

Loteamentos: Procedimentos e Custos de Legalização

RESUMO

Conforme dados apresentados pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) (2014) pode-se dizer que o setor imobiliário tem uma participação significativa na economia de nosso país. As empresas que atuam no setor têm como atividade, dentre outras, a administração de obras, a incorporação imobiliária e o parcelamento de solo. O último compreende o Loteamento, empreendimento que vem ganhando destaque nos últimos anos devido o crescimento populacional e a maior facilidade de crédito no país e caracteriza o objeto de estudo desta pesquisa, que teve como objetivo, descrever os procedimentos de legalização e gastos decorrentes de um loteamento urbano no Município de Marialva, Estado do Paraná. Trata-se de uma pesquisa diagnóstica, descritiva e aplicada. Para a coleta de dados foram realizadas entrevistas não estruturadas. Com a intenção de orientar o Loteador, inicialmente o estudo demonstrou que o processo regularização não depende apenas da prefeitura e sim de um conjunto de órgãos responsáveis pela organização e administração de um município, relacionados à rede de esgoto, a energia elétrica e ao meio ambiente. A composição e a forma de identificação de gastos para a legalização e liberação do loteamento em estudo, podem auxiliar no projeto de viabilidade do empreendimento.

Palavras-chave: Atividade Imobiliária, Loteamento, Legalização de Loteamentos.

1 INTRODUÇÃO

Loteamento, conforme a Lei 6.766/79, art. 4º pode ser definido como a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, exigindo prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes ou a abertura de novas vias e de novos logradouros públicos (BRASIL,2014).

É para atender o crescimento da área urbana, que surgem tipos de empreendimentos imobiliários como loteamentos, que podem estar localizados em área rural da cidade e com o parcelamento do solo em lotes passam a ter características urbanas.

A cidade de Marialva está localizada na região norte central do Estado do Paraná, entre as cidades de Mandaguari e Maringá. É proprietária de uma extensa gleba de terras adquirida pelo governo do Estado do Paraná e vem se destacando na região devido o seu alto índice de crescimento (PMM, 2014).

Para as empresas ou pessoas físicas equiparadas a jurídicas, que atuam no processo de parcelamento de solo e urbanização de áreas, o conhecimento dos possíveis gastos que demandam o empreendimento, vinculados à aquisição dos lotes e também à sua regularização para posterior comercialização, é o ponto de partida para análise de sua viabilidade financeira. Isso evitará frustrações futuras e riscos de aberturas de loteamentos clandestinos.

Não é comum estudos sobre atividade de loteamentos, Eloy (2010) realizou uma pesquisa com o objetivo de calcular os custos de infraestrutura em loteamentos de uma cidade média do interior de São Paulo. Diferente do trabalho citado, a proposta para esse estudo é proporcionar ao empreendedor uma visão do processo inicial de legalização, disponibilizando informações sobre as documentações exigidas bem como os gastos envolvidos. Além de auxiliar no processo de regularização do empreendimento, tais informações poderão ser utilizadas para análise financeira, cálculo do preço de venda e retorno do capital investido. Portanto, trata-se de uma pesquisa diagnóstico que teve como objetivo descrever os gastos e os procedimentos para legalização de um parcelamento de solo urbano no município de Marialva, Estado do Paraná, no ano de 2014.

Esse artigo está organizado em cinco seções, na primeira foi apresentada uma introdução e o tema a ser pesquisado. Em seguida, o referencial teórico define e apresenta características do empreendedor e do loteamento. A terceira seção apresenta a metodologia utilizada na pesquisa. A quarta destaca os resultados obtidos e a última seção, as considerações finais.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 O Empreendedor

O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) (2014) considera como atividade imobiliária com base na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), as empresas que atuam nas atividades de compra, venda e aluguel de imóveis e outros serviços relacionados como avaliação de imóveis, seja atividade exercida pelo proprietário do imóvel ou por corretores imobiliários, atividades de administração de imóveis, seja cumprido pelo proprietário ou por terceiros por meio de contratos ou corretagem.

O termo “atividade imobiliária” segundo Costa (2011, p. 19) abrange o desmembramento de terrenos, loteamento, incorporação de imóveis, construção própria ou em condomínio, além da locação de imóveis próprios ou de terceiros e administração de Centros Comerciais e Condomínios Residenciais.

Conforme a Lei 6.766/79, desmembramento de terreno é a subdivisão de uma área em lotes para edificação, na qual seja aproveitado o sistema viário oficial local, isto é, não se

abrem vias, ruas ou logradouros públicos nem se ampliam ou modificam os existentes. São loteamentos “[...] a subdivisão de uma gleba (área) em lotes, destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação e de logradouros públicos ou de ampliação, modificação ou prolongamento dos existentes.” (BRASIL, 2014). Portanto, a diferença entre loteamento e desmembramento está na infraestrutura planejada, que é ofertada para o loteamento com vias de acesso, enquanto no desmembramento é aproveitada a estrutura já existente.

