

Sumário

Capítulo 1 – O Parcelamento do Solo Urbano

1. Definição
 - 1.1. Origem etimológica
 - 1.2. Conceito
 - 1.2.1. Perspectiva civilista
 - 1.2.2. Perspectiva urbanística
 - 1.2.3. Perspectiva ambiental
2. A Visão Empresarial da Atividade
 - 2.1. Pessoa Física ou Jurídica
 - 2.2. Capital
 - 2.3. Matéria prima
 - 2.4. Lucro
 - 2.5. O panorama geral da atividade e o domínio da legislação
3. Espécies de Parcelamento: Loteamento-Desmembramento
4. Modalidades de Empreendimentos Imobiliários
 - 4.1. Parcelamento urbano e parcelamento rural
 - 4.2. Parcelamento regular, clandestino, irregular e regularizado
 - 4.3. Parcelamento popular por agente público
 - 4.4. “*Loteamento fechado*” ou de acesso controlado
 - 4.4.1. A legalidade do loteamento “*fechado*”
 - 4.4.2. A tendência jurisprudencial favorável
 - 4.4.3. A abertura acadêmica ao novo padrão de urbanização
 - 4.4.4. Da oportunidade de seu regramento no âmbito nacional
 - 4.5. Desmembramentos de pequeno porte
 - 4.6. Figuras de parcelamentos ilegais por fraude à lei
 - 4.6.1. Parcelamento disfarçado sob a forma de condomínio voluntário
 - 4.6.2. Parcelamento disfarçado sob a forma de condomínio edilício
 - 4.6.3. Parcelamento disfarçado sob a forma de clube, associação ou sociedade
 - 4.7. Empreendimentos urbanísticos de “*Lege Ferenda*”
 - 4.7.1. Condomínio urbanístico
 - 4.7.2. Loteamento e desmembramento integrados à edificação
5. A Função Social do Parcelamento do Solo Urbano
6. O Parcelamento do Solo Urbano e o Estatuto da Cidade
 - 6.1. O parcelamento do solo urbano no contexto da ordenação e controle do uso do solo
 - 6.2. O parcelamento do solo urbano como instrumento destinado a ampliar o acesso ao mercado imobiliário formal
 - 6.3. O parcelamento do solo urbano compulsório
 - 6.4. Direito de preempção
 - 6.5. Estudo de impacto de vizinhança
 - 6.6. Prazo para os Atos Administrativos

Capítulo 2 – A Gleba Destinada a Parcelamento Urbano (Aspectos Gerais)

1. Definição de Gleba
2. Identificação do Terreno como Gleba ou como Lote
3. Reparcelamento de Lote
4. Parcelamento de Glebas Mediante Averbação de Ruas
5. A Propriedade da Gleba
 - 5.1. Origem dos títulos aquisitivos e seus registros
 - 5.2. Nulidade de registro e vício de título aquisitivo

- 5.3. Títulos e registros antigos. O cuidado com a regularidade do registro imobiliário (exatidão e completude)
- 5.4. Verificação de Ônus
- 5.5. Cautelas especiais para enfiteuse, ocupação, superfície e aquisições por usucapião e por direito hereditário
- 5.6. Averbações de atualização
- 5.7. Divisas e situação com os vizinhos
- 6. A Posse da Gleba
 - 6.1. Informações jurídico-possessórias elementares
 - 6.2. A prova da posse
 - 6.3. A situação de caseiros, guardas ou vigias
 - 6.4. Defesa da posse e ações possessórias (reintegratória, manutenção na posse e interdito proibitório)
 - 6.5. A posse e o registro imobiliário

