

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA MARIA
CENTRO DE TECNOLOGIA
CURSO DE ENGENHARIA CIVIL

Jennyfer Barros Veppo

**ASPECTOS LEGAIS E NORMATIVOS PARA APROVAÇÃO DE
PROJETOS DE LOTEAMENTOS RESIDENCIAIS EM SANTA MARIA-
RS**

Santa Maria, RS
2024

Jennyfer Barros Veppo

**ASPECTOS LEGAIS E NORMATIVOS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS DE
LOTEAMENTOS RESIDENCIAIS EM SANTA MARIA-RS**

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado ao Curso de Engenharia Civil,
da Universidade Federal de Santa Maria
(UFSM, RS), como requisito parcial para
obtenção do título de **Engenheira Civil**.

Orientadora: Profa. Dra. Cristiane Carine dos Santos

Santa Maria, RS
2024

Jennyfer Barros Veppo

**ASPECTOS LEGAIS E NORMATIVOS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS DE
LOTEAMENTOS RESIDENCIAIS EM SANTA MARIA-RS**

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado ao Curso de Engenharia Civil,
da Universidade Federal de Santa Maria
(UFSM, RS), como requisito parcial para
obtenção do título de **Engenheira Civil**.

Aprovada em 07 de fevereiro de 2024.

**Cristiane Carine dos Santos, Dra (UFSM)
(Presidente/Orientadora)**

André Lubeck, Prof. Dr. (UFSM)

Eng. Gabrielly Silva Monteiro (UFSM)

Santa Maria, RS
2024

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, agradeço a Deus, nosso criador.

Agradeço, também, à minha mãe, Maristela, e à minha avó, Ena, que da melhor maneira possível me deram uma base sólida de conhecimento, sempre priorizando a minha educação. Sem vocês nada disso seria possível.

Agradeço ao meu noivo, Rodrigo, pelo apoio, companheirismo, união, carinho e amor, que mesmo nos dias mais difíceis não permitiu que eu desistisse, me ajudando sempre. A você, minha eterna gratidão.

Agradeço aos meus sogros, Lenita e Carlos Alberto, assim como à família Paladar Lanches, que me apoiaram nessa jornada, suprimindo minhas faltas quando necessárias.

Agradeço à professora Cristiane por ter aceitado o meu convite para orientação neste trabalho, pois mesmo diante de um desafio, um assunto incomum, você prontamente me atendeu com dedicação e empenho.

Agradeço ao ArqContemporaneo, à Arquiteta e Urbanista Rosane Gomes de Moraes e à estagiária em arquitetura e urbanismo Allexia, que estiveram comigo e compartilharam todo aprendizado e conhecimento. Muitas foram as dificuldades, porém, com perseverança conseguimos vencer cada uma, dia após dia.

Por fim, agradeço a cada um que esteve comigo nessa jornada de graduação.

RESUMO

ASPECTOS LEGAIS E NORMATIVOS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS DE LOTEAMENTOS RESIDENCIAIS EM SANTA MARIA-RS

AUTORA: Jennyfer Barros Veppo
ORIENTADORA: Cristiane Carine dos Santos

A cidade de Santa Maria surgiu em uma época sem arquitetos e urbanistas, resultando em uma configuração atual com extensas áreas impermeáveis de concreto e asfalto. Buscando equilibrar desenvolvimento habitacional e conservação ambiental, há esforços para um planejamento urbano consciente, preservação de áreas verdes e investimento em infraestrutura para minimizar impactos ambientais, envolvendo colaboração entre arquitetos e engenheiros. Diante disso, este estudo aborda aspectos legais e normativos para aprovação de projetos de loteamentos/condomínios residenciais em Santa Maria-RS, utilizando uma metodologia qualitativa documental. Para tanto, elaborou-se uma cartilha informativa para orientar profissionais na aprovação de projetos, destacando a importância do processo para o bem-estar da comunidade. O material reforça que o processo criativo e burocrático, conforme pesquisado, caminha junto ao benefício da população, garantindo, de maneira legal, direitos essenciais, como infraestrutura, transporte, educação e saúde.

Palavras-chave: Santa Maria-RS. Progresso Residencial. Autorização de Planos de Parcelamento Residencial. Considerações Legais e Normativas. Cartilha.

ABSTRACT

LEGAL AND NORMATIVE ASPECTS FOR APPROVAL OF PROJECT OF RESIDENCE LOTINGS IN SANTA MARIA-RS

AUTHOR: Jennyfer Barros Veppo
ADVISOR: Cristiane Carine dos Santos

The city of Santa Maria arose in an era without architects and urbanists, resulting in a current configuration with extensive waterproof areas of concrete and asphalt. Seeking to balance housing development and environmental conservation, there are efforts for conscious urban planning, preservation of green areas and investment in infrastructure to minimize environmental impacts, involving collaboration between architects and engineers. In view of this, this study deals with legal and normative aspects for approval of residential condominiums projects in Santa Maria-RS, using a qualitative document methodology. To this end, an informative leaflet has been developed to guide professionals in the approval of projects, highlighting the importance of the process for the well-being of the community. The material reinforces that the creative and bureaucratic process, as researched, goes alongside the benefit of the population, guaranteeing, in a legal way, essential rights, such as infrastructure, transport, education and health.

Keywords: Santa Maria-RS. Residential progress. Authorization of Residential Plans. Legal and regulatory considerations. Spelling Book.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Capa da Cartilha.....	18
Figura 2 – Introdução da Cartilha.....	19
Figura 3 – Apresentação da autora.....	20
Figura 4 – Informações sobre Loteamentos Residenciais.....	21
Figura 5 – Informações sobre Levantamento Topográfico.....	22
Figura 6 – Informações sobre a Matrícula.....	23
Figura 7 – Informações Urbanísticas.....	24
Figura 8 – Informações sobre ITR ou IPTU.....	25
Figura 9 – Informações sobre Estudo de Viabilidade Urbana (EVU).....	26
Figura 10 – Informações sobre Memorial Descritivo.....	27
Figura 11 – Informações sobre Planta Baixa Urbana.....	28
Figura 12 – Informações sobre Licença Prévia Ambiental.....	29
Figura 13 – Informações sobre RRT ou ART.....	30
Figura 14 – Informações adicionais.....	31
Figura 15 – Referências Bibliográficas.....	32

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	9
1.1 OBJETIVOS.....	11
1.1.1 Objetivo Geral.....	11
1.1.2 Objetivos específicos	11
2 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA.....	12
2.1 PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO DE SANTA MARIA-RS (PDDT).....	12
2.2 CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE SANTA MARIA-RS (COESM).....	13
2.3 LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE SANTA MARIA-RS (LUOS).....	13
2.4 CONCEITO DE LOTEAMENTO.....	14
2.5 LICENCIAMENTO AMBIENTAL.....	15
3 METODOLOGIA PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS DE LOTEAMENTOS RESIDENCIAIS.....	17
3.1 DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA.....	17
4 IMPORTÂNCIA DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DE PROJETOS DE LOTEAMENTOS RESIDENCIAIS.....	33
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	35
REFERÊNCIAS.....	36

1 INTRODUÇÃO

O município de Santa Maria, situado no estado do Rio Grande do Sul, Brasil, conta com uma população de aproximadamente 296 mil habitantes, de acordo com o censo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em 2022. A cidade é considerada de porte médio e exerce considerável influência na região central do estado, sendo a 5ª cidade mais populosa do Rio Grande do Sul (PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA, 2023).

