

LEI Nº 498 DE 17 DE JUNHO DE 1998



**DISPÕE SOBRE O
PARCELAMENTO DO
SOLO URBANO DO
MUNICÍPIO DE
PRIMAVERA DO LESTE E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

A CÂMARA MUNICIPAL DE PRIMAVERA DO LESTE, ESTADO DO MATO GROSSO, APROVOU E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Capítulo I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O parcelamento do solo urbano da sede do Município de Primavera do Leste será feito através de loteamento, desmembramento ou remembramento, cujos projetos devem observar as disposições desta Lei, que complementa, com normas específicas de competência do Município, a Lei Federal 6.766/79 e demais disposições sobre a matéria.

Parágrafo Único - Os loteamentos, desmembramentos e remembramentos efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título, também são obrigados a seguir o disposto na presente Lei.

Art. 2º Para efeitos desta lei, o loteador é o principal responsável pela execução do projeto de parcelamento do solo urbano, respondendo, civil e penalmente, na forma da legislação vigente, pela inexecução ou pela sua execução em desrespeito às normas legais.

Art. 3º As obrigações assumidas pelo loteador perante o Município estendem-se aos adquirentes de lotes, aos seus sucessores ou a quem quer que, a qualquer título, utilize-se do solo parcelado.

§ 1º - O loteador não pode transferir a terceiro as obrigações assumidas com a execução das obras referidas no Capítulo VI desta Lei.

§ 2º - Para fins previstos neste artigo, o loteador, os adquirentes de lotes e seus sucessores farão sempre constar nos contratos de alienação a obrigatoriedade de respeito às restrições e obrigações a que está sujeito o loteamento, sob pena de responsabilidade.

Art. 4º Embora satisfazendo as exigências da presente Lei, qualquer projeto de parcelamento pode ser recusado ou alterado, total ou parcialmente, pelo Município, tendo em vista:

I - As diretrizes municipais para o uso e ocupação do solo estabelecidas no Plano Diretor e Leis Complementares do mesmo;

II - As diretrizes de desenvolvimento regional definidas em planos oficiais em vigor;

III - Defesa de recursos naturais ou paisagísticos do Município;

IV - Evitar o excessivo número de lotes subutilizados, com conseqüente aumento de investimento por parte do poder público em obras de infra-estrutura e custeio de serviços públicos.

Art. 5º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em glebas situadas em áreas urbanas, definidas por Lei do Perímetro Urbano e cumpridos os requisitos urbanísticos mínimos.

Parágrafo Único - Somente serão loteadas as glebas com acesso direto à via pública, em boas condições de trafegabilidade, a critério do Poder Público.

Art. 6º O parcelamento do solo não será permitido nos seguintes casos:

I - Em terrenos situados nos fundos de vale essenciais para o escoamento natural das águas e/ou abastecimento público;

II - Nas nascentes, mesmo nos chamados "olhos-d`água", seja qual for a sua situação topográfica;

III - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde, sem que tenham sido previamente saneados;

IV - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

V - Terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até a sua correção;

VI - Em terrenos onde as condições geológicas e topográficas não aconselham a edificação;

VII - Em terrenos alagadiços e sujeitos à inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das  guas.

Capítulo II DAS DEFINI OES

Art. 7º Para efeito de aplica o da presente Lei são adotadas as seguintes defini es:

- I - Área Total do Parcelamento: É a gleba que o loteamento, desmembramento ou remembramento abrange;
- II - Área de Domínio Público: É a área ocupada pelas vias de circulação, praças, jardins, parques e bosques - que não poderão, em nenhum caso, ter seu acesso restrito;
- III - Área Total dos Lotes: É a resultante da diferença entre a área total do parcelamento e a área de domínio público;
- IV - Arruamento: É o ato de abrir via ou logradouro destinados à circulação ou utilização pública;
- V - Caixa da Rua: É a largura total da via pública, medida entre os alinhamentos prediais;
- VI - Condomínio Horizontal (Loteamento Fechado): É um loteamento especial para fins residenciais ou não, com fechamento das vias internas e controle de acesso para uso exclusivo por condôminos, moradores e pessoas autorizadas;
- VII - Desmembramento: É a subdivisão de glebas em lotes, com aproveitamento do sistema viário existente e registrado, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento; modificação ou ampliação dos já existentes;
- VIII - Equipamentos Comunitários: São os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;
- IX - Equipamentos Urbanos: São os equipamentos públicos de abastecimento de água, coleta de esgoto, fornecimento de energia elétrica, coleta de água pluvial e telefonia;
- X - Faixa Não-Edificável ("Non aedificandi"): Área da gleba onde não será permitida qualquer construção, salvo aquelas necessárias à correção e proteção de margens de cursos d'água, barrancos e sistemas de circulação, a critério do Poder Público;
- XI - Loteamento: É a subdivisão de glebas em lotes, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes;
- XII - Parcelamento do Solo: Ato de subdividir ou desmembrar glebas e lotes;
- XIII - Remembramento: É a fusão de lotes com o aproveitamento do sistema viário existente;
- XIV - Testada: É a linha que separa o logradouro público da propriedade particular;
- XV - Via de Circulação: É a via destinada à circulação de veículos e pedestres.

