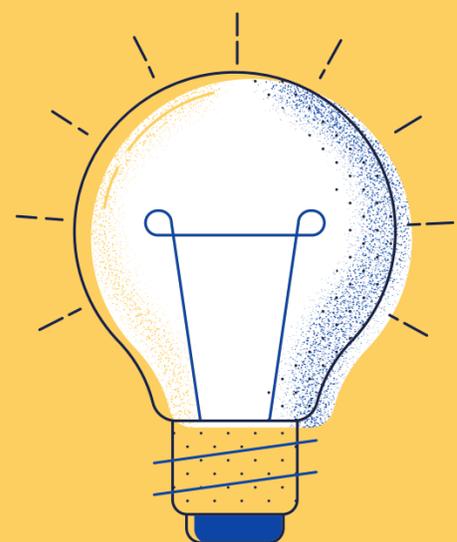


PLC LOTEAMENTOS FECHADOS



Secretaria de Estado
de Desenvolvimento
Urbano e Habitação





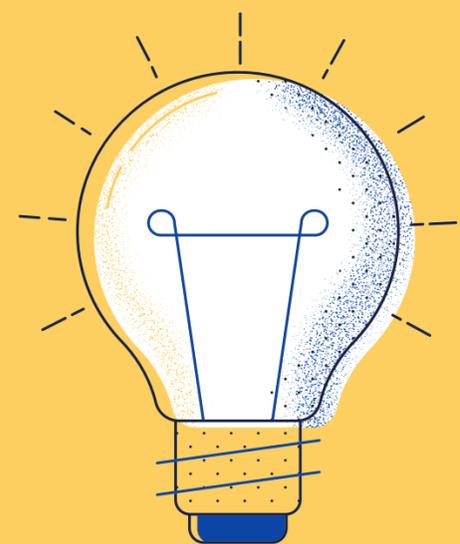
CLASSIFICAÇÃO DOS LOTEAMENTOS

CATEGORIA A

- 1 LOTEAMENTO FECHADO
- 2 CONDOMÍNIO DE LOTES
- 3 LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

