

MINUTA DE LEI
PARCELAMENTO DO SOLO
URBANO E CONDOMÍNIOS
VERSÃO REVISADA
SETEMBRO/2022

SUMÁRIO

TÍTULO I	6
DO PARCELAMENTO E REMEMBRAMENTO DO SOLO	6
CAPÍTULO I	6
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	6
Seção I.....	6
Dos Objetivos	6
Seção II.....	7
Das Definições	7
CAPÍTULO II.....	10
PARÂMETROS TÉCNICOS	10
Seção I.....	10
Dos Parcelamentos e Remembramentos para Fins Urbanos.....	10
Seção II.....	13
Dos Parcelamentos para Fins Rurais	13
CAPÍTULO III.....	14
DA INFRAESTRUTURA	14
CAPÍTULO IV	15
DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO.....	15
Seção I.....	15
Dos Loteamentos para Fins Urbanos.....	15
Seção II.....	19

Dos Desmembramentos, Remembramentos e Desdobros.....	19
Seção II.....	20
Dos Parcelamentos para Fins Rurais	20
CAPÍTULO V	20
DAS GARANTIAS	20
CAPÍTULO VI	21
DA FISCALIZAÇÃO	21
CAPÍTULO VII	22
DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS	22
TÍTULO II	22
DOS CONDOMÍNIOS	22
CAPÍTULO I.....	22
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E DEFINIÇÕES.....	22
Seção I.....	22
Das definições.....	22
Seção II.....	23
Dos objetivos e diretrizes.....	23
Seção III.....	23
Das restrições e requisitos para implantação de condomínios.....	23
Subseção I	23
Dos requisitos para implantação de condomínios.....	23
Subseção II	26

Dos parâmetros construtivos e restrições urbanísticas	26
CAPÍTULO II.....	27
DOS PROCEDIMENTOS DE APROVAÇÃO.....	27
Seção I.....	27
Dos Condomínios Horizontais	27
Seção II.....	28
Dos Condomínios de Lotes.....	28
Seção III.....	30
Dos prazos.....	30
TÍTULO III	31
DA REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO	31
CAPÍTULO I.....	31
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	31
CAPÍTULO II.....	32
DOS PROCEDIMENTOS.....	32
TÍTULO IV.....	35
DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES.....	35
CAPÍTULO I.....	35
DAS MEDIDAS PUNITIVAS	35
CAPÍTULO II.....	36
DOS PROCEDIMENTOS.....	36
CAPÍTULO III.....	37

DA MULTA, DA APREENSÃO E DOS EMBARGOS.....	37
TÍTULO IV.....	38
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.....	38

AUDIÊNCIA PÚBLICA

LEI COMPLEMENTAR Nº _____, DE ____ DE _____ DE _____.

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo para Fins Urbanos e Condomínios, estabelece normas de regularização fundiária em áreas urbanas no Município de Boa Vista da Aparecida, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE BOA VISTA DA APARECIDA

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou, e eu sanciono, a seguinte lei:

Art. 1º. Esta Lei dispõe sobre o Parcelamento do Solo para Fins Urbanos, Condomínios e procedimentos para a regularização fundiária no Município de Boa Vista da Aparecida, e dá outras providências.

§ 1º. Considera-se para fins urbanos o parcelamento do solo nas áreas declaradas urbanas por lei municipal.

§ 2º. Consideram-se áreas urbanas, para fins de aplicação desta Lei, aquelas assim definidas no Plano Diretor Municipal e respectivas leis dos perímetros urbanos.

§ 3º. Considera-se zona rural do Município de Boa Vista da Aparecida, para fins de aplicação desta Lei, aquela localizada fora dos limites das áreas urbanas, assim definidas, em legislação específica.

§ 4º. O fracionamento, remembramento e criação de condomínios na zona rural, somente será permitido para atividades agrossilvipastoris.

TÍTULO I DO PARCELAMENTO E REMEMBRAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I Dos Objetivos

Art. 2º. Esta Lei tem por objetivos:

- I - orientar o projeto e a execução de qualquer serviço ou obra de parcelamento do solo para fins urbanos no Município;
- II - prevenir assentamento urbano em área imprópria para esse fim;
- III - evitar a comercialização de lotes inadequados às atividades urbanas;
- IV - assegurar a observância de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade no processo de parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 3º. Será admitido o parcelamento e o remembramento do solo se obedecidas as disposições contidas nesta e demais disposições legais a ela pertinente.

§ 1º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento e desdobros.

§ 2º. O parcelamento e remembramento do solo para fins urbanos será permitido nas zonas e setores definidos na lei municipal de zoneamento, uso e ocupação do solo.

Art. 4º. A execução de qualquer loteamento, desmembramento, desdobro ou remembramento no território municipal, dependerá de licenciamento prévio por parte do Poder Público municipal.

§ 1º. Para os fins previstos neste artigo e nesta Lei, deverão ser ouvidos, quando necessário, os órgãos públicos de outras esferas federadas, especialmente para os fins previstos na legislação federal que rege o parcelamento e remembramento do solo.

§ 2º. As disposições da presente Lei aplicam-se também aos loteamentos, e desmembramentos efetuados em virtude de divisão amigável ou judicial, para a extinção de condomínio, de fato ou de direito, ou qualquer outro fim.

§ 3º. O Poder Público poderá negar licença para parcelar em áreas específicas ou suspender por tempo determinado a aprovação de parcelamento do solo no município.

§ 4º. Esta Lei complementa, sem alterar ou substituir, as exigências de caráter urbanístico estabelecidas na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e na Lei do Sistema Viário do Município.

Seção II Das Definições

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

I - alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;

II - alvará: documento expedido pelo Poder Público Municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;

III - área de fundo de vale: área do loteamento destinada à proteção das nascentes e leitos dos cursos d'água;

IV - área de preservação permanente: área protegida nos termos da Lei Federal n.º 12.651, de 25 de maio de 2012, ou aquela que vier a substituí-la e na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações;

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

VI - área institucional: área destinada à implantação dos equipamentos públicos comunitários de educação, cultura, saúde, lazer, segurança, assistência social e outras de interesse público;

VII - área total: área abrangida pelo loteamento, desmembramento ou condomínio horizontal, de acordo com os limites definidos no seu registro imobiliário;

VIII - área líquida: 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 e outras áreas a serem incorporadas ao patrimônio público;

IX - área rural: parcela do território fora dos perímetros urbanos cujo emprego envolve atividade de exploração extrativa agrícola, pecuária, silvícola ou agroindustrial;

X - área urbana: parcela do território definida na Lei Municipal do Perímetro Urbano, destinada à moradia, ao comércio, ao serviço e à indústria;

XI - área verde: bosques de mata nativa representativos da flora do Município ou demais formações vegetais que contribuam para a preservação das águas, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais;

XII - arruamento: logradouro ou conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária e acesso aos lotes urbanos;

XIII - condomínio: divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio;

XIV - desdobro: é a divisão da área de lote existente, oriundo de loteamento ou desmembramento anterior para formação de novo ou de novos lotes, os quais obrigatoriamente devem atender às exigências mínimas de dimensionamento e índices urbanísticos para sua edificação, previstos na Lei Municipal de Uso e Ocupação do solo;

XV - desmembramento ou subdivisão: parcelamento de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XVI - equipamento comunitário: equipamento público destinado à educação, cultura, lazer, saúde, segurança e similares;

XVII - equipamento urbano: equipamento público de abastecimento de água, coleta de esgoto, drenagem pluvial, distribuição de energia elétrica, iluminação pública e telefonia;

XVIII - espaço livre de uso público: área reservada ao uso comum e/ou especial do povo, destinada a recreação, lazer, prática de esportes e atividades ao ar livre;

XIX - empreendedor:

a) o proprietário do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento;

b) o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o superficiário, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do superficiário, em caso de extinção do contrato;

c) o Poder Público, quando proprietário do imóvel a ser parcelado, ou nos casos de imissão prévia na posse com o objetivo de implantação de parcelamento habitacional de interesse social ou regularização fundiária;

d) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo poder público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no serviço de registro de imóveis;

e) as cooperativas habitacionais, as associações de moradores e as associações de proprietários ou compradores, que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento.

XX - faixa não edificável: área do terreno onde não é permitida qualquer construção;

XXI - fração ideal: parte inseparável de um lote ou coisa comum, considerada para fins de ocupação;

XXII - fração privativa: área da superfície limitada pela linha que contorna as divisas da unidade autônoma de uso exclusivo do condômino;

- XXIII - gleba: área de terra, com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XXIV - imóvel: parcela de terra delimitada, inscrita no Registro de Imóveis, com pelo menos uma divisa Lindeira à via;
- XXV - infraestrutura básica: constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação pavimentadas ou não;
- XXVI - largura média do lote: distância entre as divisas laterais do lote, ou entre a maior testada e o lado oposto, ou entre duas testadas opostas, medida ortogonalmente no ponto médio da profundidade do lote;
- XXVII - logradouro público: área de terra de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo, destinada às vias de circulação e aos espaços livres;
- XXVIII - lote: terreno com acesso a logradouro público e servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam os índices urbanísticos definidos em lei municipal para a zona a que pertence;
- XXIX - loteamento: subdivisão de gleba em lotes, dotados da infraestrutura básica, com a destinação de espaços livres e área institucional, abertura de novas vias, prolongamento ou modificação das existentes, observadas as diretrizes de arruamento, os quais obrigatoriamente devem atender às exigências mínimas de dimensionamento e índices urbanísticos para sua edificação, previstos na Lei Municipal de Uso e Ocupação do solo;
- XXX - parcelamento: subdivisão de gleba sob a forma de loteamento ou desmembramento;
- XXXII - pista de rolamento: parte da via de circulação destinada ao desenvolvimento de uma ou mais faixas para o tráfego e estacionamento de veículos;
- XXXIII - profundidade do lote: distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios da testada e da divisa do fundo;
- XXXIV - quadra: terreno circundado por vias de circulação dotadas de infraestrutura, resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XXXV - registro: ato que legitima a propriedade do lote após a aprovação do parcelamento, obedecendo-se ao procedimento legal;
- XXXVI - regularização fundiária: conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visem a 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;
- XXXVII - remembramento: unificação de glebas ou lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente;
- XXXVIII - talvegue: linha sinuosa definida pela sucessão dos pontos de maior profundidade ao longo do leito de um curso d'água;
- XXXIX - testada: extensão da face do imóvel voltado para a via;
- XL - uso comum: espaços externos ou internos disponibilizados para o uso de um grupo específico de pessoas;
- XLI - uso privativo: de utilização exclusiva;
- XLII - via de acesso: área de uso comum destinada à circulação de veículos e ao acesso às unidades de condomínios horizontais;
- XLIII - via de circulação: superfície que compreende a pista de rolamento, o acostamento ou estacionamento, a calçada e, se houver, o canteiro central, a ciclovia ou a ciclofaixa. Compreendem as avenidas, ruas, alamedas, travessas, estradas e caminhos de uso público.

