



**Prefeitura de
Porto Alegre**

Secretaria de Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade
Equipe de Aprovação e Controle da Estrutura Urbana

Projetos de fracionamento

manual para aprovação

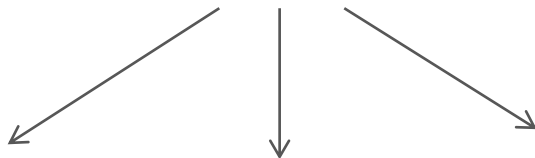


Manual simplificado para aprovação de projetos de fracionamento com base no decreto 12.715 de 23 de março de 2000.

Índice

<u>Sobre o parcelamento do solo</u>	03
<u>Sobre o fracionamento</u>	04
<u>Procedimentos e documentos</u>	06
<u>Projeto de Fracionamento Prancha Modelo</u>	08
- Situação Existente	09
- Situação Proposta	11
- Selo	13
<u>Prancha Complementar - Edificações</u>	14
- Situação Proposta (com edificação)	15
- Planilha	16
<u>Após Aprovação - Fracionamento do Solo</u>	17
<u>Revalidação de Fracionamento</u>	18
<u>Links úteis</u>	19

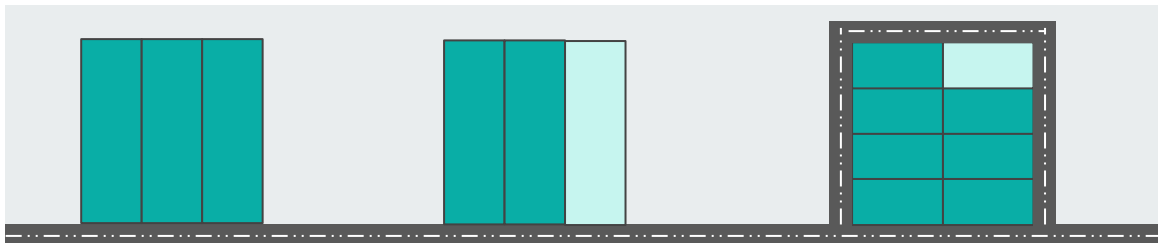
Situação Inicial



Fracionamento

Desmembramento

Loteamento



 Destinação de área pública

Sobre o Parcelamento do Solo

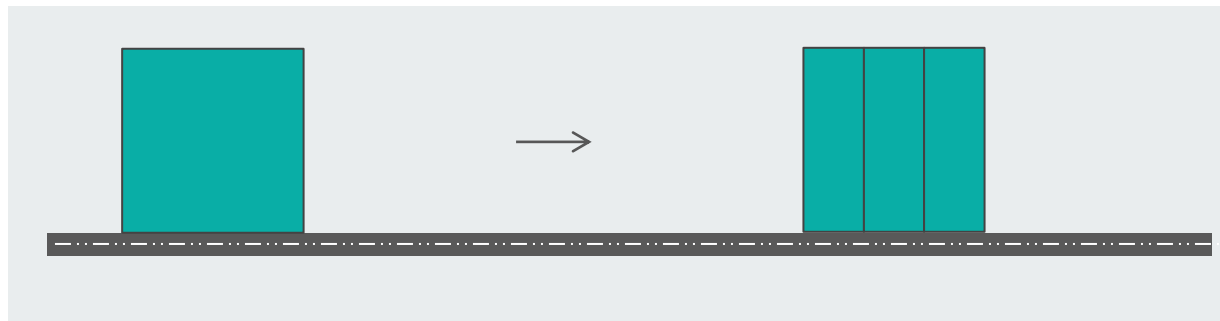
Parcelamento do solo urbano é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação, podendo ser realizado na forma de loteamento, desmembramento e fracionamento, sempre mediante aprovação municipal.

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.



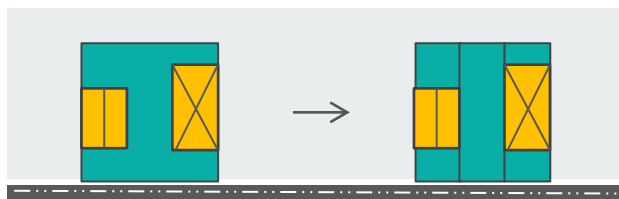
PDDUA, Art. 134 e Art. 136 .