Nesse sentido, ressalta-se que a cidade de Santa Maria foi construída majoritariamente por engenheiros, a profissão que dominava a cidade desde 1960, quando instituiu-se a Universidade Federal de Santa Maria (UFSM). Naquela época, não havia arquitetos e urbanistas disponíveis para lidar com questões de grande impacto, resultando na cidade atual, com predominância de áreas impermeáveis de concreto e asfalto. Ainda, segundo Artigas (1977, p. 31), na época a “arquitetura não era profissão”. Assim sendo, a ausência de profissionais qualificados e preocupados com áreas verdes, limites de ocupação e aproveitamento de lotes é evidente.

Atualmente, a ênfase contemporânea recai na busca pelo equilíbrio entre o desenvolvimento habitacional e a conservação ambiental, visando assegurar um futuro sustentável. Isso, por sua vez, implica na promoção de um planejamento urbano consciente, preservando as áreas verdes e investindo em infraestruturas que minimizem os impactos ambientais, através da colaboração entre arquitetos e engenheiros. Diante disso, o presente estudo visa apresentar e discutir os aspectos legais e normativos para a aprovação de projetos de loteamentos/condomínios residenciais na cidade de Santa Maria-RS, por meio de uma metodologia qualitativa, essencialmente documental, baseada em fontes que os órgãos municipais dispõem.

Nesse contexto, a realização deste estudo torna-se imperativa, dada a rápida urbanização na cidade de Santa Maria, em que tal crescimento tem gerado impactos ambientais significativos na implementação de grandes projetos habitacionais, como a presença de esgoto a céu aberto, ligações clandestinas de abastecimento de água e energia, problemas esses que podem sobrecarregar a infraestrutura existente. Além disso, observa-se a produção considerável de resíduos de construção, capazes de contaminar o solo e a água, contribuir para as emissões de gases de efeito estufa e promover o aumento da impermeabilização, substituindo a vegetação por estruturas de concreto.

Ainda, ressalta-se que tais transformações podem, a longo prazo, resultar em fenômenos como ilhas de calor urbano. Portanto, é de extrema importância seguir os protocolos delineados pelo Plano Diretor, Lei de Uso e Ocupação do Solo e Código de Obras da cidade, visto que essas diretrizes visam orientar e planejar o avanço da urbanização, de forma a garantir infraestrutura básica para os futuros moradores, seguindo padrões urbanísticos estabelecidos e promovendo qualidade de vida, ao mesmo tempo em que minimizam o impacto ambiental causado. Para tanto, no decorrer do presente trabalho serão descritos os aspectos legais e normativos para aprovação de projetos de loteamentos residenciais.

Em relação à estrutura deste estudo, na segunda seção será apresentada a revisão bibliográfica, que traz conceitos importantes para a plena compreensão do que será abordado ao longo deste estudo, como o Plano Diretor, a Lei de Uso e Ocupação do Solo, o Código de Obras, o conceito de loteamento e licenciamento ambiental. Em seguida, na terceira seção, aborda-se a metodologia destinada à aprovação de projetos, enfocando a elaboração de uma cartilha informativa voltada a profissionais da área. Essa cartilha visa esclarecer sobre os aspectos legais e normativos pertinentes à aprovação de projetos de loteamentos residenciais em Santa Maria-RS. Nela, o conteúdo é estruturado em um guia passo a passo, detalhando os documentos necessários e as normas obrigatórias a serem incluídas nas plantas apresentadas para a aprovação desses projetos. Adicionalmente, na quarta seção, destaca-se a relevância do processo de aprovação de projetos de loteamentos residenciais. Por fim, na quinta seção, encontram-se as considerações finais do estudo.

Ademais, acredita-se que a elaboração de um material didático, em formato de cartilha, proporcionará clareza quanto aos passos a serem seguidos para obter a aprovação de um projeto de loteamento residencial, especialmente na cidade de Santa Maria-RS – foco deste trabalho. Com isso, a cartilha aqui desenvolvida auxiliará os profissionais da área a melhor compreenderem as normas vigentes sobre a aprovação de projetos de loteamentos residenciais, por meio de uma linguagem acessível e didática.

O objetivo desta pesquisa é, portanto, disseminar tais informações de uma maneira de fácil entendimento, visto que os documentos norteadores apresentam-se, na maioria das vezes, através de uma linguagem formal e, por vezes, inacessível, restrita ao ambiente acadêmico, o que impacta a prática dos profissionais de

engenharia no mercado de trabalho. Adicionalmente, é reconhecido que o curso de Engenharia Civil não consegue cobrir todos os temas relacionados a essa temática devido à limitação de tempo e à ampla variedade de disciplinas obrigatórias, tornando, assim, este estudo imprescindível. O trabalho justifica-se, desse modo, devido à sua importância na área de Engenharia Civil, bem como pela ausência de colaboração entre engenheiros e arquitetos urbanistas em projetos, além da escassez de pesquisas acerca desta temática de loteamentos residenciais na cidade de Santa Maria-RS.

1.1 OBJETIVOS

1.1.1 Objetivo Geral

Apresentar e discutir os aspectos legais e normativos necessários para aprovação de projetos de loteamentos na cidade de Santa Maria-RS, visando orientar profissionais e demais interessados envolvidos neste processo por meio de uma cartilha informativa.

1.1.2 Objetivos específicos

- Analisar a legislação vigente ao município de Santa Maria-RS;
- Esclarecer como se dá a aprovação de projetos de loteamentos residenciais;
- Criar uma cartilha informativa apresentando a documentação necessária para a aprovação de projetos de loteamentos residenciais;
- Abordar a importância da aprovação de projetos de loteamentos residenciais.

2 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

Dentro dos objetivos apresentados para este trabalho, torna-se importante analisar a legislação vigente para a aprovação de projetos de loteamentos residenciais na cidade de Santa Maria-RS, a fim de ter-se subsídios ao apresentar a documentação necessária para a aprovação deste tipo de projeto, compreendendo, assim, a origem da demanda enfrentada. Para tanto, será utilizado o Plano Diretor de Santa Maria (Lei Complementar nº 118/2018), o Código de Obras de Santa Maria (Lei Complementar nº 162/2022) e a Lei de Uso e Ocupação do Solo de Santa Maria (Lei Complementar nº 161/2022) que, segundo a Lei nº 6.766/1979, artigo 1º, parágrafo único, estabelece que “os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto na Lei às peculiaridades regionais e locais” (BRASIL, 1979).

Diante disso, com a finalidade de elucidar o processo de aprovação de projetos de loteamentos residenciais, serão exploradas definições e discussões sobre as leis e normas que servem como base para a aprovação desses projetos na cidade de Santa Maria-RS.

2.1 PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO DE SANTA MARIA-RS (PDDT)

O Plano Diretor Municipal (PDM) e o Planejamento Estratégico Municipal (PEM) são instrumentos de planejamento e gestão de municípios e prefeituras, considerados, atualmente, de importância inquestionável. A realização de tais instrumentos deve ser compatibilizada com regulamentos de ordem superior, tais como a própria Constituição Federal (BRASIL, 1988), a Lei de Responsabilidade Fiscal (Lei Complementar nº 101/2000) e o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001).

No caso do PDM, “o Estatuto da Cidade (2001) impõe não apenas o que se deve buscar com esse instrumento, mas avança inclusive para determinações de ordem metodológica e operacional” (MAGALHÃES, 2019, p. 29). Ainda, conforme a Lei Complementar nº 118/2018, Art. 3º, “a Política de Desenvolvimento Territorial tem por objetivo o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante a diretrizes gerais” de sustentabilidade, políticas, planos, programas e projetos públicos, mobilidade urbana, áreas públicas, recursos hídricos, patrimônio

e paisagem urbana, áreas verdes, subdivisão da zona urbana em macrozonas, do parcelamento e edificação, do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Consórcio Imobiliário.

