



PREFEITURA MUNICIPAL DE COLOMBO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

INSTRUÇÃO Nº. 01/2006: APRESENTAÇÃO DE PROJETOS DE UNIFICAÇÃO, SUBDIVISÃO, CADASTRAMENTO E RETIFICAÇÃO DE ÁREAS

Os projetos de unificação, subdivisão, cadastramento ou retificação a serem apresentados para aprovação deverão ser constituídos de no mínimo:

- Situação – mapa de localização do imóvel no município (escala compatível);
- Estatística;
- Situação atual (escala 1:500, 1:1000 ou compatível);
- Situação proposta (escala 1:500, 1:1000 ou compatível), podendo ser:
 - Unificada;
 - Subdividida;
 - Cadastrada;
 - Retificada.

Os **formatos** a serem utilizados para as pranchas dos projetos deverão ter medidas compatíveis com o desenho, sendo o maior formato tolerado o de tamanho **A0**, definido pelas normas técnicas brasileiras. Atender ainda aos aspectos indicados no **Anexo 2** desta instrução, a respeito do modelo de prancha para projetos. O projeto deverá ser apresentado em prancha única.

Os desenhos devem ser obrigatoriamente normografados ou plotados. Não serão aceitas, sob nenhuma hipótese, rasuras ou emendas nas pranchas. A espessura mínima aceita para as linhas dos desenhos é de **0,15mm**. O menor tamanho de texto permitido é **1.8mm**, com espessura mínima das letras de **0,2mm**. Adotar uma seqüência lógica entre as espessuras das linhas dos desenhos, de modo que as linhas auxiliares sejam finas, as secundárias de espessura média e as principais de espessura grossa. As medidas podem estar indicadas em centímetro ou metro. São tolerados desenhos coloridos, desde que as cores das linhas utilizadas não comprometam a sua clareza.

No **carimbo** (largura de 17,5cm) devem estar presentes os seguintes itens:

- Título do projeto, com as seguintes informações:
 - Tipo do projeto (unificação, subdivisão, cadastramento ou retificação);
 - Denominação dos lotes atuais (no caso de áreas não cadastradas, indicar também o número da matrícula do terreno no Registro de Imóveis);
 - Quadra (se houver);
 - Nome do loteamento ou número da planta de subdivisão aprovada (no caso de áreas não cadastradas, indicar o bairro);
 - Denominação dos lotes propostos.

Como exemplos de títulos, podem ser citados:

- “Projeto de unificação dos lotes 1 e 2 da quadra 1 do loteamento Jardim Esperança, resultando no lote A, Município de Colombo – PR”;
- “Projeto de unificação dos lotes A-1 e A-2 da subdivisão 125-C, resultando no lote B, Município de Colombo – PR”;
- “Projeto de subdivisão do lote C da quadra 2 do loteamento Jardim dos Eucaliptos, resultando nos lotes C-1 e C-2, Município de Colombo – PR”;

- “Projeto de subdivisão do terreno de matrícula no Registro de Imóveis nº 45.356, localizado no Bairro São Gabriel, resultando nos lotes A e B, Município de Colombo – PR” (para áreas não cadastradas);
 - “Projeto de unificação e subdivisão dos lotes 5, 6 e 7 da quadra 12 do loteamento Vila Atuba, resultando nos lotes E-1 e E-2, Município de Colombo – PR”;
 - “Projeto de retificação de medidas do lote 3 da quadra 3 do loteamento Vila Maria Jordão, Município de Colombo – PR”;
 - “Projeto de cadastramento do terreno de matrícula no Registro de Imóveis nº 15.698, localizado no Bairro Palmital, Município de Colombo – PR”.
- Nome do proprietário e número do **CPF** (pessoa física) ou **CNPJ** (pessoa jurídica). Se pessoa jurídica, indicar o nome do representante legal.
 - Data e referência;
 - Nome do responsável técnico e número do registro no CREA;
 - Espaço reservado à Prefeitura, com a inscrição “Uso da Prefeitura de Colombo”, situado acima do carimbo, com altura de **6cm** e largura de **17,5cm**;

Os projetos deverão ser apresentados com o(s) nome(s) do(s) proprietário(s) presente(s) na matrícula atualizada do Registro de Imóveis, sendo que todos os proprietários dos lotes envolvidos deverão assinar o projeto.