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.



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. nº 646, de 22 de julho de 2010).

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.

</

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;
- ✓ RRT ou ART para atividade técnica de parcelamento do solo com comprovante de pagamento e assinatura do responsável técnico e do proprietário;
- ✓ Declaração de Arrecadação Municipal – Taxa DAM - Guia e comprovante de pagamento;
- ✓ Prancha de Fracionamento: Planta da Situação Existente e da Situação Proposta: de acordo com o Art. 30 do Decreto 12.715/00,
- ✓ Prancha Complementar: Planta da Situação Proposta, incluindo edificações existentes e/ou a regularizar e planilha de áreas demonstrando o atendimento ao regime urbanístico;



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

Confirmar Cancelar

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 Guia da Taxa DAM com o comprovante de pagamento junto ao processo.

Projeto de Fracionamento Prancha Modelo

Situação Existente
Situação Proposta

Situação existente

Rua Y (conforme matrícula)

Lote

Lote

Rua Z (conforme matrícula)

Rua W (conforme matrícula)

Rua X (conforme matrícula)

Situação proposta

Rua Y (conforme DMI)

Lote 1

Lote 2

Rua Z (conforme DMI)

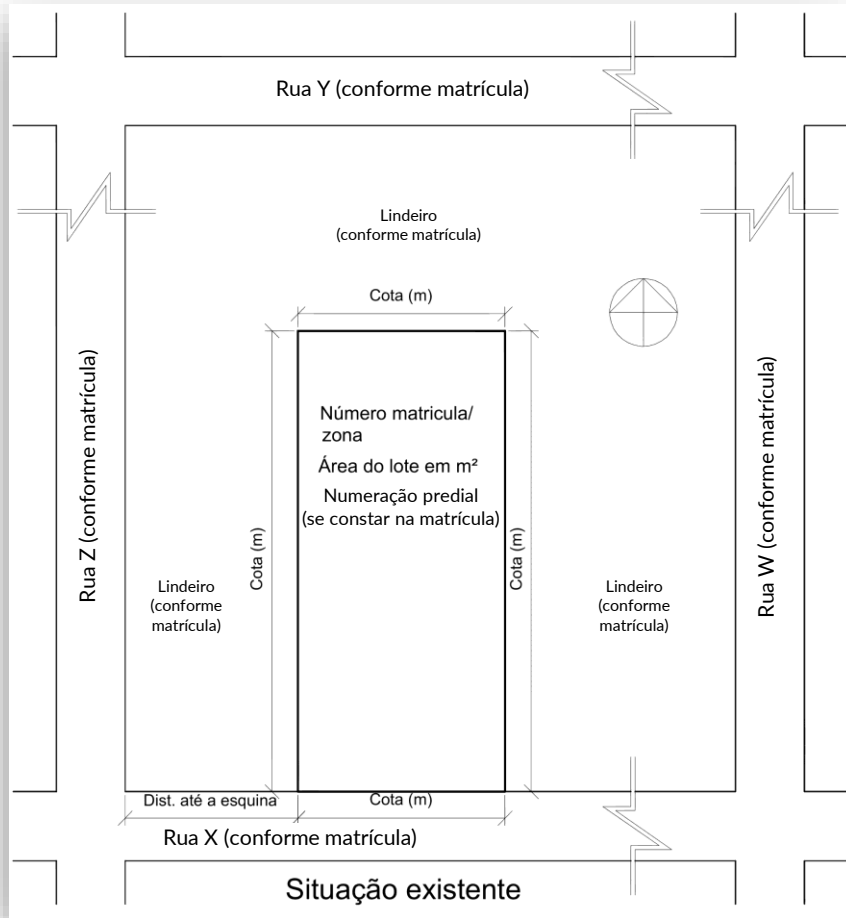
Rua W (conforme DMI)

Rua X (conforme DMI)

