



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

LEI DO PARCELAMENTO



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

SUMÁRIO

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	3
CAPÍTULO II OBJETIVOS	3
CAPÍTULO III DEFINIÇÕES.....	4
CAPÍTULO IV PARCELAMENTOS PARA FINS URBANOS.....	7
PARCELAMENTOS PARA FINS RURAIS.....	10
CAPÍTULO V REQUISITOS TÉCNICOS, URBANÍSTICOS, SANITÁRIOS E AMBIENTAIS.....	10
QUADRAS E LOTES.....	13
REDE VIÁRIA.....	14
INFRA-ESTRUTURA.....	16
CAPÍTULO VI CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS	19
CAPÍTULO VII CONSULTA PRÉVIA.....	22
CAPÍTULO VIII PROJETO DE LOTEAMENTO	24
CAPÍTULO IX NORMAS DE PROCEDIMENTO PARA APROVAÇÃO DO PROJETO E APROVAÇÃO DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO	27
CAPÍTULO X APROVAÇÃO E REGISTRO DE LOTEAMENTO.....	28
CAPÍTULO XI PENALIDADES ADMINISTRATIVAS.....	35
CAPÍTULO XII DISPOSIÇÕES FINAIS	36



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

LEI N° xxx

De: xx de xxxxxx de 2006.

Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Santa Rita do Passa Quatro e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO PASSA QUATRO, ESTADO DE SÃO PAULO, aprovou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1 A presente Lei se destina a disciplinar os projetos de loteamento, desmembramento e remembramento do solo para fins urbanos do Município de Santa Rita do Passa Quatro, sendo elaborada nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 e demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do Município.

Art. 2 Esta Lei, parte integrante do Plano Diretor de Santa Rita do Passa Quatro, disciplina os projetos e a execução de parcelamento do solo no Município.

Art. 3 Estão obrigados à obediência às disposições desta Lei não só os loteamentos, desmembramentos, unificações ou condomínios realizados para venda, ou melhor, aproveitamento de imóveis, como também aqueles efetuados em inventários, divisão amigável ou judicial para extinção da comunhão de bens ou a qualquer outro título.

CAPÍTULO II OBJETIVOS

Art. 4 Esta lei tem como objetivos:

I – orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento do solo para fins urbanos no Município;



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

II – prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;

III – evitar a comercialização de lotes inadequados às atividades urbanas;

IV – assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

CAPÍTULO III DEFINIÇÕES

Art. 5 Para efeito de aplicação da presente lei, são adotadas as seguintes definições:

I - área urbana: a parcela do território incluída no perímetro urbano por lei municipal específica;

II - área rural: a parcela do território destinada à atividade agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativista, mineral ou pluriativa;

III - regularização fundiária: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que visem adequar assentamentos preexistentes, informais ou irregulares, às conformações legais, de modo a garantir o direito a cidades sustentáveis e o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana;

IV - gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos realizado nos termos desta Lei;

V - lote: a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de loteamento ou desmembramento realizado nos termos desta Lei;

VI - unidade autônoma: a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de condomínio urbanístico realizado nos termos desta Lei;

VII - fração ideal: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

VIII - loteamento: a divisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas ou logradouros públicos existentes;

IX - desmembramento: a divisão de gleba ou lote em lotes destinados à edificação, que não implique na abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

X - condomínio urbanístico: a divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação e áreas de uso comum dos condôminos, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, podendo haver abertura de vias internas de domínio privado;

XI - loteamento integrado à edificação: a variante de loteamento em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;

XII - desmembramento integrado à edificação: a variante de desmembramento em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;

XIII - áreas destinadas a uso público: aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, a espaços livres de uso público e a outros logradouros públicos;

XIV - áreas destinadas a uso comum dos condôminos: aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes de condomínios urbanísticos não caracterizadas como unidades autônomas;

XV - equipamentos comunitários: os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

XVI - infra-estrutura básica: os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica e solução de manejo de águas pluviais;



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

XVII - infra-estrutura complementar: iluminação pública, pavimentação, rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infra-estrutura básica;

XVIII - autoridade licenciadora: o Poder Público municipal responsável pela concessão da licença urbanística do parcelamento ou do projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental que integra a regularização fundiária;

XIX – unificação – a junção de dois ou mais lotes para formarem apenas um imóvel, respeitadas as dimensões mínimas previstas nesta Lei.

XX – alinhamento predial - linha divisória entre o lote e o logradouro público;

XXI – área de domínio público: é a área ocupada pelas vias de circulação, praças e espaços livres de acesso irrestrito à população;

XXII – área de fundo de vale: área do loteamento destinada à proteção das nascentes e dos cursos d’água;

XXIII – área de equipamentos comunitários: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

XXIV – área loteável: área resultante da diferença entre a área total do loteamento ou desmembramento e a soma das áreas de logradouros públicos, espaços livres de uso público, áreas de fundo de vale e outras áreas a serem incorporadas ou não ao patrimônio público;

XXV – área verde: bosques de mata nativa representativos da flora do Município de Santa Rita do Passa Quatro, que contribuam para a preservação de águas existentes, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais;

XXVI – área total dos lotes: é a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

XXVII – área total do parcelamento: é a área que será objeto de loteamento, ou desmembramento; de acordo com os limites definidos no seu registro imobiliário;

XXVIII – equipamentos urbanos: são as instalações de infra-estrutura urbana básica e outras de interesse público;

XXIX – faixa não edificável: área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

XXX – profundidade do lote: distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios da testada e da divisa do fundo;

XXXI – quadra: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação e limites deste mesmo loteamento;

XXXII – testada: dimensão da linha do alinhamento predial, frontal do lote;

XXXIII – via de circulação: área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres, existentes ou projetadas;

XXXIV – caixa da via: distância entre os limites dos alinhamentos prediais de cada um dos lados da rua;

XXXVI – pista de rolamento: faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos.

CAPÍTULO IV PARCELAMENTOS PARA FINS URBANOS

Art. 6 Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em Área Urbana devidamente definida em Lei Municipal de Perímetro Urbano.