CAPÍTULO II PARÂMETROS TÉCNICOS

Seção I

Dos Parcelamentos e Remembramentos para Fins Urbanos

Art. 6º. Nenhum parcelamento e remembramento do solo será permitido:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas providências para assegurar o escoamento e a contenção das águas;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados, atendidas as exigências do órgão competente;
- III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;
- IV - em terrenos cujas condições geológicas e geotécnicas não aconselhem a edificação;
- V - em áreas de preservação ecológica, ou naquelas onde a poluição impeça condições suportáveis, até a sua correção;
- VI - em terrenos situados nas zonas de proteção ambiental, instituídas pelo Plano Diretor, Uso e Ocupação e legislação correlata, e nos termos da legislação vigente.
- VII – em área onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;
- VII – em área onde houver proibição para esse tipo de empreendimento em virtude das normas ambientais ou de proteção do patrimônio cultural.

Parágrafo único. É vedado desmatar ou alterar a morfologia do terreno fora dos limites estritamente necessários à abertura das vias de circulação, exceto mediante aprovação expressa do Poder Público mediante prévio licenciamento.

Art. 7º. A maior dimensão da quadra não poderá exceder a 250m (duzentos e cinquenta metros) e sua área não poderá ser superior a 30.000m² (trinta mil metros quadrados).

Parágrafo único. As quadras oriundas de projetos de loteamento deverão ser dotadas de infraestrutura exigida no Capítulo III deste Título em todas as suas testadas lindeiras a logradouros públicos.

Art. 8º. As dimensões e área mínimas, bem como os usos e os parâmetros de ocupação dos lotes oriundos de parcelamento, serão aqueles da zona em que se localiza a gleba, segundo estabelecido na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município, Plano Diretor e legislação correlata.

Art. 9º. O parcelamento somente poderá ser implantado em área com acesso direto, além de possuir vias em regulares condições de trafegabilidade, atendidos os seguintes requisitos:

- I - prever conexão com as redes de infraestrutura pública, como abastecimento de água, esgotamento sanitário, a drenagem pluvial e a iluminação pública;
- II - respeitar a hierarquia e a dimensão mínima das vias dispostas na legislação municipal, bem como as fornecidas pelo órgão municipal competente;
- III - harmonizar o traçado viário com a topografia local;
- IV - dispor de solução coletiva para a coleta e destinação final ambientalmente adequada do esgoto doméstico;
- V - observar as faixas de domínio ao longo das rodovias que cruzam o terreno municipal;

VI - implantar via local, bem como observar as especificações relativas à faixa de domínio, nos loteamentos situados ao longo das rodovias que cruzam o terreno municipal;

§ 1º. O Município poderá exigir implantação de rede física de serviços de telecomunicação e de gás canalizado, bem como implantação de marcos de amarração à rede de apoio geodésica adotada pelo Município.

§ 2º. Ao longo da faixa de domínio público de rodovias deve haver reserva de uma faixa não edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, conforme critérios estabelecidos pelo órgão municipal competente, constando da respectiva ordem de loteamento.

§ 3º. Para fins deste artigo considera-se condições de trafegabilidade as vias públicas legalmente instituídas ou doadas ao poder público, de acordo com a lei do sistema viário municipal, excetuando-se as servidões públicas de passagens, estradas rurais e rodovias estaduais e, ou federais.

Art. 10. O desmembramento somente poderá se dar em área com acesso direto à via pública, onde as vias de acesso estejam em regulares condições de trafegabilidade.

Parágrafo único. Para fins deste artigo considera-se condições de trafegabilidade as vias públicas legalmente instituídas ou doadas ao poder público, de acordo com a lei do sistema viário municipal, excetuando-se as servidões públicas de passagens, estradas rurais e rodovias estaduais e, ou federais.

Art. 11. Nos parcelamentos para fins de uso do solo urbano, as áreas destinadas ao sistema viário, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como as áreas verdes de uso público, deverão ser proporcionais à gleba e nunca inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, dos quais:

I - as áreas verdes públicas deverão ser, no mínimo, iguais a 5% (cinco por cento) da área da gleba;

II - equipamentos comunitários deverão ser, no mínimo, iguais a 10% (dez por cento) da gleba;

III - o restante até completar os 35% (trinta e cinco por cento) deverá ser destinado à implantação do sistema viário e equipamentos urbanos.

§ 1º. As áreas públicas de que tratam os Incisos I e II do caput desse artigo não se dará outra utilização, sendo vedada a sua utilização para outros fins.

§ 2º. As áreas públicas destinadas a equipamentos comunitários deverão possuir no mínimo, lote (s) com um raio mínimo de 8 (oito) metros, e em terreno com declividade inferior a 30% (trinta por cento), e sempre que possível serão concentradas em um mesmo local da área loteada.

§ 3º. Serão considerados, para os fins deste artigo, as necessidades públicas e urbanas do entorno do local loteado.

§ 4º. Nos loteamentos industriais poderão ser reduzidas, conforme critérios estabelecidos no licenciamento municipal e observadas as diretrizes contidas no Plano Diretor e legislação correlata, as exigências contidas no parágrafo anterior.

Art. 12. A localização das áreas verdes públicas e das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários será definida de acordo com o interesse coletivo, órgão público competente, e ainda:

I - não podem estar situadas nas faixas **non aedificandi**;

II - não podem estar situadas em áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento);

III - não serão computados como áreas verdes públicas os canteiros centrais ao longo das vias;

IV - não serão computadas como áreas verdes públicas as áreas de preservação permanente.

Parágrafo único. O Poder Executivo poderá receber áreas de fundo de vale, mas estas valerão somente 1/4 (um quarto) de sua área, ou seja, serão computados 0,25m² (zero vírgula vinte e cinco metros quadrados) para cada 1m² (um metro quadrado) de superfície real dessas áreas, para efeito do cálculo referido no artigo 11.

Art. 13. Excepcionalmente e a critério exclusivo do órgão público competente, a doação das áreas verdes públicas e para equipamentos comunitários, em loteamentos, poderá ocorrer fora da área fracionada, levando-se em consideração a proporcionalidade dos valores das áreas, desde que devidamente justificada mediante a emissão de parecer técnico e condicionada à aprovação do Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE) de Boa Vista da Aparecida.

§ 1º. A proporcionalidade dos valores das áreas citadas no caput deste artigo, será determinada, considerando a implantação do loteamento, adotando-se para este fim laudo técnico de avaliação, a ser apresentado pelo interessado, com validade de até 90 (noventa) dias contados de sua elaboração.

§ 2º. O laudo técnico de avaliação deverá ser elaborado com base no método involutivo e obedecer às especificações contidas nas normas técnicas.

§ 3º. O laudo técnico de avaliação será analisado pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, a qual se manifestará pela sua homologação ou não.

§ 4º. Observada a proporcionalidade dos valores, a doação complementar de valores quando a área verde seja implantada em outro local do zoneamento, poderá se dar mediante repasse de recursos financeiros ao município, em conta específica, cuja destinação esteja vinculada à implantação de equipamentos comunitários, aquisição de terrenos para uso institucional ou áreas verdes públicas.

§ 5º. A doação de que trata o parágrafo anterior deverá ser devidamente justificada pelo órgão municipal competente e condicionada à aprovação do respectivo Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE) de Boa Vista da Aparecida.

§ 6º. A aprovação do projeto definitivo de loteamento está condicionada a comprovação da transferência das áreas ou do repasse integral dos recursos financeiros ao município.

Art. 14. O desdobro somente poderá se dar em imóvel oriundo de:

- I - loteamento aprovado, registrado e averbado;
- II - desmembramento de gleba aprovado, registrado e averbado.

Art. 15. O imóvel resultante de desdobro deverá ter acesso direto a via em regulares condições de trafegabilidade, atendidos os seguintes requisitos:

- I - prever conexão com as redes de infraestrutura pública;
- II - dispor de solução para o coleta e destinação final ambientalmente adequada do esgoto doméstico;
- III - observar as faixas de domínio ao longo das rodovias que cruzam o terreno municipal, estas podendo ser reduzidas para até 5m (cinco) metros, conforme os critérios estabelecidos pelo órgão municipal competente;
- IV - por iniciativa do proprietário, em área superior a 3.000,00m² (três mil metros quadrados), será obrigatória a cessão ao município, sem qualquer ônus, de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a áreas verdes de uso público, as quais deverão ser proporcionais à gleba e nunca inferiores a 15% (quinze por cento) da área do desdobro, dos quais:

a) as áreas verdes de uso público deverão ser, no mínimo, iguais a 5% (cinco por cento) da área do desdobro;

b) as áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ser, no mínimo, iguais a 10% (dez por cento) da área do desdobro e área com raio circunscrito de 12m (doze metros).

§ 1º. O Município poderá exigir implantação de rede física relacionada aos serviços de telecomunicação e rede de gás canalizado, bem como implantação de marcos de amarração à rede de apoio geodésica.

§ 2º. Para fins deste artigo considera-se condições de trafegabilidade as vias públicas legalmente instituídas ou doadas ao poder público, de acordo com a lei do sistema viário municipal, excetuando-se as servidões públicas de passagens e rodovias municipais, estaduais e, ou federais.

Art. 16. O desdobro de lote, quando vinculado à regularização de edificação, poderá ser aprovado de forma simultânea com a regularização.

Art. 17. A partir da data do registro do loteamento, passam a integrar o patrimônio e domínio do município, mediante escritura pública de doação custeada pelo responsável pelo parcelamento, as áreas das vias de circulação, os espaços livres de uso público e as áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, bem como as áreas mencionadas no Parágrafo único do artigo 12 desta Lei, constantes do projeto urbanístico e do memorial descritivo do loteamento, aprovados pelo Poder Público local.