2.2 CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE SANTA MARIA-RS (COESM)

O Código de Obras e Edificações de Santa Maria-RS, iniciado pela Lei Complementar nº 119/2018 e recentemente atualizado pela Lei Complementar nº 162/2022, é orientado por princípios fundamentais delineados no Art. 1º da Lei Complementar nº 119/2018. Esses princípios incluem a padronização e agilização dos procedimentos de análise para aprovação de projetos arquitetônicos, licenciamento de obras e liberação de carta de habitação de edificações pelo Poder Executivo Municipal. Além disso, busca simplificar as relações entre o Poder Municipal e os Municípios, manter integração com a Legislação Urbanística, especialmente o Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial – PDDT e a Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS. O código também visa proporcionar melhor qualidade de vida nos espaços destinados ao uso público ou coletivo, garantir critérios especiais para empreendimentos de caráter social, assegurar o cumprimento de padrões de segurança, higiene e saúde, bem como oferecer condições para uma fiscalização mais eficaz (PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA, 2018).

2.3 LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE SANTA MARIA-RS (LUOS)

A Lei de Uso e Ocupação do Solo de Santa Maria-RS também teve o seu início por meio da Lei Complementar nº 117/2018 e foi recentemente atualizada pela Lei Complementar nº 161/2022. Segundo o Art. 1º, essa legislação estabelece normas e condições para o uso, ocupação, parcelamento do solo, perímetro urbano e sistema viário do município de Santa Maria. Seus objetivos incluem estabelecer critérios para racionalizar a ocupação do solo de acordo com as políticas do Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial – PDDT, prever e controlar as densidades do uso e ocupação do solo para administrar a cidade de forma sustentável, compatibilizar a implantação de diversas atividades na cidade, garantir o cumprimento da função social da propriedade conforme expresso no PDDT, compatibilizar o uso do solo,

parcelamento e a adequação das edificações às funções e à infraestrutura, evitando a poluição e degradação ambiental, e viabilizar o uso adequado dos vazios urbanos para fins de interesse urbanístico (PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA, 2018).

2.4 CONCEITO DE LOTEAMENTO

O termo parcelamento de solo urbano refere-se ao “processo urbanístico, cuja finalidade é proceder a divisão de gleba, para fins de ocupação, compreendendo o parcelamento, o loteamento e o desmembramento” (SILVA, 2016, p. 37). Ademais, tem-se como fonte legal de loteamento a Lei nº 6.766/1979, cujo Art. 2º, §1º e §2º, ressaltam que:

Art. 2º

§1º – Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§2º – Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes (BRASIL, 1979).

Em relação aos termos técnicos utilizados para projetos de loteamento, no Quadro 1 tem-se um resumo que apresenta as suas denominações e definições.

Quadro 1 – Conceitos relativos a Parcelamento do Solo/Loteamento

DENOMINAÇÃO	DEFINIÇÃO E ESPECIFICAÇÕES
GLEBA	Gleba é a porção de terra que não tenha sido submetida a parcelamento do solo urbano.
PARCELAMENTO DO SOLO	É o ato de dividir uma gleba em lotes para fins urbanos.
ÁREA DO TERRENO/LOTE OU ÁREA TOTAL DO TERRENO/LOTE	É a área titulada do terreno junto ao Cartório do Registro de Imóveis – CRI, servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou Lei Municipal para a zona em que se situa.

QUADRA	É a área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos.
LOTEAMENTO	É a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes.

Fonte: Adaptado de Vieira (2005 p. 11-12) e da Lei Complementar nº 117 (2018, p. 4-9).

2.5 LICENCIAMENTO AMBIENTAL

O procedimento para licenciamento ambiental no município de Santa Maria-RS está regulamentado pela Lei nº 5.618/2012 que, em seu Art. 3º, tem as seguintes definições:

I – Licenciamento Ambiental: procedimento administrativo pelo qual o órgão ambiental licencia a localização, instalação, ampliação e operação de empreendimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras ou daquelas que, sob qualquer forma, possam causar degradação ambiental, considerando as disposições legais e regulamentares e as normas técnicas aplicáveis ao caso;

II – Licença Ambiental: ato administrativo pelo qual o órgão ambiental estabelece as condições, restrições e medidas de controle ambiental que deverão ser obedecidas pelo empreendedor, pessoa física ou jurídica, para localizar, instalar, ampliar e operar empreendimentos ou atividades utilizadoras dos recursos ambientais consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras ou aqueles que, sob qualquer forma, possam causar degradação ambiental (PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA, 2012).

No Art. 8º, define-se, do §2º até o §4º, que através do porte da atividade sujeita a licenciamento ambiental há exigências como:

§ 2º Estudo de Impacto Ambiental – EIA é a denominação do instrumento de gestão ambiental, utilizado para exigir os estudos para concepção, localização, instalação e funcionamento de estabelecimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais, considerados efetiva ou potencialmente causadores de significativa degradação ambiental.

§ 3º Relatório de Impacto Ambiental – RIMA é a denominação do instrumento de gestão ambiental, utilizado para exigir os estudos simplificados a fim de avaliar as interações da implantação ou da operação de uma atividade efetiva ou potencialmente causadora de degradação ambiental.

§ 4º Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV é a denominação do instrumento que demonstra a significativa repercussão ou interferência no sistema viário, na infraestrutura urbana ou mesmo na sociedade de um modo geral que

provoque deterioração na qualidade da população vizinha (PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA, 2012).