SEI xx.0.xxxxxxxx-x / E.U. 002.xxxxxx.00.x

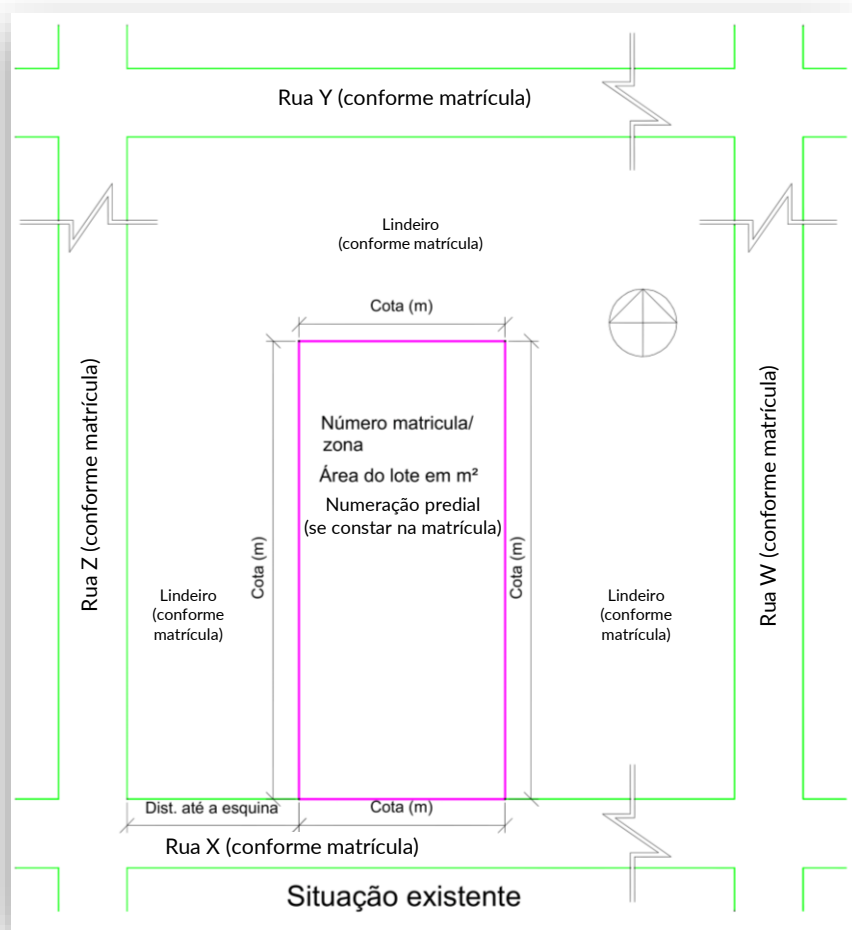
Projeto de Fracionamento		
Conteúdo da prancha		
Logradouro, número predial ou territorial do imóvel		
Assinatura do proprietário (apenas na prancha final)		
Nome do Proprietário (conforme matrícula)		
Assinatura do Responsável Técnico		
Nome, título e registro CAUC/CREA do Responsável Técnico		
Escala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