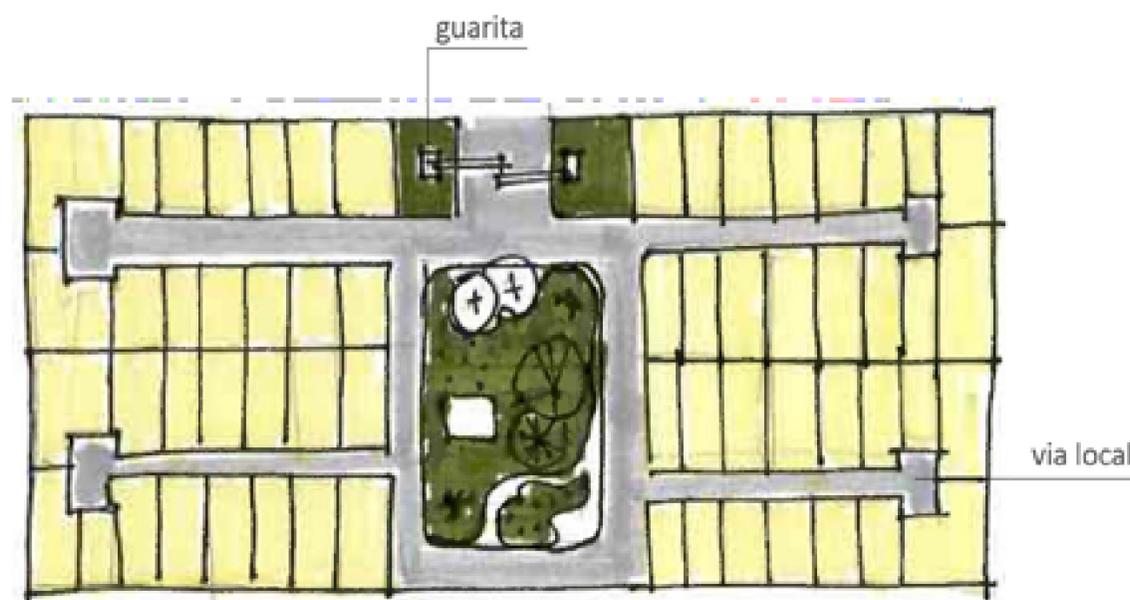
CATEGORIA B

- 1 LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO



CLASSIFICAÇÃO DOS LOTEAMENTOS

CATEGORIA A



-  Residencial Exclusivo - RE
-  Espaço Livre de Uso Público - ELUP

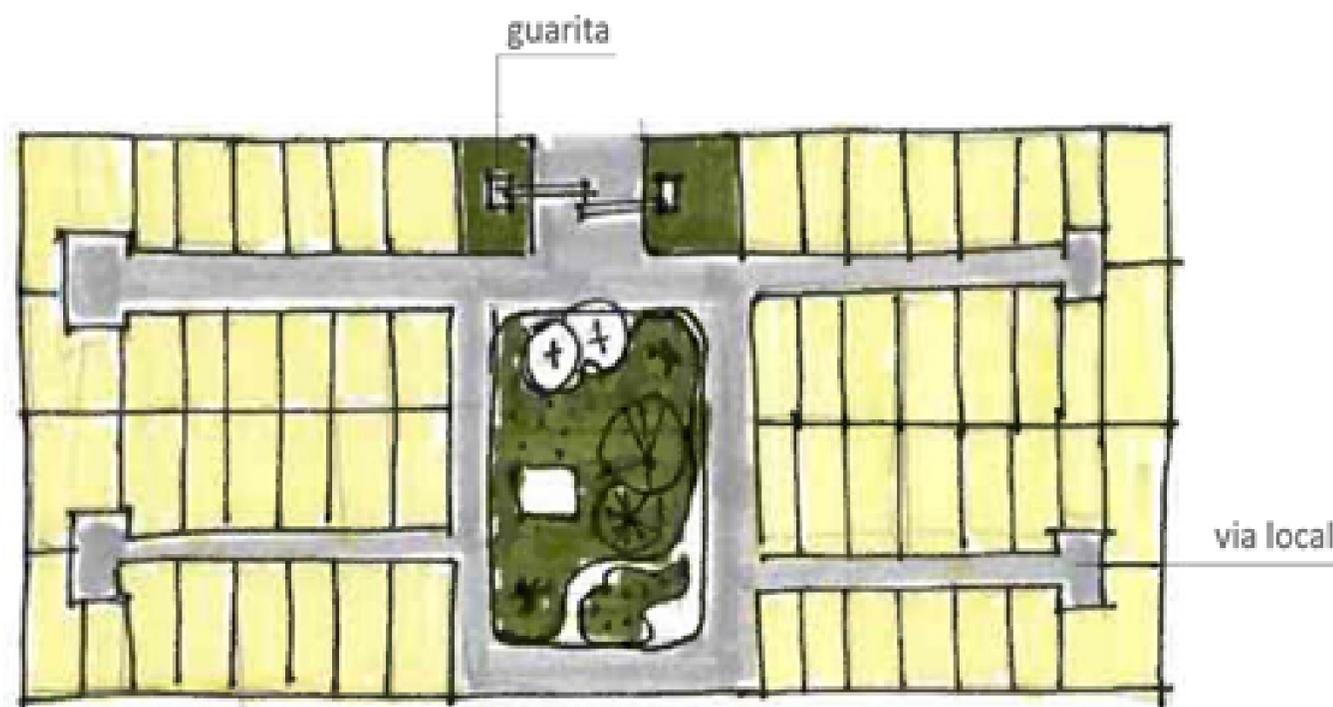
LOTEAMENTO QUE POSSUI:

- APENAS VIAS LOCAIS
- APENAS LOTES DE USO RESIDENCIAL OU USO INSTITUCIONAL PRIVADO (ONDE É PERMITIDO EXCLUSIVAMENTE O USO PRIVADO, COMO POR EXEMPLO, ATIVIDADES ESPORTIVAS DE RECREAÇÃO E LAZER)

MODALIDADES DE LOTEAMENTO



CATEGORIA A - LOTEAMENTO FECHADO



-  Residencial Exclusivo - RE
-  Espaço Livre de Uso Público - ELUP

DEFINIÇÃO

MODALIDADE EM QUE NECESSARIAMENTE DEVE HAVER OUTORGA DE USO DAS ÁREAS PÚBLICAS INTERNAS (ELUP E VIAS LOCAIS) AO EMPREENDIMENTO PELO PODER PÚBLICO MEDIANTE CELEBRAÇÃO DE TERMO DE CONCESSÃO DE USO DAS ÁREAS PÚBLICAS.