3 METODOLOGIA PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS DE LOTEAMENTOS RESIDENCIAIS

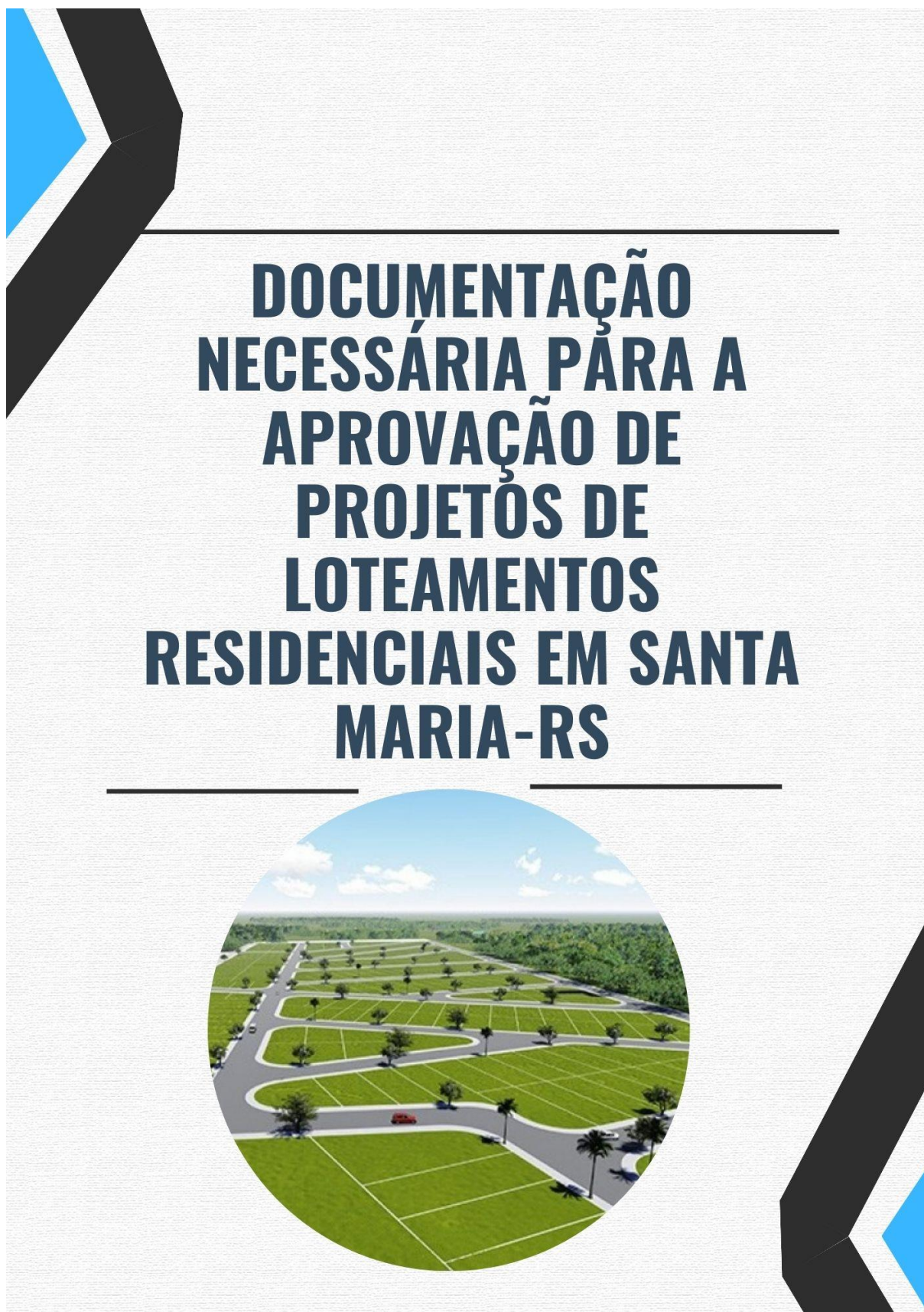
Para que haja a aprovação de projetos de loteamentos residenciais, por parte dos órgãos municipais santa-marienses, sendo eles a Secretaria Extraordinária de Licenciamento e Desburocratização de Santa Maria (SELD) e o Instituto de Planejamento de Santa Maria (IPLAN), são necessários o cumprimento de itens estabelecidos no Plano Diretor, no Código de Obras e na Lei de Uso e Ocupação do Solo. Diante disso, o presente estudo desenvolveu uma cartilha informativa, por meio de uma pesquisa qualitativa, essencialmente documental, baseando-se nos referidos órgãos, para auxiliar os profissionais de Engenharia Civil no cumprimento dos aspectos legais e normativos utilizados para ter-se a aprovação de projetos de loteamentos residenciais na cidade de Santa Maria-RS.

Assim sendo, na cartilha (Figuras 1 a 15) são descritos os procedimentos necessários para aprovar projetos de loteamentos residenciais no município, assim como elucida-se informações necessárias para o desenvolvimento da documentação exigida. Desse modo, pretende-se, através de tal material didático, auxiliar o ingresso desses profissionais no mercado de trabalho, sanando eventuais dúvidas sobre a área de atuação, como ver-se-á a seguir.

3.1 DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

Em relação à documentação necessária para ter-se a aprovação de projetos de loteamentos residenciais na cidade de Santa Maria-RS, tem-se, abaixo, a descrição de nove documentos/requisitos – que foram baseados nos instrumentos legais e normativos que os órgãos municipais dispõem e na experiência profissional da pesquisadora – na cartilha informativa desenvolvida, a qual engloba cada uma das etapas, sendo estas: Levantamento Topográfico, Matrícula, Informações Urbanísticas, ITR ou IPTU, Estudo de Viabilidade Urbana (EVU), Memorial Descritivo, Planta Baixa Urbana, Licença Prévia Ambiental, RRT ou ART.

Figura 1 – Capa da Cartilha



Fonte: elaborado pela autora (2024).

Figura 2 – Introdução da Cartilha

Introdução

Esta cartilha informativa tem por objetivo orientar responsáveis técnicos da cidade de Santa Maria-RS acerca dos documentos necessários para ter-se a aprovação de projetos de loteamentos residenciais.



Fonte: Google Imagens (2024).

Fonte: elaborado pela autora (2024).

Figura 3 – Apresentação da autora

A autora

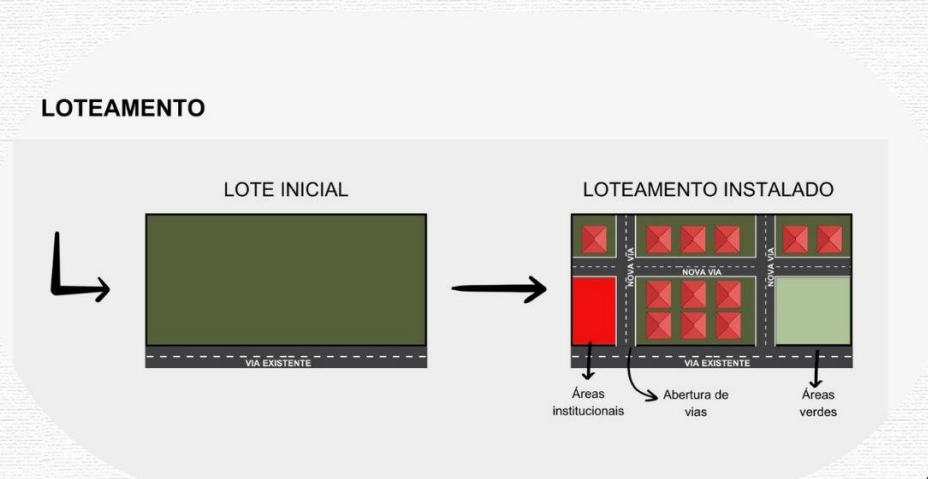
Meu nome é Jennyfer Barros Veppo, tenho 27 anos e sou estudante do curso de Engenharia Civil da Universidade Federal de Santa Maria (UFSM). Ingressei no escritório de Engenharia e Arquitetura ArqContemporaneo em 2022 e, com isso, me apaixonei pela área dos loteamentos/condomínios. Desde então venho auxiliando nas questões burocráticas de aprovação deste tipo de projeto, o que deu origem à presente cartilha.



Figura 4 – Informações sobre Loteamentos Residenciais

Loteamentos Residenciais

Os Loteamentos Residenciais são a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes com infraestrutura básica (esgoto, água e luz) para futuros moradores.



Fonte: Google Imagens (2024).

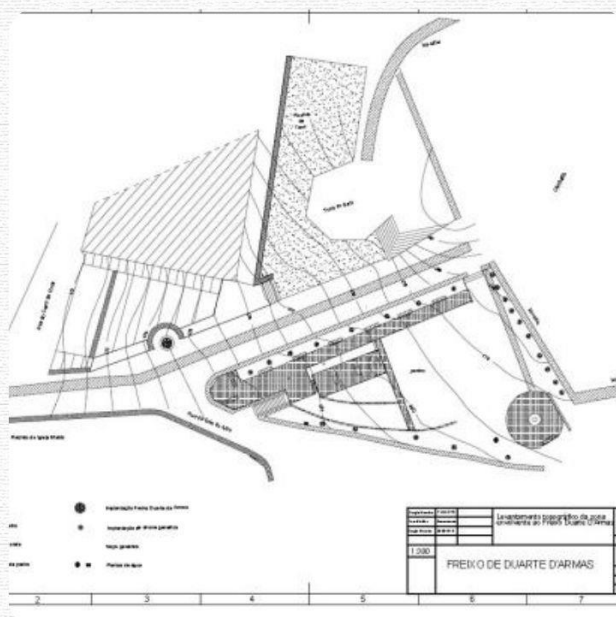
Fonte: elaborado pela autora (2024).

Figura 5 – Informações sobre Levantamento Topográfico

Levantamento Topográfico

O Levantamento Topográfico é o mapeamento da área com as características da superfície da gleba. Ele auxilia na projeção dos lotes e confirma que não haverá invasão de divisas, assegurando os lindeiros da gleba.