Art.30 do DECRETO Nº 12.715



Situação Existente

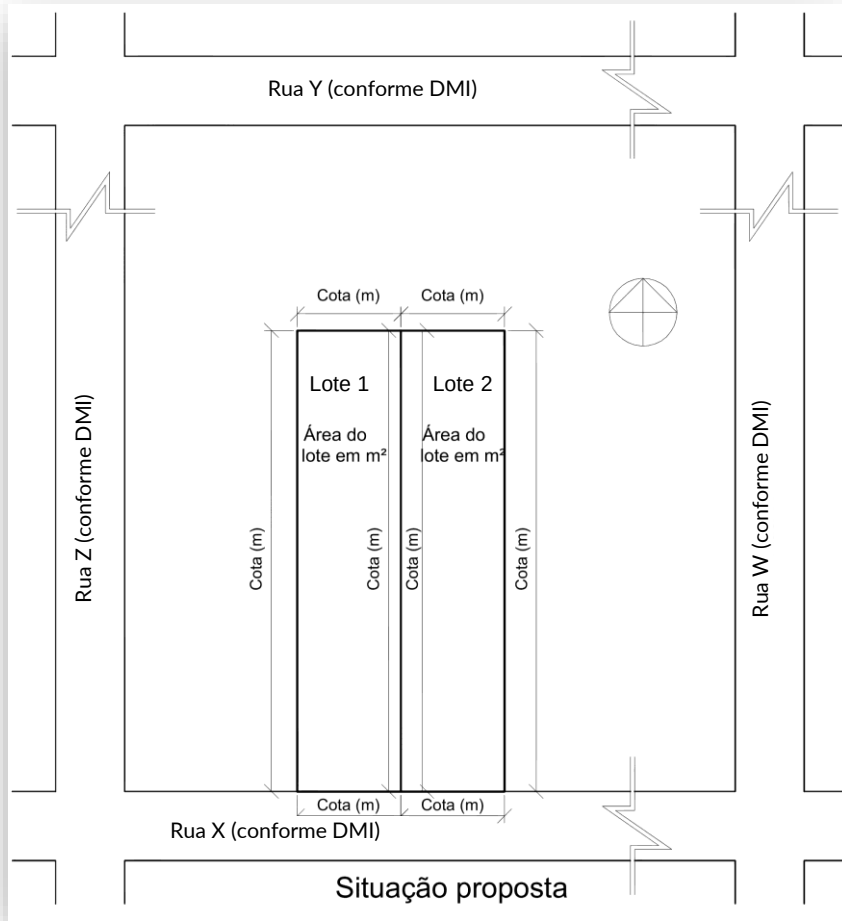
- ✓ Representar **APENAS** o que consta na matrícula;
- ✓ Número da Matrícula e Zona
- ✓ Dimensões/cotas conforme a certidão ou matrícula;
- ✓ Posição no quarteirão, quando for o caso;
- ✓ Área do lote;
- ✓ Orientação magnética ou geométrica;
- ✓ Numeração predial ou territorial do imóvel e dos lindeiros, se estiver descrito na matrícula;
- ✓ Escala 1/500.