Capítulo 3 – Limitações para Parcelamento do Solo Urbano

- 1. Limitações, Restrições e Impedimentos
- 2. Desapropriação
- 3. Tombamento e Restrições Diversas Decorrentes da Proteção do Patrimônio Cultural
- 4. Jazidas, Minas e Lavras
- 5. Áreas de Risco
- 6. Restrições Urbanísticas, Ambientais e Requisitos Técnicos
 - 6.1. Zoneamento
 - 6.2. Percentual de áreas públicas
 - 6.3. Fração mínima de parcelamento do solo urbano e frente mínima do lote
 - 6.4. Faixa *Non Aedificandi*
 - 6.5. Saneamento básico
 - 6.6. Meio Ambiente
 - 6.6.1. Meio ambiente e parcelamento do solo urbano em geral
 - 6.6.2. Supressão de vegetação
 - 6.6.3. Área de preservação permanente (APP)
 - 6.6.4. Reserva florestal
 - 6.6.5. Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais
 - 6.6.6. Área contaminada
 - 6.6.7. Unidade de conservação, zona de amortecimento e corredor ecológico
 - 6.6.8. Zona costeira
 - 6.6.9. Zona industrial, anel verde, faixa de isolamento ou de proteção

Capítulo 4 – Estudos de Viabilidade

- 1. Viabilidade Legal
 - 1.1. Aquisição da propriedade imóvel (noções gerais)
 - 1.2. O exame do título aquisitivo da gleba e de seu registro imobiliário
 - 1.3. Análise jurídica da idoneidade do proprietário-loteador
- 2. Viabilidade Ambiental
 - 2.1. Diagnóstico Ambiental
 - 2.2. Restrições ambientais ao uso e parcelamento do solo urbano
 - 2.2.1. Código florestal
 - 2.2.2. Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, alterada pelas Leis nos 9.785/1999, 10.932/2004, 11.445/2007 e 12.608/2012
 - 2.2.3. Resolução SMA nº 31/2009 (vigente no Estado de São Paulo)
 - 2.2.4. Lei Federal nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006 – Mata Atlântica
 - 2.2.5. Resoluções CONAMA
 - 2.2.6. Lei federal nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998 – Lei de Crimes Ambientais

- 2.2.7. Lei Estadual (S. Paulo) nº 898, de 18 de dezembro de 1975
- 2.2.8. Decreto Estadual (S. Paulo) nº 43.284, de 03 de julho de 1998
- 3. Viabilidade Urbanística e de Saneamento
 - 3.1. Consultas complementares
 - 3.1.1. Na Prefeitura
 - 3.1.2. No órgão municipal que contém o cadastro de imóveis tombados
 - 3.1.3. Nos órgãos municipais, ambiental e de saneamento
 - 3.1.4. Em outros órgãos municipais que se manifestam na aprovação de projetos de parcelamento do solo urbano
 - 3.2. No Estado (de São Paulo)
 - 3.2.1. Na CETESB – Cia. Ambiental do Estado de São Paulo, verificar:
 - 3.2.2. Nas diversas concessionárias de serviços públicos
 - 3.2.3. No CONDEPHAAT – Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Turístico do Estado de São Paulo
 - 3.3. Nos órgãos federais
- 4. Viabilidade Econômico-Financeira
- 5. Viabilidade Comercial
 - 5.1. Considerações iniciais
 - 5.2. Categoria do loteamento idealizado
 - 5.2.1. Preferência de compra
 - 5.2.2. Demanda existente
 - 5.2.3. Poder aquisitivo
 - 5.3. O aumento da população na zona urbana
 - 5.4. Elementos complementares
 - 5.4.1. A forma e a veiculação da propaganda
 - 5.4.2. A viabilidade de venda de lotes durante a instalação da infraestrutura no loteamento
 - 5.4.3. Sugestões de perguntas para reflexão sobre mercado
- 6. Apêndice – Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira – Luiz Fernando Cozac
- 7. Bibliografia Recomendada