Art. 18. O Poder Público não assumirá qualquer responsabilidade por diferenças acaso verificadas nas dimensões e áreas dos lotes em qualquer tipo de parcelamento.

Seção II

Dos Parcelamentos para Fins Rurais

Art. 19. É vedado o parcelamento do solo para fins urbanos na zona rural do território municipal.

§ 1º. A zona rural somente poderá ser utilizada para fins de exploração extrativista, agrícola e pecuária, além dos usos permitidos e permissíveis para ela especificados na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do município.

§ 2º. O parcelamento da zona rural deverá obedecer ao limite de Fração Mínima de Parcelamento, estabelecida para o Município pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

§ 3º. O parcelamento da zona rural deverá atender aos seguintes requisitos:

I - será registrada a respectiva reserva legal dentro do próprio imóvel, preferencialmente em uma única área, previamente aprovada pelo órgão ambiental estadual;

II - a largura das pistas de rolamento das estradas de acesso às parcelas será estabelecida conforme o carregamento da via, disposto na Lei Municipal do Sistema Viário Básico.

§ 4º. Não serão exigidos para os parcelamentos rurais os demais requisitos previstos nesta Lei, salvo, o pedido prévio de anuência municipal, que tramitará em procedimento próprio e atenderá ao contido neste artigo.

CAPÍTULO III DA INFRAESTRUTURA

Art. 20. Nos loteamentos para fins urbanos serão obrigatórios os seguintes serviços e obras de infraestrutura:

I - demarcação das quadras, lotes, logradouros públicos e vias de acesso, por intermédio de marcos que deverão ser mantidos pelo responsável pelo parcelamento em perfeitas condições após a aprovação do loteamento;

II - rede de drenagem de águas pluviais de acordo com as normas do órgão municipal competente, considerando captação, condução e disposição;

III - rede de abastecimento de água potável de acordo com as normas da respectiva concessionária;

IV - rede de coleta de esgotos e águas residuais provenientes de reuso ou não, de acordo com as normas da respectiva concessionária quando existente, ou tratamento ambiental adequado quando inexistente;

V - rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública de acordo com as normas da respectiva concessionária;

VI - abertura, pavimentação definitiva das pistas de rolamento das vias de acesso e circulação, incluindo a construção de guias e sarjetas, de acordo com as normas do órgão municipal competente e o estabelecido na Lei do Sistema Viário, e sinalização viária conforme disposições contidas na legislação de trânsito;

VII - arborização dos passeios e canteiros segundo projeto aprovado pelo Poder Público local;

VIII - recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno e proteção de encostas, quando necessário, e implantação e/ou reconstituição da mata ciliar e área de preservação permanente.

§ 1º. Quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do loteamento à rede pública existente, será obrigatória a execução de emissário até o fundo de vale, com dissipador de energia na sua extremidade, conforme projeto aprovado pelo órgão competente.

§ 2º. Enquanto não for implantada a rede pública de coleta e tratamento e destinação ambientalmente adequada de esgotos, o responsável pelo parcelamento será obrigado a projetar e executar as respectivas infraestruturas, que deverão permanecer lacradas até que haja condições técnicas de interligá-la à rede pública, sendo essa interligação executada pelo responsável pelo parcelamento sob supervisão do Poder Público e respectivas concessionárias dos serviços correlatos.

§ 3º. Serão construídas rampas de acesso no meio-fio, junto às esquinas, para pessoas portadoras de necessidades especiais, segundo os padrões definidos na Lei do Sistema Viário.

§ 4º. Em áreas de elevada complexidade geológica-geotécnica poderão ser exigidos obras complementares a critério do órgão municipal competente.

§ 5º. Com relação ao abastecimento de água, caso seja realizada a captação própria, deverá ser apresentada a respectiva outorga para o uso dos recursos hídricos e a competente licença ambiental.

§ 6º. Para efeito do disposto no inciso VIII deste artigo, é considerada definitiva a pavimentação em concreto betuminoso usinado a quente (CBUQ), concreto de cimento Portland ou outra tecnologia equivalente que venha a surgir.

Art. 21. As obras e serviços de infraestrutura exigidos para os parcelamentos deverão ser executados segundo cronograma físico previamente aprovado pelo órgão municipal competente.

§ 1º. O responsável pelo parcelamento terá prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de publicação do decreto de aprovação do loteamento, ou expedição do Alvará de Licença de subdivisão pelo Poder Público, para executar os serviços e obras de infraestrutura exigidos pelos órgãos competentes durante o procedimento de licenciamento.

§ 2º. Qualquer alteração na sequência de execução dos serviços e obras mencionados neste artigo, deverá ser submetida à aprovação prévia do Poder Público, mediante requerimento do responsável pelo parcelamento, acompanhado de memorial justificativo da alteração pretendida, ilustrado pela competente anotação de responsabilidade técnica, quando for o caso.

§ 3º. Concluídas as obras e serviços de infraestrutura 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 e infraestruturas, do qual dependerá a liberação da caução correspondente.

§ 4º. Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no respectivo cronograma, o Poder Público local executará judicialmente a garantia dada e realizará as obras faltantes.

Art. 22. A aprovação de projeto de desmembramento de lote urbano pelo Poder Público local, ficará condicionada à prévia existência, em todos os logradouros lindeiros ao lote, da seguinte infraestrutura:

I - rede de abastecimento de água potável;

II - rede de esgotamento sanitário, tratamento e respectiva destinação ambientalmente adequada;

III - sistema de drenagem de águas pluviais;

IV - rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

V - pavimentação asfáltica das vias de circulação.

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

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

CAPÍTULO IV DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO

Seção I Dos Loteamentos para Fins Urbanos

Art. 23. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar ao Poder Público local a expedição das Diretrizes Básicas de Loteamento, apresentando para esse fim requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I - comprovante de domínio da gleba;

II - certidões negativas de impostos incidentes sobre a gleba;

III - laudo geológico da gleba a ser parcelada;

IV - Licença Prévia emitida pelo órgão ambiental competente;

V - planta do imóvel na escala 1:2.000 (um por dois mil) apresentada em uma via, em meio digital, disponibilizada por intermédio de correspondência eletrônica ou depósito a ser feito junto ao órgão público competente, utilizando-se para tal finalidade, de dispositivos de armazenamento.

§ 1º. A planta do imóvel referida no item V do caput deverá conter a determinação exata de:

- I - divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias;
- II - curvas de nível com 1m (um metro) de equidistância;
- III - árvores frondosas, bosques, florestas e áreas de preservação;
- IV - nascentes, cursos d'água e locais sujeitos à erosão;
- V - locais alagadiços ou sujeitos a inundações;
- VI - benfeitorias existentes;
- VII - equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- VIII - servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da gleba a ser loteada;
- IX - arruamentos adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da gleba a ser loteada;
- X - principais acessos viários à gleba a ser loteada;
- XI - cálculo da área total da gleba a ser loteada.

§ 2º. O órgão público competente comunicará ao interessado se o loteamento é viável ou não e, em caso afirmativo, fornecerá ao mesmo as seguintes informações:

- I - zona a que pertence a gleba;
- II - usos do solo permitidos, permissíveis, tolerados e proibidos;
- III - dimensões e áreas mínimas dos lotes;
- IV - coeficiente de aproveitamento;
- V - taxa de ocupação;
- VI - recuos do alinhamento predial e das divisas laterais e de fundos;
- VII - número máximo de pavimentos;
- VIII - largura das vias de circulação, pistas de rolamento, passeios e canteiros;
- IX - infraestrutura urbana exigida para o loteamento;
- X - demais elementos requeridos para a urbanização da gleba.

§ 3º. Em caso do loteamento ser viável, o Poder Público indicará na planta referida no item V do caput os seguintes elementos:

- I - traçado das vias existentes ou projetadas, definidas na Lei do Sistema Viário que deverão ter continuidade na gleba a lotear;
- II - classificação das vias que terão continuidade na gleba, de acordo com a sua hierarquia e volume de tráfego, segundo o estabelecido na Lei do Sistema Viário do Município;
- III - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, faixas não edificáveis, servidões e faixas de domínio de rodovias e ferrovias;
- IV - a localização e superfície das áreas destinadas aos equipamentos comunitários e urbanos e dos espaços livres de uso público que serão transferidos ao domínio público;
- V - demais elementos e exigências legais que incidam sobre o projeto.

§ 4º. Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para a elaboração do projeto perante o respectivo conselho profissional.

§ 5º. O Poder Público terá um prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data de protocolo do requerimento, para emitir as Diretrizes Básicas de Loteamento.

§ 6º. Após o recolhimento das taxas devidas, o interessado retirará as diretrizes, que vigorarão pelo prazo máximo de 90 (noventa) dias, a partir da data da sua expedição.

§ 7º. As diretrizes referidas neste artigo não implicam na aprovação do projeto de loteamento pelo Poder Público local.