Situação Existente

Espessuras sugeridas

—	0.40 mm
—	0.30 mm
—	0.25 mm
—	0.20 mm
—	0.15mm

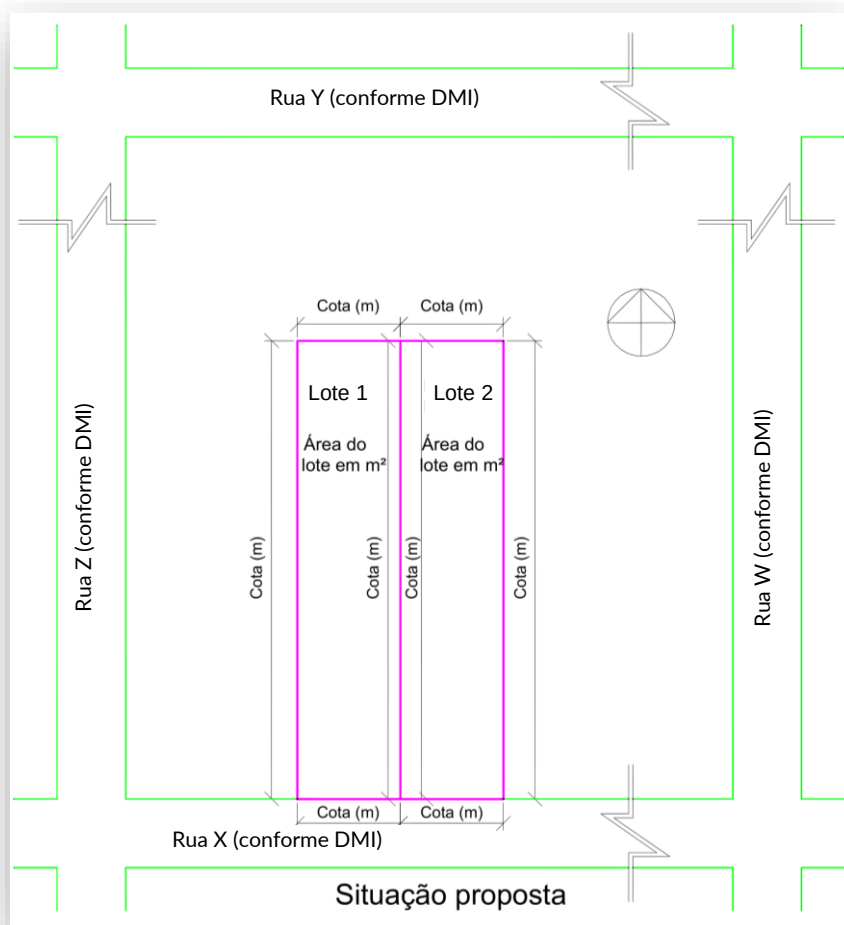


Situação Proposta

- ✓ Representar todas as cotas, considerando as novas divisas;
- ✓ Área dos lotes gerados;
- ✓ Orientação magnética ou geométrica;
- ✓ Número dos lotes considerando Lote 01, Lote 02, etc.;
- ✓ Quarteirão completo conforme DMweb
- ✓ Escala 1/500 .



Quando houver edificação averbada na matrícula deverá Incluir observação: A edificação constante na matrícula nº XXX permanecerá no lote XX.



Situação Proposta

Espessuras sugeridas

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

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 nº predial ou territorial do imóvel ou da área privativa;
- ✓ Nome do proprietário;
- ✓ Nome, título, registro CAU/CREA e assinatura do responsável técnico;
- ✓ Número de ordem da prancha;
- ✓ Conteúdo da prancha; e
- ✓ Descrição do tipo de projeto.

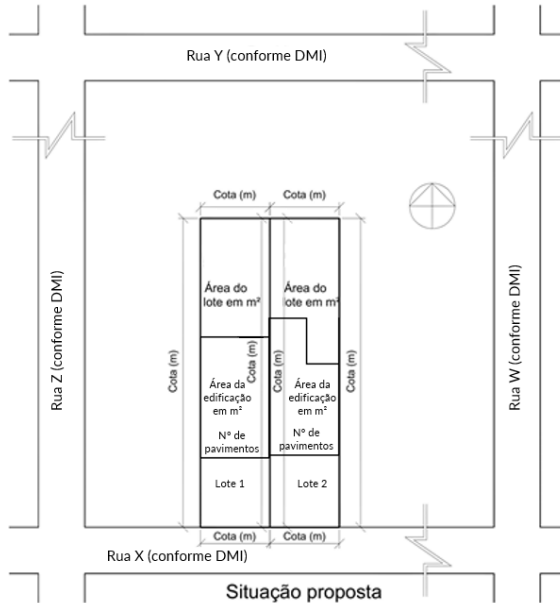
SEI xx.0.xxxxxxxxxx-x / E.U. 002.xxxxxx.00.x		
Projeto de Fracionamento Conteúdo da prancha		
Logradouro, número predial ou territorial do imóvel		
Assinatura do proprietário (apenas na prancha final) Nome do Proprietário (conforme matrícula)		
Assinatura do Responsável Técnico Nome, título e registro CAU/CREA do Responsável Técnico		
Escala 1/500	Data xx/xx/xx	Prancha 1/2

O diagrama ilustra a divisão de um terreno em lotes. À esquerda, a 'Situação existente (conforme matrícula)' mostra um único lote com suas dimensões e área total. À direita, a 'Situação proposta (conforme DMI)' mostra o mesmo terreno dividido em dois lotes (Lote 1 e Lote 2), com as respectivas dimensões e áreas. O terreno é limitado por ruas X, Y, Z e W. Um selo de projeto de fracionamento é sobreposto no canto inferior direito do diagrama, replicando o formato do formulário principal.