Capítulo III DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Art. 8º Os requisitos urbanísticos serão em função do fim a que o loteamento se destina e a área do perímetro urbano onde se localizar a gleba.

§ 1º - Quanto aos fins, serão válidas as exigências da seção correspondente, para além daquelas fixadas na Seção I deste Capítulo, e poderão destinar-se:

I - Loteamentos Residenciais e Populares;

II - Loteamentos Fechados (Condomínio Horizontal);

III - Para fins industriais;

IV - Loteamentos Mistos (residencial e comercial).

§ 2º - Quanto à localização, deverão ser observados os parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos na Lei de Zoneamento e normas de proteção ambiental.

SEÇÃO I DOS REQUISITOS COMUNS A TODOS OS PARCELAMENTOS

Art. 9º Os loteamentos deverão atender pelo menos os seguintes requisitos:

I - Todo projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos que o Poder Público indicar, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade.

II - O comprimento máximo da quadra será igual a 150,00 (cento e cinquenta) metros e a largura mínima igual, de 80,00 (oitenta) metros;

III - As vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local.

IV - A hierarquia viária deverá respeitar as diretrizes de arruamento constantes na Lei do Sistema Viário ou as dimensões mínimas das alíneas deste inciso:

a) Quando se tratar de via estrutural (vias expressas), conforme parâmetros estabelecidos pelo Órgão Público:

- Largura mínima da caixa da rua: 30,00 (trinta) metros;

- Duas pistas de rolamento de 9,00 (nove) metros cada uma, separadas por um canteiro

longitudinal de 3,00 (três) metros de largura, no mínimo;

- Largura mínima de cada passeio: 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros);
- Não poderão terminar em ruas sem saída.

b) Quando se tratar de via coletoras (principais), de caráter local:

- Largura mínima da caixa da rua: 20 (vinte) metros;
- Largura mínima da pista de rolamento: 12,00 (doze) metros;
- Largura mínima de cada passeio: 4,00 (quatro) metros.

c) Quando se tratar de vias locais:

- Largura mínima da caixa da rua: 15,00 (Quinze) metros;
- Largura da pista de rolamento: 9,00 (nove) metros;
- Largura mínima de cada passeio: 3,00 (três) metros.

d) Vias exclusivas de pedestres: 6,00 (seis) metros.

V - Os parcelamentos situados ao longo de rodovias e ferrovias Federais, Estaduais ou Municipais deverão conter ruas marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas, com largura mínima de 15,00 (quinze) metros, atendendo às dimensões mínimas respectivas:

- a) Pista de rolamento igual a 8,00 (oito) metros;
- b) Passeio lateral à faixa de domínio igual a 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros);
- c) Passeio do lado do alinhamento predial: 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

VI - Possuir infra-estrutura básica constituída por vias abertas e dotadas de meio-fio e pavimentação asfáltica, obras de escoamento de águas pluviais, redes de abastecimento de água e energia elétrica, além de terrenos e quadras devidamente demarcados, obras e serviços estes sob responsabilidade e ônus do loteador.

VII - O loteador será obrigado a deixar a faixa "non aedificandi", como reserva, nas seguintes situações:

- a) Ao longo dos rios, córregos ou das águas dormentes: mínimo de 30,00 (trinta) metros de cada lado de suas margens - para garantir o escoamento das águas de superfície - medidos horizontalmente desde o seu nível mais alto;
- b) Ao longo das faixas de domínio público, das rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão e outros: 15,00 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências dos órgãos competentes;
- c) Em terrenos onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle da erosão urbana;
- d) Em locais destinados a implantação de equipamentos urbanos definidos no Plano Diretor.

VIII - Ter parecer favorável de órgão público ambiental.

Art. 10 - ~~Em novos loteamentos, desmembramentos e remembramentos, as áreas mínimas dos lotes, bem como as testadas são definidas na Lei de Zoneamento e Uso do~~

Solo, não podendo ter área inferior a 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e testada mínima de 12,00 m (doze) metros.

Parágrafo Único – Em caso de loteamentos populares, os definidos na Seção II deste Capítulo, a área e a testada mínima poderão ser reduzidas, de acordo com interpretação do Poder Público.

Art. 10 - Em novos loteamentos, desmembramentos e remembramentos, as áreas mínimas dos lotes, bem como as testadas são definidas na Lei de Zoneamento e Uso do Solo, não podendo ter área inferior a 225,00m² (duzentos e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 12,00m (doze metros). (Redação dada pela Lei nº 528/1999)

~~Art. 11 -~~ O proprietário de gleba a ser loteada será obrigado a ceder ao Município, sem ônus para este, por escritura pública, as seguintes áreas:

~~I -~~ A utilizada pelas vias públicas que compõem o arruamento do loteamento;

~~II -~~ Reserva técnica, destinada à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, correspondente a 12% (doze por cento) da área parcelada, cuja localização será indicada pelo Município quando da consulta prévia;

~~III -~~ As especificadas no inciso VII do artigo 9º desta Lei, quando houver.