Art. 7 O parcelamento do solo para fins urbanos pode ser feito mediante loteamento, desmembramento ou condomínio urbanístico.



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

Parágrafo único. Mais de uma modalidade de parcelamento ou de suas variantes podem ser utilizadas, simultaneamente, no mesmo imóvel ou parte dele, atendidos os requisitos desta Lei.

Art. 8 Nenhum parcelamento para fins urbanos será permitido:

I – na Zona Rural salvo para fins rurais e para os usos permissíveis especificados na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

II – em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas às providências necessárias para assegurar o escoamento das águas, e em não havendo restrição ambiental;

III – em terrenos situados em nascentes, corpos d’água, fundos de vale e nas demais áreas de preservação permanente, essenciais para o equilíbrio ambiental, escoamento natural das águas e abastecimento público, a critério da Prefeitura Municipal e, quando couber, do órgão estadual competente;

IV – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

V – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas;

VI – em terrenos cujas condições geológicas não aconselhem a edificação, podendo a Prefeitura Municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;

VII – em áreas de preservação ecológica, ou naquelas onde a poluição impeça condições suportáveis, até a sua correção;

VIII – em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, em especial das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

IX – em áreas de preservação permanente, nos termos e limites estabelecidos na Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, (Código Florestal) e suas posteriores alterações;

X – onde houver proibição para esse tipo de empreendimento em virtude de normas de proteção do meio ambiente ou do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico.

Parágrafo único. A autoridade licenciadora deve especificar os estudos técnicos, a serem apresentados pelo empreendedor, necessários à comprovação da observância dos condicionantes derivados deste artigo.

Art. 9 Poderá ser exigido o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV para os parcelamentos do solo com área superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

Art. 10 Lei municipal específica deve definir as condições e procedimentos para a concepção e a implementação da política municipal de regularização fundiária.

Parágrafo único. Além das diretrizes gerais de política urbana previstas pela Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, a regularização fundiária deve pautar-se pelas seguintes diretrizes:

I - observância das determinações do plano diretor;

II - articulação com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diversos níveis de governo;

III - prioridade para a permanência da população na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;

IV - controle visando a evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização;



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

V - articulação com iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de emprego e renda.

PARCELAMENTOS PARA FINS RURAIS

Art. 11 A Zona Rural somente poderá ser parcelada para fins de exploração agropastoril e os usos permissíveis para ela especificados na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município no Macrozoneamento.

§ 1º O parcelamento da Zona Rural deverá obedecer ao módulo mínimo estabelecido para o Município pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

§ 2º O parcelamento da Zona Rural deverá atender aos seguintes requisitos:

I – será registrada uma reserva florestal legal bem como as áreas de Preservação Permanente dentro do próprio imóvel, ou através das demais opções previstas no Código Florestal Brasileiro, preferencialmente em uma única área, previamente aprovada pelo órgão ambiental estadual;

II – as estradas de acesso às parcelas deverão ter pistas de rolamento com larguras de 10,00m (dez metros) e caixa da via de 30,00 (trinta metros).

III - Deverão necessariamente conter as indicações do tratamento a ser dado aos esgotos e aos resíduos sólidos e as proteções para controle de erosões, com os mecanismos de dissipação das águas pluviais.

CAPÍTULO V REQUISITOS TÉCNICOS, URBANÍSTICOS, SANITÁRIOS E AMBIENTAIS

Art. 12 Os projetos de loteamento deverão obedecer às seguintes recomendações urbanísticas:

I – respeito ao sitio natural e à hidrografia;



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

II – articulação com o sistema viário principal do seu entorno e definição de hierarquia interna;

III – distribuição equilibrada de áreas livres, favorecendo as conexões e otimizando sua utilização;

IV – criação de sistema de quadras e lotes, favorecendo a centralidade e a criação de vias e locais;

V – distribuição de equipamentos comunitários fundamentada na demanda, densidade da ocupação e favorecendo a acessibilidade;

VI – qualificação da paisagem, atendendo aos aspectos econômicos e funcionais, sem ignorar os aspectos estéticos, formais e simbólicos.

Art. 13 O proprietário da área cederá ao Município, uma percentagem de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área total, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores que 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), em que a percentagem poderá ser reduzida, porém nunca inferior a 10% (dez por cento), acrescidas das áreas das vias de circulação necessárias.

I – As áreas destinadas ao sistema viário, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a áreas verdes de uso público serão proporcionais à gleba e nunca inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área líquida loteável;

II – As áreas destinadas à equipamentos comunitários ou áreas verdes públicas serão de no mínimo iguais a 10% (dez por cento) da área líquida loteável, devendo o restante das áreas públicas serem destinados a equipamentos urbanos, comunitários e ao sistema viário;

III – As áreas públicas a serem entregues ao Município, não poderão possuir declividade superior a 15% (quinze por cento), sendo possibilitada a sua adequação através de obra de terraplenagem, pelo loteador, quando for ultrapassado esse percentual e não poderão ser computadas ao percentual de área institucional as rotatórias e canalizações do sistema viário;



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

IV – A cobertura vegetal existente deverá ser conservada nas áreas não destinadas aos equipamentos comunitários, ao sistema viário, a canalizações ou a obras de arte;

V – A localização das áreas verdes públicas e das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos ou comunitários será definida de acordo com os interesses do Município e aprovada pela autoridade licenciadora;

V – A localização das áreas verdes públicas e das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos ou comunitários deverão estar preferencialmente situadas em sítios de excepcional beleza, ou de valor científico ou histórico, ou destinadas à proteção contra erosão ou preservação de recursos naturais, locadas em área central do loteamento ou contíguas às já existentes, com o objetivo de otimizar e racionalizar a utilização e a manutenção das áreas verdes públicas, deve ser evitada o fracionamento das mesmas, não serão aceitas áreas verdes cuja localização configure situação de confinamento, os bosques e as florestas heterogêneas consideradas sítio de excepcional valor paisagístico, científico ou histórico, que não estejam sob as restrições do Código Florestal, poderão ser computados no percentual de área verde, de acordo com a análise do órgão competente da Prefeitura;

VI – Os lotes terão as dimensões mínimas de testada de 10,00 m (dez metros) e a área mínima de 200,00 m² (duzentos metros quadrados) e poderão sofrer alterações em conformidade com o estabelecido pela Lei de Zoneamento e Uso do Solo;

VII – As vias projetadas deverão harmonizar-se com a topografia local, e sua seção transversal deverá obedecer ao disposto na Lei de Sistema Viário;

VIII – Todas as ruas a serem projetadas e construídas deverão ter a declividade compatível na sua seção transversal e longitudinal;

IX – O comprimento das quadras dos loteamentos não poderá ser superior a 200 m (duzentos metros), devendo o arruamento ser compatível com as ruas existentes e projetadas em seu entorno, excetuando-se os loteamentos para fins industriais e de recreio;

X – As tubulações que não passarem pelas vias públicas terão faixas sanitárias "*non aedificandi*" com largura mínima de 4,00 m (três metros e cinqüenta centímetros).