A “incorporação de imóveis”, de acordo com a Lei 4.591/64 Art. 28^a (Brasil, 2014), compreende a atividade exercida com o intuito de promover e realizar construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas. Para Avvad (2006, p. 571) “a incorporação se desdobra em uma série de atividades planejadas, que objetivam a realização da incorporação e, no conjunto, quando corretamente executadas, permitem alcançar o resultado desejado”. O autor afirma que para chegar ao resultado esperado as incorporações seguem uma mesma sequência, a aquisição de terreno, aprovação do projeto, registro do memorial de incorporação, contratação da construção e negociação das unidades.

Portanto, a atividade imobiliária, dentre outros, tem como objetivo a compra e venda de direitos legítimos sobre imóveis, incorporação em terreno próprio ou em terreno de terceiros, loteamento, intermediação na compra ou venda de direitos reais sobre imóveis, administração e locação, conforme consta na Norma Brasileira de Contabilidade NBC T 10.5 (2003).

De acordo com Chaves (2014, p. 5) “na construção civil, além das sociedades limitadas e anônimas, é comum se trabalhar com os outros tipos de sociedades que não são muito usuais”. De forma mais específica, o autor descreve que as modalidades de sociedades mais usadas no meio da construção civil são: Sociedade em Conta de Participação (SCP) e Sociedade de Propósito Específico (SPE).

Segundo Almeida (1984, p. 137) a Sociedade em Conta de Participação se constitui de duas ou mais pessoas, uma delas necessariamente comerciante, denominada sócio ostensivo, que terá responsabilidade com terceiros. Portanto, cabe ao sócio ostensivo a gerência e administração dos negócios, uma vez que os negócios acontecem em nome dele. Outra característica citada pelo autor (1984, p. 138) é o fato de a sociedade poder ser constituída por tempo limitado para determinadas operações mercantis.

A Sociedade de Propósito Específico (SPE) é um modelo organizacional que foi regulamentado pela Lei nº 11.079/04 e tem como finalidade possibilitar as Parcerias Público-Privadas (PPP). Chaves (2014, p. 23) não considera a SPE como um modelo novo de sociedade, mas sim, uma pessoa jurídica organizada para a realização de um projeto que após a sua conclusão, deixa de existir. Trata-se, como definido pela Lei nº 11.079/04, de um modelo organizacional, podendo ter como forma jurídica a sociedade anônima ou limitada.

Na atividade Imobiliária é comum também, a Pessoa Física equiparar-se a Pessoa Jurídica. Conforme o RIR (1999, art. 150), a Pessoa Física é equiparada a Pessoa Jurídica pela prática de operações imobiliárias, por incorporação imobiliária (prédios em condomínios) ou loteamentos de terrenos urbanos ou rurais, com ou sem construção.

Ainda conforme o RIR (1999, art. 151) os proprietários de terrenos ou glebas de terra que tenham os registros dos documentos de incorporação ou loteamento e cederem o mandato a construtor ou corretor de imóveis, com poderes de alienação de lotes de terreno e beneficiar do produto das alienações ou assumir a iniciativa ou responsabilidade de incorporação ou loteamento, na atividade imobiliária, consideram-se equiparados a pessoa jurídica.

Portanto, a Pessoa Física é equiparada a Pessoa Jurídica quando explore, habitual e profissionalmente, qualquer atividade econômica de natureza civil ou comercial, com o fim especulativo de lucro, mediante venda a terceiro de bens ou serviços, quer se encontrem, ou

não, regularmente inscrita no órgão do Registro de Comércio ou Registro Civil, exceto quando exerçam as profissões regulamentadas (RIR, 1999).

Quanto às opções de tributação na atividade imobiliária, Scherrer (2012, p. 86) destaca que “No Brasil, para as empresas em geral, inclusive do ramo de atividade imobiliária, temos dois critérios básicos para optar: Lucro Real e Presumido”. O autor (2012, p. 87) comenta que a sistemática de tributação denominada Simples, não se aplica às empresas do ramo imobiliário que tem como atividade principal a incorporação e o loteamento, por não estar contemplada na legislação pertinente.

De fato na Lei Complementar nº 123/2006 art. 17 (Brasil, 2014), que versa sobre a opção tributária do Simples Nacional, consta que as atividades do segmento da Construção Civil não estão adequadas à opção tributária do Simples “[...]XII - que realize cessão ou locação de mão-de-obra e XIV - que se dedique ao loteamento e à incorporação de imóveis.” Já o art. 18, parágrafo 5 inciso I possibilita às empresas que tenham como atividade a “construção de imóveis e obras de engenharia em geral, inclusive sob a forma de subempreitada, execução de projetos e serviços de paisagismo, bem como decoração de interiores” optar pelo Simples.

Os conceitos de custos aplicados na atividade imobiliária são os mesmos de qualquer outra atividade industrial. A formação do custo do imóvel conforme consta na NBC T 10.5 (2003) compreende: o preço do terreno (inclusive os gastos da compra e regularização); custos dos projetos; custos diretos e indiretos relacionados à construção; inclusive aqueles de preparação do terreno e canteiro de obras; imposto, taxas e contribuição envolvendo o empreendimento; encargos financeiros diretamente associados ao financiamento da construção e os custos orçados e contratados a serem incorridos a partir daquele momento.

Em um Loteamento, além dos gastos com a aquisição do terreno, na formação dos custos do empreendimento devem-se considerar os gastos com sua regularização, infraestrutura e outros, para deixá-lo em condições de negociação.

