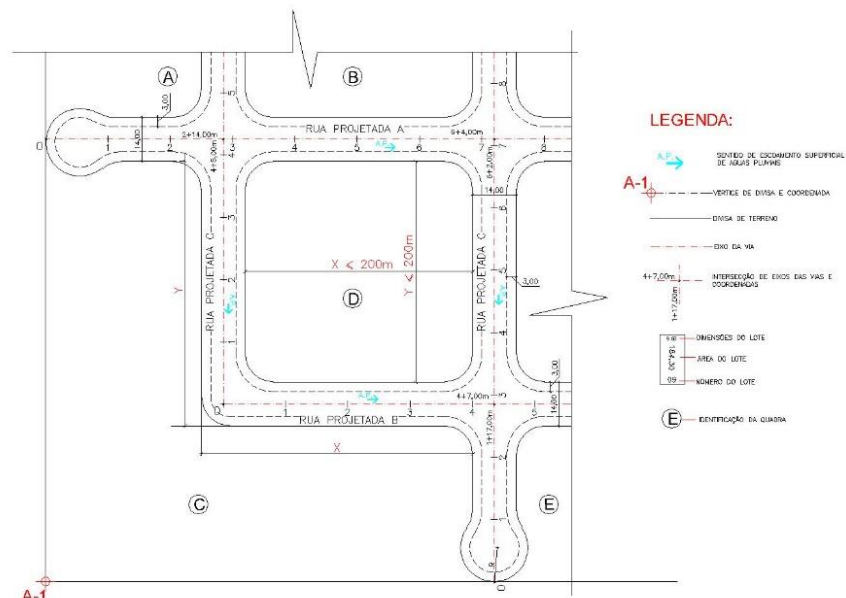
## ORIENTAÇÕES

Esta Cartilha de Orientação para Elaboração de Projeto de Condomínio de Lotes, elaborado pela Diretoria Municipal de Projetos, Posturas e Iluminação Pública, tem como finalidade orientar e auxiliar os profissionais técnicos.

Art. 6º Para a implantação do condomínio de lotes, o empreendedor observará os requisitos urbanísticos e norma especiais aplicáveis, em especial de natureza ambiental, devendo:

§ 2º Como requisitos urbanísticos, obedecer aos seguintes padrões:  
III – configuração de quadra com extensão máxima de 200,00 metros...

DETALHE ILUSTRATIVO



QUADRA C:  $X + Y \leq 200$  metros

QUADRA D:  $X \leq 200$  metros

$Y \leq 200$  metros