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

§1º Nas áreas com declividade média superior a 30% (trinta por cento), respeitadas as normas que regulam as Áreas de Preservação Permanente (APP), admite-se o parcelamento somente:

I - nas variantes integradas à edificação;

II - se o empreendedor apresentar solução técnica para a implantação das edificações que garanta a segurança contra deslizamentos de terra e erosão.

§2º Os terrenos definidos em projeto de loteamento como áreas verdes ou institucionais não poderão, em qualquer hipótese, ser alterados na destinação, fim e objetivos originalmente estabelecidos.

Art. 14 Fica proibida a consideração de áreas de preservação permanente no cômputo da percentagem para equipamentos comunitários ou áreas verdes públicas, podendo excepcionalmente, em projetos de utilidade pública ou interesse social, computar as referidas áreas em até 10% (dez por cento) do total a ser cedido à Prefeitura no ato de aprovação do loteamento, sem ônus para a Prefeitura Municipal. As faixas de preservação permanente deverão ser delimitadas no projeto de loteamento, de acordo com os limites estabelecidos no Código Florestal.

Art. 15 Excepcionalmente, a doação destinadas a equipamentos comunitários ou áreas verdes públicas poderão se dar fora da gleba em até 5% (cinco por cento) da área total do loteamento, levando-se em consideração a proporcionalidade dos valores dos terrenos a critério da autoridade licenciadora.

Art. 16 A partir da data do registro do loteamento, passam a integrar o patrimônio e domínio do Município, mediante escritura pública de doação paga pelo parcelador, as áreas das vias de circulação, os espaços livres de uso público, as áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, constantes do projeto urbanístico e do memorial descritivo do loteamento, aprovados pelo Poder Público Municipal.

Art. 17 Os imóveis constituídos por espaços livres de uso público e por áreas de equipamentos comunitários não poderão ter a sua destinação alterada pelo parcelador ou pelo Poder Público Municipal, a partir da aprovação do projeto de parcelamento, salvo na ocorrência das hipóteses previstas na legislação Estadual e Federal.

QUADRAS E LOTES



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

Art. 18 A maior dimensão das quadras não poderá ser superior a 200m (duzentos metros), exceto nas linhas dos rios, nas rodovias, vias expressas e outras barreiras e nos loteamentos para fins industriais e de recreio.

Parágrafo único. As dimensões mínimas dos lotes permitidas nos loteamentos, desmembramentos e subdivisões e unificações são aquelas fixadas na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo. Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 30% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona, e sua testada acrescida do recuo frontal obrigatório de sua respectiva zona.

Art. 19 Nos loteamentos implantados pela Administração Pública Municipal ou por agências estaduais e federais de habitação popular destinados a Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, os lotes não poderão ter dimensões e áreas inferiores aos seguintes parâmetros:

I – Quando localizados em meio de quadra:

- a) testada mínima de 7m (sete metros);
- b) área mínima de 140m² (cento e quarenta metros quadrados).

II – Quando situados em esquina:

- a) mínimo de 12 m (doze metros) em todas as suas testadas;
- b) área mínima de 200 m² (duzentos metros quadrados).

Art. 20 O Município não assumirá responsabilidade por diferenças acaso verificadas nas dimensões e áreas dos lotes.

Art. 21 Os talvegues deverão ser percorridos por via de circulação para passagem de coletores, exceto quando houver uma solução técnica viável apresentada pelo empreendedor e aceita pela Prefeitura Municipal.

REDE VIÁRIA

Art. 22 As vias dos loteamentos obedecerão à hierarquia definida pela Lei de Sistema Viário e às diretrizes expedidas pelo Poder Público.

Parágrafo único. Os ônus das obras necessárias para construção ou alargamento da via de acesso referidas no *caput* deste artigo recarão sobre o parcelador interessado ou sobre o Poder Público, caso haja possibilidade de uso do critério de compensação.



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

Art. 23 As vias de circulação de qualquer loteamento deverão garantir a continuidade do traçado das vias existentes nas adjacências da gleba, conforme diretrizes expedidas pelo Poder Público.

Art. 24 Admite-se normalmente a implantação de bolsão de retorno ("cul-de-sac"), que deverá ter acesso por via de no máximo 100m (cem metros) de comprimento, largura mínima de 15m (quinze metros) e praça de retorno com diâmetro maior ou igual a 30m (trinta metros).

Art. 25 Ao expedir as diretrizes, o Poder Público indicará a seção transversal e outros requisitos para as vias que, por lei municipal, devam integrar a rede viária principal da cidade.