2.2 O Loteamento

Os loteamentos no Brasil são regulamentados de acordo com a Lei Federal nº 6.766/79 (Brasil, 2014), onde constam as normas sobre os processos de elaboração do loteamento ou desmembramento. A Lei está estruturada em fases distintas, como a fase do projeto, aprovação do projeto, registro e execução. Horn (2008, p. 5), defende a ideia de que a Lei tem como objetivo dar mais segurança aos adquirentes dos lotes, definindo como serão distribuídas as áreas destinadas ao uso público, o tamanho mínimo dos lotes e também, tem como objetivos equilibrar a produção do solo e diminuir o crescimento dos loteamentos ilegais.

Mas não é apenas a Lei 6.766/79 que regulamenta os loteamentos, segundo Horn (2008, p. 5), a própria lei concede aos Estados e aos Municípios espaço para constituírem normas complementares para o parcelamento do solo urbano. Isso permite os Estados e Municípios, controlar e fiscalizar os projetos de uma maneira particular, considerando os aspectos locais.

O Desmembramento conforme descrito na Lei 6.766/79 art. 2º é a subdivisão da gleba em lotes com destino de construções (BRASIL, 2014). No desmembramento não é realizada abertura de novas vias, nem logradouros públicos, empregando todo sistema viário já existente. De acordo com Castilho (2002, p. 121) “[...] todo terreno que tenha sido objeto de parcelamento deixa de ser gleba, passando a ser lotes.” Depois de loteada, a gleba perde a característica inicial, passando a ser considerada um lote, a partir do registro em cartório.

Ainda conforme a Lei 6.766/79, art. 2º loteamento é “[...] 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.” (BRASIL, 2014).

Pode ser considerado lote o terreno que se encontra servido de infraestrutura básica e deve ter as dimensões exigidas pelo plano diretor ou pela lei municipal, estas exigências foram incluídas pela Lei nº 9.785/99 (BRASIL, 2014).

Os benefícios gerados com atividade de loteamento são várias. Algumas foram citadas por Leão, Lima e Dério (2014, p. 6) “[...] empregos diretos e indiretos com as construções que se sucedem após a implantação dos referidos loteamentos, melhorias da qualidade de vida das pessoas com água potável, energia elétrica, redes de esgoto, asfalto, praças públicas etc.” É um fato social, trata-se de um processo de urbanização. Para tanto, existem alguns requisitos que devem ser observados para a execução de um loteamento que envolve aspectos ecológicos, administrativos, civis e penais.

No município de Marialva, Estado do Paraná, de acordo com a Lei complementar nº 101/10 art. 7º(Brasil, 2014), não será permitido parcelamento do solo em:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundação;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;
- III - em terrenos com declividade igual ou superior a trinta por cento, salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
- IV - em terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis à edificação;
- V - em áreas de Preservação Ambiental, assim definidas na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- VI - em áreas de riscos, assim definidas em lei municipal;
- VII - nas proximidades de nascentes, águas correntes e dormentes sejam qual for a sua situação topográfica;
- VIII - em terrenos situados em fundos de vales, essenciais para o escoamento natural das águas;
- IX - em faixa de 15 m (quinze metros) para cada lado das faixas de domínio ou segurança de redes de alta tensão, ferrovias, rodovias e dutos, salvo maiores exigências dos órgãos municipais, estaduais e federais competentes;
- X - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas à vida humana.

Conforme Leão, Lima e Dério (2014, p. 39), o loteamento para ser aprovado não precisa estar concluído. O proprietário pode caucionar alguns lotes em nome da prefeitura de acordo com o valor que é necessário para a execução da infraestrutura ainda não executada. Caso não ocorra o cumprimento das obras restantes, a prefeitura fica com a posse dos terrenos e responsável pelo término do empreendimento.

O empreendimento concluído é aquele que cumpriu as exigências ambientais, obteve a Licença de Instalação fornecida pelo órgão ambiental competente, está de acordo com a Lei Federal nº 6.766/79, com o Plano Diretor do Município, passou por visita técnica e a liberação das obras de infraestrutura, que são: limites dos lotes, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de galerias pluviais e pavimentação das vias públicas.

É necessário que o loteamento seja registrado na prefeitura. Leão, Lima e Dério (2014, p. 39) listam as documentações exigidas para o procedimento:

- Requerimento solicitando aprovação do loteamento assinado pelo proprietário.
- Projeto Definitivo e ART do Loteamento contendo detalhamento das ruas, lotes, memorial descritivo individual de cada lote, rua e área institucional.
- Projeto e ART do Sistema de Abastecimento de Água Potável, aprovado no Órgão competente.
- Projeto e ART da Rede de Galerias de Águas Pluviais.
- Projeto e ART da rede de Energia Elétrica e Iluminação pública, aprovado pelo órgão competente.
- Projeto e ART Planialtimétrico.
- Projeto da Pavimentação das Ruas.
- Laudo Geológico de Sondagem e Percolação do solo com ART's.
- Matrícula do imóvel Atualizada.
- Cópia da Anuência Municipal.
- Licença Prévia - fornecida pelo Instituto Ambiental.