Art. 24. Após o recebimento das Diretrizes Básicas de Loteamento, o interessado solicitará a aprovação final do loteamento ao Poder Público, anexando, além daqueles mencionados no artigo 23 desta Lei, os seguintes documentos:

I - projeto urbanístico do loteamento elaborado na escala 1:1.000 (um por mil), segundo o referencial Universal Transversal Mercator (UTM), apresentado em 5 (cinco) vias em cópias plotadas em papel sulfite; 1 (uma) cópia em meio digital (encaminhada eletronicamente ou depositada no respectivo órgão público), no qual deverão estar indicados:

II - orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais;

III - curvas de nível de 1m (um metro) de equidistância e locação dos talwegues;

IV - subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, áreas e numerações;

V - dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência, ângulos centrais de curvas, eixos das vias com seus rumos e distâncias e cotas do projeto;

VI - sistema de vias com a respectiva hierarquia e classificação, definidas nas Diretrizes Básicas de Loteamento, segundo os gabaritos definidos na Lei do Sistema Viário;

VI - perfis longitudinais axiais (escala horizontal 1:1000 e vertical 1:100) e transversais (escala 1:100) de todas as vias de circulação;

VII - as áreas que passarão ao domínio do Município, com a definição de seus limites, dimensões e áreas;

VIII - quadro com os valores absolutos e percentuais das áreas totais do loteamento, das quadras, dos lotes e do sistema viário, bem como dos espaços livres de uso público e daqueles destinados aos equipamentos comunitários e urbanos que serão transferidos ao Município, e do número total de lotes;

IX - indicação das faixas de domínio, faixas de segurança, servidões e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal que gravem o loteamento;

X- demais elementos necessários à perfeita elucidação do projeto;

XI - memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

a) denominação do loteamento;

b) descrição sucinta do loteamento, com as suas características e fixação das zonas a que pertence a gleba;

c) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

d) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das Diretrizes Básicas de Loteamento, referidas no Artigo 23 desta Lei;

e) enumeração dos equipamentos comunitários e urbanos e dos espaços livres de uso público, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados;

f) limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área do sistema viário e praças, área dos espaços livres de uso público e daqueles destinados aos equipamentos comunitários e urbanos, com suas respectivas percentagens em relação à área total;

g) lotes caucionados como garantia de execução dos serviços e obras de infraestrutura;

XII - projetos complementares aprovados pelos órgãos municipais competentes ou concessionárias dos respectivos serviços públicos, apresentados em 3 (três) vias, a saber:

- a) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações, de todos os elementos do sistema de drenagem de águas pluviais e seus complementos, bem como projeto de prevenção ou combate à erosão, quando necessário;
- b) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de abastecimento de água potável e, quando necessário, com o projeto de captação, tratamento e reservação;
- c) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de coleta de águas servidas, ou certidão da respectiva concessionária dispensando sua execução, quando a ausência de rede de esgoto no entorno do loteamento inviabilizar a sua implantação;
- d) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública;
- e) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos das obras de pavimentação das vias de circulação do loteamento, tomando por base o volume de tráfego de cada via definido nas Diretrizes Básicas de Loteamento;
- f) projeto completo de arborização dos logradouros públicos do loteamento.

§ 1º. Além da documentação do projeto enviado para aprovação, o loteador deverá juntar no pedido de aprovação do loteamento:

- I - certidão vintenária do terreno a ser loteado;
- II - certidão vigente e de inteiro teor do terreno, expedida pelo Registro de Imóveis competente;
- III - certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel;
- IV - certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
- V - certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, referente ao loteador ou empresa parceladora e seus sócios;
- VI - licença do órgão ambiental competente;
- VII - certidão de baixa do imóvel no cadastro do INCRA;
- VIII - memorial descritivo da gleba a ser loteada e do loteamento;
- IX - documentação de identificação e caracterização do proprietário do loteamento;
- X - cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigidos;
- XI - orçamento dos serviços e obras de infraestrutura exigidos, apresentado em 2 (duas) vias;
- XII - discriminação dos bens ou instrumentos oferecidos em garantia da execução dos serviços e obras de infraestrutura;
- XIII - modelo do contrato de compromisso de compra e venda dos lotes;
- XIV - comprovantes de pagamento dos emolumentos e taxas;

§ 2º. Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para a elaboração do projeto perante o respectivo conselho profissional.

§ 3º. Os projetos do loteamento deverão ser apresentados sobre planta de levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral, com o transporte de coordenadas, a partir dos marcos existentes das redes primária ou secundária, no mesmo sistema de coordenadas horizontais em UTM e altitudes geométricas da base cartográfica do Município, observando-se as especificações e critérios estabelecidos em normativas editadas pelos órgãos competentes, dentre eles, o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

Art. 25. O Poder Público municipal, após análise pelos seus órgãos competentes, baixará Decreto de Aprovação do loteamento e expedirá o Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos para o mesmo, devendo o loteador fazer a entrega da escritura pública de caução ou carta fidejussória na retirada do Alvará.

Art. 26. Após a publicação do Decreto de Aprovação do loteamento e a expedição do Alvará de Licença correspondente, o responsável pelo parcelamento terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o loteamento na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

Art. 27. Deverão constar do contrato padrão, aprovado pelo Poder Público e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, a denominação do empreendimento, a definição do tipo de loteamento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, recuos, alturas máximas de edificação, servidões, áreas não edificáveis, o cronograma físico dos serviços e obras e a existência de garantias reais ou fidejussórias.

Art. 28. Os dados contidos em levantamentos topográficos, plantas, memoriais, certidões, escrituras e demais documentos apresentados pelo loteador serão aceitos como verdadeiros, não cabendo ao Poder Público quaisquer ônus que possam advir de atos firmados com base nos referidos documentos.

Art. 29. É proibido divulgar, vender, prometer ou reservar lotes para fins urbanos antes do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis competente, constituindo infração, punível com multa de 100 UFM, atos correlacionados a esta proibição.

Seção II

Dos Desmembramentos, Remembramentos e Desdobros

Art. 30. O interessado na aprovação de desmembramento, remembramento ou desdobro deverá encaminhar ao Poder Público requerimento para tal fim, acompanhado dos seguintes documentos:

I - comprovante de domínio da gleba;

II - as certidões mencionados nos incisos II e III do § 1º do Art. 24 desta Lei;

III - projeto urbanístico do desmembramento ou remembramento desenhado em escala 1:1000 (um por mil) apresentado em 5 (cinco) vias e em meio digital (encaminhada eletronicamente ou depositada junto ao órgão competente), para cada lote, indicando a situação original e a projetada;

IV - croquis de locação das construções porventura existentes, constando a área individual de cada edificação e todas as cotas necessárias ao estabelecimento dos recuos e distanciamentos;

V - memorial descritivo de cada lote;

VI - comprovação da existência, ou não, de rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água, rede de coleta de esgoto, rede de águas pluviais e pavimentação em todas as vias que circundam o lote, através da certidão das respectivas concessionárias de energia, água, esgoto e dos órgãos municipais competentes.

§ 1º. Aplicam-se ao desmembramento ou remembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para os loteamentos.

§ 2º. Para o desdobro poderá ser dispensado o atendimento ao inciso VI deste artigo.

§ 3º. Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado junto ao respectivo conselho profissional.

§ 4º. Após análise pelos órgãos competentes, o Poder Público expedirá Alvará de Licença para o desmembramento, remembramento ou desdobro.

Seção II Dos Parcelamentos para Fins Rurais

Art. 31. O interessado na aprovação de parcelamento rural deverá encaminhar ao Poder Público requerimento para Análise Prévia de Parcelamento Rural, acompanhado dos seguintes documentos:

I - comprovante de domínio da gleba;

II - projeto do parcelamento, desenhado em escala adequada e apresentado em 5 (cinco) vias, impressa em papel sulfite, no tamanho A3, e em meio digital (encaminhado eletronicamente ou depositado junto ao órgão público), para cada unidade e via de acesso, indicando a situação original e a projetada;

III - croquis com a locação de todas as construções porventura existentes na gleba, constando a área individual de cada edificação e todas as cotas necessárias ao estabelecimento dos recuos e distanciamentos;

IV - memorial descritivo de cada lote resultante;

V - análise prévia do órgão ambiental competente com a delimitação das áreas de reserva legal e preservação permanente;

VI - declaração assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico indicando expressamente o uso a que se destinam as unidades resultantes do parcelamento.

§ 1º. Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com a respectiva anotação de responsabilidade técnica junto ao respectivo conselho profissional.

§ 2º. Após análise pelos órgãos competentes, o Poder Público expedirá Carta de Anuência para Parcelamento Rural, que deverá ser encaminhada à circunscrição imobiliária competente para fins de registro imobiliário.

CAPÍTULO V DAS GARANTIAS

Art. 32. Para fins de garantia da execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento, desmembramento ou remembramento, antes de sua aprovação será constituída caução real correspondente a 1,5 (uma vírgula cinco) vezes o custo desses serviços e obras.

§ 1º. A critério do Poder Público, poderá ser admitida caução fidejussória sobre os serviços e obras de infraestrutura de que trata este artigo, respeitadas as demais condições nele estatuídas.

§ 2º. A caução, quando real, será instrumentada por escritura pública averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do loteamento, desmembramento ou remembramento, ou será previamente registrada antes da sua aprovação, quando os imóveis caucionados se localizarem fora da área do empreendimento, correndo os respectivos emolumentos, em ambos os casos, às expensas do responsável pelo parcelamento.

§ 3º. Juntamente com o instrumento de garantia, deverá acompanhar o registro do parcelamento o cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana para ele exigidos.

§ 4º. Para cada serviço e obra de infraestrutura urbana exigidos para o parcelamento, o Poder Público indicará a garantia correspondente.

Art. 33. Somente após a conclusão da totalidade de cada um dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigidos para o loteamento, desmembramento ou remembramento, poderá o Poder Público liberar as garantias estabelecidas para a sua execução.

Parágrafo único. No caso de loteamento executado por setores ou etapas, será admitida a liberação parcial das garantias por setor, quando a totalidade dos serviços e obras relativas ao setor tiver sido executada e aceita pelo Poder Público, desde que o caucionamento tenha sido feito por setores.

Art. 34. O Poder Público poderá intervir no parcelamento, nos termos da legislação vigente, sempre que constatar paralisação dos serviços e obras por prazo superior a 120 (cento e vinte) dias corridos.

§ 1º. Para fins de aplicação do disposto no caput deste artigo, o Poder Público notificará o responsável pelo parcelamento a retomar as obras paralisadas dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de intervenção no parcelamento.

§ 2º. Esgotado o prazo concedido sem que o responsável pelo parcelamento cumpra a determinação administrativa, o Poder Público dará início aos procedimentos legais visando à intervenção, mediante notificação prévia.

§ 3º. Decorridos 180 (cento e oitenta) dias sob intervenção, sem que tenha sido constatada a possibilidade do responsável pelo parcelamento retomar a plena execução do loteamento, desmembramento ou remembramento, o Poder Público, por intermédio de licitação, concluirá os serviços e obras faltantes e executará as garantias obtidas na constituição da caução, não isentando responsável pelo parcelamento de responder por gastos superiores à garantia que forem realizados.

CAPÍTULO VI DA FISCALIZAÇÃO

Art. 35. Os parcelamentos serão submetidos à fiscalização dos órgãos municipais competentes, quando da execução de seus serviços e obras de infraestrutura urbana.

§ 1º. O responsável pelo parcelamento deverá comunicar, expressamente, aos mencionados órgãos competentes, a data de início de qualquer serviço ou obra de infraestrutura.

§ 2º. Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo do serviço ou obra de infraestrutura, sem prejuízo de outras cominações legais.

CAPÍTULO VII DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS

Art. 36. Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados junto ao Poder Público local poderão assinar, como responsáveis técnicos, levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação dos órgãos públicos municipais.