Art. 26 A seção transversal das vias e avenidas será sempre horizontal, com inclinação de 2% (dois por cento), e convexa, observado o seguinte:

I – as ruas e avenidas deverão ser providas de rede e captação de águas pluviais a cada 50m (cinquenta metros);

II – a declividade máxima é 10% (dez por cento), mas em trechos inferiores a 100m (cem metros), devido à topografia, admite-se a declividade 15% (quinze por cento); eventualmente, as declividades máximas previstas poderão ser alteradas em função das características geomorfológicas do solo, tendo em vista o controle de erosão;

III – as quebras de gradiente, quando não for possível situá-las nas esquinas, devem ser suavizadas por curvas parabólicas;

IV – nas intersecções de ruas, os perfis longitudinais axiais não deixarão de concordar com o perfil longitudinal da rua, principalmente nos cruzamentos oblíquos;

V – As ruas devem ter arborização no mínimo em uma das faces e uma árvore para cada lote ou no mínimo a cada 12m (doze metros);

VI – As avenidas devem ter arborização no mínimo em duas faces e uma árvore para cada lote ou no mínimo a cada 12m (doze metros);



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

VII - Poderá, excepcionalmente e ouvido os Conselhos de Planejamento e de Desenvolvimento Rural, ser dispensada arborização em vias regionais e rodovias a critério da autoridade licenciadora;

VIII – O projeto do sistema de vias de circulação deverá ser elaborado de modo a evitar o trânsito de passagem para veículos através de vias locais, que se destinarão preferencialmente ao acesso dos respectivos lotes lindeiros;

IX – Nos cruzamentos das vias públicas, os alinhamentos das guias serão concordados por arco de círculo de raio mínimo na forma do disposto nos incisos abaixo:

- a) via local com via local: 7m (sete metros);
- b) via local com via coletora: 9m (nove metros);
- c) via local com via de penetração: 11m (onze metros);
- d) via local com via regional: 14m (quatorze metros);
- e) via coletora com via de penetração 11m (onze metros);
- f) via coletora com via de penetração: 11m (onze metros);
- g) via coletora com via regional: 14m (quatorze metros);
- h) via de penetração com via de penetração: 14m (quatorze metros);
- i) via regional com via regional: 14m (quatorze metros);
- j) via em loteamento industrial com via em loteamento industrial: 14m (quatorze metros).

VII – Não é permitido o prolongamento de via existente ou projetada com largura inferior à mesma;

VIII – Nos projetos de loteamentos, para atender a necessidade dos portadores de deficiência física, deverá ser previsto o rebaixamento de guias, nos locais a serem definidos pelo órgão de obras, de engenharia e de Planejamento, por ocasião da emissão das diretrizes do loteamento, de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Parágrafo único. Os passeios das vias deverão seguir as diretrizes constantes da Lei do Sistema Viário.

INFRA-ESTRUTURA

Art. 27. São de responsabilidade do loteador a execução e o custeio das obras e as instalações de:



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

I – demarcação dos lotes, das vias, dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município e das áreas não edificáveis, bem como a demarcação e sinalização das áreas de fragilidade ou proteção ambiental;

II – abertura das vias de circulação e respectiva terraplenagem;

III – rede de drenagem superficial e profunda de águas pluviais de acordo com as normas do órgão municipal regulador, nas vias locais, a galeria de águas pluviais deverá ser entregue devidamente lacrada nos pontos de captação e bocas-de-lobo. Em todas as vias deverão ser executados os ramais domiciliares de ligação de água e esgoto, excetuado quando as redes se situarem sob o passeio público.

IV – rede de abastecimento de água potável de acordo com as normas do respectivo órgão municipal;

V – rede de saneamento de acordo com as normas da respectiva concessionária ou certidão desta dispensando a execução da mesma, quando de impedimento técnico, devidamente acompanhada de termo de responsabilidade;

VI – rede de distribuição compacta de energia elétrica e de iluminação pública de acordo com as normas da respectiva concessionária;

VII – pavimentação asfáltica das pistas de rolamento das vias de acesso e circulação e das praças, incluindo a construção de guias e sarjetas, de acordo com as normas do órgão municipal competente e o estabelecido na Lei de Sistema Viário do Município;

VIII – passeios e muretas;

IX – arborização das vias de circulação e ajardinamento dos espaços livres de uso público e replantio nos fundos de vale;

X – recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno e proteção de encostas, quando necessário, e implantação e/ou reconstituição da mata ciliar;



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

XI – sinalização viária.

§ 1º Quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do loteamento à rede existente, será obrigatória a execução de emissário até o curso d'água mais próximo, com dissipador de energia na sua extremidade, conforme projeto aprovado pelo órgão competente do Município e, se necessário, do Estado.

§ 2º Serão construídas rampas de acesso ao meio-fio, junto às esquinas, para pessoas portadoras de necessidades especiais, segundo os padrões definidos na Lei de Hierarquização Viária do Município.

§ 3º Quando a arborização de passeios ou canteiros referir-se a logradouro lindeiro a lotes sua densidade será de, no mínimo, 1 (uma) árvore por lote, respeitando o recuo de 10 metros das esquinas.

§ 4º Havendo impossibilidade técnica de execução de qualquer dos elementos de infra-estrutura listados no *caput* deste artigo, o proprietário deverá anexar ao projeto de desmembramento, certidão do órgão municipal competente ou da concessionária do respectivo serviço, atestando tal impedimento.

§ 5º Para loteamentos implantados em Zonas Especiais de Interesse Social, em parceria com o Poder Público, as exigências serão estabelecidas em legislação municipal específica.

Art. 28 As obras e serviços de infra-estrutura exigidos para os parcelamentos deverão ser executados segundo cronograma físico-financeiro previamente aprovado pelo órgão competente do Município.

§ 1º O parcelador terá prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de publicação do Decreto de Aprovação do loteamento ou da expedição do Ato de Aprovação da subdivisão pelo Município, para executar os serviços e obras de infra-estrutura para ele exigidos.

§ 2º Qualquer alteração na seqüência de execução dos serviços e obras mencionados neste Artigo, deverá ser submetida à aprovação do Poder Público Municipal mediante requerimento do parcelador, acompanhado de memorial justificativo da alteração pretendida.



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

§ 3º Concluídas as obras e serviços de infra-estrutura do parcelamento, o interessado solicitará ao órgão municipal competente, ou às concessionárias de serviços, a vistoria e o respectivo laudo de recebimento do serviço ou obra, do qual dependerá a liberação da caução correspondente.

4º Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no respectivo cronograma físico-financeiro, o Município executará judicialmente a garantia dada e realizará as obras não concluídas.

Art. 29 Os taludes resultantes de movimentos de terra deverão obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

I – declividade ideal, determinada para cada tipo de solo para taludes em aterro;

II – revestimento apropriado para retenção do solo, preferivelmente formado por vegetação, podendo este ser dispensado, a critério do Poder Público;

III – Canaletas de drenagem para taludes com altura superior a 3m (três metros).