MODALIDADES DE LOTEAMENTO



CATEGORIA A - CONDOMÍNIO DE LOTES



- Condomínio de lotes
- Comércio/ Prestação de serviço/ Atividade econômica 1
- Comércio/ Prestação de serviço/ Atividade econômica 2
- Institucional - Inst
- Espaço Livre de Uso Público - ELUP



- Residencial Exclusivo - RE
- Área Comum

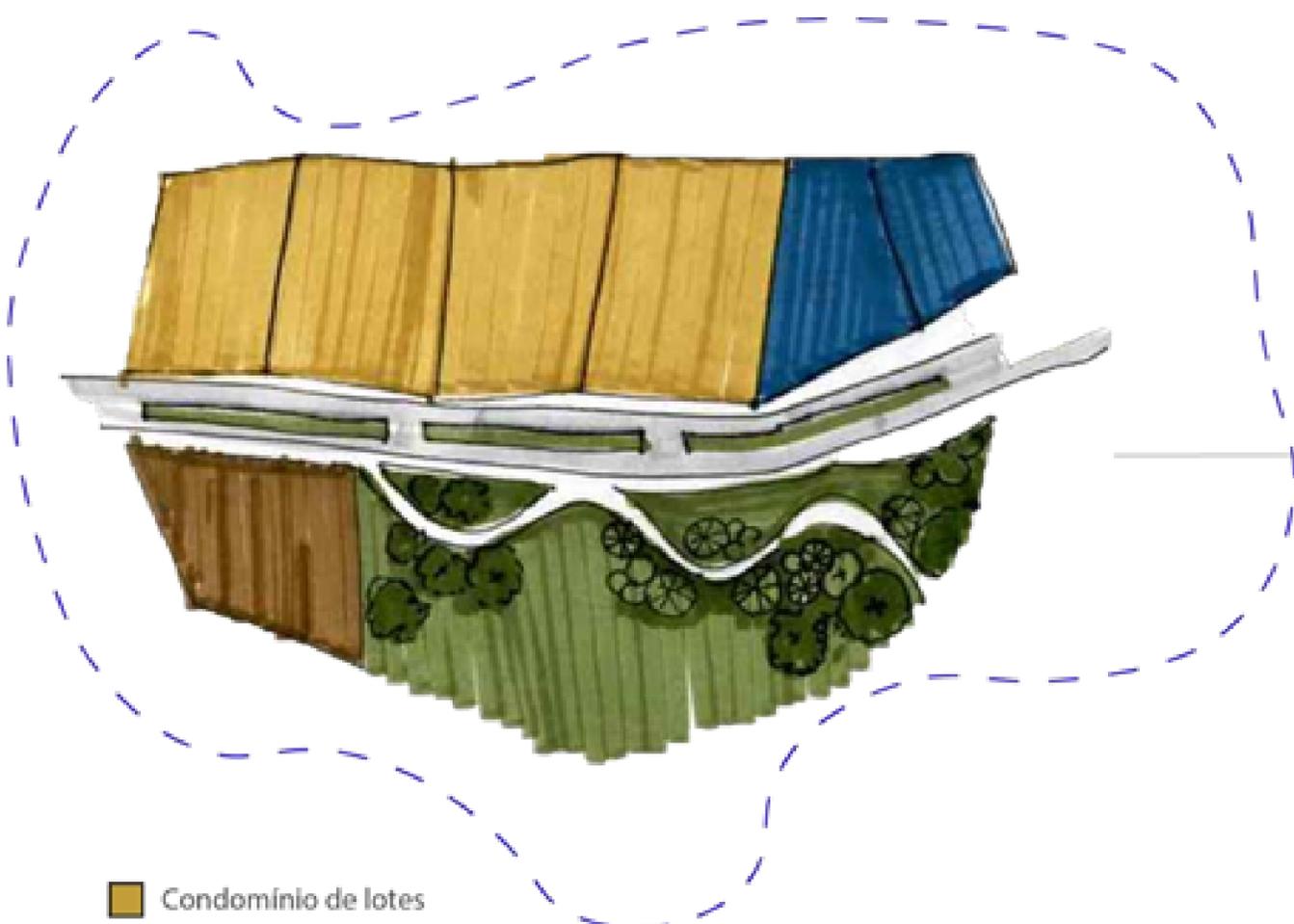
DEFINIÇÃO

MODALIDADE EM QUE O PARCELAMENTO É CONSTITUÍDO POR UNIDADES AUTÔNOMAS, EM QUE AS VIAS INTERNAS E DEMAIS ÁREAS CONDOMINIAIS SÃO DE PROPRIEDADE E DE RESPONSABILIDADE COMUM DOS TITULARES