

Lei Complementar No. 26- 24 de Março de 2008

“Institui a Lei de Parcelamento de Solo do Município de Pariqueira-Açu e dá outras providências”.

Zildo Wach, Prefeito Municipal de Pariqueira-Açu faz saber que a Câmara de Vereadores aprovou e ele sancionou a presente lei ,

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º - Esta Lei tem por fim a orientação e o controle de todo loteamento, arruamento, desmembramento, unificação e condomínios horizontais fechados em terrenos no território do Município Pariqueira-Açu assegurando a observância das normas federais e estaduais relativas à matéria e zelando pelos interesses do Município no que diz respeito às necessidades para o desenvolvimento geral.

Art. 2º - Para fins desta Lei são adotadas as seguintes definições:

I - **LOTEAMENTO** - é a subdivisão de área em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, com abertura de novas vias de circulação, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

II - **LOTEADOR** - aquele que, pessoa física ou jurídica, sendo proprietário da gleba ou com procuração deste, pratique os atos definidos como arruamento, loteamento, desmembramento, remembramento, condomínio horizontal fechado, coordenando ou levando a termo o empreendimento e responsabilizando-se pela entrega a prazo certo e em determinadas condições, a obra concluída.

III - **ARRUAMENTO** - é a abertura de qualquer logradouro público destinado à circulação ou à utilização pública.

IV - **DESMEMBRAMENTO** - é a subdivisão de área em lotes para edificação, desde que seja aproveitado o sistema viário oficial existente, e não sejam abertas novas vias e nem se prolonguem ou se modifiquem as existentes.

V - **ÁREA DE RECREAÇÃO** - é o espaço utilizado ou reservado para atividades culturais, cívicas, esportivas e contemplativas da população.

VI - **ÁREA NÃO EDIFICÁVEL** - é a área vedada à edificação e à ocupação urbana normal, e assim declarada por razões de ordem técnica ou por razões ditadas pelo interesse da comunidade como um todo. Entre as razões de ordem técnica são consideradas aquelas que tornem a área imprópria à habitação, perigosa à edificação ou que tornem inexecutável a implantação dos serviços e infra-estrutura essenciais à vida coletiva. A delimitação precisa de tais áreas e a regulamentação específica a respeito das mesmas são de competência do órgão técnico do Município.

VII - **AREA INSTITUCIONAL OU COMUNITÁRIA** - é a área utilizada ou reservada para fins específicos de utilidade pública, tais como saúde, educação, administração, lazer, esporte, cultura ou outras atividades comunitárias.

VIII - **LOGRADOURO PÚBLICO** - é o espaço destinado ao trânsito, frequência e permanência de público.

IX - **PASSAGEM DE PEDESTRE** - é o logradouro destinado ao trânsito exclusivo de pedestres e que liga duas vias de circulação imediatamente próximas.

X - **PASSEIO** - parte da via que ladeia logradouros públicos junto aos terrenos, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos,

reservada ao trânsito de pedestres e, quanto possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins.

XI - REFÚGIO CENTRAL - área ajardinada ou pavimentada e elevada como as calçadas, situada no centro de uma via separando duas caixas de rolamento da rua.

XII - CAIXA DE ROLAMENTO - conjunto de vias carroçáveis, mais o espaço para estacionamento.

XIII - QUADRA - área do terreno delimitada por vias de comunicação subdividida ou não em lotes para construção.

XIV - REFERÊNCIA DE NÍVEL - RN - é a cota de altitude oficial adotada pelo Município.

XV - RECUO - distância do alinhamento predial até o alinhamento da edificação.

XVI - AFASTAMENTO - distância das divisas dos lotes ao alinhamento das edificações, tomada perpendicularmente às divisas.

XVII - ALINHAMENTO PREDIAL - Linha divisória entre a testada do terreno e o passeio.

XVIII - TESTADA - é a frente do lote ou terreno, dada pela distância entre as divisas laterais tomada no alinhamento do lote.

XIX - VIAS DE CIRCULAÇÃO - espaço público que faculta a interligação das diversas atividades exercidas.

XX - ÁREA URBANA - aquela que abrange edificações contínuas da cidade e de núcleos existentes no Município.

XXI - ÁREA RURAL - toda aquela situada fora do perímetro urbano e não destinada a fins urbanísticos, para a qual se aplicam dispositivos específicos constantes na legislação federal e na Lei Municipal de Zoneamento.

XXII - DECLIVIDADE - a relação entre o desnível de dois pontos da superfície do terreno e a distância entre eles, medida horizontalmente.

XXIII - CONDOMÍNIO HORIZONTAL FECHADO - é a subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, com abertura de vias de circulação e acesso, exclusivas a esses lotes.

XXIV - PARCELAMENTO DO SOLO- qualquer procedimento de subdivisão e/ou unificação de porções de terra por meio de Loteamento, Desmembramento, Arruamento, Unificação ou Condomínio Horizontal Fechado.

XXV - UNIFICAÇÃO - A junção de dois ou mais lotes para formarem apenas um imóvel, respeitadas as dimensões mínimas previstas em existente, sem abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento ou modificação das vias existentes.

Art. 3º - A execução de qualquer loteamento, arruamento, desmembramento, condomínio horizontal fechado ou unificação no Município de Pariquera-Açu, depende de prévia licença do órgão municipal competente.