Parágrafo único. Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, às expensas do loteador e mediante autorização do Poder Público.

Art. 30 Em nenhum caso os movimentos de terra e as obras de arruamento ou instalação de infra-estrutura poderão prejudicar o escoamento das águas nas respectivas bacias hidrográficas ou causar erosão.

Art. 31 A aprovação de projeto de desmembramento de lote urbano pelo Município ficará condicionada à prévia existência, em todos os logradouros lindeiros ao lote, da seguinte infra-estrutura básica:

I – Rede de abastecimento de água potável;

II – Rede de esgoto sanitário;

III – Sistema de drenagem de águas pluviais;



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

IV – Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

V – Vias de circulação de acesso à gleba, pavimentadas.

§ 1º Inexistindo, no todo ou em parte, a infra-estrutura listada no *caput* deste artigo, em qualquer dos logradouros lindeiros ao lote, o proprietário providenciará às suas expensas a execução da infra-estrutura faltante, como pré-condição para a aprovação do projeto de desmembramento pelo Poder Público Municipal.

§ 2º A execução dos elementos de infra-estrutura referidos no parágrafo anterior deverá obedecer a projetos previamente aprovados pelos órgãos municipais competentes ou pelas concessionárias dos respectivos serviços.

CAPÍTULO VI CONDOMÍNIOS URBANÍSTICO

Art. 32 A aprovação de condomínios urbanísticos horizontais seguirá os parâmetros urbanísticos desta lei, não podendo ser implantados em área superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

Parágrafo único. Excepcionalmente serão admitidos condomínios urbanísticos com dimensões maiores da determinada neste artigo, após parecer da Municipalidade e apresentação de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, desde que sejam respeitadas as diretrizes de arruamento definidas pela Prefeitura Municipal.

Art. 33 Em todo Condomínio Urbanístico deverão ser obedecidas, para as áreas de uso exclusivo correspondentes às frações ideais, as dimensões mínimas definidas para o parcelamento do solo nas respectivas zonas urbanas da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 34 Entre 2 (dois) ou mais condomínios horizontais deverá ser respeitada uma distância mínima de 200m (duzentos metros), com no mínimo uma via de circulação entre os mesmos, atendendo às necessidades do sistema viário municipal e lei do Sistema Viário.

Art. 35 Unidades autônomas devem ter área mínima de 75 m² (setenta e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo nas variantes



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

integradas à edificação, quando a área mínima pode ser de 60 m² (sessenta metros quadrados) e a frente mínima de 4 (quatro) metros;

Art. 36 Deverão ser previstas áreas para estacionamento de veículos no interior dos condomínios fechados.

Art. 37 O projeto de condomínio fechado deverá atender os requisitos técnicos, urbanísticos, sanitários e ambientais definidos no Capítulo V desta lei.

Parágrafo Único. As áreas destinadas a uso público em condomínios urbanísticos devem estar situadas fora do perímetro fechado do condomínio urbanístico e podem, a critério da autoridade licenciadora, situar-se em outro local dentro da mesma zona urbana.

Art. 38 Sem prejuízo das demais disposições desta Lei, os condomínios urbanísticos integrados à edificação, implantados em lote que já tenha sido objeto de parcelamento do solo para fins urbanos, devem observar as normas municipais previstas, não se lhes aplicando os limites de área de doação fixadas, nem a reserva de áreas públicas prevista no art. 9º, se esta reserva tiver sido efetuada por ocasião do parcelamento anterior, desde que se enquadrem em uma das seguintes condições:

I - estejam localizados em ZEIS e resultem em, no máximo, 200 (duzentas) unidades habitacionais;

II - tenham até 20.000 m² (cinquenta mil metros quadrados) e resultem em, no máximo, 200 (duzentas) unidades habitacionais.

Art. 39. Cabe aos condôminos a manutenção do sistema viário, das áreas de uso comum dos condôminos e da infra-estrutura básica e complementar interna dos condomínios urbanísticos, a partir da averbação da convenção de condomínio no Serviço de Registro de Imóveis competente.

§ 1º. Não se aplica o disposto no caput aos assentamentos objeto de regularização fundiária mediante usucapião especial coletiva para fins de moradia e concessão de uso especial coletiva para fins de moradia, instituídos na forma de condomínio especial, caso em que a manutenção fica a cargo do Poder Público ou de seus concessionários ou permissionários.



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

§ 2º. A manutenção de que trata o caput pode ser realizada pelo Poder Pú- blico ou seus concessionários, de forma onerosa, mediante contrato prévio com os condôminos.

CAPÍTULO VII CONSULTA PRÉVIA

Art. 40 O interessado em elaborar projeto de parcelamento deverá solicitar em consulta prévia à Prefeitura Municipal a viabilidade do mesmo, os requisitos urbanísticos e as diretrizes para o Uso do Solo e Sistema Viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:

I – requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;

II – planta planialtimétrica, georeferenciada, da área a ser loteada, em duas vias e em meio digital, na escala 1:1.000 (um para mil), com referências da rede ofi- cial, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, indi- cando:

- a) divisas da propriedade perfeitamente definidas;
- b) localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, mo- numentos naturais ou artificiais, vegetação com classificação de porte e construções existentes, tipologia do solo e principais acidentes topográficos;
- c) relevo, por meio de curvas de nível de 1m (um metro) em 1m (um metro);
- d) arruamento contíguo a todo perímetro.

III – o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

IV – planta de situação da área a ser loteada, na escala 1:10.000 (um para dez mil), indicando:

- a) norte magnético e verdadeiro, área total e dimensões do terreno e seus principais pontos de referência, assinalando as áreas limítrofes que já este- jam arruadas;
- b) arruamentos contíguos a todo o perímetro;
- c) localização de vias de comunicação, dos espaços livres, dos equipamen- tos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

raio de 500m (quinhentos metros) com as respectivas distâncias da área a ser loteada.

V – matrícula do registro de imóveis;

VI – certidões negativas de impostos municipais relativos ao imóvel.