Capítulo 5 – Projeto Urbanístico – Infraestrutura – Meio Ambiente

- 1. Projeto Urbanístico – Carlos Fabiano Likon Tomaz
 - 1.1. Reconhecimento do local
 - 1.1.1. Infraestrutura
 - 1.1.2. Aspectos Topográficos
 - 1.1.3. Aspectos Ambientais
 - 1.2. Pesquisa Técnica
 - 1.2.1. Elementos Cartográficos
 - 1.2.2. Aspectos Ambientais
 - 1.2.3. Melhoramentos públicos
 - 1.3. Levantamento planialtimétrico e cadastral
 - 1.4. Pedido de diretrizes
 - 1.5. Elaboração do projeto urbanístico
 - 1.5.1. Perfis Longitudinais das Vias
 - 1.5.2. Perfis Transversais das Vias
 - 1.6. Memorial Descritivo e Justificativo do Empreendimento
- 2. Projetos de Infraestrutura Projetos Básicos de Loteamentos – Hélio Narchi
 - 2.1. Projeto de terraplenagem
 - 2.1.1. A terraplenagem de quadras e de áreas públicas (institucionais e de lazer)
 - 2.1.2. Sequência dos projetos
 - 2.1.3. Dados necessários para o projeto
 - 2.1.4. Projeto de terraplenagem das vias

- 2.1.5. Memorial descritivo
- 2.1.6. Parecer geotécnico
- 2.1.7. Saias de taludes
- 2.1.8. Pontos altos e baixos nas vias
- 2.1.9. Compensação corte / aterro
- 2.1.10. A influência da terraplenagem nos lotes
- 2.1.11. Equipamentos de terraplenagem
- 2.2. Projeto de drenagem superficial
 - 2.2.1. Controle do escoamento
 - 2.2.2. Armazenamento
 - 2.2.3. Noções sobre Hidrologia – vazões de projeto
- 2.3. Projeto do sistema de abastecimento de água
 - 2.3.1. Componentes de um sistema de abastecimento de água
 - 2.3.2. Demanda de água
 - 2.3.3. Soluções de abastecimento de água para loteamentos e condomínios
 - 2.3.4. Projeto de abastecimento de água
- 2.4. Projetos de sistema de esgotos sanitários
 - 2.4.1. Interligação na rede pública
 - 2.4.2. Sistema isolado
 - 2.4.3. Soluções para esgotamento sanitário
 - 2.4.4. Tratamento e Disposição Individual (Fossa séptica)
 - 2.4.5. Componentes dos projetos básicos de loteamentos
 - 2.4.6. Coleta, tratamento e disposição final de esgotos sanitários
 - 2.4.7. Sistemas constituídos pela rede interna do empreendimento, estação simplificada de tratamento e interligação à rede coletora pública
 - 2.4.8. Sistemas coletivos interligados com lançamento em rede sem tratamento prévio
 - 2.4.9. Sistemas coletivos isolados
 - 2.4.10. Empreendimentos imobiliários agregam populações concentradas em áreas relativamente pequenas
 - 2.4.11. Características dos esgotos sanitários
- 2.5. Pavimentação
- 2.6. Sistemas elétricos
- 2.7. Paisagismo – Panorarte Paisagismo
- 2.8. Projetos ambientais

Capítulo 6 – Aprovações de Projetos

- 1. A Aprovação com Prévia Execução das Obras
- 2. A Aprovação com Cronograma e Instrumento de Garantia
- 3. Fluxograma de Aprovação de Projeto de Loteamento – no Estado de São Paulo
- 4. Anuência (Aprovação) do Estado
- 5. Anuência dos Órgãos Federais
- 6. Aprovação na Prefeitura
- 7. Aprovação de Projetos de Infraestrutura e Meio Ambiente: Orientação – GRAPROHAB
 - 7.1. Projeto de terraplenagem
 - 7.1.1. Projeto de terraplenagem para implantação de vias de circulação
 - 7.1.2. Projeto de terraplenagem para os casos em que for prevista a execução de desbaste parcial ou total de quadras
 - 7.2. Projeto de drenagem
 - 7.3. Sistemas de abastecimento de água e de coleta de esgotos
 - 7.4. Projeto básico do sistema de tratamento de esgotos
 - 7.5. Ensaios de infiltração e determinação do nível do lençol freático
 - 7.6. Projeto do sistema de abastecimento de água potável