Este tipo de projeto é realizado pelo profissional topógrafo ou pelo próprio Engenheiro Civil, se este obtiver os instrumentos necessários.



Fonte: Google Imagens (2024).

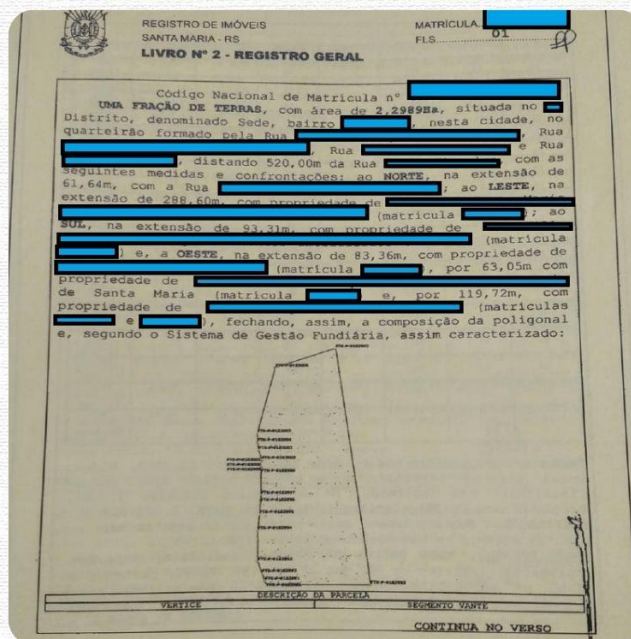
Fonte: elaborado pela autora (2024).

Figura 6 – Informações sobre a Matrícula

Matrícula

A matrícula é o documento mais importante da área a ser loteada, pois contém a descrição do lote: metragem quadrada, confrontações e ângulos, além de registros e averbações que esclarecem a atual situação da gleba.

Este documento é emitido presencialmente ou através do portal SAEC (Endereço eletrônico: <https://registradores.onr.org.br/>) pelo Cartório de Registro de Imóveis.



Fonte: Arquivo Pessoal (2024).

Fonte: elaborado pela autora (2024).

Figura 7 – Informações Urbanísticas

Informações Urbanísticas

É um documento que transcreve informações de qual zona do plano diretor está inserida a gleba em questão, qual o logradouro oficial, número oficial e qual o padrão de passeio público que deverá ser executado, de acordo com o Decreto Caminhe Legal. Este documento é emitido pela Secretaria de Licenciamento e Desburocratização e pode ser solicitado apenas de maneira online, mediante cadastro no portal Poupa Tempo.

Endereço eletrônico: <https://poupatempo.santamaria.rs.gov.br/>

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL Secretaria Extraordinária de Licenciamento e Desburocratização Superintendência de Análise e Aprovação de Projetos		
Certidão de Informação Urbanística Nº [REDACTED]		
Certificamos em razão de nosso cargo, e em face da informação contida no expediente protocolado sob nº [REDACTED] de 11 de maio de 2023, que foram concedidas Informações Urbanísticas nº [REDACTED] matrícula nº [REDACTED] no Cartório de Registro de Imóveis, cadastro INCRA nº [REDACTED] está inserido no semi-quarteirão formado por RUA [REDACTED], RUA [REDACTED], RUA [REDACTED] distando a 527.50m do eixo da RUA [REDACTED] Bairro [REDACTED] tendo validade por 3 anos.		
CARACTERÍSTICAS DO LOTE [REDACTED]		
Frete para Logradouro Oficial		SIM
Lei Complementar 117/2018 (conforme matrícula C.R.I.)	Área < Min.	NÃO
	Testada < Min.	NÃO
Número Oficial		[REDACTED]
Medidas em Relação ao Eixo		
Novo Alinhamento		9,00
Ajardinamento		13,00
INFRAESTRUTURA		
Pavimentação com Pedra Irregular		NÃO
Pavimentação com Asfalto		NÃO
Pavimentação com Blocos de Concreto		SIM
Rede de Esgoto Pluvial		SIM
Rede de Esgoto Cloacal		SIM
ZONA DO PLANO DIRETOR: [REDACTED]		
Observar os seguintes itens:		
* A distância do lote até o eixo da rua mais próxima na planta de situação/localização, bem como o alinhamento existente, deverão ser informados pelo Responsável Técnico no projeto a ser aprovado;		
* Caso exista vegetação diversificada sobre o lote, a ser suprimida para a construção, o Responsável Técnico deverá solicitar autorização para supressão de vegetação junto a Secretaria de Município de Meio Ambiente;		
* Caso exista curso d'água, canalizado ou não, redes de alta tensão e linhas férreas, no lote ou próximo do mesmo, deverá obrigatoriamente ser respeitada a área de preservação prevista em legislação;		

Fonte: Arquivo Pessoal (2024).

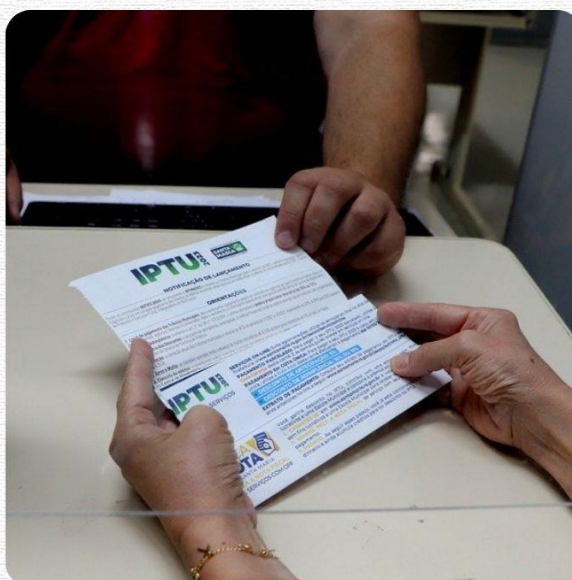
Fonte: elaborado pela autora (2024).

Figura 8 – Informações sobre ITR ou IPTU

ITR ou IPTU

Imposto sobre Território Rural (ITR) ou Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU)

O ITR é um documento emitido pelo Ministério da Economia e geralmente é recebido via contador. Já no caso do IPTU, consegue-se o espelho de IPTU no site da Prefeitura Municipal de Santa Maria (Endereço eletrônico: <https://www.santamaria.rs.gov.br/espelho-iptu>). O número de cadastro do imóvel encontra-se na guia de IPTU recebida pelo proprietário.



Fonte: Google Imagens (2024).

Fonte: elaborado pela autora (2024).

Figura 9 – Informações sobre Estudo de Viabilidade Urbana (EVU)

Estudo de Viabilidade Urbana (EVU)

Este estudo tem como objetivo demonstrar aos órgãos públicos a viabilidade do empreendimento, identificando-o, apresentando o proprietário, descrevendo a gleba, a localização e a área de influência do empreendimento, o adensamento populacional, o sistema viário, a geração de tráfego, as dimensões das vias e acesso, a demanda por transporte público, a necessidade ou não de supressão vegetal, a suficiência de equipamentos urbanos e comunitários e a valorização imobiliária. Esse documento é criado a partir da sua definição, isto é, não há modelo, apenas deve-se provar a viabilidade do empreendimento por meio dele.



Fonte: Google Imagens (2024).

Fonte: elaborado pela autora (2024).

Figura 10 – Informações sobre Memorial Descritivo

Memorial Descritivo

O Memorial Descritivo tem como objetivo descrever todas as áreas do loteamento, sejam elas: os lotes, vias, área verde e área institucional. São essas descrições que serão utilizadas nas matrículas individualizadas futuramente. Esse documento também é criado, porém, para a descrição das áreas há um padrão exigido pelo cartório de registro de imóveis.