1. SITUAÇÃO (MAPA DE LOCALIZAÇÃO)

Itens que deverão ser indicados na situação:

- Norte;
- Ruas circundantes, nomeadas;
- Loteamentos próximos;
- Posição do imóvel no município.

2. ESTATÍSTICA

Apresentar uma tabela de estatística conforme os modelos abaixo, com os seguintes itens mínimos, considerando a situação proposta pelo projeto:

- UNIFICAÇÃO:

SITUAÇÃO ATUAL – CONFORME REGISTRO	
Lote 1 (indicação cadastral)	m ²
Lote 2 (indicação cadastral)	m ²
Lote 3 (indicação cadastral)	m ²
SITUAÇÃO UNIFICADA – CONFORME LEVANTAMENTO	
Lote A	m ²
Área atingida por arruamento (se houver)	m ²

- SUBDIVISÃO:

SITUAÇÃO ATUAL – CONFORME REGISTRO	
Lote A (indicação cadastral)	m ²
SITUAÇÃO SUBDIVIDIDA – CONFORME LEVANTAMENTO	
Lote A-1	m ²
Lote A-2	m ²
Área atingida por arruamento (se houver)	m ²

- UNIFICAÇÃO E SUBDIVISÃO:

SITUAÇÃO ATUAL – CONFORME REGISTRO	
Lote 4 (indicação cadastral)	m ²
Lote 5 (indicação cadastral)	m ²
Lote 6 (indicação cadastral)	m ²
SITUAÇÃO UNIFICADA – CONFORME LEVANTAMENTO	
Lote A	m ²
Área atingida por arruamento (se houver)	m ²
SITUAÇÃO SUBDIVIDIDA – CONFORME LEVANTAMENTO	
Lote A-1	m ²
Lote A-2	m ²
Área atingida por arruamento (se houver)	m ²

- CADASTRAMENTO:

SITUAÇÃO ATUAL – CONFORME REGISTRO	
Lote B (indicação cadastral)	m ²
SITUAÇÃO CADASTRADA – CONFORME LEVANTAMENTO	
Lote B	m ²
Área atingida por arruamento (se houver)	m ²

- RETIFICAÇÃO:

SITUAÇÃO ATUAL – CONFORME REGISTRO	
Lote C (indicação cadastral)	m ²
SITUAÇÃO RETIFICADA – CONFORME LEVANTAMENTO	
Lote C	m ²

No caso em que haverá doação de áreas atingidas por alargamento de vias, a área doada deverá aparecer na estatística e possuir memorial próprio, como no exemplo abaixo:

SITUAÇÃO ATUAL – CONFORME REGISTRO	
Lote B (indicação cadastral)	m ²
SITUAÇÃO SUBDIVIDIDA – CONFORME LEVANTAMENTO	
Lote B-1	m ²
Lote B-2	m ²
Lote B-3	m ²
Área atingida por arruamento a ser doada ao município	m ²

3. SITUAÇÃO ATUAL (ESCALA 1:500, 1:1000 OU COMPATÍVEL)

3.1. Considerações

Para elaboração da situação atual, tomar como referência os projetos de unificação, subdivisão, cadastramento ou retificação anteriormente aprovados para o terreno em questão (se houver), verificando o loteamento ou o número da subdivisão em que a área está cadastrada, citando todos os elementos já aprovados no projeto anterior (especialmente atingimentos, alinhamentos prediais projetados e faixas não-edificáveis).

Poderá ser dispensada a apresentação da situação atual nos levantamentos para fins de cadastramento ou retificação de áreas em que a descrição do imóvel na matrícula do Registro de

Imóveis não disponha de dados suficientes para representação do terreno no projeto, pela falta de medidas, ângulos, confrontantes, etc., não havendo também planta já aprovada.