- 7.7. Projeto do sistema de coleta e afastamento de esgoto sanitário
- 7.8. Laudo de caracterização da vegetação
- 7.9. Planta urbanística ambiental
- 7.10. Projeto de revegetação e implantação das áreas verdes
- 7.11. Projeto de arborização dos sistemas de lazer e dos passeios públicos

Capítulo 7 – Registro Imobiliário do Parcelamento

- 1. Registro: Nervo da Juridicidade e da Juridicização do Parcelamento do Solo
- 2. Noções Elementares de Registro de Imóveis
- 3. A *Ratio lures* do Registro de Loteamento e de Desmembramento
- 4. O Procedimento de Registro do Parcelamento
 - 4.1. A fase administrativa do procedimento de registro
 - 4.1.1. A rogação do registro
 - 4.1.2. A documentação necessária para o registro
 - 4.1.3. A qualificação registrária
 - 4.1.4. A comunicação da pretensão registrária
 - 4.1.5. A publicação do edital
 - 4.1.6. O registro do parcelamento
 - 4.2. A fase judicial do procedimento de registro
- 5. O Prazo Para o Registro e a Caducidade da Aprovação
- 6. A Execução das Obras de Infraestrutura e o Registro
- 7. Modificação do Loteamento e Registro
- 8. Cancelamento do Registro do Loteamento
- 9. A Dispensa do Registro Especial (Art. 18 da Lei nº 6.766/79)

Capítulo 8 – Implantação de Obras e Serviços de Parcelamento do Solo Urbano

- 1. Cautelas
- 2. Planejamento da Implantação de Obras e Serviços
- 3. Comunicados Indispensáveis
- 4. Documentação Essencial – À Disposição na Obra
- 5. Fiscalização
- 6. Responsabilidade Pela Implantação das Obras
 - 6.1. Responsabilidade técnica da obra
 - 6.2. Responsabilidade legal
 - 6.2.1. Responsabilidade pela fiscalização e recebimento das obras e serviços
- 7. Implantação de Serviços de Paisagismo
- 8. Implantação Técnica das Obras de Infraestrutura

Capítulo 9 – Comercialização e Administração do Empreendimento

- 1. Comercialização
 - 1.1. Planejamento
 - 1.1.1. Propaganda
 - 1.1.2. Treinamento de corretores
 - 1.1.3. Atendimento de interessados
 - 1.1.4. Fechamento do negócio
 - 1.1.5. Coordenação de corretores, monitoramento de vendas e gerenciamento de vendas
- 2. Administração do Empreendimento
 - 2.1. Documentação de vendas
 - 2.2. Documentação jurídica e administrativa
 - 2.2.1. Contrato de compromisso de venda e compra de lotes (pautado no contrato-padrão)
 - 2.2.2. Registro do contrato no serviço registro de imóveis
 - 2.2.3. Cessões de direitos de contratos de lote comprado
 - 2.3. Contabilização dos atos e fatos administrativos e incidências tributárias

- 2.4. Cobrança e controle de prestações
- 2.5. Cobrança de prestações atrasadas
- 2.6. Cancelamento do registro do contrato
- 2.7. Reintegração de posse de lotes
- 2.8. Indenização de benfeitorias
- 2.9. Providências para outorga de escrituras definitivas ou para a transferência administrativa do domínio
- 2.10. Gerenciamento do relacionamento com o cliente
- 2.11. Serviço de Atendimento ao Cliente (SAC)
- 2.12. Arquivo de documentação do empreendimento
- 2.13. Pasta de documentos para consulta e manuseio
- 2.14. Organização de pasta própria destinada ao exame por terceiros
- 2.15. Arquivo de documentação imobiliária de cada lote
- 2.16. Sistema informatizado de serviços e de controles administrativos
- 2.17. A importância da comercialização e da administração do empreendimento