Licença de Instalação – fornecida pelo Instituto Ambiental.
Negativa de Ações Criminais – Completa para fins de Loteamento. (**Fórum**).
Negativa de Receita Estadual.
Negativa de Receita Federal.
Negativa de ônus Reais (**Registro de Imóveis**).

Todos os projetos que fazem parte da infra-estrutura deverão apresentar um memorial descritivo, orçamento e cronograma físico financeiro.

Após a aprovação da prefeitura, a mesma encaminhará à Câmara Municipal de Vereadores o referido Decreto de Aprovação do Loteamento, que será parte integrante da relação de documentos necessários para registro do mesmo no Cartório de Registro de Imóveis.

Depois de aprovados os projetos do loteamento na prefeitura, deve ser feito o registro imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta) dias. São documentos necessários para o registro conforme a Lei 6.766/79 art. 18 (Brasil, 2014):

- I - Título de propriedade do imóvel;
- II - Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;
- III - Certidões negativas:
 - a) - de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;
 - b) - de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
 - c) - de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública;
- IV - Certidões:
 - a) - dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
 - b) - de ações pessoais relativas ao loteador pelo período de 10 (dez) anos;
 - c) - de ônus reais relativos ao imóvel;
 - d) - de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.
- V - Cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de 2 (dois) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;
- VI - Exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão.
- VII - Declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.

Portanto, entende-se que é necessário observar o plano diretor e a legislação municipal para o processo de legalização do loteamento. No caso do município de Marialva, a Lei complementar nº 101.

3 ASPECTOS METODOLÓGICOS

A pesquisa científica pode ser definida como o procedimento racional e sistemático que tem como objetivo encontrar respostas a problemas propostos. A pesquisa se torna conveniente quando não possui informações suficientes para responder ao problema, ou ainda quando existe a informação, mas não esta adequada para ser relacionada ao problema (GIL, 2002, p.17). Motivo impulsionador desta pesquisa.

Os procedimentos desenvolvidos estão relacionados à Pesquisa Diagnóstico, uma vez que a mesma teve como objeto de estudo um empreendimento em fase inicial de estruturação e buscou auxiliar o loteador solucionando suas dúvidas. De acordo com Martins e Theóphilo (2009, p.81), a “Pesquisa Diagnóstico é uma estratégia de investigação aplicada que se propõe explorar o ambiente, levantado e definindo problemas.” Os autores complementam:

A opção para o desenvolvimento de uma Pesquisa Diagnóstico é extremamente adequada ao pesquisador-consultor, possibilitando a produção de uma investigação

que mostre todo o desenvolvimento de uma consultoria do tipo médico-paciente, em que o consultor define problemas e apresenta soluções para a organização.

Quanto à coleta de dados, a pesquisa utilizou-se da entrevista não estruturada (BARROS e LEHFELD 2012, p. 82), considerando que foi necessário contato com órgãos envolvidos (Prefeitura, IAP, Cartório, a própria empresa e outros) para organização e descrição dos dados quanto ao processo de liberação do loteamento na cidade de Marialva/Paraná. Neste caso, o estudo proposto possui características da pesquisa descritiva, considerando que o pesquisador registra e analisa os fatos, porém não possui controles sobre eles (CERVO; BERVIAN; SILVA, 2011, p. 58).

Os dados obtidos foram organizados e descritos, destacando os procedimentos de legalização, documentação necessária e a composição de gastos iniciais para regularização de um empreendimento.

Considerando que o estudo foi realizado em um loteamento no município de Marialva/Paraná, os procedimentos foram baseados no plano diretor desse município, tornando assim a pesquisa válida apenas para empreendimentos neste município.

É importante citar que o caso estudado encontra-se no início do processo de legalização, outro fator limitador da pesquisa, já que não permite diagnosticar possíveis imprevistos.

4 APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS RESULTADOS

A pesquisa foi desenvolvida considerando as necessidades de uma empresa da região norte do Paraná, no município de Marialva, quanto ao conhecimento do processo de legalização de um loteamento com aproximadamente 70.000 m². Portanto, o tópico 4.1 identifica os órgãos que o loteador deverá recorrer para a liberação dos projetos de loteamento, como também descreve os projetos e estudos necessários para esse tipo de empreendimento, o 4.2 apresenta os gastos para composição dos custos de regularização do loteamento.

4.1 Procedimentos Legais

Para que um loteamento seja legalizado, o responsável pelo empreendimento terá que recorrer não apenas à prefeitura do município, mas a outros órgãos responsáveis pela infraestrutura básica de uma cidade, como o abastecimento de água, a estrutura de esgoto e a energia elétrica.

A seguir são apresentados os procedimentos e os órgãos que o loteador deverá buscar liberação para instalação do loteamento (tendo como fonte os próprios órgãos pesquisados, conforme destacado na metodologia):

4.1.1 Tabelionato de Notas/ Cartório de Registro de Imóveis

- *Escrituração de Compra*

É necessário que a gleba a ser loteada esteja devidamente escriturada, para isso é preciso procurar um Tabelionato de notas para a escrituração. Neste momento do processo o responsável pelo loteamento terá incidência de ITBI (Imposto de Transmissão Inter-Vivo) e FUNREJUS (Fundo de Reequipamento do Poder Judiciário). Os Custos (Quadro 01) que o loteador terá nesse processo serão, em relação aos impostos, a escritura que é paga ao tabelionato, as despesas com reconhecimento de firma, matrícula e certidões.