Prancha Complementar - Edificações

	Área Lote	IA PDDUA	IA utilizado	TO PDDUA	TO utilizada	Atividade*	Nº de economias **
Lote 01	m²	m²	m²	m²	m²		
Lote 02	m²	m²	m²	m²	m²		

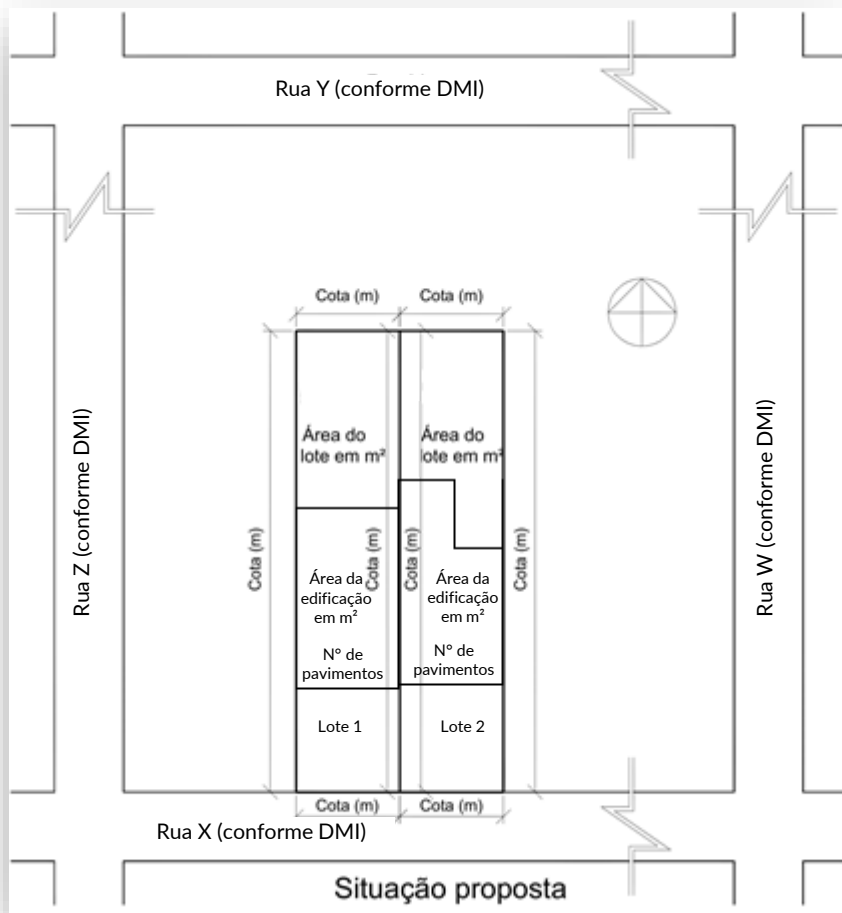
*São consideradas isentas as edificações destinadas à residência unifamiliar desde que constituída de, no máximo, duas economias no terreno (artigo 107, §8º do PDDUA)
 **A Quota Ideal não se aplica quando se tratar de apenas 2 economias no imóvel (artigo 109, §2º do PDDUA)



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 CAU/CREA do Responsável Técnico		
Escala	Data	Prancha
1/ 500	xx/xx/xx	2/2

- ✓ 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.