Capítulo 10 – A Regularização de Parcelamento do Solo Urbano (no quadro da regularização fundiária e no foco de seu Registro Imobiliário)

- 1. A regularização de parcelamento do solo no contexto da regularização fundiária
- 2. Compreensão elementar da regularização fundiária
- 3. A função do Registro Imobiliário em ordem à legalidade do parcelamento do solo
- 4. Parcelamentos ilegais
- 5. Disciplina normativa para regularização de parcelamento do solo urbano
- 6. Finalidade da regularização de parcelamento
- 7. Vias de Regularização
- 8. Peculiaridades do procedimento administrativo de regularização do parcelamento do solo
- 9. Providências da etapa anterior ao procedimento judicial de regularização
 - 9.1. Providências jurídico-registrárias
 - 9.2. Providências urbanísticas e administrativas
 - 9.3. Notificações
 - 9.4. Depósitos das prestações vincendas
- 10. Providências da etapa posterior ao procedimento judicial de regularização
 - 10.1. O registro do parcelamento
 - 10.2. Levantamento dos depósitos
 - 10.3. Notificação aos adquirentes
 - 10.4. Registro do domínio do lote
- 11. O procedimento judicial de regularização do parcelamento em face dos documentos que devem instruir o requerimento e as anuências dos órgãos estaduais

Capítulo 11 – Estudos Complementares

Estudos 1 – Contratos Comerciais

Zildete Maria dos Reis Medeiros

- 1. Contratos Comerciais
 - 1.1. Introdução
 - 1.2. Definição de contrato
 - 1.3. Tipos de contratos
 - 1.4. Contratos de participação ou de parceria
 - 1.4.1. Prática de Contrato de participação ou parceria
 - 1.4.2. Contratos de sociedade em conta de participação
 - 1.5. Contrato de empreitada
 - 1.5.1. Conceito de Empreitada
 - 1.5.2. Espécies de Empreitada

- 1.5.3. Subempreitada
- 1.5.4. Responsabilidade do empreiteiro
- 1.5.5. Responsabilidade pelo material empregado na obra
- 1.5.6. Responsabilidade pela execução da obra
- 1.5.7. Responsabilidade pela perfeição da obra
- 1.5.8. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor
- 1.5.9. Responsabilidade pelo pagamento do preço
- 1.5.10. Responsabilidade por danos causados a terceiros
- 1.5.11. Prazo de execução e entrega da obra
- 1.5.12. O contrato de empreitada poderá ser total ou parcial
- 1.6. Contrato de prestação de serviços
 - 1.6.1. Definição
 - 1.6.2. Características
 - 1.6.3. O Código Civil e o Contrato de Prestação de Serviços
 - 1.6.4. Competência Justiça do Trabalho
 - 1.6.5. Aplicação do CDC
- 2. Contrato Padrão
 - 2.1. Definição de contrato de compromisso de venda e compra
 - 2.2. Contrato Padrão
 - 2.3. Proposta de compra/reserva de lote/recibo
- 3. Constituição de Associações de proprietários e adquirentes de lotes
 - 3.1. Conceito de loteamento fechado
 - 3.2. Constituição de sociedade civil de proprietários e Adquirentes de lotes
 - 3.3. Ata de assembleia de constituição
 - 3.4. Estatuto Social de Associação de Proprietários e Adquirentes de Lotes
 - 3.5. Contrato de Prestação de Serviços para Administração de Execução de Obras e Serviços
- 4. Bibliografia