DOS LOTES. NESTA MODALIDADE O REGISTRO DO CONDOMÍNIO DE LOTES DEVE OCORRER CONCOMITANTEMENTE AO REGISTRO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.

MODALIDADES DE LOTEAMENTO



CATEGORIA A - CONDOMÍNIO DE LOTES



Setor Habitacional/ Região Administrativa

- Condomínio de lotes
- Comércio/ Prestação de serviço/ Atividade econômica 2
- Institucional Público - Inst-EP
- Espaço Livre de Uso Público - ELUP

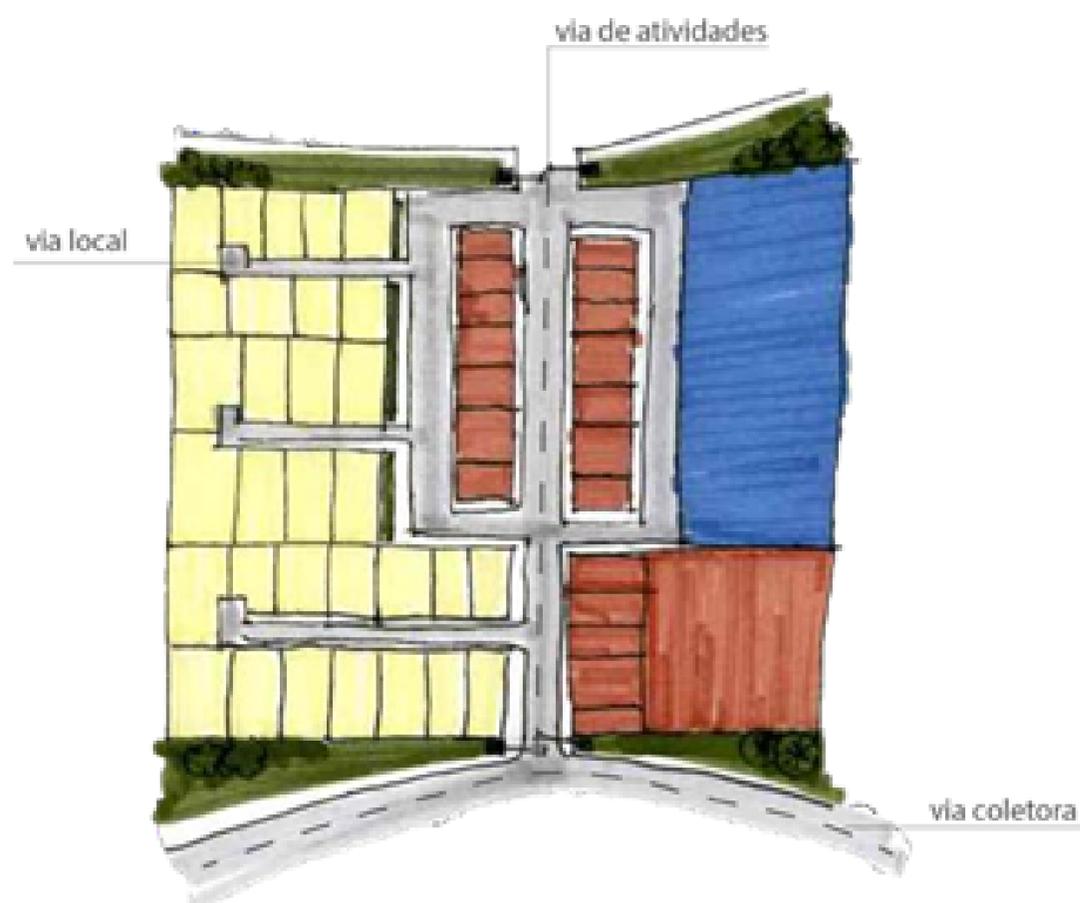
PERCENTUAL MÍNIMO DE ÁREA LIVRE E EDIFICÁVEL, CONFORME PREVISTO PELO PDOT.

