



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E PLANEJAMENTO URBANO
CEP: 35.420-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

ORIENTAÇÃO PARA ANÁLISE DE PROJETO DE DESMEMBRAMENTO OU REMEMBRAMENTO DE TERRENOS NO MUNICÍPIO DE MARIANA

Os desmembramentos e remembramentos de terrenos urbanos no município de Mariana deverão ser devidamente analisados e aprovados pela Prefeitura de Mariana para sua averbação em cartório.

O desmembramento ou remembramento é a operação cartorária sobre lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, a modificação ou a ampliação dos existentes.

O projeto de desmembramento e/ou remembramento deverá ser apresentado à Secretaria Adjunta de Desenvolvimento Urbano para análise. Terrenos urbanos devem ser fracionados conforme legislação municipal em vigor, de modo a preservar a paisagem e não sobrecarregar a infraestrutura existente.

PROCEDIMENTOS

CONSULTA PRÉVIA

Em qualquer momento o Proprietário ou Responsável Técnico pode solicitar **Consulta Prévia** junto à Secretaria Adjunta de Gestão Urbana. Na Consulta serão prestados mais esclarecimentos acerca da legislação e orientação própria ao imóvel em questão.

De posse de informações sobre o imóvel e do objetivo a se executar, basta agendar reunião com o setor responsável da Prefeitura pelo telefone (31) 3557-9064.

O Proprietário do imóvel ou Responsável Técnico pelo projeto arquitetônico deverá requerer pedido de análise de projeto junto aos órgãos responsáveis na Divisão de Documentação e Arquivo (Protocolo) da Prefeitura de Mariana.

No ato do requerimento na Divisão de Documentação e Arquivo da Prefeitura, deve-se dar entrada com um jogo de pranchas do projeto, memorial descritivo dos imóveis, acompanhado de Certidão de Inteiro Teor expedida pelo Cartório de Imóveis com data inferior a 30 dias do protocolo.

O projeto será analisado por arquitetos do setor responsável pela análise, considerando a legislação vigente, as características do empreendimento e local a ser implantado. Em casos específicos o projeto será levado à análise de outros setores em procedimento interno.

Após análise do projeto será emitido **Parecer da Análise**. O requerente deve buscá-lo na Divisão de Documentação e Arquivo, encaminhando-a ao Responsável Técnico.

O parecer do analista poderá ser:

Passível de Aprovação – Quando o projeto atende à legislação e está apto a ser aprovado. Assim, será informado pela Resposta da Análise sobre a documentação que deverá ser protocolada para prosseguir a aprovação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E PLANEJAMENTO URBANO
CEP: 35.420-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

Passível de Aprovação com Correções Gráficas - Quando o projeto atende à legislação, porém há correções que devem ser realizadas no desenho pelo Responsável Técnico. Assim, serão informadas pela Resposta da Análise as correções gráficas a serem realizadas, de forma detalhada, de modo a tornar as pranchas aptas para a aprovação. Também será informado sobre a documentação que deverá ser protocolada para prosseguir a aprovação.

Indeferido – O projeto não atende à legislação. Serão detalhados na Resposta da Análise os parâmetros legais que não foram atendidos. O Responsável Técnico deverá fazer modificações no projeto de modo a possibilitar a aprovação. Após as mudanças, novo jogo de pranchas deverá ser protocolado para nova análise.

Se houver necessidade poderá ser marcada reunião com o analista da Prefeitura que emitiu a Resposta da Análise em um dos dias seguintes: segunda-feira, terça-feira e quarta-feira de 14h as 16h30. Favor fazer agendamento pelo e-mail **analisedeprojetospm@gmail.com** ou pelo telefone **(31) 3557-9064**.

Em locais considerados de risco ou em projetos que causem impacto ambiental ou urbano, a Prefeitura poderá exigir projetos complementares, com anotação do responsável técnico.

DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA

Para aprovação de projetos junto à Prefeitura de Mariana é necessária apresentação dos seguintes documentos:

- **Projeto** de Desmembramento ou Remembramento, contendo as informações descritas no quadro seguinte;
- Cópia da **Certidão de Inteiro Teor** emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis com data inferior a 90 dias do protocolo, de ambos os imóveis em caso de remembramento;
- Comprovação de quitação do **IPTU do ano vigente** (último pago), de ambos os imóveis em caso de remembramento;
- **ART ou RRT** referente ao projeto quitada (pode entregar ao final do processo, junto com as cópias finais)
- Comprovante de quitação da **anuidade do CREA/CAU** do Responsável Técnico;
- **ISSQN** do Responsável Técnico quitado.
- **Certidão** de existência de infraestrutura de água e esgoto – **SAAE**.

Deve ser protocolado no processo cópia do arquivo em CAD (extensão .dwg) para conferência do projeto.

INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS NO DESENHO TÉCNICO DO PROJETO

- **Localização:** a indicação dos logradouros vizinhos (referência), a indicação dos lotes vizinhos laterais e de fundos, com a indicação da existência de edificações e respectivos usos, ou lote vago, e indicação de norte; foto aérea com indicação da localização do terreno;
- **Situação Atual:** Planta de situação do lote a ser desmembrado ou dos lotes a serem remembrados, que deverá representar a situação atual, anterior ao desmembramento/remembramento, com área, cotas ou curvas de nível, levantamento planialtimétrico dos polígonos definidos pelos lotes propostos em relação ao alinhamento da rua



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E PLANEJAMENTO URBANO
CEP: 35.420-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

em sistema de Coordenadas georreferenciadas com projeção UTM, Datum preferencialmente em SIRGAS 2000 (solicitado conforme novo procedimento adotado pelo Cartório de Imóveis do município), indicação dos vértices; com indicação hachurada da implantação das edificações porventura existentes no lote a ser desmembrado/remembrado e respectivo uso, a indicação dos lotes vizinhos laterais e de fundos, com a indicação da existência de edificações, com seus respectivos usos, ou lote vago e indicação do norte verdadeiro, representação de canalizações e cursos d'água.

- **Situação Pretendida:** Planta de situação do projeto de desmembramento ou remembramento, que deverá representar a situação futura, após o processo de desmembramento/remembramento, contendo delimitação das áreas desmembradas/remembradas e suas respectivas cotas, áreas e levantamento planialtimétrico dos polígonos definidos pelos lotes propostos em relação ao alinhamento da rua em sistema de Coordenadas georreferenciadas com projeção UTM, Datum preferencialmente em SIRGAS 2000 (solicitado conforme novo procedimento adotado pelo Cartório de Imóveis do município), indicação dos vértices. A planta deve conter o arruamento principal e adjacentes, ponto de referência (esquina), com distância cotada, com indicação hachurada da implantação das edificações porventura existentes no lote a ser desmembrado e respectivo uso, a indicação dos lotes vizinhos laterais e de fundos, com a indicação da existência de edificações, com seus respectivos usos, ou lote vago, indicação do norte verdadeiro, representação de canalizações e cursos d'água.
- **Quadro:** Representar quadro com os vértices, os azimutes, o georeferenciamento (coordenadas) e a distâncias entre os vértices.
- **Projeção de todas as edificações** existentes no terreno a ser desmembrado, ou lembrado, com indicativo de: área de projeção, área construída.
- **Rótulo:** Todas as pranchas devem apresentar carimbos, sob padrão adotado pela Prefeitura de Mariana, numeração das pranchas, data do projeto e devem ser devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico.
- **Memorial Descritivo:** O memorial deve ser apresentado em folhas tamanho A4. A primeira folha com os dados, seguida da descrição de cada imóvel, atual e pretendido nas folhas subsequentes, indicando todas as dimensões, confrontações e áreas dos lotes resultantes, assim como a totalização das áreas.

Os desenhos devem ser apresentados preferencialmente em escala 1/100, 1/200 ou 1/500 desde que se faça legível. A Localização pode ser apresentada em escala menor, 1:500 ou 1:1000, desde que seja compreendido. Sugerimos plotagens em pranchas A3 ou A2, apresentando cada desenho em uma folha separada. Favor evitar pranchas A0.

DOCUMENTAÇÃO OFICIAL A SER EMITIDA

Na última etapa, o Projeto recebe o carimbo de aprovação da Prefeitura Municipal Mariana e o Requerente é comunicado para retirar no setor de protocolo a cópia do **projeto devidamente carimbada e assinada**. Os documentos deverão ser apresentados ao Cartório de Registro de Imóveis para averbação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E PLANEJAMENTO URBANO
CEP: 35.420-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

OBSERVAÇÃO SOBRE O CONJUNTO TOMBADO

Art. 167. O parcelamento do solo na Zona de Interesse de Adequação deverá respeitar os limites relativos a tamanho e testada dos lotes previstos na Tabela de Parâmetros Urbanísticos de Parcelamento, Anexo VIII, desta Lei.

§ 1º - Os lotes urbanos situados em Zona de Proteção Cultural, são passíveis de desmembramento a fim de promover a regularização fundiária, desde que do processo de desmembramento não gere novos lotes vagos, ou seja, todos os lotes gerados devem ter edificações consolidadas.

§ 2º - Os desmembramentos com exclusiva finalidade de regularização fundiária na Zona de Proteção Cultural devem atender os parâmetros mínimos conforme, inciso II do Art. 4º da Lei Federal 6766/1979.

§ 3º Para que haja desmembramento na Zona de Proteção Cultural da Zona de Interesse de Adequação Ambiental deverá o projeto ser submetido a análise e à anuência prévia do IPHAN.”

Em caso de remembramento ou desmembramento para fim de regularização fundiária, se o imóvel estiver localizado dentro da área da poligonal tombada em nível federal em 1938 e delimitada em 2008, o projeto será encaminhado **pela Prefeitura** para ser analisado, **também, pelo IPHAN** (Escritório Técnico – Mariana). A aprovação de um projeto, neste caso, deve ocorrer pelos dois órgãos.

A análise de projeto será realizada pela prefeitura baseada na Lei Complementar 016/2003, alterada pela Lei Complementar 26/2005 e pela Lei Complementar 143/2014, e demais Leis em vigência.

Para mais esclarecimentos, solicitação de modelos de documentos disponibilizados pela Secretaria Adjunta de Desenvolvimento Urbano e agendamento de reuniões com analistas, favor entrar em contato pelo e-mail **analisedeprojetospm@gmail.com** ou pelo número **(31) 3557-9064**.

Roteiro editado em Outubro de 2018 – Secretaria de Obras e Gestão Urbana