- *Averbação*

A averbação é realizada quando nos estudos cumpridos para elaboração dos projetos de loteamento é encontrada uma área diferente daquela que está registrado na matrícula, então é preciso fazer uma unificação ou subdivisão. O procedimento é realizado no cartório de

Registro do Imóvel e os custos serão com cópias de documentos e o valor cobrado pelo cartório que está evidenciado no Quadro 01.

4.1.2 Liberações no Instituto Ambiental do Paraná (IAP)

- *Licença Prévia*

A Licença Prévia é a provável liberação do loteamento, em se tratando da parte ambiental, dos possíveis impactos que o empreendimento pode causar ao meio ambiente. É solicitada pela prefeitura, na etapa de aprovação dos projetos de loteamento, as documentações exigidas pelo IAP para Licença Prévia. Os custos referem-se à Taxa Ambiental e à publicação de súmula em jornal e projetos (Quadro 01).

- *Licença de Instalação*

É a partir da Licença de Instalação que se dá o início da instalação do empreendimento de acordo com as especificações constantes nos projetos aprovados, incluindo as medidas de controle ambiental e demais condicionantes, neste momento é liberada a venda dos lotes. Nesta etapa o loteador terá custos com taxa de licença, com os projetos do loteamento e publicação de súmula (Quadro 01).

4.1.3 Liberação do empreendimento na Prefeitura

- *Diretrizes Básicas do Parcelamento*

O responsável pelo loteamento solicitará as diretrizes, assim que atestada a viabilidade da gleba. É a partir das diretrizes que os projetos de loteamento são executados, pois a prefeitura informa o traçado das vias existentes ou projetadas, que deverão ter continuidade na gleba a lotear, as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, a localização das áreas destinadas aos equipamentos comunitários urbanos, os espaços livres de uso público, entre outros.

Os custos (Quadro 01) se referem aos projetos elaborados por engenheiro como o Planialtimétrico, projeto de estudo Geologia (sondagem/percolação), taxa de diretrizes da prefeitura e gastos com cartório (certidões e matrículas).

- *Aprovação do Projeto de Loteamento*

Depois de todos os projetos devidamente aprovados pelos órgãos responsáveis, o loteador deverá solicitar a aprovação do Plano de Loteamento na prefeitura.

Quando considerado de acordo com as normas, o Poder Executivo Municipal publicará, em jornais com circulação local e regional, as condições em que o Plano de Loteamento pretende ser efetuado. Depois de 15 (quinze) dias da publicação o proprietário do loteamento será notificado a apresentar: 03 (três) cópias em papel e uma em mídia digital do referido Plano, Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao CREA dos profissionais responsáveis pelo Projeto de Loteamento e Projetos Complementares e Licença prévia de Instalação do IAP.

Uma vez cumpridas as exigências, será assinado, entre o proprietário e o Poder Executivo Municipal, um Termo de Compromisso onde o proprietário se obriga a, no mínimo, registrar e transferir, mediante escritura pública de doação sem qualquer ônus para o Município, a propriedade das Áreas Públicas e a propriedade do conjunto de obras realizadas de arborização, pavimentação das vias, abastecimento de água, drenagem de águas pluviais, iluminação pública, abastecimento de energia elétrica e da rede de esgoto.

O responsável pelo loteamento deverá facilitar a fiscalização permanente durante a execução das obras e serviços e executar no prazo máximo de 2 (dois) anos, em acordo com o Cronograma Físico-financeiro, os Projetos Complementares. Caucionar, como garantia de execução dos Projetos Complementares, a área de terreno cujo valor, a juízo do Poder Executivo Municipal, corresponda, à época da análise do processo, a pelo menos uma vez e meia o custo dos serviços e obras a ser executado, não transacionar, por qualquer instrumento,

lotes caucionados e utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigência dessa lei. Os custos, nesta etapa, referem-se a aprovação dos projetos.

4.1.4 Baixa no INCRA

Para o início da baixa no imóvel rural no INCRA, é preciso regularizar antes o imóvel na Receita Federal, sendo que o loteador deve solicitar na prefeitura a certidão de perímetro urbano. Nessa certidão deve constar a data e a lei em que o imóvel foi transformado em urbano. Na prefeitura, para solicitação da certidão, é necessário a matrícula do imóvel, um requerimento padrão, folha de rosto do ITR e contrato social.

Na Receita Federal, o loteador deve enviar o DIAC – Cancelamento (Documento de Informação e Atualização Cadastral) o ITR preenchido, junto a matrícula do imóvel, contrato social e a certidão de perímetro urbano.

Quando regularizado o imóvel na Receita Federal, o loteador deverá preencher o requerimento do INCRA, que deve conter o CNPJ e a assinatura do representante reconhecida firma, cópia do contrato social, CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural), Laudo do profissional engenheiro agrônomo e aguardar a carta da Baixa.

O responsável pelo loteamento terá custos apenas com a documentação para reconhecimento de firma e, no momento de averbar a baixa, pois com o INCRA não tem nenhuma taxa.