Art. 41 Havendo viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e Legislação do Plano Director, e após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

I – as diretrizes das vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o sistema viário do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;

II – a fixação da zona ou zonas de uso predominante de acordo com a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

III – a localização aproximada das áreas institucionais e dos espaços livres de uso público, de acordo com as prioridades para cada zona;

IV – as faixas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não-edificáveis;

V – a relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado.

§ 1º O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 90 (noventa) dias, neles não sendo computados o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

§ 2º As diretrizes vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, a contar da data de sua expedição, após o qual deverá ser solicitada nova Consulta Prévia.

§ 3º O parecer favorável da consulta prévia não implica em aprovação da proposta do loteamento.



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

Art. 42 Por ocasião de fornecimento de diretrizes para elaboração de projeto, poderá ser solicitada:

I – elaboração de parecer geotécnico, nos casos de terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica, o qual deverá compreender a delimitação das zonas ou unidades do terreno que apresentam comportamento geotécnico homogêneo;

II – estabelecimento, para cada unidade, de diretrizes geotécnicas para o desenvolvimento dos projetos;

III – EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança) e/ou EIA (Estudo de Impacto Ambiental).

Parágrafo único. As diretrizes geotécnicas incluirão recomendações relacionadas a escavações, estabilidade de taludes de corte e aterro, comportamento de aterros quanto a deformações (recalques), estabilidade dos terrenos à erosão, bem como orientações para escolha de fundações e drenagens.

CAPÍTULO VIII PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 43 Cumpridas as etapas do Capítulo anterior e havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará projeto, de acordo com as diretrizes definidas pela Prefeitura Municipal, composto de:

I – planta georeferenciada do imóvel, em meio digital e 3(três) cópias impressas em escala 1:1.000 (um para mil) ou 1:500 (um para quinhentos), indicando:

- a) delimitação exata, confrontantes, curva de nível de metro em metro, norte magnético e verdadeiro e sistema de vias com o devido estaqueamento a cada 20m (vinte metros);
- b) quadras e lotes com respectivas dimensões e numeração;
- c) cursos d'água e nascentes e respectivas faixas de preservação permanente – escrever no interior das faixas a expressão “FAIXA NÃO EDIFICÁVEL” – Lei Federal 4.771/65 e suas alterações;
- d) sentido de escoamento das águas pluviais;
- e) delimitação e indicação das áreas públicas institucionais e espaços livres;



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

- f) faixas não edificáveis, nos lotes onde forem necessárias, para obras de saneamento ou outras de interesse público;
- g) raios de curvatura e desenvolvimento das vias e seus cruzamentos;
- h) larguras das vias, das caixas de rolamento e dos passeios;
- i) ruas adjacentes que se articulam com o plano de loteamento;
- j) faixas de domínio das rodovias, ferrovias, dutos e sob as linhas de alta tensão – escrever no interior das faixas, a expressão “FAIXA NÃO EDIFICÁVEL – Lei Federal n.º 6.766/79 e suas alterações”;
- k) áreas verdes e construções existentes;
- l) áreas que poderão receber acréscimo de potencial construtivo, quando for o caso;
- m) quadro estatístico de áreas.

II – perfis Longitudinais das Vias de Circulação, contendo os eixos das vias, apresentados em escala 1:1.000 (um para mil) horizontal e 1:100 (um para cem) vertical, sendo aceitas outras escalas, caso necessário. No perfil longitudinal deverá constar: estaqueamento a cada 20m (vinte metros), número da estaca; traçado do terreno original e da via projetada com as declividades longitudinais e respectivas cotas referidas à RN (referência de nível) a ser fornecida pela Prefeitura Municipal;

III – perfis Transversais das Vias de Circulação, em escala 1:500 (um para quinhentos) horizontal e 1:100 (um para cem) vertical, sendo aceitas outras escalas, caso necessário, com traçado da(s) pista(s) de rolamento, passeios e canteiro central, quando for o caso, com as devidas dimensões e desenhos;

IV – memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

- a) denominação do loteamento;
- b) descrição sucinta do loteamento com suas características;
- c) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- d) indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
- e) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados;
- f) limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área total da área pública, discriminando as áreas de sistema viário, espaços livres e área institucional, com suas respectivas percentagens;
- g) especificação das quadras e lotes;
- h) discriminação dos lotes a serem caucionados, à escolha da Prefeitura Municipal;



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

i) descrição do sistema viário, constando identificação das vias (nome ou número), largura da pista de rolamento, largura do passeio, declividade máxima e tipo de revestimento.

V – cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA, relativa ao projeto de loteamento;

VI – projetos das obras de infra-estrutura exigida, acompanhado do cronograma físico-financeiro, que deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes, e apresentados em meio digital, acompanhados de plantas impressas, a saber:

- a) projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais, detalhes dos meios-fios e sarjetas e projeto de pavimentação;
- b) projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e das obras complementares necessárias;
- c) projeto de abastecimento de água potável;
- d) projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- e) projeto da rede de coleta de esgoto e do seu tratamento, indicando a destinação final;
- f) rede de telefone;
- g) rede de gás, quando for o caso.

VII – modelo de contrato de Compra e Venda, o qual deverá estar de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:

- a) compromisso do loteador quanto à execução das obras de infra-estrutura, enumerando-as;
- b) prazo de execução da infra-estrutura, constante nesta Lei;
- c) condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no Artigo 25 desta Lei;
- d) possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las, em juízo;
- e) enquadramento do lote de acordo com o Mapa de Zoneamento de Uso do Solo, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

VIII – documentos relativos à área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:

- a) título de propriedade devidamente registrado no Registro Geral de Imóveis;
- b) certidões negativas de Tributos Municipais.



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

§ 1º As pranchas de desenho devem obedecer à normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

§ 2º O conteúdo dos projetos de infra-estrutura referidos no inciso VI deste artigo, deverá atender às exigências específicas definidas pela Prefeitura Municipal.

§ 3º Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico, devendo o último mencionar o número de seu registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA desta região e o número do seu registro na Prefeitura.