Parágrafo 1º - As disposições da presente Lei se aplicam não só aos parcelamentos de solo destinados a venda ou melhor aproveitamento de imóveis, como também àqueles efetivados em inventário, por divisão amigável ou judicial, para extinção da comunhão de bens ou qualquer outro fim.

Parágrafo 2º - As disposições da presente Lei se aplicarão também aos imóveis a serem submetidos ao parcelamento do solo que confrontem com rua projetada, ainda que a área desta rua projetada não seja mais de domínio privado e tenha sido subtraída da mesma gleba da qual provem o citado imóvel, ou de gleba confrontante.

Art. 4º - As dimensões mínimas dos lotes, seus usos, taxas de ocupação, índices de aproveitamento e os afastamentos e recuos obrigatórios serão regulados pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural, cujas normas deverão ser

obedecidas em todos os projetos de loteamentos, arruamentos, desmembramentos, condomínios horizontais fechados e unificações.

Art. 5º - A iniciativa para o parcelamento do solo urbano ou para fins urbanos pode ser pública ou privada.

Parágrafo 1º - A iniciativa é pública quando o poder público, verificando a existência de uma grande área não parcelada, resolve, de ofício, promover a instituição de um projeto urbanístico disciplinador da forma pela qual a área deva ser utilizada.

Parágrafo 2º - A iniciativa é privada quando o proprietário do terreno provoca o poder público, apresentando um projeto de sua feição, solicitando que seja ele aprovado.

Art. 6º - Para efeitos desta Lei, considera-se parcelamento do solo, o ato pelo qual o poder público efetiva a divisão da terra em unidades territoriais juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria.

CAPÍTULO II DA DOCUMENTAÇÃO E DA APROVAÇÃO

Art. 7º - Como passo inicial do processo de aprovação, o interessado deverá dirigir-se ao órgão municipal competente, solicitando informações sobre a possibilidade de efetuar o loteamento, o desmembramento, a unificação, o arruamento ou o condomínio horizontal fechado pretendido, em forma de consulta prévia.

Parágrafo Único - Para realizar a consulta prévia, o interessado deverá anexar ao seu pedido:

I - Projeto planialtimétrico caracterizando o terreno por sua forma, dimensões, área, descrição das divisas, norte e situação em relação à cidade, perfeitamente caracterizada e identificada do imóvel que pretende arruar, desmembrar ou unificar;

II - Título de propriedade do imóvel ou equivalente, sem cláusula restritiva quanto à sua alienabilidade.

Art. 8º - O Município, através do seu órgão técnico competente, tendo em vista as disposições de seu plano diretor, leis e regulamentos complementares, e considerando os interesses do Município, aos interessados indicará:

I - Se o imóvel é passível de parcelamento do solo no todo ou em partes, segundo a Zona em que se situa;

II - As características que devem ter os lotes, os gabaritos para as vias de circulação, os usos permitidos na(s) zona(s), as áreas que devem ser reservadas para uso institucional e todas as especificações, procedimentos e documentação necessários para dar continuidade ao processo de aprovação;

III - Quaisquer restrições que atinjam o imóvel em relação à ocupação urbana, desde que identificáveis com base nas informações prestadas pelo interessado;

IV - Que o processo será submetido ao Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, cujos pareceres serão legítimos, inclusive quando sugerir o não aproveitamento do imóvel conforme pretendido, e aos órgãos municipais, estaduais e federais que se façam necessários.

SEÇÃO I DOS DESMEMBRAMENTOS, DAS UNIFICAÇÕES, DOS LOTEAMENTOS, ARRUAMENTOS E CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS

Art. 9º - De posse das informações obtidas com a consulta prévia o interessado em promover desmembramento, unificação, loteamentos, arruamentos e condomínios horizontais fechados deverá apresentar ao órgão municipal competente requerimento próprio solicitando diretrizes para elaboração do anteprojeto e especificando as áreas envolvidas, acompanhado dos seguintes elementos:

- I - Guia de recolhimento da taxa equivalente estipulada na Lei tributária vigente;
 - II - Certidão negativa da Fazenda Federal, Estadual e Municipal do imóvel pretendido;
 - III - Três vias da planta do imóvel em escala 1:1000 (um por mil) ou 1:500 (um por quinhentos), assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e pelo profissional responsável técnico habilitado pelo CREA, acompanhadas da respectiva ART e contendo:
Divisas do imóvel perfeitamente definidas;
Localização dos corpos d'água, das APP – Áreas de Preservação Permanente por eles geradas e das demais APP's, se houver;
Orientação para georeferenciamento;
Arruamentos vizinhos a todo o perímetro com a localização exata das vias de circulação, áreas de recreação e de uso institucional;
Localização exata das construções existentes;
Vegetação, monumentos naturais e artificiais, pedreiras, etc.;
- Serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências, tais como redes de transmissão, de abastecimento, coletores de águas pluviais, coletores de esgoto sanitário etc.;
- Qualquer outra indicação que possa interessar, a critério do órgão municipal competente.

Parágrafo 1º - Quando o proprietário o for de áreas contíguas ao terreno em exame, poderá o órgão técnico competente exigir o fornecimento dos elementos acima especificados para o conjunto das propriedades.

Art. 10 - Atendidas as exigências do artigo anterior e verificada a existência dos requisitos urbanísticos conforme os artigos 29 e 30, o Município aprovará os mapas e emitirá certidão específica para fins de registro do Desmembramento ou Unificação proposto junto ao registro imobiliário.