4.1.5 Liberação SAEMA

O SAEMA (Serviço de Água e Esgoto de Marialva) é o órgão responsável pela água e esgoto no Município de Marialva/Paraná, o loteador solicitará 04 (quatro) liberações em momentos diferentes da elaboração do projeto de loteamento. O primeiro é a declaração de viabilidade. É feito um estudo no local para ver se é viável a implantação de loteamento na gleba. Essa declaração é solicitada pela prefeitura para aprovação do projeto. Depois a declaração de Conformidade, que é emitida a partir das análises dos projetos de Abastecimento e esgoto do loteamento, representa a conclusão de que os projetos estão de acordo com o exigido pelo órgão.

Com os projetos aprovados é realizada uma reunião com os responsáveis pelo loteamento e os responsáveis pelo SAEMA, onde são esclarecidos os direitos e deveres do órgão para executar a obra e os tipos de materiais utilizados, então é assinada uma ATA onde consta a responsabilidades do loteador e do SAEMA.

O SAEMA, também fica responsável em executar toda a obra na parte de abastecimento do loteamento e, para isso é cobrada uma taxa, que é caracterizada como obra de infraestrutura. Com o fim das obras do SAEMA no loteamento, o órgão emite um termo de anuência onde o loteamento é liberando para venda.

4.1.6 Liberação COPEL

Na Copel o loteador irá solicitar o laudo de viabilidade do empreendimento, constando informações sobre a rede elétrica. Com o projeto elétrico, o responsável pelo loteamento pedirá a sua análise. Quando de acordo, a Copel devolverá uma cópia do projeto carimbada e assinada. Os custos nesse processo referem-se ao projeto elétrico.

4.1.7 Estudos e Projetos

Os estudos e projetos que serão descritos na sequência são executados por profissional devidamente habilitado pelo CREA. Os valores dos projetos dependem das características particulares de cada loteamento.

- *Levantamento Topográfico*

O levantamento topográfico divide-se em levantamento topográfico inicial, que é a medição do local para conhecimento da atual situação da gleba, sendo feito um comparativo do que foi medido com as informações constantes no memorial descritivo do terreno. No levantamento topográfico cadastral é realizado um estudo de tudo que consta no imóvel como: cercas, energia elétrica, reservas a serem preservadas, infraestrutura. No levantamento topográfico planialtimétrico a maior atenção está em expor a infraestrutura em volta da gleba, como as galerias de águas pluviais, traçando o perfil do terreno quanto aos níveis, para os cálculos e projetos futuros.

- *Sondagem e Percolação*

É o estudo de Geologia, ferramenta de investigação geotécnica, que permite a identificação de camadas do terreno, coleta de amostras, observação da ocorrência de lençóis freáticos e avaliação da consistência dos solos. É necessário para o pedido das Diretrizes Gerais na Prefeitura.

- *Projeto Geométrico*

O projeto geométrico será desenvolvido a partir das diretrizes informadas pela prefeitura e antes da elaboração do projeto deve ser consultado o plano diretor do município, onde constam as exigências quanto ao tamanho dos lotes, a largura das ruas entre outras características de loteamentos. No projeto deve conter a numeração das quadras, larguras de ruas, quantidade de lotes e outras particularidades do loteamento.

- *Projeto de Pavimentação e Sinalização*

O Projeto de Pavimentação segue as diretrizes do Município e informa qual será o tipo de pavimentação do loteamento que deve ser compatível com o local e qual o tipo de tráfego nas vias. É um projeto exigido pela prefeitura para a liberação do loteamento.

- *Projeto de Drenagem*

No projeto de drenagem deve constar a forma que será feita a drenagem no loteamento se por tubos ou poços. É um projeto exigido pela prefeitura, que antes deverá ser aprovado pelo SAEMA.

- *Projeto de Abastecimento e Projeto de esgoto*

Os projetos de abastecimento e de rede esgoto deverão descrever as forma de abastecimento e os cuidados com esgoto gerado no loteamento. Deverá ser aprovado pelo órgão competente, que no caso deste estudo, é o SAEMA. Com os projetos elaborados, o responsável pelo loteamento precisará apresentar ao órgão, os projetos para a análise, depois envia-lo a prefeitura juntamente com os outros projetos para aprovação.

- *Projeto elétrico*

O projeto deve ser enviado à Copel para análise e, quando liberado, é devolvida uma cópia com carimbo e assinatura do fiscal. A Copel não cobra nenhuma taxa, os custos seriam apenas para a confecção do projeto.

- *Projeto de Arborização*

O projeto paisagístico e arbóreo é apresentado à prefeitura para análise e deve ser executado por um profissional habilitado. Nele devem constar as partes relacionadas com a vegetação do loteamento.

- *Memorial Descritivo*

No Memorial descritivo deve conter condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes, qual o número do lote, quais lotes vizinhos e suas futuras edificações, descrição dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos já existentes e que serão implantados no loteamento e adjacências das vias urbanas projetadas e áreas públicas propostas, indicando a área total, as confrontações e os limites descritos em relação ao Norte verdadeiro.

- *Cronograma Físico Financeiro*

O cronograma físico é o orçamento estimado para a execução de infraestrutura que serão executadas no loteamento, com custo e prazos estimados, cujo valor será avaliado pela prefeitura e aprovado. Deve conter a descrição de serviços iniciais, demarcações de lotes, rede de distribuição de água potável, sistema de esgotamento sanitário, rede elétrica interna, sistema de drenagem pluvial, pavimentação e serviços finais.