Estudos 2 – Contratos de Parceria

Vicente C. Amadei

- 1. Contrato de Parceria para Aprovação, Registro, Comercialização e Administração de Loteamento
 - 1.1. Elementos essenciais
 - 1.1.1. Qualificação das partes
 - 1.1.2. Gleba objeto do contrato
 - 1.1.3. Posse
 - 1.1.4. Objetivo do contrato
 - 1.1.5. Obrigações da empreendedora
- 2. Projeto urbanístico e de infraestrutura
 - 2.1. Consultas preliminares e diretrizes
 - 2.2. Topografia
 - 2.3. Projetos
- 3. Aprovação de projetos
 - 3.1. Pré-aprovação
 - 3.2. Anuência prévia (Aprovação) do Estado
 - 3.3. Aprovação definitiva
- 4. Obras e trabalhos técnicos
 - 4.1. Terraplenagem
 - 4.2. Drenagem
 - 4.3. Sistemas de Água, Esgoto e de Energia Elétrica
 - 4.4. Guias, Sargeta e Pavimentação
 - 4.5. Paisagismo
 - 4.6. Reflorestamento de Áreas Verdes

5. Registro Imobiliário do Empreendimento
 - 5.1. Documentação
 - 5.2. Contrato Padrão
 - 5.3. Registro do Loteamento
6. Vendas e Revendas
 - 6.1. Propaganda e *Marketing*
 - 6.2. Tabela de Preços
 - 6.3. Venda
 - 6.4. Revendas
 - 6.5. Administração das Vendas
7. Administração do Empreendimento
 - 7.1. Documentos de Vendas
 - 7.2. Recebimento de quantias previstas nos documentos de vendas
 - 7.2.1. Entradas
 - 7.2.2. Prestações
 - 7.2.3. Prestações atrasadas
 - 7.2.4. Outros valores fixados nos contratos de vendas
 - 7.3. Prestação de contas
 - 7.3.1. Da produção de vendas
 - 7.3.2. Dos recebimentos
 - 7.3.3. Das parcelas de entradas e prestações em atraso
 - 7.3.4. Das cessões e transferências
 - 7.3.5. Das Escrituras Definitivas
 - 7.3.6. Das providências para recebimento de atrasados
 - 7.3.7. Das ações judiciais
 - 7.4. Esclarecimentos e Comprovações
 - 7.5. Manutenção da posse
 - 7.6. Dos Impostos e Taxas
 - 7.7. Avisos, Notificações ou Auto de Infrações emanados dos Poderes Públicos
8. Obrigações do Proprietário
 - 8.1. Quanto à Propriedade
 - 8.1.1. Posse
 - 8.1.2. Ônus e alienação
 - 8.1.3. Evicção
 - 8.1.4. Sociedade de propósito específico
 - 8.2. Quanto aos Tributos
 - 8.2.1. Impostos e taxas municipais
 - 8.2.2. Imposto de renda
 - 8.2.3. Contribuições sociais
 - 8.3. Quanto ao Empreendimento
 - 8.3.1. Mandato
 - 8.3.2. Contratos e escrituras
 - 8.3.3. Garantia de execução de obras
 - 8.4. Quanto ao preço e condições de vendas
 - 8.4.1. Determinar, junto com a empreendedora
 - 8.5. Participação das partes contratantes
 - 8.5.1. Do Proprietário
 - 8.5.2. Da Empreendedora
 - 8.5.3. Do Proprietário e da Empreendedora
 - 8.6. Condições Gerais
 - 8.6.1. Obras Complementares
 - 8.6.2. Prazos

- 8.6.3. Rescisão do Contrato
- 8.6.4. Desapropriação
- 8.6.5. Herdeiros e Sucessores
- 8.6.6. Foro