~~§ 1º -~~ A percentagem das áreas públicas previstas nos incisos I e II deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes sejam maiores do que 15.000m² (quinze mil metros quadrados), situação em que o percentual poderá ser reduzido.

~~§ 2º -~~ As áreas das faixas não-edificáveis ao longo das águas correntes e dormentes, das rodovias, ferrovias, dutos e linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão não poderão ser computadas para efeito dos percentuais exigidos no inciso II e parágrafo primeiro deste artigo.

Art. 11 O proprietário de gleba a ser loteada será obrigado a ceder ao Município, sem ônus para este, por escritura pública, as seguintes áreas:

I - A utilizada pelas vias públicas que compõem o arruamento do loteamento;

II - Reserva técnica, destinada à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, correspondente a 12% (doze por cento) da área parcelada, cuja localização será indicada pelo Município quando da consulta prévia;

III - As especificadas no inciso VII do artigo 9º desta Lei, quando houver.

§ 1º A percentagem das áreas públicas previstas nos incisos I e II deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes sejam maiores do que 15.000m² (quinze mil metros quadrados), situação em que o percentual poderá ser reduzido.

§ 2º As áreas das faixas não-edificáveis ao longo das águas correntes e dormentes, das rodovias, ferrovias, dutos e linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão não

poderão ser computadas para efeito dos percentuais exigidos no inciso II e parágrafo primeiro deste artigo.

§ 3º O loteador obriga-se a erigir um equipamento comunitário nos termos do inciso VIII, do artigo 7º, desta Lei.

§ 4º Cabe ao Poder Executivo a escolha do equipamento comunitário que será construído pelo loteador bem como a determinação exata de seu local, observadas as seguintes premissas:

I - Para fins desta Lei, será considerada a razão de uma criança ou adolescente para cada 03 (três) lotes que possivelmente utilizar-se-ão de Creche ou Escola Pública;

II - Para fins desta Lei, será de 30 (trinta) o número de alunos por sala;

III - Para todos os loteamentos será exigido um equipamento comunitário de educação que deve contar com:

- a) número de salas de aula em resultado obtido entre a divisão do número de lotes pelo número de alunos por sala nos termos do inciso II, deste § 4º, e, a divisão do resultado pela razão encontrada no inciso I, também deste § 4º;
- b) além das salas de aula previstas na alínea "a" deste inciso, deverá o loteador construir mais três salas com finalidades administrativas.
- c) Todas as salas mencionadas nas alíneas "a" e "b" terão 48,00 m² (quarenta e oito metros quadrados), sendo tal medida decomposta em largura de 06,00 (seis) metros e comprimento de 08 (oito) metros;
- d) Os resultantes das divisões mencionadas na alínea "a", que não resultarem em número inteiro, serão arredondados para o número inteiro imediatamente superior.

IV - Para loteamentos com mais de 1.000 (um mil) lotes, serão exigidos equipamentos comunitários de educação e de saúde nos seguintes termos:

- a) o equipamento comunitário de educação obedecerá os parâmetros do inciso III, deste § 4º;
- b) o equipamento comunitário de saúde deverá ter no mínimo 380,00 m², de área fechada e construída

V - A depender da oportunidade e conveniência, desde que devidamente justificado em documento que será arquivado junto ao processo de aprovação do loteamento, os equipamentos comunitários exigíveis previstos neste artigo poderão ser substituídos por outros, tais como:

- a) Quadras Poliesportivas;
- b) Pistas de Caminhada;
- c) Imóveis destinados ao Serviço Social;
- d) imóveis destinados à educação que por sua peculiaridade não possam ser contemplados

nos moldes do inciso III, deste parágrafo;

e) imóveis destinados a saúde que por sua peculiaridade não possam ser contemplados nos moldes do inciso IV, deste parágrafo;

f) imóveis destinados ao fomento da cultura;

g) imóveis destinados ao fomento do emprego e renda;

h) imóveis destinados ao fomento da ciência e tecnologia;

i) outros imóveis, abertos ou fechados, destinados a atender a população local na salvaguarda de seus direitos fundamentais.

VI - Quando houver a opção pela exigência dos imóveis constantes no inciso V, deste Parágrafo, será utilizado o indicador monetário denominado Custo Unitário Básico (CUB), nos termos do art. 54, da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, ou outra norma que oficialmente lhe substitua, para determinar o valor a ser investido pelo loteador.

VII - No caso da aplicação do Custo Unitário Básico, o Poder Executivo tomará por base o investimento que seria necessário para o equipamento comunitário previsto no inciso III, deste parágrafo, para criar a equivalência reveladora do investimento que será efetuado pelo loteador.

VIII - Caso determinada obra prevista dentre as alíneas do inciso V, deste parágrafo não alcancem o valor de equivalência com o investimento que seria necessário para o equipamento comunitário previsto no inciso III, também deste parágrafo, deverá haver a cumulação com outra obra.