- FORA DA POLIGONAL DE PROJETO, MAS NÃO OBRIGATORIAMENTE CONTÍGUA AO EMPREENDIMENTO.
- DEVE ESTAR DENTRO DO SETOR HABITACIONAL OU REGIÃO ADMINISTRATIVA EM QUE ESTIVER INSERIDO O PARCELAMENTO.

MODALIDADES DE LOTEAMENTO



CATEGORIA A - LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO



- Residencial Exclusivo - RE
- Comércio/ Prestação de serviço/ Atividade econômica 1
- Institucional Público - Inst-EP
- Espaço Livre de Uso Público - ELUP

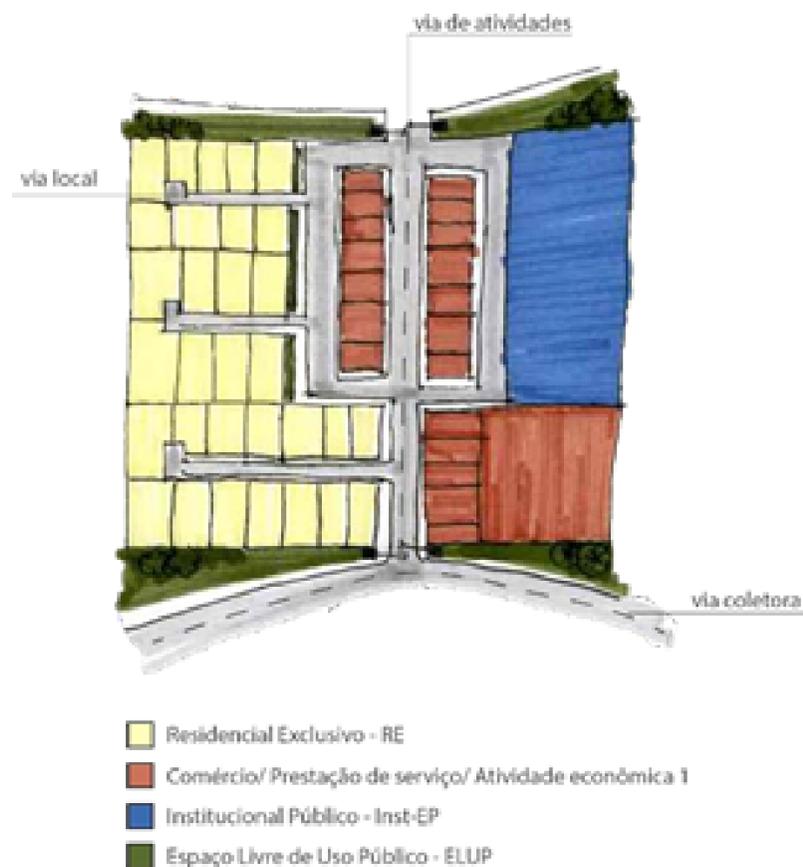
CARACTERÍSTICAS

- VEDADO O IMPEDIMENTO DE ACESSO AOS NÃO RESIDENTES, PEDESTRES OU CONDUTORES DE VEÍCULO ÀS ÁREAS PÚBLICAS OU LOTES COM USO DIVERSO DO RESIDENCIAL;
- PERMITIDA A EXIGÊNCIA DE IDENTIFICAÇÃO E CADASTRO.