§ 4º Caso se constate, a qualquer tempo, que o título de propriedade devidamente registrado no Registro Geral de Imóveis exigido no inciso VIII deste artigo não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias no tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto a aprovação daí decorrente.

CAPÍTULO IX NORMAS DE PROCEDIMENTO PARA APROVAÇÃO DO PROJETO E APROVAÇÃO DO DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 44 O pedido de desmembramento ou remembramento será feito mediante requerimento do interessado à Prefeitura Municipal, acompanhado de matrícula do Registro de Imóveis, certidão negativa de tributos municipais, da planta georeferenciada do imóvel a ser desmembrado ou remembrado na escala 1:1.000 (um para mil) ou na escala adequada, contendo as seguintes indicações:

I – situação do imóvel, com vias existentes e loteamento próximo;

II – tipo de uso predominante no local;

III – áreas e testadas mínimas, determinadas por esta Lei, válidas para a(s) zona(s) a qual afeta o imóvel;

IV – divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;

V – dimensões lineares e angulares;



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

VI – relevo, por curvas de nível de 1 m (um metro) em 1m(um metro);

VII – indicação das edificações existentes.

Parágrafo único. Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a(s) assinatura(s) do(s) responsável(eis) e deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Art. 45 Verificadas as condições apresentadas no artigo anterior, fica a aprovação do projeto condicionada à comprovação de que:

I – os lotes desmembrados e/ou remembrados tenham as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

II – a parte restante do lote ainda que edificado, compreende uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em Lei, inclusive testadas;

Art. 46 Após a aprovação do projeto o interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, deverá encaminhar o mesmo para averbação no Registro de Imóveis.

CAPÍTULO X APROVAÇÃO E REGISTRO DE LOTEAMENTO

Art. 47 Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá:

I – Exame de exatidão do projeto definitivo;

II – Exame de todos os elementos apresentados, conforme exigência do Capítulo VIII.

Parágrafo único: A Prefeitura Municipal poderá exigir as modificações que se façam necessárias.



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

Art. 48 Deferido o processo, o projeto de loteamento terá sua aprovação através de Decreto Municipal, no qual deverá constar:

I – condições em que o loteamento foi autorizado;

II – obras a serem realizadas;

III – cronograma físico-financeiro para execução;

IV – áreas caucionadas para garantia da execução das obras;

V – áreas transferidas ao domínio público;

VI – lotes que poderão receber aumento do potencial construtivo, quando for o caso.

Art. 49 No ato de recebimento da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

I – executar as obras de infra-estrutura referidas no Artigo 25 desta Lei, conforme cronograma físico-financeiro observando o prazo máximo disposto no Artigo 26 desta Lei;

II – executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis à vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno a arruar;

III – facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura Municipal durante a execução das obras e serviços;

IV – não outorgar qualquer escritura de compra e venda ou compromisso de compra e venda dos lotes caucionados antes de concluídas as obras previstas nos incisos I e II deste artigo;



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

V – utilizar o modelo de Contrato de Compra e Venda aprovado pela Prefeitura Municipal Conforme Anexo III;

VI – preservar as áreas verdes existentes, bem como as de preservação permanente, sob pena de responsabilização cível, administrativa e criminal.

Art. 50 No Termo de Compromisso deverão constar especificamente às obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

Art. 51 Em garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para o loteamento, dar-se-á em caução área de terreno correspondente ao custo da época de aprovação das obras e serviços a serem realizados ou nas seguintes modalidades expostas:

I – dinheiro;

II – título da dívida pública do Estado ou da União;

III – fiança bancária;

IV – seguro fiança;

V – bens imóveis localizados neste município, devidamente registrados no cartório competente, ou lotes do mesmo empreendimento. Este tipo de garantia será precedida de laudo avaliatório elaborado por técnicos desta municipalidade e fará parte integrante do processo de aprovação.

§ 1º O valor da garantia prestada não poderá, em hipótese alguma, ser inferior a 1.5 (uma vez e meia) do valor apurado no cronograma físico-financeiro.

§ 2º Da escritura de garantia hipotecária constará obrigatoriamente o número do processo de aprovação do parcelamento e todas as exigências legais quanto à implantação do projeto aprovado.



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

§ 3º Durante a execução das obras, dentro do prazo determinado pelo cronograma físico-financeiro, poderá o Poder Público aceitar a substituição da garantia hipotecária, após análise dos órgãos técnicos, a pedido do interessado, desde que a garantia oferecida seja mantida a proporção de 1.5 (uma vez e meia) dos serviços restantes.

§ 4º Constituído e formalizado o instrumento de garantia hipotecária, e estando todos os projetos aprovados pela Prefeitura e órgãos estaduais e federais competentes, o processo de parcelamento será submetido à aprovação do Prefeito Municipal.

§ 5º Os lotes caucionados deverão ser discriminados, correspondentemente ao valor total dos serviços ou obras de infra-estrutura especificadas no Artigo 29, desta Lei, cabendo ao Município escolher os lotes a serem caucionados.

§ 6º O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área, sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§ 7º Concluídos todos os serviços e obras de infra-estrutura exigidas para o loteamento, a Prefeitura liberará as garantias de sua execução.

§ 8º A caução será formalizada mediante escritura pública que deverá ser levada ao Registro de Imóveis, no ato do registro do loteamento.

§ 9º As áreas a serem transferidas ao domínio público não poderão ser caucionadas para o cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei.

§ 10 A Prefeitura poderá autorizar a liberação parcelada da caução, na medida em que as obras forem sendo devidamente executadas, desde que concluído cada item do cronograma físico-financeiro.

§ 11 A caução referente às obras de: abastecimento de águas, coleta e tratamento de esgotos e rede de distribuição de energia elétrica domiciliar, somente poderá ser liberado após a carta de aceite das obras, por parte do órgão competente. A carta deverá ser protocolada através de ofício ao processo de aprovação do loteamento.

§ 12 Para as obras de terraplenagem, drenagem de águas pluviais, iluminação pública, pavimentação, arborização das vias públicas e paisagismo, o interes-



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

sado deverá solicitar mediante ofício, a liberação dessas obras junto as Secretarias responsáveis.