IX - Havendo necessidade, o Poder Executivo poderá ceder mediante convênio os equipamentos comunitários para outros Entes da Federação.

§ 5º Os projetos técnicos necessários a construção do equipamento comunitário serão elaborados pelo Poder Executivo, sujeitando o loteador a seguir todas as suas especificidades.

§ 6º Caso o loteador não dispuser de meios para construir a citada obra deverá disponibilizar o valor equivalente em terrenos cuja localização será definida pelo Poder Executivo.

§ 7º Além das exigências constantes do § 4º deste artigo, será ainda de responsabilidade do loteador as placas de sinalização do trânsito nos termos do Anexo II, da Lei Federal nº 9.503, de 23 de setembro de 1997, qual seja o Código de Trânsito Brasileiro, aprovado pela Resolução nº 160, de 22 de abril de 1994, do Conselho Nacional de Trânsito (CONTRAN), ou outra norma que oficialmente lhe substituir.

§ 8º Também são de responsabilidade do loteador as placas contendo a denominação das vias públicas, instaladas em locais definidos pelo Departamento de Engenharia do Município.

§ 9º Nos denominados loteamentos fechados ou condomínios horizontais serão exigidas

normalmente os equipamentos comunitários de educação e saúde nos termos do § 4º, deste artigo, estando localizadas preferencialmente no entorno da área restrita do loteamento.

§ 10 Estão dispensados das obras previstas no § 4º, os loteamentos que possuam menos de 100 (cem) lotes, aplicando-se porém a exigência quando o loteador investir em outro loteamento em área limítrofe ou não, e a soma dos lotes deste novo loteamento com o loteamento já existente igualar ou superar a quantia de 100 (cem) lotes.

§ 11 Havendo interesse público justificado, parte da área institucional poderá ser doada fora da área do loteamento. (Redação dada pela Lei nº 1374/2013)

SEÇÃO II DOS LOTEAMENTOS RESIDENCIAIS E POPULARES

Art. 12 - São classificados como loteamentos residenciais os que serão concretizados pela iniciativa privada, sem interferência do Poder Público ou órgãos financeiros, na sua execução e comercialização.

Parágrafo Único - Para a implantação dos loteamentos residenciais deverão ser observados os parâmetros estipulados na Seção I deste Capítulo.

Art. 13 - Considera-se loteamento popular aquele executado para atender programas especiais de habitação, como desfavelamento, conjunto habitacionais populares e programas em sistema de mutirão, com participação do Poder Público e/ou instituições financeiras oficiais.

§ 1º - A localização dos loteamentos populares depende de análise do Órgão Público, que considerará nestas decisões disposições do Plano Diretor, Lei de Zoneamento e Uso do Solo, além de concepções de desenvolvimento do Município.

§ 2º - O arruamento deverá ser projetado levando em conta as seguintes exigências:

I - Deve permitir circulação interna no loteamento, com vias de escoamento que se integrem harmonicamente ao sistema viário existente;

II - Ruas de circulação interna com largura mínima de 12,00 (doze) metros, sendo 7,00 (sete) metros para pista de rolamento e 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) para cada passeio lateral à pista;

III - As ruas internas que se integram como projeção das vias já definidas no sistema viário existente deverão apresentar medidas similares às estabelecidas nos incisos IV e V do artigo 9º desta Lei.

§ 3º - Os lotes dos loteamentos populares não poderão ter área inferior a 180,00 m² (cento e oitenta metros quadrados) e nem testada menor que 8,00 (oito) metros.

§ 4º - A infra-estrutura mínima a ser executada nestes loteamentos será determinada pelo Município.

SEÇÃO III DOS LOTEAMENTOS FECHADOS

Art. 14 - São considerados como loteamentos fechados (condomínios horizontais) os que se enquadram na definição constante no inciso VI do Artigo 7º desta Lei.

§ 1º - O parcelamento de glebas em unidades isoladas entre si, sob forma de condomínio horizontal, poderá ser alienado no todo ou em parte, cada unidade constituindo-se em propriedade autônoma, sujeitas às limitações que a Lei Regulamentar definir, respeitadas as exigências mínimas desta Lei.

§ 2º - Os loteamentos de que trata o caput deste artigo dependerão de aprovação pelo Município; de instrumento contratual onde constarão as restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente; do plano de execução da infra-estrutura; e de equipamentos obrigatórios a serem estabelecidos, de acordo com cada caso, pelo Órgão Municipal.

§ 3º - A aprovação dos loteamentos fechados, especificamente no que se refere a sua localização, dependerá de análise técnica do órgão de planejamento, considerando o que dispõe no Plano Diretor, Lei de Zoneamento e Uso do Solo e Lei do Sistema Viário.

Art. 15 - As vias de circulação interna nos loteamentos fechados deverão possuir largura mínima de 12,00 (doze) metros, sendo 7,00 (sete) metros para pista de rolamento e 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de passeio em cada um dos lados da pista.