Parágrafo Único - Sempre que for necessário, o Município poderá exigir a extensão de levantamento planialtimétrico ao longo de uma ou mais divisas da área a ser loteada, até o talvegue ou espigão mais próximo.

Art. 11 - Para o caso de Loteamento, Arruamento ou Condomínio Horizontal Fechado, o Município, através de seu órgão técnico, e em conformidade com o Plano Diretor e seus interesses, fará constar nas plantas apresentadas e/ou em relatório específico as seguintes diretrizes:

- I - Vias de circulação existentes ou previstas que compõem o sistema viário básico do Município;
- II - Coletores principais de água pluviais e esgotos, quando eles existirem ou estiverem previstos;
- III - A área e a localização aproximada dos espaços destinados a usos institucionais;
- IV - As faixas de proteção aos cursos d'água, linhas de transmissão de energia ou telefonia, adutoras e gasodutos.
- V - As faixas de domínio de rodovias e ferrovias;
- VI - Outras áreas não edificáveis, se houver; e
- VII - Especificação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e dos que deverão ser executados, sendo este último, no mínimo, os já existentes nas adjacências.

Parágrafo 1º - Nos casos em que, dada a forma e as dimensões dos terrenos a lotear, for necessária a fusão das áreas a que se refere o item III, do presente artigo, correspondentes a loteamentos vizinhos, para permitir o aproveitamento das finalidades previstas, o órgão técnico indicará sobre o anteprojeto a localização precisa das mesmas.

Parágrafo 2º - Atendendo, em parte, aos interesses do Município de que trata este artigo, o imóvel será submetido ao Conselho Municipal de Planejamento e Meio Ambiente cujos pareceres farão parte das diretrizes para o seu aproveitamento, constituindo inclusive elemento determinante para a viabilidade ou não do empreendimento.

Parágrafo 3º - As diretrizes de que trata o presente artigo serão expedidas no prazo máximo de 30 (trinta) dias do recebimento de toda documentação exigida, bem como do parecer do Conselho Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, e vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

Parágrafo 4º - Para esta etapa do processo não serão aceitos projetos já contendo proposta de subdivisão da gleba em quadras, lotes e sistema viário.

Art. 12 - Atendendo as diretrizes a que se refere o artigo anterior, e orientado pelas informações prévias e pela planta do imóvel que lhe for devolvida, o interessado apresentará ao órgão técnico competente o projeto final do parcelamento pretendido, acompanhado por requerimento solicitando a aprovação final dos projetos do parcelamento e da drenagem pluvial e pela guia de recolhimento da taxa equivalente estipulada na norma tributária.

Parágrafo Único - O projeto definitivo deverá ser composto dos seguintes elementos:

- I - As indicações relacionadas no artigo 11, precisamente localizadas e dimensionadas;
- II - Projeto urbanístico do sistema viário proposto e subdivisão das quadras em lotes com as respectivas identificações, dimensões e áreas, acompanhado de responsabilidade técnica;
- III - Sistema viário proposto com as dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias em curva;
- IV - Perfis longitudinais e transversais de todas as vias e praças;
- V - Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nas interseções ou curvas das vias projetadas e amarradas a RN (Referência de Nível) identificável;
- VI - Indicação de arborização das vias;
- VII - Indicação das servidões e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes ou edificações, das já existentes;
- VIII - Projeto da movimentação de terra executado conforme lei própria e acompanhado de responsabilidade técnica;
- IX - Projeto da drenagem pluvial contendo estudo hidrológico com memorial de cálculo das vazões e estudo hidráulico com memorial de cálculo do dimensionamento das tubulações, acompanhado de responsabilidade técnica.
- X - Prova legal de que os proprietários não figuram como réus em qualquer ação judicial que tenha por objeto o imóvel a ser loteado ou arruado, ou em cuja execução o citado imóvel venha a responder;
- XI - Memorial descritivo e justificativa de projeto, e
- XII - Outros documentos que, a critério do órgão técnico competente, venham a ser julgados necessários.

Art. 13 - Organizado o projeto de acordo com as exigências desta Lei o interessado tratará de obter a LAP – Licença Ambiental Previa e a LAI – Licença Ambiental de Instalação

para Loteamento, Arruamento ou Condomínio Horizontal Fechado, junto ao órgão ambiental competente.

Parágrafo Único - O Município poderá fornecer ao interessado, para fins de encaminhamento do licenciamento ambiental junto ao órgão competente, as informações e as plantas necessárias que já estiverem de acordo, o que não caracteriza aprovação final dos projetos, nem autorização para início das obras.

Art. 14 - Satisfeitas as exigências dos artigos 11, 12 e 13 desta Lei o interessado apresentará termo de compromisso no qual constarão todas as obrigações que assume relativamente à urbanização da área e, quando estas ocorrerem em etapas, o prazo aproximado de cada uma. Assume também a obrigação formal de cumprir as determinações legais constantes desta Lei e do Termo de Compromisso, nos seguintes termos, sujeitando-se à permanente fiscalização do Município:

I - A executar no prazo estipulado pelo Município, cujo máximo é dois anos, a abertura das vias de circulação e praças constantes do projeto, com os respectivos marcos de alinhamento;

II - Deixar as áreas institucionais em condições de aproveitamento por parte da municipalidade.