LOTE URBANO nº 14 – Sem construções, de forma retangular perfeita, medindo 12,01m na frente; 43,12m de frente a fundos no lado direito com ângulo interno de 90,34°; 43,46m de frente a fundos no lado esquerdo com ângulo interno de 89,66°, e 12,01m nos fundos com ângulo de 88,70° pela esquerda e com ângulo de 91,30° pela direita, com a área superficial de 519,71m², situado nesta cidade no lado ímpar da Rua 3, confrontando: ao NORTE confrontando com o Lote 14; ao SUL, confrontando com o lote nº 16; ao LESTE, confrontando com a Rua 3; e a OESTE, sem confrontações.

ÁREA VERDE – Iniciando no ponto 0 ao Norte, conforme representação gráfica, descendo ao lado leste no sentido norte-sul, em uma linha reta de 99,22m chegando ao ponto 1, sentido oeste-leste em uma metragem de 42,61m, chegando ao ponto 2, em uma linha curva de metragem 8,66m formando um ângulo interno de 45° sentido leste-oeste, seguindo ao ponto 3, em uma linha reta de 21,48m, ainda no sentido leste-oeste, seguindo em uma linha curva de 19,36m ainda no mesmo sentido, chegando ao ponto 4 por uma linha reta de 1,04m sentido norte-sul, com um ângulo de 92° no sentido leste-oeste com uma linha reta de 1,20m, chegando ao ponto 5 em um ângulo de 107°, sentido sul-norte com uma linha reta de 28,31m, chegando ao ponto 6 no ângulo de 164° continuando em linha reta medindo 36,26m até o ponto 7 no ângulo de 176° medindo 47,68m fechando o perímetro até o ponto 0.

ÁREA INSTITUCIONAL – Iniciando no ponto 0, sentido oeste-leste em uma linha reta com metragem de 49,81m até o ponto 1 em um ângulo interno de 85°, seguindo em linha reta no sentido sul-norte com metragem de 14,32m até o ponto 2 em um ângulo interno de 90° seguindo sentido leste-oeste em uma metragem de 35,51m, até o ponto 3 em um ângulo interno de 117° seguindo em uma linha curva com metragem de 18,26m fechando o perímetro até o ponto 0.

Fonte: Arquivo Pessoal (2024).

Figura 11 – Informações sobre Planta Baixa Urbana

Planta Baixa Urbana

Na planta baixa serão demonstradas as medidas e áreas dos lotes que compõem a gleba, demarcação das vias, cul-de-sac, meio-fio, largura das vias, medidas das áreas verdes, áreas institucionais, localização das áreas comuns do loteamento, enfim, todos os itens que fazem parte do loteamento.




Fonte: Arquivo Pessoal (2024).

Fonte: elaborado pela autora (2024).

Figura 12 – Informações sobre Licença Prévia Ambiental


Licença Prévia Ambiental

A Licença Prévia Ambiental é um documento expedido pela Secretaria do Meio Ambiente, que licencia previamente o empreendimento.



PREFEITURA DE SANTA MARIA
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA
SMA - SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE



LICENÇA PRÉVIA
LP n.º

A Secretaria de Município de Meio Ambiente (SMA), criada pela Lei n.º 5.769, de 27 de junho de 2013, com respaldo na Resolução CONAMA n.º 237, de 19 de dezembro de 1997; na Resolução CONSEMA n.º 04, de 28 de abril de 2000; na Resolução CONSEMA n.º 372, de 02 de março de 2018 e atualizações; no Convênio de Delegação de Competência em Ações de Meio Ambiente; e com base nos autos do Processo Administrativo n.º _____, concede a presente prorrogação da LICENÇA PRÉVIA (LP), nas condições e restrições a seguir especificadas:

I. IDENTIFICAÇÃO:

EMPREENDEDOR RESPONSÁVEL:	
CPF/CNPJ: _____	E-MAIL: _____
Endereço do Requerente: _____	
Endereço do Empreendimento: _____	
Atividade: Parcel. do Solo para Fins Residenciais e Mistos (Incluindo equip., infraest. e tratamento de esgoto/ETE)	
CODRAM: _____	Área Total em Hectares(ha): 7,14 (71.414,21 m ²)
Porte: Pequeno (de 5,01 a 20,00 ha)	Potencial Poluidor: Médio
COORDENADAS GEOGRÁFICAS (SIRGAS 2000): _____	

II. CONDIÇÕES E RESTRIÇÕES:

1. QUANTO AO EMPREENDIMENTO:

1.1. O empreendimento proposto corresponde a atividade segundo Resolução CONSEMA n.º 372/2018, em PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS RESIDENCIAIS E MISTOS (incluindo equipamentos, infraestrutura e tratamento de esgoto/ETE), de Porte Pequeno (de 5,01 a 20,00) e potencial poluidor médio, em gleba com área total de 71.414,21 m² e matriculada sob n.º _____ no Cartório de Registro de Imóveis de Santa Maria, situada na Rua _____, com sede na _____, sendo a empresa requerente RS, e seu representante legal/procurador legal, Sr _____.

1.2. Características do empreendimento proposto:

CONDÔMÍNIO FECHADO DE LOTES		m ²
Área social		2.640,37
Área verdes (av1+av2+av4+av5)		1.310,78
Área verde		1.293,85
Área de APP sem A AV em APP		11.033,18
Área de ruas		9.136,01
Área de lotes		26.380,32
Área total do condomínio		51.794,51
LOTEAMENTO		m ²
Área Institucional		3.570,91
Área verdes (av1+av2)		1785,40
Área verde (na APP)		1785,71
Área de APP sem A AV em fora do muro		---
Área de ruas externas ao condomínio		4833,20
Área de lotes		7.644,48
Área total do loteamento		19.619,70

2. QUANTO A RESPONSABILIDADE TÉCNICA:

2.1. Eng.º Ambiental Atividade Técnica: Laudo Técnico Meio Ambiente; Estudo de Impacto de Vizinhança.

2.2. Geólogo - Atividade Técnica: Laudo Geológico/Geotécnico.

Fonte: Arquivo Pessoal (2024).

Fonte: elaborado pela autora (2024).

Figura 13 – Informações sobre RRT ou ART

RRT ou ART

É o documento que atesta a responsabilidade técnica do Arquiteto e Urbanista (RRT) e do Engenheiro Civil/Topógrafo (ART).

RRT de cara nova!

- Dados do(s) arquiteto(s)
- Dados do documento RRT
- Pagamento da taxa do RRT
- Especificações do contrato
- Localização da obra
- Especificações de serviços a serem prestados
- Especificações dos serviços técnicos
- Histórico de refileições
- Declaro a veracidade pelo arquiteto
- Novo!