Parágrafo Único - O acesso e saída dos loteamentos fechados deverão ser projetos em locais de acordo com as diretrizes expedidas pela Repartição Pública competente, tendo como precaução viabilizar a situação que implique na menor conturbação possível do tráfego.

Art. 16 - A execução dos equipamentos urbanos e comunitários especificados nos incisos VIII e IX do artigo 7º desta Lei e toda a infra-estrutura prevista no inciso VI do artigo 9º desta Lei, dos condomínios horizontais, serão de responsabilidade dos empreendedores.

Parágrafo Único - A manutenção dos equipamentos urbanos e comunitários e da infra-estrutura dos loteamentos fechados será de responsabilidade do condomínio, não havendo, em tempo algum, qualquer ônus para o Município.

SEÇÃO IV DOS LOTEAMENTOS PARA FINS INDUSTRIAIS

Art. 17 - A localização, dimensões mínimas e outros requisitos para a implantação de loteamentos industriais são aqueles definidos na Lei de Zoneamento e Uso do Solo Urbano e/ou regulamentação específica.

Art. 18 - A aprovação de loteamentos industriais depende ainda de análise e anuência prévia de órgão público ambiental.

§ 1º - No caso de loteamentos destinados a implantação de atividades industriais potencialmente causadoras de significativa degradação do meio ambiente será necessário estudo prévio de impacto ambiental (EIA).

Capítulo IV DA CONSULTA PRÉVIA E DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS

Art. 19 - O interessado em elaborar projeto de loteamento deverá solicitar junto à Prefeitura, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes para o uso do solo urbano e sistema viário, apresentando, para este fim, os seguintes documentos:

I - Requerimento assinado pelo proprietário da área ou por seu representante legal.

II - Prova de domínio sobre o terreno a lotear (escritura registrada).

III - Planta planialtimétrica da área a ser loteada, em duas vias, nas escala 1:2.000 (um por dois mil), assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou por seu representante, indicando:

- a) divisas da propriedade, perfeitamente definidas;
- b) Localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundação, bosques, árvores de grande porte e construções existentes;
- c) Arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização de vias de comunicação e de áreas livres, de equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, num raio de 1.000 (um mil) metros, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- d) Esquema do loteamento pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e quadras.

IV - Planta de situação da área a ser loteada, em duas vias, nas escala 1:10.000 (um por dez mil), com indicação do Norte Magnético, área total e dimensões dos terrenos e seus

principais pontos de referência.

V - O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

Parágrafo Único - As pranchas de desenho devem obedecer a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Art. 20 - Havendo viabilidade de implantação, o órgão de planejamento municipal, de acordo com as diretrizes do Plano Diretor do Município e demais leis pertinentes, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

I - As vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o sistema viário básico da cidade, relacionadas ao loteamento pretendido, apontando suas dimensões mínimas e o traçado dos eixos;

II - Fixação da zona ou zonas de uso predominante, de acordo com a Lei de Zoneamento e Uso do Solo;

III - Escolha da localização aproximada das reservas técnicas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público e indicação das áreas verdes e faixas de servidão ou domínio público, quando houver;

IV - Faixas sanitárias do terreno para escoamento de águas pluviais e outras faixas não edificáveis, como reservas florestais e de preservação permanente, conforme estabelece o Código Florestal;

V - Relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado.

§ 1º - O prazo máximo para estudo e fornecimento das diretrizes será de 45 (quarenta e cinco) dias, não sendo computados o tempo dispendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

§ 2º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, após o qual deverá ser solicitada nova consulta prévia.

§ 3º - A aceitação da consulta prévia não implica em aprovação da proposta de loteamento.

Capítulo V DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 21 - Cumpridas as etapas do Capítulo anterior, o interessado apresentará:

I - Projeto de loteamento, orientado pelo traçado e Diretrizes, definidas pelo Departamento de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal;

II - Memorial descritivo;

III - Título de propriedade do imóvel;

IV - Certidões de ônus reais e negativa de tributos;

V - Cópia aprovada da planta de diretrizes;

VI - Anotação de responsabilidade técnica (ART) dos profissionais envolvidos no projeto e execução do loteamento;

VII - Parecer do órgão público ambiental estadual.

§ 1º - O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências do Município, será de 60 (sessenta) dias.

Art. 22 - O projeto de loteamento deverá conter, pelo menos:

I - Planta de situação da área a ser loteada, na escala 1:10.000 (um por dez mil), em 3 (três) vias, e com informações sobre a orientação magnética e equipamentos públicos e comunitários existentes em um raio de 1.000 (um mil) metros.