III - A facilitar a fiscalização do Município durante a execução das obras e serviços;

IV - A não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lote, antes de concluídas as obras previstas no item I deste artigo e de cumpridas todas as obrigações impostas por Lei ou assumidas no termo de Compromisso;

V - A fazer constar nos compromissos de compra e venda de lotes, em cláusula especial, a condição de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no item I deste artigo; e

VI - A fazer constar das escrituras definitivas ou dos compromissos de compra e venda de lotes as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do vendedor, com a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores na proporção da área dos lotes adquiridos.

Parágrafo Único - O prazo a que se refere o item I deste artigo não poderá ser superior a dois anos, podendo o Município, a juízo do seu órgão competente, permitir a execução das obras por etapas, desde que se obedeça ao exposto nos seguintes incisos:

I - O termo de compromisso deverá especificar as obras, as áreas e os prazos correspondentes a cada etapa, assim como fixar o prazo total para a execução das obras;

II - Para a área correspondente a cada etapa sejam executadas todas as obras previstas, assegurando-se aos usuários dos lotes o pleno uso e gozo dos equipamentos implantados.

Art. 15 - Como garantia das obras mencionadas no artigo anterior, o interessado caucionará, no mínimo, mediante escritura pública, parte 20% (vinte por cento) do terreno envolvido no loteamento ou no condomínio horizontal fechado, a juízo do Município.

Parágrafo 1º - No ato da aprovação do projeto, as obras e serviços que o empreendedor se obriga a executar no prazo fixado devem ser especificadas na escritura de caução e no termo de compromisso, implicando o não cumprimento deste na perda da área caucionada em favor do Município.

Parágrafo 2º - Findo o prazo estipulado para a realização das obras referidas no item I do artigo 14, caso as mesmas não tenham sido executadas, o Município as executará, promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio a área caucionada que se constituirá em bem dominial do Município.

Art. 16 - Para obtenção do Alvará de Loteamento, Arruamento ou Condomínio Horizontal Fechado, o interessado formulará requerimento próprio acompanhado da guia de recolhimento referente à taxa equivalente por lote estipulada na lei tributária e dos seguintes elementos:

I - Escritura de caução prevista no artigo anterior;

II - Termo de compromisso assinado pelo proprietário conforme artigo 14;

III - Projetos já aprovados até então;

IV - Responsabilidade técnica sobre execução de loteamento;

V - Responsabilidade técnica sobre execução de movimentação de terra;

VI - Responsabilidade técnica sobre execução de drenagem pluvial;

VII - Licenças ambientais prévia e de instalação (LAP e LAI) emitidas pelo órgão ambiental competente.

Art. 17 - Atendidas as exigências dos artigos 14, 15 e 16 desta Lei o Município, através de seu órgão técnico competente, expedirá alvará para a execução do desmembramento, unificação, loteamento, do arruamento ou do condomínio horizontal fechado, com prazo para execução da obra.

Parágrafo 1º - O referido alvará limitar-se-á a autorizar exclusivamente as obras de implantação do loteamento, arruamento ou condomínio horizontal fechado, sem autorizar qualquer uso dos lotes resultantes.

Parágrafo 2º - No caso de desistência por parte do loteador, antes da inscrição e venda dos lotes, deverá o mesmo solicitar revogação do alvará de licença, recuperando, se concedida à revogação, a posse das terras transferidas ao domínio público e sem ônus para a municipalidade.

Art. 18 - O empreendedor não poderá vender nem contratar a venda de terrenos enquanto não der cumprimento às exigências do Município, e se comprometerá, desde logo, a concluir integralmente as obras de urbanização antes de receber a metade do preço de todos os terrenos que constituem o loteamento ou condomínio horizontal fechado, devendo esta obrigação constar de todos os contratos.

Art. 19 - Deverá constar do compromisso de compra e venda dos lotes cláusula informando que, transcorridos os prazos fixados pelo Município para a realização das condições expostas pela Lei de Parcelamento do Solo, e não concluídas conforme o prometido, o promitente comprador deverá suspender o pagamento das prestações ao promitente vendedor, passando a depositá-las em nome e à disposição do Município, em estabelecimento bancário por ele indicado, com sede ou agência no Município. O recibo do depósito valerá como quitação de prestação contratativa depositada para todos os efeitos.

Parágrafo Único - Ao receber na forma deste artigo as prestações vencidas, fica o Município outorgado em todos os direitos e obrigações do promitente vendedor, devendo aplicar o depósito dos promitentes compradores em equipamentos, melhoramentos ou serviços públicos para o respectivo loteamento ou condomínio horizontal fechado.

Art. 20 - Para a expedição da certidão de conclusão de obras – CCO, do loteamento, arruamento ou condomínio horizontal fechado deverão ser apresentados ao órgão técnico do Município, juntamente com requerimento próprio, os seguintes elementos:

I - Projetos das redes de distribuição de água e de coleta de esgoto sanitário aprovados e acompanhados das respectivas responsabilidades técnicas profissionais de projeto e de execução;

- II - Projeto da rede de distribuição de energia elétrica aprovado e acompanhado das responsabilidades técnicas profissionais de projeto e de execução;
- III - Responsabilidade Técnica sobre locação das vias, das quadras e dos lotes;
- IV - Licença Ambiental de Operação (LAO) emitida pelo órgão ambiental competente.