Aqui você verifica a veracidade do documento

CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT SIMPLES

Verificar Autenticidade

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

1.1. Arquiteto e Urbanista

Nome Civil/Social: CPF: XXX.XXX.XXX-XX Tel: (00) XXXXX XXXX

Data de Registro: XXX/XX/XXXX Registro Nacional: XXXXXXXXX E-mail:

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: XXXXXXXXXXXX Forma de Registro: Tipo de Registro: Forma de Participação:

Data de Cadastro: XXX/XX/XXXX

3. VALOR DO RRT

Valor do RRT-R\$: Pago em: XXX/XX/XXXX

3.0. DADOS DO CONTRATO

3.1. Contrato 00-2020

Nº do RRT: XXXXXXXXXXXX CPF/CNPJ: XXX.XXX.XXX-XX Nº Contrato: XXXXXXXX Data de Início: XX/XX/XXXX

Comentário: Valor do Contrato-R\$: Data de Conclusão: XX/XX/XXXX Prazo de Término: XXX/XX/XXXX

3.1.1. Dados da Obra/Serviço Técnico

CEP: XXXXXXX Nº: XXXX Complemento: CEP: XXXXXXX

Logradouro: Cidade: Logradouro: Q

UF: Estado: Longitude: 0 Latitude: 0

3.1.2. Descrição da Obra/Serviço Técnico

3.1.3. Declaração de Atividade Técnica

3.1.4. Dados da Atividade Técnica

Grupo: Quantidade: EXEMPLO 1.3 - CONDOMÍNIO AMBIENTAL - 1.3.2 - Projeto de Urbanização Quantidade: XXX

Quantidade: XXX

Grupo: Quantidade: EXEMPLO 1.4 - ARQUITETURA DE INTERIORES - 1.4.2 - Projeto de reforma de interiores Quantidade: XXX

Quantidade: XXX

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

4.1.1. Visualização

Número do RRT: Forma de Registro: Contratante: Data de Registro: Data de Pagamento:

Nº do RRT: XXXXXXXXXXXX INSCRIÇÃO: INICIAL: XXX/XX/XXXX: XXX/XX/XXXX: XXX/XX/XXXX

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direito e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações constantes neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do cadastro do arquiteto(a) e verificado (XXXXXX)XXXXXXXXXXXX, registro CAU/ (XXXXXXXXXX) no dia 00 de XXXX de XXXX, com o uso do login de (XXXXXXXXXX) e senha (XXXXXXXXXX).

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART Lei nº 6.496, de 7 de Dezembro de 1977

CREA-MT **ART de PRESTAÇÃO DE SERVIÇO**

1377772 Motivo: NORMAL

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do MT

ART Individual/Principal

1. Responsável Técnico

NAO INFORMADO

Título Profissional: * Engenheiro Civil * Engenheiro Eletricista * Engenheiro Mecânico * Engenheiro Agrônomo RNP: 1

Empresa: NENHUMA EMPRESA Fonte: Google Imagens (2024). Registro: MT00000/D

2. Dados do Contrato

Contratante: TESTE CPF/CNPJ: 01010101010101

Endereço: RUA DR. FULANO DE TAL, Nº 111

Cidade: INDETERMINADO Bairro: Nº 111

UF: ID CEP: 78000000

Valor: 5.000,00 Honorários: 0,00

3. Dados da Obra/Serviço

Proprietário: TESTE CPF/CNPJ: 01010101010101

Endereço: RUA DR. FULANO DE TAL, Nº 111

Cidade: INDETERMINADO Bairro: Nº 111

UF: ID CEP: 78000000

Data de Início: 15/05/2012 Previsão de término: 24/05/2012

Custo da Obra: 0,00 Dimensão: 0,00

4. Atividade Técnica

1 - Memorial IMOVEIS URBANOS 500,00 M2

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART.

5. Observações

Para inclusão do ART no Arquivo Técnico, é necessário que seja entregue no CREA-MT uma via original assinada da mesma.

Situação da ART: DIGITADA,PAGA,ENTREGUE,BAIXADA - CONCLUSÃO

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

0-NAO INFORMADO

8. Assinaturas

9. Informações

Fonte: Google Imagens (2024).

Fonte: Google Imagens (2024).

Fonte: Google Imagens (2024).

Fonte: elaborado pela autora (2024).

Figura 14 – Informações adicionais

OBSERVAÇÕES

A documentação apresentada nesta cartilha é a básica, mas salienta-se que o Instituto de Planejamento de Santa Maria (IPLAN), a Secretaria do Meio Ambiente e a Secretaria de Licenciamento e Desburocratização podem solicitar mais detalhamentos da planta baixa urbana, da estrutura das vias, projeto de bacias de contenção/retenção, detalhamento das áreas comuns, assim como também podem existir contrapartidas, no quesito do proprietário optar por utilizar a área como um todo e negociar a área institucional, esta que pode ser trocada por outra área ou por serviços dirigidos à comunidade da cidade, como manutenção em creches e escolas, por exemplo.

Ressalta-se, ainda, que o processo de aprovação leva um tempo considerável, pois são muitas questões a serem levadas em consideração e este é um trabalho feito em conjunto com arquitetos, geólogos, topógrafos e engenheiros de várias áreas.

Figura 15 – Referências Bibliográficas

REFERÊNCIAS

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília: Presidência da República, [2016]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 27 dez. 2023.

BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16766.htm. Acesso em: 13 dez. 2023.

BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **LEI COMPLEMENTAR Nº 101, DE 4 DE MAIO DE 2000**. Estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LCP/Lcp101.htm. Acesso em: 11 dez. 2023.

BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/10257.htm. Acesso em: 17 dez. 2023.

MAGALHÃES, Victor. **Sistema de informação geográfico para auxiliar na execução e consulta de planos diretores municipais**. 2019. 97 p. Trabalho de Conclusão de Curso (Curso de Graduação em Sistemas de Informação) – Universidade do Sul de Santa Catarina, Florianópolis, 2019. Disponível em: [file:///C:/Users/Win10/Downloads/Victor_Magalhaes_TCC%20\(1\)%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Win10/Downloads/Victor_Magalhaes_TCC%20(1)%20(1).pdf). Acesso em: 20 dez. 2023.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA. **Santa Maria – Rio Grande do Sul**, 2023. Disponível em: <https://www.santamaria.rs.gov.br/>. Acesso em: 11 nov. 2023.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA. Secretaria de Município de Gestão e Modernização Administrativa. Superintendência de Administração. **Lei Complementar nº 118, de 26 de julho de 2018**. Dispõe Sobre a Política de Desenvolvimento Sustentável e Sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial do Município de Santa Maria. Disponível em: https://iplan.santamaria.rs.gov.br/legislacao/40_0.pdf. Acesso em: 20 dez. 2023.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA. Secretaria de Município de Gestão e Modernização Administrativa. Superintendência de Administração. **Lei Complementar nº 119 – Código de Obras e Edificações, de 26 de julho de 2018**. Dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do município de Santa Maria e dá outras providências. Disponível em: https://iplan.santamaria.rs.gov.br/legislacao/21_0.pdf. Acesso em: 13 dez. 2023.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA. Secretaria de Município de Gestão e Modernização Administrativa. Superintendência de Administração. **Lei Complementar nº 162, de 22 de dezembro de 2022**. Altera a Lei Complementar Lei Complementar nº 119, de 26 de julho de 2018, que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do município de Santa Maria e dá outras providências. Disponível em: https://iplan.santamaria.rs.gov.br/legislacao/71_0.pdf. Acesso em: 20 nov. 2023.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA. Secretaria de Município de Gestão e Modernização Administrativa. Superintendência de Administração. **Lei Complementar nº 161, de 22 de dezembro de 2022**. Altera a Lei Complementar nº 117, de 26 de julho de 2018, que institui a Lei de Uso e Ocupação do Solo, Parcelamento, Perímetro Urbano e Sistema Viário no Município de Santa Maria. Disponível em: https://www.santamaria.rs.gov.br/arquivos/baixar-arquivo/documentos/doc_202212221035-5352.pdf. Acesso em: 15 dez. 2023.

SILVA, Edson Jacinto. **Loteamento Urbano: Doutrina e Prática**. 4. ed. São Paulo: JHMizuno 2016.

VIEIRA, Lane Luchtenberg. **Principais requisitos ambientais em loteamentos fechados na RMSP: estudo de caso Loteamento Jardim Haras Bela Vista**. 2005. 191 p. Dissertação (Mestrado em Habitação: Planejamento e Tecnologia) – Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo, São Paulo, 2005. Disponível em: <https://docplayer.com.br/69431417-Instituto-de-pesquisas-tecnologicas-do-estado-de-sao-paulo-jane-luchtenberg-vieira.html>. Acesso em: 6 jan. 2024.