II - O desenho do projeto de loteamento em escala 1:1.000 (um por um mil), em 3 (três) vias, com as seguintes informações:

- a) Subdivisão da quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;
- b) Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, ponto de tangência e ângulos centrais das vias e cotas;
- c) Sistema de vias, com respectivas larguras;
- d) Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, respectivamente, nas escalas de 1:2.000 (um por dois mil) e 1:500 (um por quinhentos);
- e) Curvas de níveis atuais e projetadas com equidistância de 1,00 (um) metro;
- f) Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- g) A indicação das áreas que passarão ao domínio do Município, perfazendo, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área total loteada;
- h) Orientação magnética;
- i) Indicação de áreas de reserva técnica, mais áreas verdes e faixas não-edificáveis, se houverem;
- j) Estatística contendo área total do parcelamento, área total dos lotes e área pública, discriminando área destinada à circulação, áreas verdes, áreas destinadas a equipamentos comunitários, praças e jardins.

§ 1º - Todas as pranchas do desenho devem obedecer a normatização indicada pela ABNT.

§ 2º - Todas as peças do projeto de loteamento deverão ser assinadas pelo proprietário e responsável técnico, devendo o último mencionar o número do seu registro no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura e o número do seu cadastro na Prefeitura.

Art. 23 - O memorial descritivo será em 3 (três) vias, devendo conter, no mínimo:

I - Denominação do loteamento;

II - Descrição sucinta do loteamento, com suas características;

III - As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

IV - Indicação das áreas que passarão ao domínio público no ato do registro do loteamento;

V - Relação dos equipamentos urbanos, comunitários, dos serviços públicos e de utilidade pública já existentes na área e adjacências, e aqueles que serão implantados pelo loteador;

VI - Limites e confrontações de todos os lotes originários do parcelamento;

VII - Área total do loteamento; área total dos lotes; e área total pública, discriminando as áreas do sistema viário, área das praças e demais espaços destinados a equipamentos comunitários - com suas respectivas percentagens.

Art. 24 - O interessado deverá apresentar ainda um exemplar de contrato padrão de promessa de venda ou de cessão, do qual constarão, obrigatoriamente, as obrigações previstas no artigo 26 da Lei Federal nº 6.766/79, de 19 de dezembro de 1.979.

Capítulo VI DA APROVAÇÃO E REGISTRO DE LOTEAMENTO

Art. 25 - O Município tomará as seguintes providências ao receber o projeto de loteamento com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei:

I - Analisará se o projeto cumpre as diretrizes expedidas de acordo com o que alude o artigo 20º desta Lei;

II - Examinará todos os documentos apresentados, tomando por base as exigências especificadas no Capítulo V desta Lei.

Parágrafo Único - O Município poderá exigir modificações que se façam necessárias.

~~Art. 26 -~~ ~~Atendidas todas as formalidades e exigências desta Lei, o projeto de loteamento será aprovado pelo setor de planejamento do Município.~~

Art. 26 - **Atendidas todas as formalidades e exigências desta Lei, o Projeto de Loteamento terá parecer prévio favorável, pelo Setor de Planejamento do Município e por uma Comissão formada pela Câmara de Vereadores (Redação dada pela Lei nº 739/2002)**

~~Art. 27 -~~ ~~Depois de aprovado o projeto, o Município baixará decreto e expedirá o Alvará de Loteamento, exigirá para isso, ainda, os seguintes projetos, detalhados e previamente aprovados pelos órgãos competentes, sob pena de caducar a aprovação:~~

Art. 27 - **Depois do projeto receber o parecer prévio favorável, o Executivo Municipal baixará um Decreto e expedirá Alvará de Loteamento e exigirá para isso, ainda, os seguintes projetos, detalhados, que deverão, novamente ser analisados e pré-aprovados pelos órgãos competentes do Executivo e por Comissão formada pela Câmara Municipal de Vereadores, sob pena de caducar a aprovação: (Redação dada pela Lei nº 739/2002)**

~~I - De terraplenagem de todas as ruas, conforme especificação setor de obras do Município;~~

I - De terraplanagem e asfaltamento de todas as ruas, conforme especificação do Setor de Obras do Município; (Redação dada pela Lei nº 739/2002)

II - De obras de consolidação e arrimo, para a boa conservação das ruas, bueiros e pontilhões, quando consideradas indispensáveis em função das condições da conformação do terreno, viárias e sanitárias;

III - De galerias de águas pluviais e obras complementares necessárias para o perfeito escoamento;

~~IV - De equipamentos públicos de abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública.~~

IV - De equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica e iluminação pública. (Redação dada pela Lei nº 739/2002)

§ 1º - Os projetos de obras citadas no caput deste artigo deverão ser acompanhados de orçamento e cronograma físico-financeiro. (Parágrafo Único transformado em § 1º pela Lei nº 739/2002)

§ 2º - A construção de Rede de Esgoto fica condicionada ao fornecimento de certidão positiva ou negativa de viabilidade pela concessionária do Serviço de Saneamento Básico do Município. (Redação acrescida pela Lei nº 739/2002)

~~Art. 28 -~~ ~~O loteador deverá executar, sem ônus para o Município, todos os serviços e obras~~

de infra-estrutura especificados nos projetos enumerados no artigo 27º desta Lei, em prazo máximo de 2 (dois) anos.