Parágrafo Único - O certificado de conclusão de obras deverá ser acompanhado, quando for o caso, de planta retificada do loteamento ou do condomínio horizontal fechado, contendo todas as modificações havidas em relação ao projeto no decorrer de sua implantação, sendo esta planta considerada oficial para todos os efeitos a partir de então, desde que, estas alterações possuam responsabilidades técnicas e licenciamento ambiental devidamente aprovados pelos órgãos competentes já citados nesta lei.

Art. 21 - Satisfeitos os elementos relacionados no artigo anterior e procedida a vistoria e o aceite por parte do órgão técnico competente o Loteamento, Arruamento ou Condomínio Horizontal Fechado será aprovado e a área caucionada será liberada através da expedição de certidão apropriada.

Art. 22 - O Município somente expedirá Alvará de Licença para construção, reforma ou ampliação de prédios em terrenos resultantes de loteamentos ou de condomínios horizontais fechados vistoriados e aprovados de acordo com o artigo 14 desta Lei.

Art. 23 - Não caberá ao Município qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que venha a se verificar em relação às medidas constantes nos projetos aprovados.

Art. 24 - O Município, dentro do que lhe faculta a Legislação Federal pertinente, poderá impedir parcelamentos de solo que lhe exijam investimentos em infra-estrutura e custeio de serviços demasiadamente elevados e não compatíveis com os benefícios decorrentes. Poderá ainda, fixar o número máximo e as características dos lotes em que a área poderá ser dividida.

Art. 25 - Eventuais necessidades de reforço ou melhorias no sistema viário ou nos sistemas de abastecimento de água, de coleta de esgoto sanitário, de distribuição de energia elétrica ou de drenagem pluvial para o perfeito atendimento ao parcelamento de solo proposto serão de responsabilidade do empreendedor, até uma distância máxima de 100,00 m (cem metros) do limite do empreendimento.

Art. 26 - Depois de aprovados os projetos de parcelamento de solo e durante o prazo de vigência destas, o empreendedor poderá requerer modificação total ou parcial dos planos.

Parágrafo 1º - Em se tratando de simples alteração em perfis ou medidas resultantes em consequência da locação definitiva, e não se modificando o traçado e a localização das ruas, o loteador apresentará as novas plantas de conformidade com o disposto nesta Lei, para que seja fornecido novo Alvará de Licença pelo órgão municipal competente.

Parágrafo 2º - Quando houver modificação substancial, o projeto será examinado no todo ou na parte alterada, observando todas as disposições desta Lei, expedindo-se então novo Alvará.

Art. 27 - Toda e qualquer modificação no plano de arruamento, durante a vigência do Alvará de Licença para execução, dependerá de prévia anuência dos titulares de direitos sobre lotes vendidos ou compromissados a venda.

CAPÍTULO III
DAS NORMAS TÉCNICAS
SEÇÃO I
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 28 - Os Loteamentos, Desmembramentos, Arruamentos e Condomínios Horizontais Fechados deverão atender pelo menos aos seguintes requisitos:

I - Possuir vias de circulação com os seguintes itens:

Pavimentação;

Meio-fio;

Calçada;

Arborização;

Rede de distribuição de água;

Rede de coleta de esgoto sanitário;

Rede de drenagem pluvial com destinação até o corpo receptor natural mais próximo.

Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação.

II - Ceder 10% (dez por cento) da área líquida a ser loteada ou desmembrada, destinada a áreas institucionais, sem ônus para o Município, a serem escolhidas pelo órgão municipal competente.

Parágrafo 1º - As áreas que por força de lei são consideradas não edificáveis e que não se enquadrem em APP – Área de Preservação Permanente serão classificadas como Áreas Verdes e transferidas à municipalidade da mesma forma que as áreas institucionais, salvo se contidas em áreas remanescentes passíveis de aproveitamento futuro.

Parágrafo 2º - As vias a serem implantadas deverão integrar-se ao sistema viário da cidade e harmonizar-se com a topografia local.

Parágrafo 3º - O desmembramento de até 10 (dez) parcelas com a divisão parcial ou total de uma área com registro ou matrícula individual no Cartório do Registro de Imóveis estará isento de ceder 10% (dez por cento), como trata o item II do artigo 29, da área líquida a ser desmembrada, destinada a áreas institucionais, sem prejuízo, entretanto, desta obrigatoriedade sobre o total da área original quando este limite for ultrapassado, seja em desmembramentos desta área original ou de qualquer área a partir dela gerada.

Parágrafo 4º - O desmembramento efetuado em trecho de via já enquadrada como via pública até o início de vigência desta Lei e desprovido de alguns ou de todos os equipamentos urbanos a seguir relacionados, será autorizado mesmo na ausência destes:

I - Pavimentação;

II - Meio-fio;

III - Calçada;

IV - Arborização;

V - Rede de coleta de esgoto sanitário;

VI - Iluminação das vias de circulação.

Art. 29 - A pavimentação a ser implantada nas vias de circulação deverá ser compatível com as distintas finalidades de ocupação dos lotes e com as distintas formas de aproveitamento de cada via, respeitado o zoneamento e o sistema viário existente e previstos.

Parágrafo Único - Lei própria poderá detalhar e especificar as formas de pavimentação segundo as variações de uso, tráfego e hierarquia do sistema viário, além de outras necessidades que vierem a ser apuradas pelo órgão técnico competente.