- *Plano de Controle Ambiental*

Exigido pelo IAP, na solicitação da Licença de Instalação, deverá constar os impactos relacionados com a obra e as formas de conter esses impactos. No Plano de controle Ambiental encontram-se informações referentes ao empreendimento, a localização, delimitação, análises prévias na fase de implantação e operação das obras, previsão de medidas apaziguadoras das reduções de interferência e incomodo das obras à população e por ultimo, o monitoramento dos Impactos da cobertura vegetal, plano de educação ambiental e o plano de monitoramento dos impactos.

4.2 Composição dos Gastos

O Quadro 01 apresenta a composição e a forma de identificação de gastos para a legalização e liberação do loteamento em estudo, que possui uma extensão de aproximadamente 70.000 m² no município de Marialva, Estado do Paraná:

Procedimentos Legais Loteamento em Marialva/PR	Documentação/Execução	Incidência de Custo	Determinação do Custo
Cartório/Tabelionato	Registro do Terreno	ITBI	R\$ 29.000,00
		FUNREJUS	R\$ 1.821,20
		ESCRITURA	Os gastos com a escritura, dependem da avaliação do terreno, neste caso, podendo variar de R\$ 197,82 a R\$ 780,60.
	Registro do Loteamento	DOC	É cobrado R\$ 1,57 por lote, mais as despesas de publicação de edital na imprensa. Intimação ou notificação R\$ 6,28 e as despesas de publicação de edital e condução. Os emolumentos mínimos a serem cobrados até 50 (cinquenta) lotes serão de R\$ 31,40. (os valores dependem da quantidade de lotes, da documentação apresentada ao cartório).
	Averbação		De desmembramento e fusão de terreno: R\$ 9,42.
	Certidões		De registro ou ônus real: R\$ 10,51 Negativa de Propriedade: R\$ 6,28
	Autenticações de papeis, documentos e fotocópias		R\$ 3,14
	Reconhecimento de Firma		Sem valor declarado: R\$ 3,41 Com valor declarado: R\$ 6,85
Matricula		R\$ 15,40 (depende do registro do Imóvel)	
Saema/ Copel	Certidão de Viabilidade		Não tem custo
Prefeitura	Diretrizes Básicas do Loteamento	TAXA	R\$ 2.105,40
	Aprovação do Projeto de Loteamento	TAXA	R\$ 11.930,60
Engenheiro	Projeto Geométrico	CONTRATO	R\$ 4.500,00
	Projeto de Drenagem	CONTRATO	R\$ 6.500,00
	Projeto de Esgoto e Abastecimento	CONTRATO	R\$ 4.500,00
	Projeto de Pavimentação e Sinalização	CONTRATO	R\$ 6.500,00
	Projeto Arborização	CONTRATO	R\$ 3.500,00
	Projeto de abastecimento/esgoto	CONTRATO	R\$ 4.500,00
	Projeto Elétrico	CONTRATO	R\$ 5.800,00
	Memorial descritivo	CONTRATO	R\$ 100,00 por lote
	Sondagem e Percolação Geologia	CONTRATO	R\$ 7.000,00
	Levantamento Topográfico	CONTRATO	R\$ 5.800,00
Plano de Controle Ambiental	CONTRATO	Cobrado com base no porte do empreendimento.	
IAP	Licença Prévia	TAXA	Cobrada com base no porte do empreendimento.
	Licença de Instalação	TAXA	Cobrada com base no porte do empreendimento, no número de técnicos envolvidos, nº de horas/homens necessária para a análise, valor das despesas com viagens e nº de viagens necessárias.
INCRA	Baixa no INCRA		Não tem custo.

Quadro 01: Gastos no processo de legalização

A planilha tem como intenção identificar os gastos com o empreendimento em estudo e as formas para determinação de tais gastos, considerando o andamento do processo de regularização do loteamento. É importante destacar que os valores dos projetos dependem do empreendimento, levando em conta aspectos relacionados à metragem e a localização.

5 CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

A pesquisa teve como proposta inicial descrever os procedimentos e os gastos envolvidos no processo de legalização de um loteamento na cidade de Marialva/Paraná, elencando informações e documentações. A necessidade de informação apresentada pelo loteador foi o motivador para elaboração deste estudo.

O processo de regularização de um parcelamento de solo urbano requer tempo por necessitar de diversas liberações, em órgãos diferentes e às vezes até no mesmo órgão, mas em tempos diferentes. As documentações exigidas são inúmeras e não se consegue em um mesmo lugar. O loteador tem a dependência relativa de profissionais das mais diversas áreas, principalmente o engenheiro que desenvolverá os projetos do loteamento.

Quanto aos gastos, o loteador terá um desembolso que compreende o valor da gleba que se transformará em lotes e para liberação para venda, terá também, gastos com cartórios, taxas na prefeitura, projetos e outros que foram explicitados neste estudo. É claro que não se comparam com os gastos que virão a seguir, os de infraestrutura, porém é imprescindível que se tenha conhecimento dos custos ou mesmo de como identificá-los para inicialmente viabilizar empreendimento.