Art. 28 - O loteador deverá executar, sem ônus para o Município, todos os serviços e obras de infra-estrutura especificados nos projetos enumerados no artigo 27 e seus incisos desta Lei, antes de começar a venda dos lotes, cujas obras não poderão ultrapassar o prazo de 02 (dois) anos. (Redação dada pela Lei nº 739/2002)

~~Art. 29 -~~ Como garantia da execução dos serviços e obras de infra-estrutura, conforme exigência estabelecida no artigo 28º, o loteador será obrigado a oferecer como caução um percentual da área total do loteamento, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras.

~~§ 1º -~~ O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

~~§ 2º -~~ Concluídos todos os serviços e obras de infra-estrutura exigidos para o loteamento, o Município liberará, mediante requerimento do interessado, as garantias de sua execução, após vistoria.

~~§ 3º -~~ O Município poderá, mediante requerimento do interessado, liberar proporcionalmente a garantia da execução, à medida que os serviços e obras forem sendo concluídos.

Art. 29 - Como garantia da execução total dos serviços e obras de infra-estrutura, conforme exigência estabelecida no artigo 28, o loteador será obrigado a oferecer como caução a totalidade do loteamento. (Redação dada pela Lei nº 739/2002)

Art. 30 - No decreto de aprovação de loteamento deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado e as obras a serem realizadas, o prazo de execução destas, áreas caucionadas como garantia de execução das obras de infra-estrutura, bem como a indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento.

Art. 31 - Findo o prazo de 2 (dois) anos, a contar da data da escritura de caução, caso não tenham sido realizadas os serviços e obras de infra-estrutura, o Município executará os serviços e obras que julgar necessários e promoverá ação competente para adjudicar a seu patrimônio, as áreas caucionadas.

Parágrafo Único - Estas áreas se constituirão em bens dominiais do Município, que poderá usá-las livremente, nos casos que a legislação prescrever.

Art. 32 - A aprovação do projeto de arruamento do loteamento ou desmembramento não implica em nenhuma responsabilidade por parte do Município quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedecem os arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicadas.

Art. 33 - Aprovado o projeto de loteamento, baixado decreto e expedido alvará, o loteador deverá submetê-lo ao registro de imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos documentos exigidos pelos respectivo registro.

Capítulo VII DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 34 - A solicitação de desmembramento e remembramento de áreas de lotes será feita mediante requerimento do interessado, junto à Prefeitura Municipal, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Planta de situação do imóvel em escala de 1:500 (um por quinhentos), contendo:

- a) Indicação das vias e lotes adjacentes existentes;
- b) Dimensões lineares e angulares e áreas, atuais e pretendidas, dos lotes, devidamente numerados, abrangidos pelo desmembramento ou remembramento;
- c) Indicação de edificações existentes.

II - Título de propriedade e certidão negativa de ônus dos imóveis abrangidos pelo projeto, fornecidos pelo registro de imóveis;

III - Memorial descritivo dos lotes abrangidos, contendo áreas, medidas e confrontações.

IV - Anotação de responsabilidade técnica emitida pelo (s) profissional (is) responsáveis pelos projetos.

Parágrafo Único - Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos deverão ser apresentadas de acordo com as normas da ABNT e conter nomes e assinaturas do (s) proprietário (s) e responsável técnico.

Art. 35 - Após analisado o projeto e examinada toda a documentação, será aprovado o projeto de desmembramento ou remembramento, para averbação no registro de imóveis.

Parágrafo Único - Somente após a averbação dos novos lotes no registro de imóveis, o Município poderá conceder licença para construção nos mesmos.

Art. 36 - A aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior só será permitida quando os terrenos resultantes do lote a desmembrar, ainda que edificados, compreenderem porções que possam constituir lotes independentes, com acesso direto ao logradouro público, observadas as dimensões mínimas para a respectiva zona prevista na Lei de Zoneamento e Uso do Solo Urbano.

Art. 37 - Para desmembrar terrenos não-loteados, já arruados em função de implantação

de loteamentos anteriores, serão reservados 12% (doze por cento) da área líquida, proporcionais à área a ser desmembrada, para implantação de equipamentos públicos e comunitários.

Parágrafo Único - A área reservada com as finalidades especificadas no caput deste artigo deverá ser integrada ao domínio do Município.

Art. 38 - O prazo máximo para aprovação do projeto de desmembramento ou remembramento, após cumpridas pelo interessado todas as exigências do Município, será de 20 (vinte) dias.

Capítulo VIII DAS ALTERAÇÕES DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 39 - Qualquer alteração do plano do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação do Município, e devendo ser averbada no registro de imóveis, em complemento ao projeto original.

§ 1º - Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto nesta Lei, para que seja feita a anotação de modificação no alvará de loteamento, pelo Município.

§ 2º - Quando houver mudança substancial do plano, o projeto será examinado, no todo ou na parte alterada, observando as disposições desta Lei e aquelas constantes no alvará e do decreto de aprovação, expedindo-se então, um novo alvará e baixando-se também um novo decreto.