Art. 30 - A pavimentação exigida no artigo 28 poderá ser dispensada para os casos de loteamentos populares, de iniciativa do Poder Público, ou de parcerias ou consórcios.

Parágrafo Único - Na hipótese de o empreendedor optar pela dispensa da pavimentação dentro do que prevê este artigo, obriga-se este mesmo empreendedor a dar ciência aos adquirentes dos lotes e a fazer constar nos compromissos ou contratos de negociação que as vias que compõe o loteamento serão objeto de futura pavimentação por parte do poder público municipal que, por sua vez, através de contribuição de melhoria, fará a cobrança equivalente de cada um dos adquirentes dos lotes.

Art. 31 - Os loteamentos e arruamentos situados ao longo de estradas federais e estaduais deverão conter ruas locais paralelas e contínuas às respectivas faixas de domínio conforme legislações pertinentes.

Art. 32 - No traçado das vias públicas deverá ser observado ângulo de intersecção não inferior a 60° (sessenta graus).

SEÇÃO II DAS QUADRAS E LOTES

Art. 33 - A largura máxima permitida para as quadras será dada pelo dobro da profundidade do lote padrão, estabelecido para a zona em que se situar o loteamento ou o condomínio horizontal fechado.

Parágrafo Único - Entende-se por profundidade do lote padrão a razão entre a área e a testada mínima do lote padrão da zona.

Art. 34 - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 100,00m (Cem metros).

Parágrafo 1º - desde que providas de passagem intermediária de pedestres, o comprimento máximo das quadras poderá chegar a 150,00m (Cento e cinquenta metros).

Parágrafo 2º - As passagens de pedestres referidas no parágrafo anterior só poderão ser implantadas quando:

- I - Ligarem duas vias de circulação imediatamente próximas;
- II - Forem projetadas de forma a não permitir o acesso de veículos;
- III - Tiverem largura livre de 5,00m (Cinco metros);
- IV - Forem traçadas apenas em uma direção, tornando impossível o cruzamento entre passagens de pedestres;
- V - Forem convenientemente arborizadas ou ajardinadas, recebendo o mesmo piso com que é tratada a calçada, sendo proibido o rebaixamento do meio-fio fronteiro;

Art. 35 - As dimensões mínimas dos lotes serão especificadas pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural.

Art. 36 - O Município não se responsabilizará pelas diferenças que se verificarem, tanto nas áreas, como dimensões e formas dos lotes e quarteirões, indicados no projeto aprovado.

Art. 37 - O Município não licenciará o uso dos lotes sem que as obras e melhoramentos previstos pelos projetos estejam todos concluídos e julgados de acordo com as cláusulas do termo de compromisso assinado.

Art. 38 - O Município poderá não aprovar projetos de parcelamento do solo, ainda que apenas para impedir o excessivo número de lotes e o conseqüente aumento de investimentos em obras de infra-estrutura e de custeio de serviços.

SEÇÃO IV DAS ÁREAS DE USO PÚBLICO

Art. 39 - Todo loteamento ou condomínio horizontal fechado deve possuir, além das vias de circulação, áreas específicas para usos institucionais, que serão transferidas ao Município no ato da aprovação do respectivo loteamento, a fim de que sejam implantados os equipamentos comunitários.

Parágrafo 1º - As áreas destinadas aos equipamentos comunitários em cada caso específico serão fixadas conforme diretrizes do Plano Diretor, e não poderão ser inferiores a 20% (Vinte por cento) da área líquida aproveitada para lotes.

Parágrafo 2º - O Município somente poderá alienar as áreas de que trata este artigo, ou outorgar direito real de concessão de uso, mediante Lei específica que autorize a desafetação da destinação original.

Parágrafo 3º - para o caso de condomínios horizontais fechados, as áreas institucionais de que trata este artigo deverão estar nos limites do empreendimento, permitindo a acessibilidade da via pública e estas deverão ser transferidas ao Município.

SEÇÃO V DAS NORMAS GERAIS

Art. 40 - A construção de mais de uma economia autônoma, dentro de um mesmo lote, não constitui desmembramento e este só será admitido se daí resultarem lotes edificáveis conforme a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural.

Art. 41 - A parte restante ou remanescente do terreno objeto de ainda que já edificado, o parcelamento de solo deverá constituir-se de terreno caracterizável como lote independente, segundo os dispositivos desta Lei e da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural, bem como do Código de Obras no que couber.

Art. 42 - Na área rural o parcelamento do solo somente será permitido mediante regulamentação própria e autorização do INCRA e conforme as especificações do macrozoneamento municipal.

Art. 43 - Será permitida a implantação na área rural de estabelecimentos isolados que se destinem a obras de necessidade pública, obras de infra-estrutura ou outras atividades de interesse para a comunidade, de acordo com a Legislação Federal vigente.

Parágrafo Único - Essas construções dependerão de aprovação prévia do INCRA e do Município, assegurados os princípios e normas da presente Lei quando for o caso.