Estudos 3 – Aprovação de Projetos Habitacionais

Jonas Mattos

- 1. Apresentação
- 2. Os Trâmites para Aprovação de Projetos de Loteamento
 - 2.1. Aspectos Gerais da Pré-Aprovação
 - 2.2. Procedimentos técnicos exigidos na pré-aprovação municipal
 - 2.2.1. Certidão de uso e ocupação do solo urbano
 - 2.2.2. Diretrizes municipais
 - 2.2.3. Diretrizes de saneamento
 - 2.3. Diretriz ambiental municipal
 - 2.4. Pré-aprovação municipal
- 3. Tramitação do Projeto no Graprohhab
 - 3.1. Procedimentos junto ao GRAPROHAB
 - 3.2. Aprovação no GRAPROHAB
 - 3.2.1. Protocolo
 - 3.2.2. Análise do Projeto
 - 3.2.3. Exigências Técnicas
 - 3.3. Indeferimento
 - 3.3.1. Reabertura
 - 3.3.2. Aprovação
- 4. Procedimentos técnicos para aprovação final na Prefeitura
- 5. Fluxograma da aprovação municipal

Estudos 4 – Implantação de um Parcelamento

Mauro Hernandez Lozano

- 1. Fluxograma das Atividades
 - 1.1. Levantamentos
 - 1.2. Projetos
 - 1.3. Gerenciamento
 - 1.4. Empreiteira
 - 1.5. Fiscalização
 - 1.6. Apoio Técnico Obra (ATO)
 - 1.7. Controle Tecnológico(CT)
- 2. Principais Obras e Serviços – Sequência de Implantação
 - 2.1. Terraplenagem e Drenagem
- 3. Pavimentação das Vias de Circulação
 - 3.1. Programa de Investigações de Campo
 - 3.2. Programa de Pesquisa de Laboratório
 - 3.3. Dimensionamento e custos da pavimentação
 - 3.4. Recomendações e procedimentos construtivos para pavimentação
 - 3.4.1. Sub-base e Base Econômica

Estudos 5 – Licenciamento Ambiental de Parcelamento do Solo Urbano – Noções Básicas

Marcio Navarra Frogeri

- 1. Conceitos legais
- 2. Legislação e esferas de competência
 - 2.1. Legislação essencial
 - 2.2. Esferas de competência

3. Siglas e Termos Usuais
4. Licenciamento Ambiental
 - 4.1. Planta urbanística ambiental
 - 4.1.1. Elementos essenciais para elaboração da Planta Urbanística Ambiental
 - 4.1.2. Composição da Planta Urbanística Ambiental
 - 4.2. Licenciamento Ambiental do Parcelamento do Solo Urbano (Aprovação dos projetos pelo GRAPROHAB)
 - 4.3. Licença Ambiental Prévia – LAP
 - 4.4. Certificado de Aprovação do GRAPROHAB
5. Considerações Gerais
 - 5.1. Vantagens de se contemplar a legislação ambiental
 - 5.2. Dicas para acelerar a análise dos projetos

Estudos 6 – O Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 11.09.1990) e os Artigos que Interferem na Atividade de Loteamentos

Vicente C. Amadei

1. Código de Defesa do Consumidor – Artigos da Lei que Interferem com a Atividade de Loteamentos
2. Outras Informações e Sugestões

Estudos 7 – Escrituração Contábil e Incidências Tributárias

Mário Morando

1. Caracterização
2. Proprietários
3. Equiparação
4. Proprietário/s Equiparado/s (Empresa Individual), ou Pessoa Jurídica quando Destina/m a Gleba para ser Loteada
 - 4.1. Imposto sobre a renda, Contribuição Social sobre o lucro líquido e Imposto Adicional sobre a Renda
 - 4.1.1. Lucro Presumido
 - 4.2. Programa de Integração Social
 - 4.3. COFINS – Contribuição Social sobre o Faturamento
 - 4.4. Aplicam-se, também, ao COFINS, as considerações do item anterior ICMS, ISS, INSS, FGTS
 - 4.5. Deveres Instrumentais
5. Regime Tributário de Transição – RTT
6. Restrições
7. Regime de Contabilização
8. Loteadora ou Construtora
 - 8.1. Imposto sobre a renda, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido e Imposto Adicional de Renda
 - 8.2. PIS – Programa de Integração Social
 - 8.3. COFINS – Contribuição Social sobre o Faturamento
 - 8.4. ICMS
 - 8.5. Imposto de Renda de Fonte
 - 8.6. Imposto sobre Serviços
 - 8.7. INSS, FGTS
 - 8.8. Deveres Instrumentais
 - 8.9. Distribuição de Resultados
 - 8.10. Regime de Contabilização
9. Proprietário/s e Loteadora e/ou Construtor