Art. 40 - Toda e qualquer alteração, total ou parcial, secundária ou substancial, no plano de loteamento, durante a vigência do alvará de licença para execução, dependerá de prévia anuência dos titulares de direito sobre os lotes vendidos ou compromissados à venda.

Capítulo IX DAS PENALIDADES

Art. 41 - Haverá cassação de alvará, embargo administrativo da obra e à aplicação de multa, a partir da publicação desta Lei, quando:

I - For dado início, de qualquer modo, ou efetuado loteamento, desmembramento ou aruamento do solo para fins urbanos, sem autorização do Município, ou em desacordo com as disposições desta Lei e das normas Federais e Estaduais pertinentes;

II - For dado início, de qualquer modo, ou efetuado loteamento, desmembramento ou arruamento do solo para fins urbanos, sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;

III - For registrado loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrado compromisso de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de direito, ou efetuado registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não aprovado.

§ 1º - A multa a que se refere este artigo corresponderá ao valor de 300 (trezentas) UFIRs.

§ 2º - O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator obrigado a legalizar as obras de acordo com as disposições vigentes.

§ 3º - A reincidência específica da infração acarretará, ao responsável pela obra, multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício de suas atividades e de construir no Município pelo prazo de 2 (dois) anos.

Art. 42 - O responsável pela implantação de arruamento, loteamento ou desmembramento sem autorização do órgão público competente, será notificado pelo Município, tão logo este tome conhecimento da irregularidade, para pagamento de multa prevista e terá o prazo de 60 (sessenta) dias para regularizar a situação do imóvel, ficando suspensa a continuação dos trabalhos.

Parágrafo Único - Cumpridas as exigências constantes na Notificação de Embargo, será lavrado o Auto de Infração, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio de autoridades judiciais e policiais do Estado.

Art. 43 - São passíveis de punição, a bem do serviço público, conforme a legislação específica em vigor, os servidores do Município que, direta e indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

Capítulo X DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 44 - Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em áreas arruadas e loteadas sem prévia autorização da Administração Municipal.

Art. 45 - Os loteamentos e desmembramentos de terrenos efetuados sem a aprovação do Município, inscritos no Registro de Imóveis, em época anterior à presente Lei, e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão

examinados por comissão a ser designada pelo Prefeito:

§ 1º - A aprovação de loteamento ou desmembramento dos casos enquadrados no caput deste artigo será feita mediante decreto do Prefeito Municipal, baseado no relato da referida comissão:

§ 2º - A aprovação estará condicionada ao pagamento de multa prevista no Capítulo IX desta Lei, à cessão de área para fins de utilidade pública ou o correspondente em dinheiro, relativo à época das primeiras alienações.

§ 3º - No Decreto deverão constar as condições e justificativas que levam o Município a aprovar esses loteamentos e desmembramentos irregulares.

§ 4º - Caso a comissão designada constate que o loteamento ou desmembramento não possui condições de ser aprovado, encaminhará expediente ao Prefeito solicitando que o Departamento Jurídico seja autorizado a pleitear a anulação do mesmo, se este já estiver registrado junto ao registro de imóveis.

Art. 45 - Os loteamentos e desmembramentos de terrenos efetuados sem a aprovação do Município, inscritos ou não no Registro de Imóveis, antes da presente Lei e cujos lotes já tenham sido alienados ou comprometidos a terceiros, serão examinados por comissão a ser designada pelo Prefeito em conjunto com comissão formada pela Câmara de Vereadores. (Redação dada pela Lei nº 739/2002)

Art. 45 Os loteamentos e desmembramentos de terrenos efetuados sem a aprovação do Município, inscritos ou não no Registro de Imóveis, com situações comprovadamente consolidadas no tempo e cujos lotes já tenham sido alienados ou comprometidos a terceiros, serão examinados por comissão a ser designada pelo Prefeito em conjunto com comissão formada pela Câmara de Vereadores.

§ 1º A aprovação de loteamento ou desmembramento dos casos enquadrados no caput deste artigo será feita mediante decreto do Prefeito Municipal, baseado no relato da referida comissão.

§ 2º A aprovação estará condicionada ao lançamento de multa prevista no Capítulo IX desta Lei, à notificação de exigibilidade de doação de área para fins de utilidade pública ou o correspondente em dinheiro, relativo à época das primeiras alienações.

§ 3º No Decreto deverão constar as condições e justificativas que levam o Município a aprovar esses loteamentos e desmembramentos irregulares.

§ 4º Caso a comissão designada constate que o loteamento ou desmembramento não possui condições de ser aprovado, encaminhará expediente ao Prefeito solicitando que o Departamento Jurídico seja autorizado a pleitear a anulação do mesmo, se este já estiver registrado junto ao registro de imóveis. (Redação dada pela Lei nº 1080/2008)

Art. 46 - Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação, revogando a Lei 023/87, de 20 de novembro de 1.987, e demais disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL Em 17 de junho de 1998

ÉRICO PIANA PINTO PEREIRA
PREFEITO MUNICIPAL