Art. 44 - Não poderão sofrer parcelamento do solo os terrenos, ou as porções de terrenos, que se encontrarem nas seguintes condições:

I - Em áreas alagadiças e sujeitas a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - Em áreas que tenham sido aterradas com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneadas;

III - Em áreas com declividade igual ou superior a 30% (Trinta por cento) as quais permanecerão como áreas verdes ou remanescentes, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - Em áreas onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça as condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI - Em áreas de reserva florestal;

VII - Em Áreas de Preservação Permanente – APP, definidas pela legislação própria;

VIII - Em área de proteção a mananciais, faixas de proteção e faixas marginais de cursos d'água, faixas de domínio de ferrovias, rodovias, linhas de transmissão de energia ou telefonia, adutoras e gasodutos;

IX - Em áreas reservadas para fins de uso institucional;

X - Em áreas que devido algum tipo de interesse social sejam, a juízo do Município, consideradas impróprias para edificação e inadequadas para fins de habitação;

XI - Em áreas contendo jazidas, verificadas ou presumidas, de minérios, pedreiras, depósitos de minerais ou líquidos de importância capital.

Art. 45 - Só poderão ser submetidas ao parcelamento do solo glebas com acesso direto à via pública, em boas condições de trafegabilidade, a critério do Município, tanto na área urbana atual como nas que vierem a ser a ela incorporadas.

Art. 46 - O Município se reserva o direito de 15 dias para o exame da consulta previa preliminar, 30 dias para a aprovação do anteprojeto e 30 dias para a aprovação do projeto definitivo, contados sempre a partir da entrega de toda documentação relativa a cada etapa.

Art. 47 - Quando o interessado em promover o parcelamento do solo for pessoa de direito privado e a área a ser parcelada estiver ainda juridicamente íntegra, este assumirá a responsabilidade de praticar todos os atos materiais de realização urbana previstos e o atendimento de outros requisitos fixados pelas autoridades municipais, estaduais e federais.

Parágrafo 1º - Para execução dos fins previstos neste artigo, o interessado transmitirá independente de indenização, a propriedade das áreas destinadas às vias públicas, aos usos institucionais e às áreas verdes ao Município;

Parágrafo 2º - As obrigações assumidas pelo interessado perante o órgão público que concedeu a licença para o parcelamento de solo se estendem na forma da legislação civil aos adquirentes de lotes, seus sucessores ou quem quer que, a qualquer título, se utilize do solo, devendo tais restrições e imposições constar de todo e qualquer contrato de alienação, sob pena de responsabilidade ou nulidade dos atos praticados, respondendo solidariamente aos compromissários compradores ou adquirentes na proporção da área de seus lotes.

Parágrafo 3º - Para os fins previstos neste artigo, um exemplar das obrigações contrativas assumidas pelo interessado ficará à disposição dos adquirentes junto ao Município e ao Registro de Imóveis.

Art. 48 - Quando o parcelamento não for regularizado o Município poderá cobrar do responsável tudo que tiver de despende com equipamentos urbanos ou desapropriações para regularizar o parcelamento promovido à sua revelia ou executado em desacordo com as normas de aprovação.

Art. 49 - O Município poderá exigir em cada parcelamento de solo reserva de faixa não edificável, em frente, fundo ou lateral do lote, para rede de água e esgoto ou de outros equipamentos urbanos.

Art. 50 - Os arruamentos e loteamentos irregulares ou aprovados antes da vigência da presente Lei cujos prazos já estiverem vencidos, estarão sujeitos às exigências desta.

Art. 51 - A ninguém é lícito promover o desenvolvimento urbano sem prévia autorização do órgão municipal competente, devendo ainda serem ouvidas todas as concessionárias de serviços urbanos.

CAPÍTULO IV DOS RELOTEAMENTOS

Art. 52 - A fim de pôr em prática os novos arruamentos previstos no Plano Diretor, bem como os que se tornarem necessários com o desenvolvimento da área urbana, com vistas a possibilitar seu adequado aproveitamento, o Município promoverá, quando necessário, o reloteamento dessas áreas.

Parágrafo 1º - O Órgão municipal competente organizará quadro geral de cada uma dessas áreas, compreendendo relação completa das propriedades, dos proprietários, das dimensões, das divisas e avaliação dos imóveis, bem como outros elementos necessários ao estudo do reloteamento.

Parágrafo 2º - Deduzidas da área total todas as áreas necessárias à abertura ou alargamento do logradouro, será o restante, em forma de novos lotes, redistribuído aos proprietários, proporcionalmente à contribuição de cada um, e observada, na medida do possível, a localização da propriedade primitiva.

Parágrafo 3º - Concluídos os estudos de cada reloteamento, o Município convocará todos os interessados para deles tomarem conhecimento, abrindo-lhes o prazo de 30 (trinta) dias para concordarem ou apresentarem objeção.

Parágrafo 4º - Havendo proprietários discordantes, o Município convocará uma reunião de todos os interessados para debaterem o assunto.

Parágrafo 5º - Realizada a reunião e não obtido acordo para reloteamento, o Município procederá às necessárias desapropriações, visando executá-lo. Não convindo ao Município a desapropriação imediata, as edificações ou propriedades serão mantidas a título precário.

Parágrafo 6º - Não havendo proprietários discordantes, aprovado o reloteamento proposto e legalizada a redistribuição das propriedades atingidas, o Município passará a conceder a licença para construções, observando o reloteamento aprovado e as demais exigências da legislação urbanísticas do Município.

CAPÍTULO V DAS SERVIDÕES DE PASSAGEM E DOS ACESSOS

INDIVIDUAIS PRÓPRIOS

Art. 53 - Entende-se por servidão de passagem a área de terra destinada para acesso a áreas já individualizadas ou a serem individualizadas exclusivamente através de desmembramento, que não fazem frente para logradouro público ou cuja frente não oferece condições para acesso.