3.2. Itens exigidos na situação atual

São itens mínimos a serem apresentados na situação atual (aplicáveis conforme o caso):

- Indicação do norte;
- Representação do(s) terreno(s) objeto(s) do projeto, com denominação e área em metros quadrados;
- Indicação das dimensões do(s) terreno(s), conforme registro, e azimutes ou rumos (se existirem na matrícula do Registro de Imóveis ou planta aprovada);
- Denominação dos terrenos vizinhos;
- Indicação da quadra;
- Representação das vias que dão acesso ao lote e das vias transversais próximas, com indicação das larguras;
- Indicação da distância do terreno até a via transversal mais próxima;
- Localização dos corpos d'água;
- Delimitação das faixas não-edificáveis;
- Localização das áreas de preservação.

As faixas não-edificáveis compreendem: áreas atingidas por diretriz de arruamento, faixas de serviço de tubulações, faixas de linhas de transmissão de energia elétrica, áreas de preservação de corpos d'água e fundos de vale, já aprovadas e as novas a serem criadas e cadastradas.

No caso de faixas não-edificáveis de corpos d'água, estas deverão ser cotadas a partir do eixo de córregos e rios ou com a indicação do raio ao redor das nascentes, com a respectiva área de preservação em metros quadrados citada no interior da faixa. Para as áreas atingidas por diretriz de arruamento, deverão ser citadas as distâncias e os ângulos das linhas que definem a faixa não-edificável.

Em terrenos contidos em loteamentos aprovados, com predominância de ângulos retos, fica dispensada a indicação dos ângulos.

4. SITUAÇÃO PROPOSTA (ESCALA 1:500, 1:1000 OU COMPATÍVEL)

4.1. Considerações

A **retificação** das características de um terreno poderá ser realizada quando a descrição na matrícula do Registro de Imóveis (área, dimensões, ângulos, denominação, confrontantes, etc.), diverge da situação encontrada no local através de novo levantamento topográfico, nos casos em que ocorre alteração da posição ou medidas das divisas do lote em relação aos seus confrontantes. Para esta situação, o projeto deverá possuir a indicação de todos os números das matrículas do Registro de Imóveis dos confrontantes, acompanhados dos respectivos nomes dos proprietários, RG e CPF. Todos os confrontantes também deverão assinar o projeto.

Por sua vez, o **cadastramento** (ou recadastramento de um terreno) consiste na aprovação de um levantamento topográfico com o objetivo de alteração das características do imóvel (área, dimensões, ângulos, denominação, confrontantes, etc.) em relação à matrícula do Registro de Imóveis atual, porém sem que haja modificação das medidas por mudança na posição das divisas em relação aos seus confrontantes. Estão incluídos neste caso os atingimentos por alargamento de vias ou definidos por alinhamentos prediais projetados.

Havendo a necessidade de retificação de um terreno, esta deverá ser realizada antes da aprovação de projeto de unificação ou subdivisão que envolva o mesmo (processos separados). Entretanto, admite-se que, ao mesmo tempo em que se aprova unificação ou subdivisão que envolva dado lote, proceda-se o cadastramento (ou recadastramento) conforme levantamento, alterando-se alguma característica do imóvel em relação à matrícula original, desde que não exista mudança na posição ou nas medidas das divisas em relação aos seus confrontantes.

Quando a área atingida por arruamento for considerável em relação à área total do lote, poderá ser solicitada a doação da área atingida à Prefeitura, sendo que esta deve ser mencionada na estatística e delimitada no projeto.

4.2. Itens exigidos na situação proposta

São itens mínimos a serem apresentados na situação proposta (aplicáveis conforme o caso):

- Indicação do norte;
- Representação do(s) terreno(s) proposto(s) pelo projeto, com denominação e área em metros quadrados;
- Indicação das dimensões do(s) terreno(s), com azimutes ou rumos;
- Denominação dos terrenos vizinhos;
- Indicação da quadra;
- Representação das vias que dão acesso ao lote e das vias transversais próximas, com indicação das larguras;
- Indicação da distância do terreno até a via transversal mais próxima;
- Delimitação da área atingida por arruamento (hachurada) e respectiva área em metros quadrados;
- Demarcação do alinhamento predial projetado, cotado a partir do eixo da via que atinge o lote;
- Localização dos corpos d'água;
- Delimitação das faixas não-edificáveis;
- Localização das áreas de preservação.