§ 13 Caso as obras vistoriadas não estejam de acordo com o respectivo projeto e memoriais, a Prefeitura Municipal deverá expedir carta com as exigências necessárias, de uma única vez, para adequação das obras ao projeto, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da realização da vistoria, indicando prazo para correção de acordo com o cronograma físico-financeiro. Uma vez sanadas as exigências referidas, a Prefeitura deverá proceder à nova vistoria e expedir o correspondente aceite da obra.

§ 14 O loteador, de posse do relatório de vistoria das obras, solicitará a liberação da respectiva caução, na sua totalidade ou parcial, de acordo com o estágio das obras executadas.

§ 15 A liberação parcial da caução não implica em qualquer hipótese, na aceitação definitiva da obra pela Prefeitura, o que ocorrerá somente após o termo de aceitação total das obras de infra-estrutura do loteamento, ficando o loteador responsável neste período pela manutenção dos serviços executados.

§ 16 A Prefeitura Municipal deverá vistoriar as obras executadas, no prazo de 30 (trinta) dias, a partir de sua solicitação pelo loteador; as obras que serão aceitas e recebidas definitivamente pela Prefeitura ficarão sob a responsabilidade do loteador por um período de 5 (cinco) anos.

§ 17 Não será permitida a aprovação de novo loteamento por parte de proprietário ou quaisquer outras pessoas físicas ou jurídicas, interessadas ou envolvidas, que tenham aprovado loteamento, cujas obras estejam com cronograma em atraso ou apresentem outro tipo de irregularidade na execução.

Art. 52 Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, apresentando a documentação exigida pela Lei Federal 6.766/79 e suas alterações.

§ 1º No ato do registro do projeto de loteamento, o loteador transferirá ao Município, mediante Escritura Pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas.



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

§ 2º O prazo máximo para que o loteamento seja submetido ao Registro de Imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 3º O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estado, Município ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

§ 4º No caso de que trata o parágrafo anterior, o pedido de registro do parcelamento, além da documentação mencionada no *caput* deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido à imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos.

Art. 53 Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura Municipal e dará publicidade ao documento, nos termos da Lei Federal 6.766/79.

§ 1º Findo o prazo de 15 (quinze) dias sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal, para que se manifeste no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao Juiz competente para decisão.

§ 2º Registrado o loteamento, o Oficial de Registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura Municipal.

Art. 54 Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal solicitará à Prefeitura Municipal, através de requerimento, que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

§ 1º O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta atualizada do loteamento que será considerada oficial para todos os efeitos.



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

§ 2º Após a vistoria a Prefeitura Municipal expedirá um laudo de vistoria e caso todas as obras estejam de acordo com o Termo de Compromisso e com as demais exigências municipais, expedirá um Termo de Conclusão da Execução das Obras e Serviços, o qual deverá ser encaminhado ao Registro Geral de Imóveis para liberação da caução.

Art. 55 A não execução total das obras e serviços no prazo legal caracterizará inadimplência do loteador, ficando a cargo do Município a realização das mesmas.

Art. 56 Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como a aprovação da Prefeitura Municipal, deverão ser averbados 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 na Lei, para que seja feita a anotação de modificação no Decreto de Aprovação do Loteamento pela Prefeitura Municipal.

§ 2º Quando houver mudança substancial do projeto, este será analisado total ou parcialmente, observando-se as disposições desta Lei e do Decreto da respectiva aprovação.

§ 3º Após a aprovação do projeto alterado, de que trata o parágrafo anterior, será concedida nova Licença através de Decreto Municipal.

Art. 57 A aprovação do projeto de loteamento, desmembramento ou remembramento não implica em nenhuma responsabilidade por parte da Prefeitura Municipal, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação a área loteada, desmembrada ou remembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeceram os arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

Parágrafo único. O disposto neste artigo será de inteira responsabilidade do proprietário e do responsável técnico pelo projeto e/ou pela obra.



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

CAPÍTULO XI PENALIDADES ADMINISTRATIVAS

Art. 58 Sem prejuízo do embargo administrativo da obra, ficará sujeito à multa todo aquele que:

I – der início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos, sem autorização da Prefeitura Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda das normas Federais e Estaduais pertinentes;

II – der início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de autorização;

III – registrar loteamento, desmembramento ou remembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento, desmembramento ou remembramento não aprovado.

IV – vender, prometer vender, ceder direitos, prometer ceder ou manifestar a intenção de alienar imóvel em área rural, por qualquer instrumento público ou particular, mesmo que em forma de reserva, recibo de sinal ou outro documento, em desacordo com a legislação federal que define a área mínima do módulo rural ou em desacordo com a legislação urbanística e ambiental;

II - vender, prometer vender, ceder direitos, prometer ceder ou manifestar a intenção de alienar lote ou unidade autônoma, por qualquer instrumento público ou particular, mesmo que em forma de reserva, recibo de sinal ou outro documento, sem estar o parcelamento para fins urbanos devidamente registrado no Serviço de Registro de Imóveis competente.

§ 1º A multa a que se refere este artigo será definida em regulamento específico, sendo de no mínimo R\$ 500,00 (quinhentos reais) e no máximo R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), sujeitos a correção periódica através dos índices oficiais.

§ 2º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais dominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de regularizar as



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

obras, no prazo de 90 (noventa) dias a partir do embargo, 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 da atividade de construir no Município pelo prazo de 2 (dois) anos.

CAPÍTULO XII DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 59 São passíveis de punição a bem do serviço público, os servidores da Prefeitura Municipal que, direta ou indiretamente, fraudando a presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas as licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

Art. 60 Os loteamentos aprovados, registrados e não implantados, em época anterior a presente Lei e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão analisados pela Prefeitura Municipal, sob a ótica desta Lei.

Art. 61 Esta Lei Complementar entrará em vigor em 90 (noventa) dias após a sua publicação, revogadas as seguintes Leis: nº XXXXX de XXX de XXX, nº XXXX, de XXXX de XXX e as demais disposições em contrário.

PAÇO MUNICIPAL, aos xx dias de xxxx de 2006.

Agenor Mauro Zorzi
Prefeito Municipal