Art. 54 - A quantidade de áreas a serem desmembradas com acesso por uma mesma Servidão de Passagem, limita-se a 6 (seis).

Parágrafo Único: Para fins de cumprimento, todos os índices urbanísticos de uso e ocupação do solo, inclusive de afastamento frontal, a servidão de passagem terá as mesmas exigências que numa rua na mesma zona de uso do solo.

Art. 55 - Através de Lei própria, como já ocorre com o sistema viário municipal, poderão receber denominação as servidões de passagem já formalizadas através de escrituras ou registros imobiliários, bem como aquelas que vierem a ser instituídas, estas últimas já segundo os critérios estabelecidos neste instrumento.

Art. 56 - Continuam fazendo parte do patrimônio particular as áreas de terra ocupadas por servidão de passagem, não cabendo, portanto, à administração pública sua implantação física ou sua manutenção.

Art. 57 - Na denominação das servidões de passagem prevista no artigo 53 deverá constar a expressão “Servidão”, seguida pelo nome, de modo que fique claro que não se trata de logradouro público como Rua, Avenida, Travessa ou outro.

CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 58 - Os cursos d'água não poderão ser modificados, canalizados ou receber bueiros sem prévio consentimento do Município.

Art. 59 - A presente Lei não se aplica aos projetos definitivos de loteamentos, desmembramentos, arruamentos, unificações e condomínios horizontais fechados que na data de sua publicação já estiverem protocolados ou aprovados pelo Município, para os quais continua prevalecendo a legislação anterior.

Art. 60 - O Município somente receberá para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, os logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta Lei.

Parágrafo Único - Enquanto as vias e demais obras exigidas não forem aceitas pelo Município, o proprietário terá lançado em seu nome o valor para pagamento do Imposto Territorial referente à área correspondente.

Art. 61 - As infrações à presente Lei darão ensejo à revogação do ato de aprovação e ao embargo administrativo, e quando for o caso, à demolição das obras, bem como aplicação de multas pelo Município.

Art. 62 - Não será concedida a licença para construção, reforma, ampliação ou demolição, em lotes resultantes de loteamento, arruamento, desmembramento condomínio horizontal fechado não aprovados pelo Município.

Art. 63 - As alterações que por ventura tiverem que ser introduzidas em projetos já aprovados ou existentes, ficarão sujeitos às exigências desta Lei.

Art. 64 - Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei, serão apreciadas pelo órgão competente do Município, que também terá a competência para estudar e definir os elementos técnicos necessários a toda a atividade normativa decorrente da presente Lei.

Art. 65 - Somente depois de aprovados pelo Município, na forma do disposto nesta Lei, os loteamentos, desmembramentos, unificações e condomínios horizontais fechados serão submetidos ao registro imobiliário, acompanhados de certidão de conclusão de obras expedida pelo Município, quanto à respectiva situação legal e tributária.

Art. 66 - A tramitação de processos referentes à aprovação e liberação de parcelamento de solo seguirá as normas de protocolo e processamento do Executivo.

Art. 67 - A Iluminação das vias de circulação interna dos Condomínios Horizontais Fechados não será enquadrada no sistema de Iluminação Pública do Município.

CAPÍTULO VII DA FISCALIZAÇÃO E DAS MULTAS

Art. 68 - Verificando o Município a infração de qualquer dispositivo desta Lei, expedirá uma intimação ao proprietário e ao responsável técnico, no sentido de ser corrigida a falha verificada, dentro do prazo que for concedido, o qual não poderá exceder a 15 (quinze) dias corridos, contados da data da emissão da intimação.

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

Parágrafo 2º - No caso do não cumprimento das exigências constantes da intimação dentro do prazo cedido, será lavrado o competente auto de embargo das obras, se estiverem em andamento, e auto de infração, este indiferente de estarem ou não concluída as obras.

Parágrafo 3º - Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, podendo ser solicitado o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

Art. 69 - Por infração a qualquer dispositivo desta Lei, as multas à serem aplicadas e os seus tramites legais deverão ser objeto de regulamentação própria.

Art. 70 - Nas reincidências, as multas serão aplicadas em dobro.

Parágrafo Único - Reincidente é quem violar o preceito desta Lei por cuja infração já tiver sido autuado e punido.

Art. 71 - O pagamento da multa não exime o infrator do cumprimento do dispositivo legal violado, nem do ressarcimento de danos eventualmente causados.

Art. 72 - O Município poderá por ato normativo próprio tratar especificações adicionais para a execução dos serviços e obras exigidos por esta Lei.

Art. 73 - Esta lei entrará em vigor 90 (Noventa) dias após a data da sua publicação, revogando-se disposições em contrário.

Art. 74 - Todas as remissões, em diplomas legislativos, as normas referidas no artigo antecedente, consideram-se feitas às disposições correspondentes deste Código.

Zildo Wach
Prefeito Municipal

**REGISTRADO E PÚBLICADO NO ÁTRIO DO PAÇO MUNICIPAL E
NA SEÇÃO DE SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS DA PREFEITURA
MUNICIPAL DE PARIQUERA-AÇU, NA PRESENTE DATA**

Ciro Miraider Ferreira
Diretor do Depto Administrativo