PERMITE-SE A CONCESSÃO DE USO APENAS PARA ÁREAS ESPECÍFICAS, OCASIÃO EM QUE APENAS ESSAS ÁREAS TERÃO USO EXCLUSIVO DOS MORADORES DO LOTEAMENTO.

CATEGORIA B

Exemplo de categoria por Hierarquia Viária



Exemplo de categoria por uso de lote



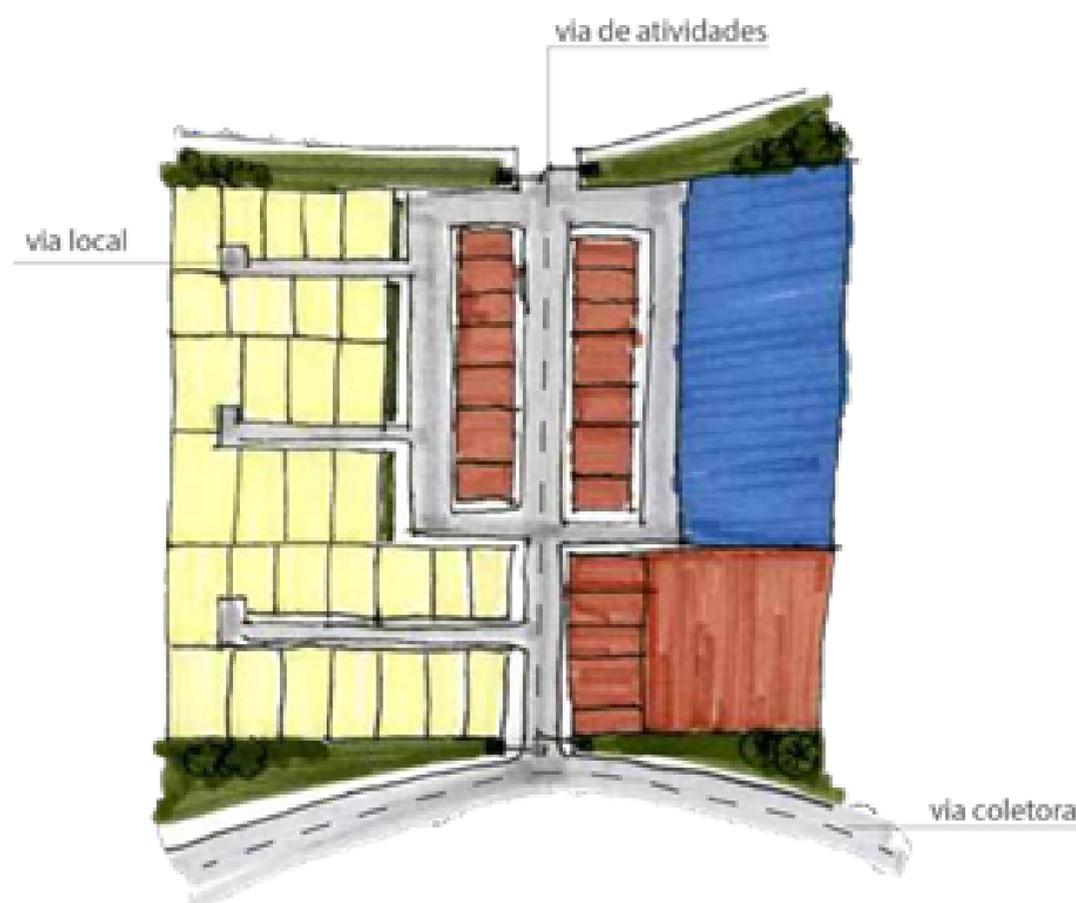
LOTEAMENTO QUE POSSUI:

- VIAS DIVERSAS DA LOCAL E/OU
- LOTES COM USO DIVERSO DO RESIDENCIAL EXCLUSIVO E/OU
- INSTITUCIONAL EQUIPAMENTO PÚBLICO - INST-EP (ESCOLA, POSTO DE SAÚDE, CRECHE)

MODALIDADES DE LOTEAMENTO



CATEGORIA B - LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO



- Residencial Exclusivo - RE
- Comércio/ Prestação de serviço/ Atividade econômica 1
- Institucional Público - Inst-EP
- Espaço Livre de Uso Público - ELUP

CARACTERÍSTICAS

- VEDADO O IMPEDIMENTO DE ACESSO AOS NÃO RESIDENTES, PEDESTRES OU CONDUTORES DE VEÍCULO ÀS ÁREAS PÚBLICAS OU LOTES COM USO DIVERSO DO RESIDENCIAL;
- PERMITIDA A EXIGÊNCIA DE IDENTIFICAÇÃO E CADASTRO.

PERMITE-SE A CONCESSÃO DE USO APENAS PARA ÁREAS ESPECÍFICAS, OCASIÃO EM QUE APENAS ESSAS ÁREAS TERÃO USO EXCLUSIVO DOS MORADORES DO LOTEAMENTO.

PARÂMETROS



PARA NOVOS FECHAMENTOS

- ALTURA MÁXIMA DO CERCAMENTO: 2,7M
- CERCAMENTO VOLTADO PARA LOGRADOUROS PÚBLICOS: TRANSPARÊNCIA VISUAL 70%
- GUARITA EM ÁREA PÚBLICA: ÁREA MÁXIMA DE 30M²
- PERMITIDO, NO MÁXIMO, 02 GUARITAS NA MESMA DIVISA DO LOTEAMENTO

PARA FECHAMENTOS EXISTENTES

- PARA AS ÁREAS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA É CONSIDERADA A SITUAÇÃO FÁTICA DA OCUPAÇÃO (ART. 131, PDOT).
- PARA OS FECHAMENTOS EXISTENTES É CONSIDERADA A SITUAÇÃO FÁTICA DA INSTALAÇÃO ATÉ O DIA 13 DE SETEMBRO DE 2018.

OUTORGA DE USO DE ÁREA PÚBLICA



NÃO HÁ OUTORGA

CONDOMÍNIO DE LOTES

LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

RESSALVADAS AS HIPÓTESES DE
OPÇÃO DE USO EXCLUSIVO DE ELUPS
NO LOTEAMENTOS DE ACESSO
CONTROLADO



HÁ OUTORGA

LOTEAMENTO FECHADO

OUTORGA DE USO DE ÁREA PÚBLICA

LOTEAMENTO FECHADO

ADMITE-SE A CONCESSÃO DAS SEGUINTE ÁREAS

- VIAS LOCAIS
- ELUP
- ÁREAS PÚBLICAS DESTINADAS À CONSTRUÇÃO DE GUARITAS E PORTARIAS

CONCESSÃO ONEROSA

- FIXAÇÃO DE PREÇO PÚBLICO
- PREVISÃO DE DESCONTO PROPORCIONAL À ÁREA CONCEDIDA
- POSSIBILIDADE DE CONTRAPRESTAÇÃO NÃO PECUNIÁRIA

NOVIDADE!

OUTORGA DE USO DE ÁREA PÚBLICA

DESCONTO PROPORCIONAL

CONCESSÃO DE DESCONTO PROPORCIONAL À ÁREA PÚBLICA OCUPADA,
EM RELAÇÃO À ÁREA TOTAL DO CONDOMÍNIO:

PERCENTUAL DE
ÁREA PÚBLICA

0 - 20 %

20 - 40 %

40 - 60 %

60 - 80 %

80 - 100 %

PERCENTUAL DE
DESCONTO

100 %

75 %

50 %

25 %

0 %

NOVIDADE!