Estudos 8 – Sistema de Gestão Empresarial administração de loteamento

Adilson Machado

1. Prestação de Contas

2. Tabela de Vendas
3. Elaboração de Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Lotes
4. Registro do Contrato no Serviço Registro de Imóveis
5. Cobrança e Controle das Prestações
6. Cobrança de Prestações Atrasadas
7. Cancelamento de Vendas
8. Reintegração de Posse de Lotes
9. Arquivo de Documentação Imobiliária de cada Lote

Capítulo 12 – Legislação Básica e Referencial do Parcelamento do Solo Urbano – Ementário

Legislação Federal – Constituição Federal

1. Legislação Federal

- 1.1. Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967
- 1.2. Lei nº 6.766/79, alterada pelas Leis nos 9.785/99, 10.932/04, 11.445/2007, 12.424/2011 e 12.608/2012
 - 1.2.1. Alterações
 - 1.2.2. Objetivos da Lei nº 6.766/79
- 1.3. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973
- 1.4. Lei nº 10.931/04
- 1.5. Decreto-Lei nº 58, de 10.12.1937
- 1.6. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 – Código de Defesa do Consumidor
 - 1.6.1. Art. 52 – § 1º
- 1.7. Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012 (novo Código Florestal), publicada no DOU em 28/5/2012, sancionada com 12 vetos e alterada pela Lei nº 12.727/2012
- 1.8. Decreto 3.000, de 26 de março de 1999 (Regulamento do Imposto de Renda)
 - 1.8.1. Instrução Normativa nº 84, de 20.12.79 (com as alterações introduzidas pela IN SRF nº 23/83)
 - 1.8.2. Parecer Normativo nº 15, de 23.07.1984, da CST
 - 1.8.3. Instrução Normativa nº 93, de 23 de novembro de 2001, do Secretário da Receita Federal (art. 17 e parágrafo único)
 - 1.8.4. Outras Normatizações Tributárias
- 1.9. Decreto nº 612, de 21.07.1992 (Previdência Social)
 - 1.9.1. Ordem de serviço nº 182, de 30 de janeiro de 1998, da Diretoria de Arrecadação e Fiscalização do Inss
- 1.10. Decreto nº 41.019, de 26 de fevereiro de 1957
- 1.11. Instrução Incra nº 17B
- 1.12. Portaria nº 222, de 22 de dezembro de 1987, do Departamento Nacional de Águas e Energia Elétrica
- 1.13. Resolução Normativa nº 82, 13/09/2004 da ANEEL

2. Legislação Estadual

- 2.1. Provimento nº 58/89 da Corregedoria Geral da Justiça
- 2.2. Grapohab – Legislação Estadual e Outras Normas Utilizadas na Análise para Aprovação de Projetos Habitacionais

3. Legislação Municipal (São Paulo)

- 3.1. Lei nº 9.413, de 30 de dezembro de 1981
- 3.2. Decreto nº 15.764, de 22 de março de 1979
- 3.3. Lei nº 10.315, de 30 de abril de 1987
- 3.4. Portaria Intersecretarial nº 3/93/Sehab/SAR
- 3.5. Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002
- 3.6. Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004
- 3.7. Lei nº 14.939, de 2 de julho de 2009
- 3.8. Portaria 156/09 – SVMA (Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente)

3.9. Decreto nº 52.114, de 4 de fevereiro de 2011
Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979