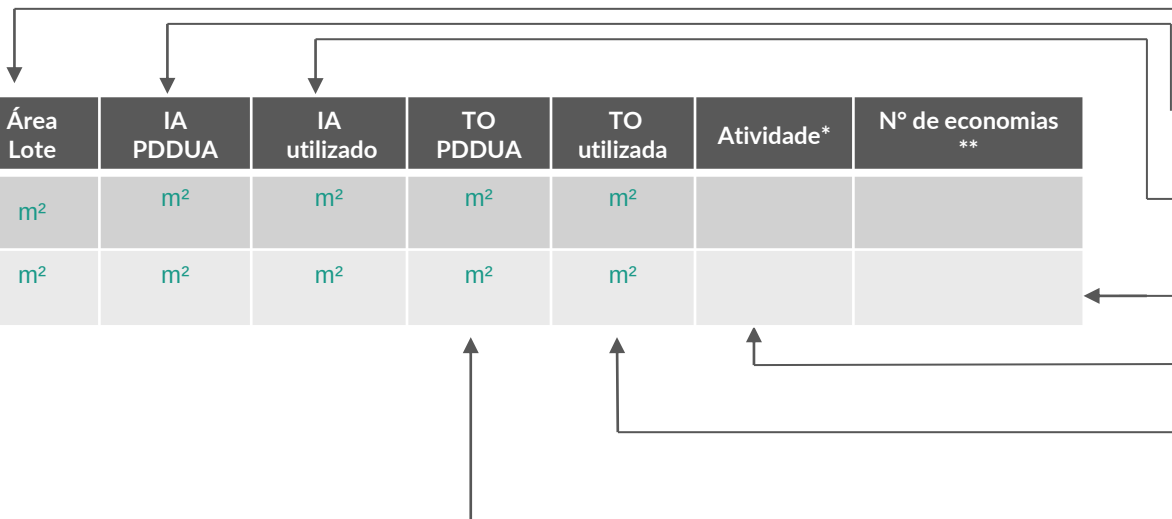
Art. 30 do DECRETO Nº 12.715



Situação Proposta (com edificação)

- ✓ Planta de situação proposta incluindo as edificações;
- ✓ Área dos lotes;
- ✓ Cotas do lotes gerados;
- ✓ Área das edificações;
- ✓ Número de pavimentos das edificações;
- ✓ Orientação magnética ou geométrica;
- ✓ Escala 1/500 .

Planilha



	Área Lote	IA PDDUA	IA utilizado	TO PDDUA	TO utilizada	Atividade*	Nº de economias **
Lote 01	m²	m²	m²	m²	m²		
Lote 02	m²	m²	m²	m²	m²		

- ✓ 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 (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)

Após Aprovação - Fracionamento do Solo

✓ O projeto de fracionamento do solo deverá ser levado ao registro de imóveis dentro do prazo de 180 dias após a data de aprovação conforme estabelecido no Art. 31 do Decreto 12.715/00.

✓ A aprovação é 100% digital portanto o documento deve ser levado em formato DIGITAL para o Registro de Imóveis. Somente assim é possível comprovar a validade da assinatura digital pois não há uma forma de garantir a validade de uma assinatura digital em um documento impresso.

✓ A validação das assinaturas deve ser feita em qualquer software leitor de arquivos no formato PDF, como Adobe Acrobat Reader, Foxit, entre outros.

✓ As assinaturas padrão ICP-Brasil podem ser validadas no Portal da ITI: <https://verificador.iti.gov.br/verifier-2.7>;



As entidades que não aceitarem documentos neste formato, estão em desacordo com a Medida Provisória nº 2.200-2 de agosto de 2001 (Link: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/mpv/antigas_2001/2200-2.htm);



No dia 14 de setembro de 2021, a Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade, SMAMUS, enviou o Ofício nº 821/2021 aos Registros de Imóveis, informando do procedimento de assinatura digital adotado pelo município.

Revalidação - Fracionamento do Solo

Revalidação do Projeto de Fracionamento do Solo

- ✓ A revalidação de projeto de fracionamento do solo poderá ser solicitada nos casos em que expiraram o prazo de 180 dias, estabelecidos no Art. 31 do Decreto 12.715/00, após a aprovação do projeto de fracionamento sem que este seja levado à registro.
- ✓ Somente poderão ser considerados como revalidação os projetos aprovados com no máximo 18 meses.
- ✓ O projeto poderá ser revalidado no máximo duas vezes.
- ✓ Caso ocorra alteração na legislação poderá ser solicitada nova aprovação.



Revalidação – Fracionamento do Solo é um serviço urbanístico independente no Portal de Licenciamento

Documentação Necessária:

- ✓ Matrícula atualizada ou Certidão do Registro de Imóveis.
- ✓ Guia de pagamento da Taxa DAM e comprovante de pagamento.
- ✓ Planta de Situação proposta com as edificações existentes e planilha de áreas demonstrando o atendimento ao regime urbanístico.
- ✓ Planta de Fracionamento Aprovada.

Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e
Sustentabilidade
Coordenação de Gestão e Monitoramento Urbano
Unidade de Gestão do Desenvolvimento Urbano
Equipe de Aprovação e Controle da Estrutura Urbana



**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/pref_poa/edificapoa/usu_doc/manualprot.pdf

DAM

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

PDDUA

Decreto 12.715/2000

Decreto 18.623/2014

Lei Complementar 693/12