§ 1º. Serão considerados profissionais legalmente habilitados aqueles inscritos e com situação regular no respectivo órgão de fiscalização da profissão, segundo suas atribuições profissionais.

§ 2º. A responsabilidade civil pelos levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos, caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pelos serviços e obras, aos profissionais ou empresas responsáveis pela sua execução.

§ 3º. O Poder Público não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

TÍTULO II DOS CONDOMÍNIOS

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E DEFINIÇÕES

Seção I Das definições

Art. 37. Para fins de aplicação do conteúdo desta Lei, e complementarmente aos conceitos estabelecidos no Art. 4º., consideram-se:

I – condomínio: também chamado de Condomínio Urbanístico, 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. Considerado no município por Condomínio Horizontal e Condomínio de Lotes para fins residenciais, onde:

a) Condomínio Horizontal: refere-se aos projetos de loteamentos e construção em terreno comum, não havendo repartição de lotes entre os proprietários, atribuindo-se fração ideal do terreno, e constituído de acordo com a legislação civil e de registros públicos;

b) Condomínio de lotes para fins residenciais: são os condomínios formados por unidades autônomas que correspondem à porção de terreno resultante do fracionamento da gleba ou lote, nos termos da legislação civil e de registros públicos, no qual cada lote é considerado uma unidade autônoma, para qual é atribuído uma fração ideal do todo.

II - CTA: Comissão Técnica de Análises;

III - faixa de rolamento: faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos;

IV - faixa não edificável: faixa do terreno onde não é permitida qualquer edificação;

V - fração comum: áreas de uso e propriedade comum dos condôminos como o sistema viário interno, áreas administrativas e áreas de recreação não caracterizadas como frações privativas;

- VI - fração ideal: fração expressa de forma decimal ou ordinária que representa a parte privativa do terreno e área de uso comum atribuída a unidade autônoma, sendo parte inseparável desta;
- VII – unidade autônoma /fração privativa/lote/área privativa: área de propriedade individual dentro de condomínio, devidamente identificada e destinada ao uso privativo;
- VIII - infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, de abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar, vias de circulação e pavimentação;
- IX - quadra: área resultante de projeto urbanístico cercado por vias de circulação interna;
- X - testada: dimensão frontal do lote voltada para via de circulação interna ou pública;
- XI - vias de circulação interna: área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres dentro do condomínio.

Seção II Dos objetivos e diretrizes

Art. 38. A instituição de condomínios, será orientada pelos seguintes objetivos:

- I - orientar o projeto e a execução de condomínios no município;
- II - evitar a implantação de condomínios em áreas desprovidas de condições para desempenho de atividades urbanas;
- III - assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da coletividade nos processos de implantação de condomínios.

Art. 39. Os condomínios cujas frações ideais correspondem às unidades autônomas edificadas ou condomínio edilício, atenderão aos requisitos do Plano Diretor e sua legislação correlata, além dos critérios estabelecidos na legislação vigente.

Seção III Das restrições e requisitos para implantação de condomínios

Subseção I Dos requisitos para implantação de condomínios

Art. 40. Não será permitida a instalação de condomínios:

- I - em terrenos alagadiços, pantanosos e sujeitos a inundações, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;
- II - nas áreas de nascentes, seja qual for a sua situação topográfica, num círculo com raio de 50m (cinquenta metros) contados a partir do centro da nascente;
- III - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados e em áreas com deposição de substâncias tóxicas ou nocivas à vida animal e vegetal;
- IV - em terrenos, com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- V - em terrenos em que as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo o município exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;

VI - em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até que seja implementada a sua total correção, certificada pelo Poder Público mediante vistoria presencial;

VII - em áreas de preservação permanente;

VIII - que resultar em fração ideal menor daquela estabelecida na lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e com área privativa inferior à mínima de 400m² (quatrocentos metros quadrados)

Art. 41. Não serão admitidos condomínios em glebas com acesso por servidão de passagem, ou cujo acesso para logradouro público não atenda as dimensões mínimas estabelecidas para testada no Plano Diretor e legislação correlata.

Art. 42. Além da legislação municipal, será observada a legislação ambiental vigente e proveniente de outras esferas federadas par afins de aprovação do projeto de condomínio de lotes.

Parágrafo único. Para aprovação do projeto, deverá ser apresentada a Licença Previa do Empreendimento emitida pelo órgão ambiental competente.

Art. 43. O fracionamento da gleba ou lote original em unidades autônomas, não implicará na reversão da propriedade de suas vias internas em favor do município, permanecendo a titularidade em favor do condomínio, que se responsabilizará pela sua conservação e manutenção.

Parágrafo único. Será garantido o acesso das concessionárias de serviços públicos aos medidores de controle do abastecimento de água, energia elétrica, gás e demais serviços que possam existir no empreendimento e que deverão ser organizados de forma individualizada por unidade autônoma, salvo especificação da própria concessionária de serviço público.

Art. 44. Os direitos e os deveres dos condôminos serão regulados em convenção de condomínio, a qual disciplinará as limitações edílicas e de uso do solo relacionadas com cada unidade, observado o Plano Diretor e legislação correlata.

Art. 45. Os requisitos para a configuração dos condomínios, nos quais não haja prévia construção de edifícios sobre as áreas privativas das unidades autônomas são:

I - que o empreendimento atenda ao disciplinamento contido na legislação civil vigente, sendo considerado cada lote como área privativa da unidade autônoma, a qual será atribuída, também, uma fração ideal de gleba, equipamentos e edificações de uso comum;

II - que haja uma convenção detalhada de condomínio, contendo as limitações edilícias e de uso individual e coletivo do solo, elaborada para resguardar a paz jurídica entre os condôminos, sempre atendendo os parâmetros contidos no Plano Diretor e legislação vigente.

Art. 46. Serão de responsabilidade e ônus exclusivo do condomínio:

I - serviços de conservação e manutenção das vias internas, inclusive a sua sinalização;

II - serviços de conservação e manutenção das áreas verdes e de lazer internas ao condomínio, bem como das edificações de uso comum;

III - coleta interna de resíduos sólidos e disposição em local adequado para a coleta externa;

IV - serviços de iluminação das áreas comuns;

V - infraestruturas básicas internas para os fins de saneamento, iluminação, distribuição de gás e serviços de telecomunicação, na modalidade subterrânea sempre que não houver inviabilidade técnica comprovada.

Art. 47. Após aprovação do empreendimento junto ao Poder Público, o empreendedor deverá requerer junto ao Registro de Imóveis, a respectiva anotação.

§ 1º. O requerimento a que se refere este artigo, será instruído por:

I - solicitação específica para registro da instituição condominial.

II - projeto devidamente aprovado pelo Município, amparado na presente lei, contendo:

a) memorial descritivo e mapa informando todas as particularidades do empreendimento;

b) quadro orientativo da distribuição espacial dos lotes na gleba, conforme normas técnicas vigentes;

c) cronograma de execução das obras de infraestrutura.

III - convenção do condomínio;

IV - registro e respectiva anotação de responsabilidade técnica junto ao conselho de fiscalização profissional, do responsável pelo projeto;

V - registro e respectiva anotação de responsabilidade técnica junto ao conselho de fiscalização profissional, do responsável técnico pela execução.

Art. 48. O ato de registro da incorporação imobiliária para a consecução do condomínio de lotes, e respectiva documentação, atenderá ao disposto nesta Lei e o que está contido na Lei Federal nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 49. Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será reconhecida como fração ideal, conforme critérios contidos no respectivo registro do condomínio, constituindo unidade isolada.

§ 1º. Cada unidade autônoma receberá indicação fiscal específica e unitária.

§ 2º. Os tributos relativos a cada unidade autônoma de uso privativo ou coletivo serão lançados após o registro do empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º. Para os fins de cômputo das áreas comuns, serão observados os critérios de fração ideal estabelecidos no ato de criação do condomínio.

Art. 50. Uma vez concluído o empreendimento, emitido o Certificado de Conclusão de Obras (CVCO), devidamente registrado no Ofício Imobiliário e constituído legalmente o condomínio de lotes, os serviços de instalação, manutenção e conservação das vias internas, recolhimento de resíduos, pintura de meio-fio, rede de energia elétrica e iluminação, rede de água e esgotamento sanitário e respectivo tratamento, deverão ser efetuados pelo próprio condomínio, exclusivamente às suas expensas.

Art. 51. As áreas de uso comum, destinadas ao lazer, recreação, vias internas ou outros fins, depois de aprovadas pelas autoridades competentes e definidas na convenção condominial, não poderão ter sua destinação alterada pelo incorporador ou pelos condôminos.

§ 1º. Somente será admitido alteração do projeto original do condomínio mediante aprovação do órgão municipal competente.

§ 2º. Havendo extinção do condomínio, as áreas comuns, inclusive benfeitorias nelas executadas, e as vias internas, serão doadas, sem quaisquer ônus para o município.

Subseção II

Dos parâmetros construtivos e restrições urbanísticas

Art. 52. Os condomínios somente poderão ser implantados quando:

I - o perímetro de fechamento do condomínio não interromper o prolongamento das vias públicas, atendendo as diretrizes viárias, em especial aquelas classificadas pela Lei do Sistema Viário como panorâmicas, principais e conectoras;

II - o imóvel possuir testada para a via pública servido de infraestrutura;

III - na área onde se pretende empreender, caso existir área de preservação permanente, esta deverá ser margeada por via privada, restrita ao condomínio.

Art. 53. O acesso ao condomínio deve ser projetado com recuo adequado para as manobras de acesso dos veículos, conforme legislação de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e Código de Obras.

Art. 54. As unidades autônomas terão área mínima privativa e testada mínima conforme previsto na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º. As quadras internas do condomínio de lotes poderão variar suas dimensões de acordo com o projeto aprovado pelo órgão competente do município, e nos termos da legislação que define os critérios para uso e ocupação do solo.

§ 2º. As construções a serem edificadas nas unidades autônomas deverão ser objeto de aprovação específica junto ao município e deverão atender a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras Municipal, legislação vigente e ao estabelecido na convenção condominial.

§ 3º. As áreas de recreação serão de uso exclusivo do condomínio, perfazendo um mínimo de 5% (cinco por cento) computadas em relação à área privativa de lotes do empreendimento.

§ 4º. As áreas de preservação permanente serão computadas de forma global, constituindo parte da fração ideal a que está vinculada a unidade autônoma.