OUTORGA DE USO DE ÁREA PÚBLICA

PREVISÃO DE VALORES (EXEMPLO)

BELVEDERE GREEN

LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

LOTEAMENTO FECHADO

VALOR
R\$ 0,00

ou

USO PRIVATIVO
DOS ELUPS

VALOR ELUP
(LOTE/MÊS)

SEM DESCONTO COM DESCONTO

R\$ 120,13 R\$ 30,03

USO PRIVATIVO DA
TOTALIDADE DE ÁREAS
PÚBLICAS

VALOR SISTEMA VIÁRIO + ELUP
(LOTE/MÊS)

SEM DESCONTO COM DESCONTO

R\$ 313,05 R\$ 78,26

OUTORGA DE USO DE ÁREA PÚBLICA

PREVISÃO DE VALORES

R. A.	NOME	VALOR SISTEMA VIÁRIO (LOTE/MÊS)		VALOR ELUP (LOTE/MÊS)		VALOR SISTEMA VIÁRIO + ELUP (LOTE/MÊS)	
		SEM DESCONTO	COM DESCONTO	SEM DESCONTO	COM DESCONTO	SEM DESCONTO	COM DESCONTO
JARDIM BOTÂNICO	BELVEDERE GREEN	R\$ 192,91	R\$ 48,23	R\$ 120,13	R\$ 30,03	R\$ 313,05	R\$ 78,26
	CONDOMÍNIO VERDE	R\$ 217,89	R\$ 54,47	R\$ 88,51	R\$ 22,13	R\$ 306,44	R\$ 68,47
	LAGO SUL I	R\$ 117,26	R\$ 29,31	R\$ 63,16	R\$ 15,79	R\$ 180,42	R\$ 45,10
SOBRADINHO II	VILA RICA	R\$ 136,33	R\$ 34,08	R\$ 28,73	R\$ 7,18	R\$ 165,06	R\$ 41,26
	RESIDENCIAL MEUS SONHOS	R\$ 116,71	R\$ 29,17	R\$ 116,71	R\$ 29,17	R\$ 233,49	R\$ 58,37
	RESIDENCIAL SOL NASCENTE	R\$ 51,20	R\$ 12,80	R\$ 5,64	R\$ 1,41	R\$ 56,84	R\$ 14,21
	SOLAR DE ATHENAS	R\$ 15,56	-	R\$ 2,15	-	R\$ 17,72	-

OUTORGA DE USO DE ÁREA PÚBLICA

NÃO PECUNIÁRIA

OPÇÃO

ADOÇÃO DE ESPAÇOS PÚBLICOS EXTERNOS À
POLIGONAL DE FECHAMENTO

NOVIDADE!

A adoção se dará na forma do regulamento.



ENTIDADES REPRESENTATIVAS



PREVISÃO

- ENTIDADE REPRESENTATIVA, LEGALMENTE CONSTITUÍDA, SEM FINS LUCRATIVOS, PELA MAIORIA DOS MORADORES DO LOTEAMENTO, PARA ADMINISTRAÇÃO, CONSERVAÇÃO, MANUTENÇÃO, DISCIPLINA DE UTILIZAÇÃO E CONVIVÊNCIA DAS ÁREAS COMUNS QUE COMPÕEM O EMPREENDIMENTO.
- CONTRIBUIÇÃO DE MANUTENÇÃO, QUE SE DÁ PELA COTIZAÇÃO, CONFIGURADA COMO CONTRAPRESTAÇÃO PELOS SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO PRESTADOS PELA ENTIDADE REPRESENTATIVA EM FAVOR DO LOTEAMENTO.
- O CÁLCULO DO VALOR DA CONTRIBUIÇÃO DE MANUTENÇÃO DEVE CONSIDERAR OS GASTOS COM AS ÁREAS COMUNS E AS ÁREAS PÚBLICAS DO LOTEAMENTO

O MORADOR NÃO É OBRIGADO A ASSOCIAR-SE À ENTIDADE REPRESENTATIVA, QUALQUER QUE SEJA SUA MODALIDADE, NÃO SE CONFUNDINDO A CONTRIBUIÇÃO DE MANUTENÇÃO COM A TAXA ASSOCIATIVA.



Obrigado!

SECRETARIA EXECUTIVA DE LICENCIAMENTO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Secretaria de Estado
de Desenvolvimento
Urbano e Habitação