Fonte: elaborado pela autora (2024).

4 IMPORTÂNCIA DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DE PROJETOS DE LOTEAMENTOS RESIDENCIAIS

O processo de aprovação de projetos de loteamentos residenciais em Santa Maria-RS é uma etapa fundamental para o desenvolvimento urbano e construção de comunidades habitacionais. É por meio deste processo que o Instituto de Planejamento de Santa Maria-RS (IPLAN) analisa a possibilidade ou não de implantação do empreendimento, por meio do Estudo de Viabilidade Urbana (EVU) e de todos os projetos e licenças prévias ambientais emitida pela Secretaria do Meio Ambiente, pois a partir dessa documentação o empreendedor – acompanhado do responsável técnico – consegue autorização para a execução e comercialização do loteamento.

Ademais, a necessidade da aprovação de projeto de loteamento residencial se dá por diversas razões, todas elas visando garantir o desenvolvimento urbano de forma ordenada, segura e sustentável. Assim sendo, a aprovação do projeto garante que o loteamento esteja em conformidade com as leis, regulamentos e códigos de construção do município, o que inclui regras de zoneamento, padrões de uso do solo e normas de construção instituídos no Plano Diretor, no Código De Obras e na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

A aprovação de projeto de loteamento residencial assegura o acesso à infraestrutura básica e o reconhecimento legal do bem material aos futuros moradores, assim como também impede a implantação de loteamentos clandestinos que arriscam a segurança e a saúde dos moradores, que ficam vulneráveis com a falta de acesso a serviços educacionais e de saúde, podendo, inclusive, sofrerem intervenções do governo na busca de regularização da situação que, em casos extremos, pode realizar a demolição das construções e realocar os moradores.

É notável, portanto, que a habitação regular traz diversos benefícios. Por exemplo, o empreendedor que detém a aprovação do projeto tem, por consequência, respaldo jurídico, podendo comercializar o seu empreendimento de forma legal, contribuindo para a estabilidade econômica da região e valorização patrimonial. O responsável técnico que projeta dentro das leis e normas estabelecidas também é beneficiado, trabalhando em prol da comunidade e, por fim, o futuro morador se beneficia de investimentos em infraestrutura, educação e saúde, além de trazer para si um senso de pertencimento e coesão social, contribuindo para a melhoria do seu

bem-estar, assim como para o bem-estar de suas futuras gerações. Desse modo, todos os envolvidos são beneficiados com moradias bem estruturadas, moradores saudáveis e responsáveis técnicos cumprindo a sua missão junto à comunidade.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do exposto, considerando a metodologia apresentada por meio da cartilha informativa direcionada a profissionais da área da Engenharia Civil, com a listagem da documentação necessária para aprovação de projetos de loteamentos residenciais no município de Santa Maria-RS, combinado a importância da aprovação deste tipo de projeto apresentado, pode-se afirmar que o processo criativo e burocrático caminha lado a lado com o bem-estar da comunidade. Isso, por sua vez, garante, de forma legal, os direitos do cidadão em se beneficiar de uma infraestrutura básica, além de transporte, educação e saúde.

Assim sendo, a partir desse trabalho tem-se o objetivo alcançado em auxiliar os profissionais de Engenharia Civil na aprovação deste tipo de projeto, para que se tenha uma cidade com espaços urbanos idealizados, aprovados, bem executados e de acordo com os aspectos técnicos e normativos regidos pelos órgãos públicos responsáveis. Ressalta-se, ainda, que não há sensação melhor ao profissional técnico do que entregar loteamentos legais e coletivos, garantindo, desse modo, segurança e saúde à comunidade. Por fim, espera-se contribuir com futuras pesquisas acerca desta temática, visto que há uma escassez de trabalhos relacionados a loteamentos residenciais na cidade de Santa Maria-RS.

REFERÊNCIAS

- ARTIGAS, João Batista Vilanova. Contribuição para o Relatório sobre Ensino de Arquitetura UIAUNESCO. In: ABEA. **Sobre a história do ensino de arquitetura no Brasil**. São Paulo: Associação Brasileira de Arquitetura, 1977. Cap. 3. p. 31-38.
- BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília: Presidência da República, [2016]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 27 dez. 2023.
- BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 13 dez. 2023.
- BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **LEI COMPLEMENTAR Nº 101, DE 4 DE MAIO DE 2000**. Estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LCP/Lcp101.htm. Acesso em: 11 dez. 2023.
- BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 17 dez. 2023.
- MAGALHÃES, Victor. **Sistema de informação geográfico para auxiliar na execução e consulta de planos diretores municipais**. 2019. 97 p. Trabalho de Conclusão de Curso (Curso de Graduação em Sistemas de Informação) – Universidade do Sul de Santa Catarina, Florianópolis, 2019. Disponível em: [file:///C:/Users/Win10/Downloads/Victor_Magalhaes_TCC%20\(1\)%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Win10/Downloads/Victor_Magalhaes_TCC%20(1)%20(1).pdf). Acesso em: 20 dez. 2023.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA. Santa Maria – Rio Grande do Sul, 2023. Disponível em: <https://www.santamaria.rs.gov.br/>. Acesso em: 11 nov. 2023.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA. Secretaria de Município de Gestão e Modernização Administrativa. Superintendência de Administração. **Lei Complementar nº 118, de 26 de julho de 2018**. Dispõe Sobre a Política de Desenvolvimento Sustentável e Sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial do Município de Santa Maria. Disponível em: https://iplan.santamaria.rs.gov.br/legislacao/40_0.pdf. Acesso em: 20 dez. 2023.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA. Secretaria de Município de Gestão e Modernização Administrativa. Superintendência de Administração. **Lei Complementar nº 119 – Código de Obras e Edificações, de 26 de julho de 2018**.

Dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do município de Santa Maria e dá outras providências. Disponível em:

https://iplan.santamaria.rs.gov.br/legislacao/21_0.pdf. Acesso em: 13 dez. 2023.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA. Secretaria de Município de Gestão e Modernização Administrativa. Superintendência de Administração. **Lei Complementar nº 162, de 22 de dezembro de 2022**. Altera a Lei Complementar Lei Complementar nº 119, de 26 de julho de 2018, que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do município de Santa Maria e dá outras providências. Disponível em: https://iplan.santamaria.rs.gov.br/legislacao/71_0.pdf. Acesso em: 20 nov. 2023.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA. Secretaria de Município de Gestão e Modernização Administrativa. Superintendência de Administração. **Lei Complementar nº 161, de 22 de dezembro de 2022**. Altera a Lei Complementar nº 117, de 26 de julho de 2018, que institui a Lei de Uso e Ocupação do Solo, Parcelamento, Perímetro Urbano e Sistema Viário no Município de Santa Maria. Disponível em: https://www.santamaria.rs.gov.br/arquivos/baixar-arquivo/documentos/doc_202212221035-5352.pdf. Acesso em: 15 dez. 2023.

SILVA, Edson Jacinto. **Loteamento Urbano: Doutrina e Prática**. 4. ed. São Paulo: JHMizuno 2016.

VIEIRA, Lane Luchtenberg. **Principais requisitos ambientais em loteamentos fechados na RMSP: estudo de caso Loteamento Jardim Haras Bela Vista**. 2005. 191 p. Dissertação (Mestrado em Habitação: Planejamento e Tecnologia) – Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo, São Paulo, 2005. Disponível em: <https://docplayer.com.br/69431417-Instituto-de-pesquisas-tecnologicas-do-estado-de-sao-paulo-jane-luchtenberg-vieira.html>. Acesso em: 6 jan. 2024.