Art. 55. Os condomínios deverão ter fração ideal conforme estipulado na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, sendo permissível a área privativa da unidade autônoma de no mínimo 400 m².

Art. 56. Nas vias de circulação interna dos condomínios é vedado o tráfego intenso de veículos, destinando-se apenas ao seu fluxo interno.

§ 1º. O dimensionamento das vias internas deve ser de no mínimo 10m (dez metros), sendo 7m (sete metros) de faixa de rolamento e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para cada passeio lateral, mantendo uma destas faixas permeáveis.

§ 2º. Quando houver área de preservação permanente, esta deverá ser dividida da área privativa por via interna de, no mínimo, 3m (três metros), que poderá ser destinada à circulação de pedestres ou ciclistas.

Art. 57. Nos projetos de condomínios deverá ser integrada ao patrimônio público do Município a área institucional correspondente, ao mínimo de 10% (dez por cento) da área útil, para implantação de equipamentos comunitários.

§ 1º. A área a que se refere este artigo será, preferencialmente, localizada dentro do condomínio ou no seu entorno próximo.

§ 2º. Não sendo possível a destinação da respectiva área no interior da área condominial, esta será adquirida e doada pelo condomínio, em favor do município, em outro local, conforme critérios estabelecidos no procedimento de licenciamento.

§ 3º. Os critérios relativos ao disposto no parágrafo anterior, observarão a bacia hidrográfica da localização do condomínio, as áreas de preservação permanente contíguas a bens públicos municipais e equipamentos comunitários, e especialmente, à finalidade pública de sua destinação.

§ 4º. Caberá ao Poder Público, em procedimento próprio, receber área institucional em localidade diversa da área condominial, conforme os critérios estabelecidos na legislação vigente.

Art. 58. Caso haja a necessidade de complementação ou prolongamento de via pública no terreno onde é pretendida a aprovação do condomínio, será necessária a aprovação prévia de projeto específico de desmembramento.

§ 1º. O custo da infraestrutura ficará a cargo do empreendedor, inclusive, para os fins de aquisição de imóveis lindeiros para os fins de utilidade pública, cuja propriedade será revertida em favor do Município.

§ 2º. O Poder Público afetará à condição de via pública os lotes desmembrados para esta finalidade.

CAPÍTULO II DOS PROCEDIMENTOS DE APROVAÇÃO

Seção I Dos Condomínios Horizontais

Art. 59. Antes da elaboração do projeto urbanístico de condomínio horizontal, o interessado deverá requerer ao Poder Público as diretrizes básicas de parcelamento, nos termos do Art. 18 desta Lei, ressalvando tratar-se de parcelamento em condomínio.

Art. 60. Após o recebimento das diretrizes básicas de parcelamento para fins de constituição de condomínio, o interessado na aprovação de condomínio horizontal, em imóvel de sua propriedade deverá encaminhar à Administração Municipal requerimento para tal fim, acompanhado dos seguintes documentos:

I - comprovante de domínio da gleba;

II - as certidões referidas nos incisos II e III, § 1.º do artigo 24 desta Lei;

III - projeto urbanístico do condomínio, elaborado na escala 1:1.000 (um por mil), apresentando coordenadas no Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas (SIRGAS 2000), na projeção UTM, Meridiano Central 51º WGr, Fuso 22S, podendo ser obtidas por meio de levantamentos geodésicos a partir dos marcos existentes da rede primária ou secundária do Sistema Geodésico Brasileiro (SGB), observando-se as especificações e critérios estabelecidos em resoluções pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou por meio da amarração, visando à incorporação das plantas decorrentes destes serviços à Base Cartográfica Municipal, apresentado em 5 (cinco) vias e em meio digital (encaminhadas eletronicamente ou depositadas junto ao respectivo órgão), indicando:

- a) orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais;
- b) curvas de nível com 1,00m (um metro) de equidistância e locação dos talvegues;
- c) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência, ângulos centrais de curvas, eixos das vias com seus rumos e distâncias e cotas do projeto;
- d) perfis longitudinais (escala horizontal 1:1.000 e vertical 1:100) e transversais (escala 1:100) de todas as vias de circulação;
- e) planta dos espaços comuns destinados a circulação e recreação, com suas dimensões e áreas;
- f) subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões, áreas e numerações;
- g) planta de cada lote, com as dimensões e áreas correspondentes;
- h) a área total do condomínio, dos espaços comuns destinados a circulação e recreação, das quadras, dos lotes, da fração ideal dos espaços comuns referentes a cada lote, expressos através de valores absolutos e percentuais e do número total de lotes;
- i) faixas de domínio, faixas de segurança, servidões e outras restrições impostas pelas legislações federal, estadual e municipal, que eventualmente gravem o condomínio;
- j) demais elementos necessários à elucidação do projeto.

IV - memoriais descritivos, a saber:

- a) do condomínio, contendo sua denominação, limites e confrontações, a caracterização do imóvel, dos espaços de uso comum destinados a circulação e recreação, das quadras, dos lotes e da fração ideal dos espaços de uso comum referente a cada lote, com suas respectivas percentagens, bem como a relação dos equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público existentes nas adjacências do condomínio, e as condições urbanísticas do mesmo e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;
- b) dos espaços de uso comum destinados a circulação e recreação, com seus limites e confrontações, dimensões, áreas e as respectivas percentagens;
- c) de cada lote, contendo seus limites e confrontações, dimensões, a área privativa do lote e a área da fração ideal dos espaços comuns referente ao lote, com as respectivas porcentagens;

V - projetos complementares, segundo o estabelecido no inciso XII do artigo 24 desta Lei.

§ 1º. Além da documentação relacionada nos incisos do caput deste artigo, o parcelador deverá juntar no pedido de aprovação do condomínio os documentos enumerados no § 1.º do artigo 24 desta Lei, excetuando-se aqueles referentes aos seus incisos VI, X, XI e XII.

§ 2º. Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado junto ao respectivo conselho profissional.

§ 3º. Após análise e aprovação pelos órgãos competentes, o Poder Público expedirá Alvará de Licença para o condomínio horizontal.

Seção II Dos Condomínios de Lotes

Art. 61. Os projetos de condomínios de lotes deverão ser apresentados sobre planta de levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral, apresentando coordenadas no Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas (SIRGAS 2000), na projeção UTM, Meridiano Central 51º WGr, Fuso 22S, podendo ser obtidas por meio de levantamentos geodésicos a partir dos marcos existentes da rede primária ou secundária do Sistema Geodésico Brasileiro (SGB), observando-se as especificações e critérios estabelecidos em resoluções pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou por meio da amarração, visando à incorporação das plantas decorrentes destes serviços à Base Cartográfica Municipal.

Art. 62. A Administração Municipal somente aprovará os projetos urbanísticos de condomínios de lotes depois de cumpridas, pelos empreendedores, todas as etapas previstas nos procedimentos contidos nesta Lei.

Art. 63. Todos os documentos e projetos encaminhados para aprovação de condomínios de lotes deverão ser assinados pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com a respectiva anotação de responsabilidade técnica, ou registro de responsabilidade técnica, devidamente recolhida e atender às diretrizes básicas expedidas pelo Poder Público.

Art. 64. Para a aprovação de projetos de condomínios de lotes, o empreendedor deverá protocolar junto à Administração Municipal, requerimento de aprovação:

I - consulta de viabilidade;

II - diretrizes básicas;

III - anotação de responsabilidade técnica, registro de responsabilidade técnica, de todos os projetos, bem como da execução das obras de infraestrutura;

IV - matrícula ou transcrição do imóvel com certidão negativa atualizada;

V - planta de locação georreferenciada dos marcos no terreno;

VI - projeto executivo do condomínio de lotes;

VII - planta de Implantação contendo a projeção da cobertura das instalações de uso coletivo, a exemplo de portarias, administração, equipamentos de lazer e demais dependências de uso comum;

VIII - memorial descritivo e mapas individuais de cada lote;

IX - projetos complementares dos serviços e obras de infraestrutura exigidos nesta Lei para o empreendimento;

X - licença Prévia expedida pelo órgão ambiental competente;

XI - termo de recomposição da reserva legal quando houver;

XII - termo de compromisso da definição de localização dos equipamentos públicos conforme critérios estabelecidos nesta Lei e nos termos definidos pelo Poder Público;

XIII - arquivos digitais de todos os projetos georreferenciados, conforme disciplinamento contido nesta Lei;

§ 1º. Por ocasião da aprovação do projeto, todas as certidões e documentos anexados ao processo deverão estar dentro do prazo de validade.

§ 2º. O indeferimento da solicitação de aprovação do empreendimento poderá ocorrer se constatada inviabilidade técnica ou financeira da concessionária ou do empreendedor para execução de quaisquer das infraestruturas exigidas.

Art. 65. Na ocasião da expedição de diretrizes municipais, poderá ser exigido do empreendedor a execução de obras de infraestrutura urbana, ou de melhorias urbanas em área externa ao terreno do empreendimento.

§ 1º. Nos casos previstos neste artigo, será exigido do empreendedor a formalização das obrigações mediante assinatura de termo de compromisso, com força executiva e acompanhado da assinatura de duas testemunhas, onde deverá conter:

I - descrição das obras necessárias e demais obrigações por parte do empreendedor;

II - prazos para apresentação dos projetos aprovados pelas concessionárias de serviços públicos;

III - cronograma físico-financeiro das obras citadas;

IV - garantias para execução das referidas obras conforme exigência das concessionárias.

§ 2º. Para os fins previstos neste artigo, poderá ser exigida do responsável pelo condomínio garantia real ou caução em moeda corrente.

Art. 66. A Administração Municipal, após análise pelos seus órgãos competentes, emitirá, caso aprovado, a respectiva certidão, expedindo o respectivo alvará de licença para a execução dos serviços e obras de infraestrutura.

Art. 67. Após a aprovação do condomínio de lotes o empreendedor terá prazo de 90 (noventa) dias para protocolar o projeto de implantação das edificações e instalações de uso comum, para análise e apreciação do órgão licenciador.

§ 1º. Para aprovação das obras citadas no caput deste artigo, deverá ser apresentado os seguintes documentos:

I - projeto em escala adequada, conforme padrão exigido no Código de Obras;

II - levantamento planialtimétrico das frações ideais de uso comum onde serão implantados os equipamentos;

III - anotação, ou registro, ou ambos, de responsabilidade técnica do responsável técnico pelas obras.

