



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) 3557-1195**.

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 90 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 ou o Responsável Técnico deve consulta-lo na Divisão de Documentação e Arquivo e atender as solicitações nele contidas.

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 através de agendamento pelo e-mail **analisedeprojetos@mariana.mg.gov.br** ou pelo telefone **(31) 3557-1195**.

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;
- 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**;
- **Memorial Descritivo**: O Memorial deve ser apresentado em folhas tamanho A4 e conter a descrição perimétrica dos lotes, atuais e pretendidos, indicando as coordenadas dos vértices, os azimutes e as distâncias, assim como as confrontações e áreas dos lotes resultantes.

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

INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS NO DESENHO TÉCNICO DO PROJETO

Localização: Planta de Localização, que deverá conter:

- Indicação dos logradouros vizinhos (referência),
- Indicação dos lotes vizinhos laterais e de fundos, com a indicação da existência de edificações e seus respectivos usos, ou lote vago.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

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

- Indicação de norte verdadeiro;
- Foto aérea com indicação da localização do terreno;

Situação Atual: Planta de situação atual do lote a ser desmembrado ou dos lotes a serem remembrados, que deverá conter:

- A situação atual, anterior ao desmembramento/remembramento, indicando a delimitação das áreas desmembradas/remembradas;
- Levantamento planialtimétrico em sistema de Coordenadas georreferenciadas com projeção UTM e Datum SIRGAS 2000 (solicitado conforme novo procedimento adotado pelo Cartório de Imóveis do município), contendo curvas de nível e marcação diferenciada das áreas com declividade entre 30% (trinta por cento) e 47% (quarenta e sete por cento) e acima de 47% (quarenta e sete por cento) **APENAS PARA DESMEMBRAMENTO;**
- Arruamento principal e adjacentes, ponto de referência (esquina), com distância cotada;
- Indicação dos vértices;
- Indicação do norte verdadeiro;
- Representação dos cursos d'água naturais e canalizados.

Situação Pretendida: Planta de situação pretendida do projeto de desmembramento ou remembramento, que deverá conter:

- A situação futura, após o processo de desmembramento/remembramento, indicando a delimitação das áreas desmembradas/remembradas;
- Levantamento planialtimétrico em sistema de Coordenadas georreferenciadas com projeção UTM e Datum SIRGAS 2000 (solicitado conforme novo procedimento adotado pelo Cartório de Imóveis do município), contendo curvas de nível e marcação diferenciada das áreas com declividade entre 30% (trinta por cento) e 47% (quarenta e sete por cento) e acima de 47% (quarenta e sete por cento) **APENAS PARA DESMEMBRAMENTO;**
- Arruamento principal e adjacentes, ponto de referência (esquina), com distância cotada;
- Indicação dos vértices;
- Indicação do norte verdadeiro;
- Representação dos cursos d'água naturais e canalizados;

Quadro: Quadro com os vértices, os azimutes, as coordenadas e a distâncias entre os vértices.

Projeção de todas as edificações existentes no terreno a ser desmembrado ou remembrado, com indicativo da área de projeção e da área construída, assim como seus respectivos usos;

Rótulo: Todas as pranchas devem apresentar carimbos, sob padrão adotado pela Prefeitura Municipal de Mariana, numeração das pranchas, data do projeto e devem ser devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico (solicitar modelo pelo e-mail: analisedeprojetos@mariana.mg.gov.br).

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

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

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 na Secretaria Municipal de Obras e Gestão Urbana a cópia do **projeto devidamente carimbado e assinado**. Os documentos deverão ser apresentados ao Cartório de Registro de Imóveis para averbação, no prazo de 180 dias.

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 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 **analisedeprojetos@mariana.mg.gov.br** ou pelo número **(31) 3557-1195**.

Roteiro editado em abril de 2021 – Secretaria Municipal de Obras e Gestão Urbana