As faixas não-edificáveis compreendem: áreas atingidas por diretriz de arruamento, faixas de serviço de tubulações, faixas de linhas de transmissão de energia elétrica, áreas de preservação de corpos d'água e fundos de vale, já aprovadas e as novas a serem criadas e cadastradas.

No caso de faixas não-edificáveis de corpos d'água, estas deverão ser cotadas a partir do eixo de córregos e rios ou com a indicação do raio ao redor das nascentes, com a respectiva área de preservação em metros quadrados citada no interior da faixa. Para as áreas atingidas por diretriz de arruamento, deverão ser citadas as distâncias e os ângulos das linhas que definem a faixa não-edificável.

Em terrenos contidos em loteamentos aprovados, com predominância de ângulos retos, fica dispensada a indicação dos ângulos.

5. MEMORIAL DESCRITIVO

O **formato** a ser utilizado é o **A4**, definido pelas normas técnicas brasileiras. Atender ainda aos aspectos indicados no **Anexo 1** desta instrução, a respeito do modelo de memoriais descritivos.

O memorial deve descrever cada um dos lotes propostos (situação final) pelo projeto de forma individual, devendo ser constituídos de no mínimo:

- Título, sendo este condizente com o do projeto;
- Nome do proprietário e número do **CPF** (pessoa física) ou **CNPJ** (pessoa jurídica). Se pessoa jurídica, indicar o nome do representante legal;
- Descrição do(s) terreno(s), com suas dimensões, confrontantes e azimutes ou rumos, feita através de caminhamento ou confrontação, com medidas em metros;
- Data e local;
- Nome do responsável técnico e número do registro no CREA;
- Espaço reservado à Prefeitura, situado no final da página, com altura mínima de **6cm** e largura de **8cm** (não há necessidade de delimitação do espaço através de moldura).

A descrição dos lotes propostos deve considerar a diminuição das áreas dos mesmos pelo atingimento por arruamento, que após a aprovação da situação proposta (final), não fará mais parte da área dos lotes.

As áreas atingidas por arruamento a serem doadas ao município deverão possuir memorial descritivo próprio, nos mesmos padrões dos memoriais dos lotes propostos.

Existindo áreas de preservação decorrentes de faixas não-edificáveis ao longo de córregos, rios ou nascentes, deverá ser indicado na descrição dos lotes propostos o valor da mesma em metros quadrados.

ANEXO 1 – MODELO PARA APRESENTAÇÃO DE MEMORIAL DESCRITIVO

ANEXO 2 – MODELO DE PRANCHA PARA APRESENTAÇÃO DE PROJETOS DE UNIFICAÇÃO, SUBDIVISÃO, CADASTRAMENTO E RETIFICAÇÃO DE ÁREAS

MEMORIAL DESCRITIVO

TÍTULO

(de acordo com os exemplos apresentados na instrução, utilizando-se o mesmo título tanto no projeto como nos memoriais descritivos)

PROPRIETÁRIO

(com número do **CPF** ou **CNPJ**, sendo pessoa jurídica indicar o nome do representante legal)

DESCRIÇÃO DO TERRENO

(com dimensões, azimutes ou rumos e confrontantes)

DATA:

Colombo, 13 de março de 2008

RESPONSÁVEL TÉCNICO

(com número de registro no **CREA**)

ESPAÇO RESERVADO À PREFEITURA

(altura mínima de **6 cm** e largura de **8 cm**)

ESTATÍSTICA

17,5

SITUAÇÃO

(MAPA DE LOCALIZAÇÃO)

ESCALA COMPATÍVEL

USO DA PREFEITURA DE COLOMBO

6

CARIMBO

SITUAÇÃO ATUAL

(CONFORME REGISTRO DE IMÓVEIS)

ESCALA 1:500, 1:1000 OU COMPATÍVEL

SITUAÇÃO PROPOSTA

(UNIFICADA, SUBDIVIDIDA, CADASTRADA OU RETIFICADA)

ESCALA 1:500, 1:1000 OU COMPATÍVEL