§ 2º. Após a aprovação das obras e instalações de uso comum do condomínio, deverá ser expedido alvará de construção complementar ao alvará de licença do condomínio para incluir as áreas a edificar.

§ 3º. As construções das unidades autônomas de uso privativo, serão objeto de aprovação específica, podendo ser objeto de protocolo junto ao Poder Público, somente após a expedição do certificado de conclusão de obras do Condomínio.

Art. 68. O registro do memorial de incorporação do condomínio de lotes na circunscrição imobiliária competente se dará de acordo com a legislação estadual e federal vigente.

Seção III Dos prazos

Art. 69. As obras e serviços de infraestrutura externas exigidos para a implantação do condomínio de lotes serão executados segundo o cronograma físico previamente aprovado pela administração municipal e constante no termo de compromisso.

§ 1º. O empreendedor terá o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de publicação do alvará de licença para executar os serviços e obras de infraestrutura nele exigidas, prazo esse prorrogável por mais 24 (vinte e quatro) meses mediante justificativa do empreendedor, a critério da Administração Municipal.

§ 2º. O não cumprimento do cronograma físico implicará:

I - simples advertência;

II - não atendidas às exigências em 60 (sessenta) dias, será aplicada as multas impostas nesta Lei.

Art. 70. Concluídas as obras e serviços de infraestrutura externa ao fechamento do condomínio, o empreendedor solicitará ao órgão municipal competente e ou às concessionárias de serviços

públicos, a vistoria e o respectivo laudo de recebimento do serviço ou obra, do qual dependerá o certificado de conclusão de obra.

TÍTULO III
DA REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO
CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 71. A regularização de parcelamentos do solo para fins urbanos, em área já habitada, realizados em desacordo com a legislação municipal deverá ser efetuada observando-se os procedimentos desta Lei, a partir da comprovação de sua existência, as obras tenham sido executadas, em no mínimo 30% (trinta por cento) da sua totalidade, a ser analisada pelo Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE) de Boa Vista da Aparecida.

§ 1º. Considera-se em desacordo com a legislação municipal para o disposto no caput deste artigo os parcelamentos que:

- I - não tiveram projeto apresentado para aprovação do órgão municipal competente;
- II - tiveram projeto apresentado e não obtiveram aprovação do órgão municipal competente;
- III - mesmo aprovados, não cumpriram as exigências feitas na autorização expedida;
- IV - foram aprovados, mas não foram registrados no cadastro imobiliário do Município e no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º. A regularização do parcelamento não exime de responsabilidade a pessoa física ou jurídica que tenha violado a legislação municipal.

§ 3º. O empreendimento de obras e serviços que estejam em desconformidade com a legislação municipal será embargado, conforme previsto no artigo 90 desta Lei, aplicando-se as demais penalidades cabíveis.

§ 4º. Será admitida a substituição do projeto aprovado pelo setor municipal competente, quando a desconformidade tornar inviável ou extremamente difícil a implantação do projeto original.

§ 5º. Serão sempre aplicados os critérios estabelecidos na Lei de Registros Públicos, assim como as suas alterações, atendendo-se sempre ao critério do tempo rege o ato.

Art. 72. Não será admitida a regularização de parcelamento do solo para fins urbanos realizado nos locais mencionados no artigo 6º desta Lei.

Parágrafo único. A regularização de parcelamento do solo em Zonas de Especial Interesse Social, será definida em lei específica obedecendo aos parâmetros da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, Leis de Regularização Fundiária, dispositivos contidos no Plano Diretor e sua legislação correlata.

Art. 73. Na regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, o Município adotará como referência os requisitos urbanísticos dispostos no Título I, Capítulo II, Seção I desta Lei.

§ 1º. O Município poderá aceitar para fins de regularização do parcelamento, a substituição parcial da destinação de áreas públicas no próprio empreendimento por:

- I - doação de terreno em área próxima;
- II - construção de equipamento comunitário em área indicada pelo Município em terreno particular a ser doado ao Município ou em terreno público municipal;
- III - pagamento em moeda corrente, a ser destinado à Fazenda Pública municipal;

§ 2º. A faculdade prevista no § 1º deste artigo passará por avaliação prévia do órgão técnico competente, observando-se a equivalência entre os valores envolvidos.

§ 3º. O Município poderá, mediante lei específica, estabelecer parâmetros para os empreendimentos a serem regularizados, especialmente no que tange:

- I - à dimensão dos lotes;
- II - à dimensão das quadras;
- III - ao sistema viário.

Art. 74. Serão exigidas, para a regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, conforme o caso, a execução de obra e serviços previstos nesta Lei.

CAPÍTULO II DOS PROCEDIMENTOS

Art. 75. O processo de regularização do parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser iniciado por:

- I - requerimento do responsável pelo parcelamento;
- II - requerimento de qualquer interessado;
- III - ato de ofício;
- IV - demais interessados previstos na legislação federal.

Art. 76. O requerimento para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, quando apresentado pelo responsável pelo empreendimento, deverá estar acompanhado de:

- I - título de propriedade do imóvel devidamente registrado;
- II - planta do imóvel antes do parcelamento promovido, conforme o previsto nesta Lei;
- III - projeto de parcelamento conforme o previsto nesta Lei;
- IV - cronograma físico-financeiro de execução da obra e serviços ainda não concluídos, quando for o caso.

Art. 77. O requerimento para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, quando apresentado por qualquer interessado, deverá estar acompanhado, no mínimo, de:

- I - termo de compromisso de regularização do parcelamento do solo firmado entre o empreendedor e o órgão municipal competente;
- II - planta do imóvel antes do parcelamento promovido, conforme o previsto nesta Lei;
- III - projeto de parcelamento conforme o previsto nesta Lei;
- IV - cronograma físico-financeiro de execução da obra e serviços ainda não concluídos, quando for o caso.

Art. 78. Quando for identificada a existência de parcelamento do solo para fins urbanos em desacordo com as condições previstas nesta Lei, o órgão municipal competente notificará o responsável pelo empreendimento para proceder à devida regularização, sob pena de aplicação das penalidades previstas nesta Lei.

§ 1º. Para fins de regularização do parcelamento do solo será exigida:

- I - apresentação de planta do imóvel antes do parcelamento promovido, conforme o previsto nesta Lei, a ser realizada no prazo de 30 (trinta) dias contados a partir da:
 - a) data final prevista para o prazo de defesa do notificado, caso esta não tenha sido exercida;

b) data de notificação da decisão final da autoridade competente que confirme a necessidade de regularização do parcelamento e a responsabilidade do notificado;

II - projeto de parcelamento conforme o previsto nesta Lei, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de apresentação da planta mencionada no inciso I deste artigo;

III - cronograma físico-financeiro de execução da obra e serviços ainda não concluídos, quando for o caso, para conclusão no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses.

§ 2º. O disposto no caput deste artigo aos casos previsto no art.71 § 1º, incisos de I a III, da presente lei.

§ 3º. O cronograma para execução da obra e serviços não concluídos será apresentado com o projeto de parcelamento do solo ou, quando este não for necessário, em 60 (sessenta) dias contados da:

I - data final prevista para o prazo para defesa do notificado, caso esta não tenha sido exercida;

II - data de publicação da decisão final da autoridade competente que confirme a necessidade de regularização do parcelamento e a responsabilidade do notificado.

§ 4º. Em caso de comprovar-se a impossibilidade de apresentação da planta do imóvel em período anterior ao empreendimento, deixará de ser exigida tal providência.

Art. 79. Em se tratando de parcelamento do solo sem solicitação junto ao Município, o órgão municipal competente, em conjunto ou paralelamente ao Ministério Público, promoverá a identificação do responsável pelo empreendimento.

Art. 80. Iniciado o procedimento para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos por ato de ofício serão adotadas as providências judiciais previstas na legislação federal relativa à matéria.

Parágrafo único. O Município poderá desistir da ação prevista no caput deste artigo quando se verificar o atendimento à notificação e o satisfatório andamento do procedimento de regularização do parcelamento.

Art. 81. Aprovado o requerimento para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, será expedida a autorização correspondente.

§ 1º. As atividades exigidas para regularização deverão ser iniciadas em 60 (sessenta) dias a contar da expedição da autorização, sob pena de multa diária, prevista nesta lei, Título IV.

§ 2º. O interessado providenciará as alterações necessárias junto ao Cartório de Registro de Imóveis, conforme o caso, observando-se o mesmo prazo previsto na legislação federal.

§ 3º. A apresentação do parcelamento do solo para aceitação final do órgão municipal competente deverá ocorrer no prazo máximo de 2 (dois) anos contados da data da autorização, sob pena de multa diária prevista nesta lei, Título IV.

Art. 82. Para atender às funções sociais da cidade e da propriedade urbana, o Município poderá promover diretamente as obras e serviços para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, quando:

I - não for atendida a notificação feita ao responsável pelo parcelamento, observando-se as prescrições da Lei Federal 6.766, de 19 de novembro de 1979;

II - não for possível identificar o responsável pelo parcelamento.

§ 1º. O disposto neste artigo aplica-se inclusive nos casos em que:

I - haja débitos tributários sobre a propriedade da gleba;

II - não esteja atualizado o registro imobiliário sobre a gleba.

§ 2º. O Município exigirá do responsável pelo parcelamento, ou de qualquer obrigado solidário ou subsidiário, o ressarcimento das despesas provenientes das obras e serviços relativos ao empreendimento, incluindo o acréscimo de 20% (vinte por cento) a título de administração, sem prejuízo das sanções aplicáveis.

§ 3º. No caso de se mostrar inviável o ressarcimento por parte do responsável pelo parcelamento, o Município poderá exigir, conforme o caso, o ressarcimento por parte dos possuidores ou proprietário da área de fato parcelada.

§ 4º. No caso do parcelamento ter sido promovido por órgão ou entidade pública, poderá ser estabelecido convênio com o Município, compartilhando-se as atribuições previstas nesta Lei.

Art. 83. As obras e serviços assumidos pelo Município visando à adequada urbanização, quando não houver projeto aprovado ou esse necessitar de alteração, serão precedidos das seguintes providências:

I - levantamento fundiário, topográfico, urbanístico e ambiental do parcelamento, caso não haja informações atualizadas;

II - elaboração de projeto de urbanização com participação da comunidade residente, avaliando inclusive a necessidade de indicação de:

a) áreas para implantação de equipamentos comunitários;

b) áreas verdes, incluindo-se aquelas destinadas a faixas de proteção;

c) obras e serviços previstos nesta lei, conforme o caso.