Espera-se que os resultados possam auxiliar não só a empresa objeto de estudo, mas também, possibilitar um direcionamento a futuros empreendedores que tenham interesse na atividade de loteamentos.

Considerando a limitação de pesquisas em contabilidade da atividade de construção civil recomenda-se para futuros trabalhos o estudo em relação aos custos de infraestrutura e formação do preço de venda dos lotes.

REFERÊNCIAS

- ALMEIDA, Amador Paes de. **Manual das Sociedades Comerciais**. 4ª. ed. São Paulo: Saraiva, 1984
- AVVAD, Pedro Elias. **Direito Imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários**. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.
- BARROS, Aidil de Jesus Paes de; LEHFELD, Neide Aparecida de Souza. **Projeto de Pesquisa: Propostas metodológicas**. 21ª. ed. Rio de Janeiro: Vozes, 2012.
- BOAVENTURA, Edivaldo M. **Metodologia da Pesquisa: monografia, dissertação, tese** . 1. ed. 5. Reimpr. São Paulo: Atlas, 2011.
- BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm> Acesso em: 05 jun. 2014.
- _____. Lei Complementar nº 123, de dezembro de 2006. Institui o Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte. Disponível em: <<http://www.receita.fazenda.gov.br/legislacao/leiscomplementares/2006/leicp123.htm>> Acesso em: 01 mai. 2014.
- _____. Lei Complementar nº 101-10. 26 de Abril de 2010. Dispõe sobre o parcelamento e o desmembramento do solo para fins urbanos e dá outras providências.
- _____. Lei nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004. Institui normas gerais para licitação e contratação de parceria público-privada no âmbito da administração pública. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2004-2006/2004/lei/111079.htm> Acesso em: 10 jun. 2014.

_____. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm> Acesso em: 05 jun. 2014.

CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção). Disponível em: <http://www.cbicdados.com.br/> Acesso em: 05 jun. 2014.

CERVO, Amado Luiz; BERVIAN, Pedro Alcino; SILVA, Roberto da. **Metodologia Científica**. 6 ed. 7. Reimpr. São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2011.

CFC (CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE). **Normas Brasileiras de Contabilidade e suas Interpretações Técnicas NBC T 10.5**. de 16 de maio de 2003. Entidades Imobiliárias. Disponível em:

<<http://www.portaltributario.com.br/legislacao/resolucao/cfc963.htm>> Acesso em: 01 jun. 2014.

CHAVES, Francisco Coutinho. **Contabilidade Prática na Construção Civil**. São Paulo: Atlas, 2014.

COSTA, Magnus Amaral da. **Contabilidade da Construção Civil e Atividade Imobiliária**. 2º ed. 5. reimpr. São Paulo: Atlas, 2011.

CPC (COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS). **Pronunciamento Técnico CPC 17 (R1)**, de 8 de novembro de 2012. Contratos de Construção. Disponível em:<[http://static.cpc.mediatgroup.com.br/Documentos/251_CPC%2017%20\(R1\)%2019102012.pdf](http://static.cpc.mediatgroup.com.br/Documentos/251_CPC%2017%20(R1)%2019102012.pdf)> Acesso em: 05 jun. 2014.

ELOY, Evandro José da Silva. **Custos de infraestrutura**: Parâmetros de uma cidade média do interior do Estado de São Paulo. Dissertação de Mestrado. Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2010.

GIL, Antonio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2002

GOMES, Luiz Roldão de Freitas. **Contrato**. Rio de Janeiro: Renovar, 1999.

HORN, Daniel Colombo Gentil. **O Parcelamento do solo Urbano em questão: experiências alternativas ao esgotamento de um modelo e perspectivas na nova ordem jurídico – urbanística**. Disponível em <http://www3.pucrs.br/pucrs/files/uni/poa/direito/graduacao/tcc/tcc2/trabalhos2008_2/daniel_colombo.pdf> Acesso em: 15 de jul. 2014

IBGE -Instituto Brasileiro de Geografia. 2014 disponível em<http://www.cnae.ibge.gov.br/secao.asp?codsecao=L&TabelaBusca=CNAE_200@CNAE%202.0> Acesso em: 20 abr. 2014.

LEÃO, Djan; LIMA, Lorena; DÉRIO, Márcia. **Loteamento: Do Investimento ao Registro**. Apostila Acim Cursos e Treinamentos. 2014.

MARTINS, Eliseu. **Contabilidade de Custos**. 4ª. ed. São Paulo: Atlas, 1994.

PMM (PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARIALVA). Disponível em: http://www.marialva.pr.gov.br/comunicacao_1575_0_Marialva-ontem-e-hoje,-uma-licao-de-crescimento-e-cidadania Acesso em: 05 jun. 2014.

SCHERRER, Alberto Manoel. **Contabilidade Imobiliária: abordagem sistêmica, gerencial e fiscal**. 3ª. ed. São Paulo: Atlas, 2012.

SILVA, Antonio Carlos Ribeiro da- **Metodologia da pesquisa aplicada à contabilidade: orientações de estudos, projetos, artigos, relatórios, monografias, dissertações, teses**. 3ª. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

VERGARA, Sylvia Constant. **Projetos e relatórios de pesquisa em administração**. 2 ed. São Paulo: Atlas, 1998.