III - aprovação do projeto de urbanização pelo órgão municipal competente.

§ 1º. Na elaboração do projeto de urbanização, o Município observará o disposto nesta lei, respeitando-se, ainda, ao disciplinamento federal sobre o assunto.

§ 2º. O Município poderá alterar o projeto já aprovado quando verificar alternativa que melhor atenda ao interesse público, observando-se a legislação federal aplicável.

Art. 84. Sempre que necessário, será dada prioridade às ações municipais relativas à regularização de parcelamentos do solo para fins urbanos situados nas Zonas de Especial Interesse Social, conforme definidas pelo Plano Diretor.

Art. 85. Independente da iniciativa para a regularização do parcelamento do solo para fins urbanos haverá a fase de vistoria final e aceitação/aprovação do parcelamento, conforme o previsto nesta Lei.

Parágrafo único. O Município poderá expedir licença para uso e ocupação dos lotes ou mesmo a regularização dos já existentes, conforme legislação aplicável, a partir da aceitação/aprovação urbanística do empreendimento.

Art. 86. Quando promovida pelo Município a regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, caberá à Procuradoria Geral do Município encaminhar o registro do parcelamento ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 87. O disposto neste capítulo aplica-se à regularização dos parcelamentos preexistentes à vigência desta Lei.

Art. 88. O Poder Executivo poderá elaborar Plano de Regularização Fundiária, nos termos da legislação federal aplicável, e, conforme previsto na Lei do Plano Diretor Municipal,

estabelecendo diretrizes específicas executada por uma Comissão Técnica, composta por servidores nas seguintes áreas:

- I - Arquitetura e Urbanismo;
- II – Direito;
- III - Geoprocessamento ou Cartografia;
- IV - Assistência Social;
- V - representantes das associações de bairros e moradores.

TÍTULO IV
DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES
CAPÍTULO I
DAS MEDIDAS PUNITIVAS

Art. 89. Os infratores desta Lei estarão sujeitos às penalidades impostas em virtude da constatação de infrações administrativas contra a ordem urbanística, sem prejuízo da aplicação de outras sanções cabíveis, bem como à obrigação de reparar os danos causados à ordem urbanística e a terceiros.

Parágrafo único. As multas estipuladas na presente lei utilizarão como referência o valor da Unidade Fiscal de Referência adotada pelo município.

Art. 90. A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil previstas na legislação vigente, a aplicação das seguintes sanções, sucessiva e cumulativamente:

- I - embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento, quando constatada desobediência às disposições desta Lei ou aos projetos aprovados;
- II - interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada irreversibilidade iminente da ocupação, que possa provocar danos ou ameaça ao meio ambiente, à saúde ou à segurança de terceiros;
- III - multa, na forma de penalidade pecuniária;
- IV - cassação da licença para parcelar.

§ 1º. Será aplicada a simples advertência quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida imediatamente.

§ 2º. A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da imposição de embargo e da interdição, ou da cassação da licença para parcelar.

§ 3º. A suspensão do embargo ou interdição de que trata o parágrafo anterior dependerá do pagamento da multa correspondente e da regularização da atividade, mediante obtenção da licença do órgão municipal competente.

Art. 91. O responsável pelo parcelamento do solo que tiver loteamento, desmembramento ou remembramento com o cronograma de execução das obras de infraestrutura urbana vencido e não executado, não obterá a aprovação de novos parcelamentos no município.

Art. 92. Sem prejuízo da punição específica prevista em legislação especial, o agente público incorre em improbidade administrativa, nos termos da Lei Federal nº. 8.429, de 2 de junho de 1992, quando estimular, permitir ou omitir-se em relação a:

I - parcelamentos ou remembramentos do solo para fins urbanos efetivados em desacordo com esta Lei;

II - ocupações informais ou irregulares do solo urbano.

Parágrafo único. Incorre igualmente em improbidade administrativa o agente público que deixar de cumprir, injustificadamente, os prazos e as determinações previstos nesta lei em relação à prática dos atos de sua competência.

CAPÍTULO II DOS PROCEDIMENTOS

Art. 93. A fiscalização dos procedimentos previstos nesta lei será exercida em todas as etapas, desde as especificações de ordem técnica até as fases de execução e entrega das obras de infraestrutura.

Parágrafo único. Constatando irregularidades na execução de autorizações e licenças, o órgão licenciador responsável encaminhará ao setor de fiscalização as informações necessárias à notificação e ou embargo, conforme disposto nesta lei.

Art. 94. O empreendedor deverá manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do Alvará para Construção no local das obras, para efeito de fiscalização.

Art. 95. Verificado o descumprimento a qualquer dispositivo desta Lei, a Administração Municipal notificará o proprietário ou o responsável técnico, para, no prazo a ser concedido, o qual não poderá exceder 60 (sessenta) dias, contados da data do recebimento da notificação, para sanar a irregularidade, sob pena de incorrer nas penalidades previstas nesta Lei.

§ 1º. A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras.

§ 2º. No caso do não cumprimento das exigências contidas na notificação, dentro do prazo concedido, será lavrado auto de embargo das obras, se estiverem em andamento e, aplicação de multa para obras concluídas ou em andamento.

§ 3º. Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais.

§ 4º. Da penalidade do embargo ou multa, poderá o empreendedor recorrer, sem efeito suspensivo à Administração Pública Municipal, no prazo de 10 (dez) dias, contados da data do recebimento do auto de infração.

§ 5º. A aplicação da multa não desobriga o empreendedor de corrigir o ato que deu origem à infração.

Art. 96. A Administração Municipal, por meio de seu órgão competente, comunicará o embargo ao representante do Ministério Público e ao Cartório de Registro de Imóveis com jurisdição sobre a área.

CAPÍTULO III DA MULTA, DA APREENSÃO E DOS EMBARGOS

Art. 97. A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarreta ao empreendedor a aplicação de multa e embargo da execução do empreendimento, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas em Lei.

Art. 98. Consideram-se infrações específicas às disposições desta Lei, com aplicação das sanções e multas correspondentes:

I - embargo das obras e multa de 2000 (duas mil) Unidades Fiscais do Município (UFM), por aterrar, estreitar, obstruir ou desviar curso d'água sem autorização da Administração Municipal, bem como executar estas obras em desacordo com o projeto aprovado.

II - embargo e multa de 1000 (mil) Unidades Fiscais do Município (UFM) por:

a) iniciar a execução de qualquer obra sem projeto aprovado;

b) executar as obras em desacordo com as disposições da legislação vigente.

III - notificação e multa de 600 (seiscentas) Unidades Fiscais do Município (UFM) por não executar quaisquer das obras de infraestrutura previstas no Alvará de Aprovação, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado, salvo por motivos de força maior;

IV - multa de 500 (quinhentas) Unidades Fiscais do Município (UFM) por:

a) faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades;

b) de qualquer forma danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução de obras de infraestrutura ou de implantação do condomínio de lotes.

V - apreensão do material, equipamentos ou máquinas utilizadas e multa de 100 (cem) Unidades Fiscais do Município (UFM) por dia, por anunciar por qualquer meio a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis:

a) sem que haja projeto aprovado e registrado;

b) quando não tenham sido atendidos os prazos previstos no cronograma e concedidos nesta lei;

c) em qualquer outra situação, quando os efeitos dos atos do empreendedor contrariarem as disposições da legislação vigente.

Parágrafo único. O não atendimento das obrigações impostas em razão das infrações contidas neste artigo acarretará multa de 10 (dez) UFM por dia, a partir da aplicação da primeira multa.

Art. 99. Por infração a qualquer dispositivo desta Lei não discriminado no artigo anterior, será aplicada multa de 10 (dez) UFM.

Art. 100. Na reincidência, as multas serão aplicadas em dobro, e assim sucessivamente.

Parágrafo único. Reincidente é o infrator ou responsável que cometer nova infração da mesma natureza, qualquer que tenha sido o local ou data em que se verificou a infração anterior.

Art. 101. A aplicação das sanções previstas nesta lei não dispensa o atendimento às demais disposições do seu conteúdo, bem como não desobriga o infrator a ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

TÍTULO IV DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 102. Os projetos e empreendimentos de que trata esta Lei somente terão o seu processamento quando legíveis e de acordo com as especificações contidas nas normas técnicas.

Parágrafo único. O interessado, após devidamente notificado, poderá reapresentar a documentação e projetos uma única vez e para os fins de saneamento.

Art. 103. Para emissão do Certificado de Conclusão de Obras será exigida a conclusão de todas as obras de Infraestrutura externas e internas, conforme for o caso exigidos na presente Lei.

Art. 104. O Poder Público não expedirá licença para construção em glebas ou lotes, derivados de loteamentos, desmembramentos, remembramentos e condomínios, enquanto não estiverem demarcados os lotes e abertas as vias de circulação ou de acesso, bem como concluídas e em funcionamento as redes de abastecimento de água, de energia elétrica e iluminação pública.

Art. 105. Serão passíveis de responsabilização administrativa, civil e penal, o agente público que de qualquer modo efetue ou contribua para a prática de ilícito na concessão de licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

Art. 106. Os fracionamentos, remembramentos e condomínios aprovados, registrados, e não implantados anteriormente à vigência desta Lei, deverão ser objeto de nova análise pelo órgão municipal competente, conforme os critérios estabelecidos na legislação local.

Parágrafo único. Aplica-se o disposto neste artigo, aos lotes e às unidades condominiais que já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, antes da vigência desta lei, e que a sua implantação não se tenha iniciado.

Art. 107. Quando comprovado que os danos em infraestrutura, ocorridos após período de 5 (cinco) anos após a implantação do loteamento, tenham sido decorrentes de sua implantação inadequada, estes deverão ser reparados pelo loteador, nos termos da legislação vigente.

Art. 108. Revogam-se:

I – a Lei nº. 23, de 6 de novembro de 1996;

II – a Lei nº. 25, de 21 de agosto de 2005;

III – a Lei nº. 427, de 21 de outubro de 2020.

Art. 109. Esta Lei entra em vigor após 30 (trinta) dias após a sua publicação.

Boa Vista da Aparecida, ____ de _____ de _____.

PREFEITO MUNICIPAL