

LEI MUNICIPAL Nº. 0393/2004.

SUMULA:
DISPÕE SOBRE PARCELAMENTO DO SOLO
URBANO DO MUNICÍPIO DE APIACÁS - MT
E DA OUTRAS PROVIDENCIAS.

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

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

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

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

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

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

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

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

I – As diretrizes municipais para uso e ocupação de solo estabelecidas pelo Plano Diretor e Leis Complementares do mesmo;

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

III – Defesa de recursos naturais ou paisagísticos do Município;

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

Artigo 5º- Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em glebas situadas em áreas urbanas, definidas por Lei nº 03/03 de 05 de junho de 2.003 que dispõe sobre a delimitação do Perímetro Urbano, e cumpridos os requisitos urbanísticos mínimos.

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

Artigo 6º- O parcelamento do solo não será permitido nos seguintes casos:

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

II – Nas nascentes, mesmo nos chamados “olho d’água”, córregos, rios e lagos, seja qual for sua situação topográfica;

III – Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde;

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

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

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

VII – Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações.

Parágrafo Único – Terrenos nas condições citadas nos incisos I, II e VII, próximas ao loteamento deverá constar logradouro público em torno da faixa de preservação, e a área será considerada de preservação permanente.

CAPÍTULO II

DAS DEFINIÇÕES

Artigo 7º- Para efeito de aplicação da presente Lei são adotadas as seguintes definições:

I – Área total do Parcelamento: É a gleba que o loteamento, desmembramento ou remembramento abrange;

II – Área de Domínio Público: É a área ocupada pelas vias de circulação, praças e jardins, parques e bosques que não poderão em nenhum caso, ter seu acesso restrito;

III – Área Total dos Lotes: É a resultante da diferença entre a área total do parcelamento e a área de domínio público;

IV – Arruamento: É o ato de abrir via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública;

V – Caixa da Rua: É a largura total da via pública, medida entre os alinhamentos prediais;

VI – Condomínio Horizontal (Loteamento Fechado): É um loteamento especial para fins residenciais ou não, com fechamento das vias internas e controle de acesso para uso exclusivo por condôminos, moradores e pessoas autorizadas;

VII – Desmembramento: É a subdivisão de glebas em lotes, com aproveitamento do sistema viário existente e registrado, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento; modificando ou ampliação dos já existentes;

VIII – Equipamentos Comunitários: São os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

IX – Equipamentos Urbanos: São os equipamentos públicos de abastecimento de água, coleta de esgoto, fornecimento de energia elétrica, coleta de água pluvial e telefonia;

X – Faixa Não – Edificável: Área da gleba onde não será permitida qualquer construção, salvo aquelas necessárias à correção e proteção de margens de cursos d'água, barrancos e sistemas de circulação, a critério do Poder Público;

XI – Loteamento: É a subdivisão de glebas em lotes, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamentos ou modificação das vias existentes;

XII – Parcelamento do Solo: Ato de subdividir ou desmembrar glebas e lotes;

XIII – Remembramento: É a fusão de lotes com o aproveitamento do sistema viário existente;

XIV – Testada: É a linha que separa o logradouro público da propriedade particular;

XV – Via de Circulação: É a via destinada à circulação de veículos e pedestres.

CAPÍTULO III

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

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

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

I – Loteamentos Residenciais e Populares;

II – Loteamentos Fechados (Condomínios Horizontal);

III – Para fins Industriais;

IV – Loteamentos Mistos (residencial e comercial).

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

SEÇÃO I

DOS REQUISITOS COMUNS A TODOS OS PARCELAMENTOS

Artigo 9º- Os loteamentos deverão atender pelo menos os seguintes requisitos:

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

II – O comprimento máximo da quadra será igual a 150 (cento e cinquenta) metros e a largura máxima igual a 50 (cinquenta) metros;

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

IV – A hierarquia viária deverá respeitar as diretrizes de arruamento ou as dimensões mínimas das aléneas deste inciso:

A – Quando se tratar de via estrutural (Avenidas e via expressas), conforme parâmetros estabelecidos pelo Órgão Público:

Largura mínima da caixa da via estrutural: 27 (vinte e sete) metros;

Duas pistas de rolamento de 8 (oito) metros cada uma, separadas por um canteiro longitudinal de no mínimo 5 (cinco) metros de largura;

Largura mínima de cada passeio: 3 (tres) metros;

Não poderão terminar em ruas sem saída.

B – Quando se tratar de via coletoras de caráter local:

Largura mínima da caixa da rua: 14 (quatorze) metros;

Largura mínima da pista de rolamento: 8 (oito) metros;

Largura mínima de cada passeio: 3 (tres) metros;

V – Os parcelamentos situados ao longo de rodovias e ferrovias Federais,

Estaduais ou Municipais deverão conter ruas marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas, com largura mínima de 20,00 (vinte) metros, atendendo as dimensões mínimas respectivas:

A – Pista de rolamento igual a 10 (dez) metros;

B – Passeio lateral à faixa de domínio igual a 250 (duzentos e cinquenta metros);

C – Passeio do lado do alinhamento predial: 2,50 (dois virgula cinqüenta metros);

D – Canteiro longitudinal 5,00 (cinco metros).

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

VII – O loteador será obrigado a deixar a faixa não edificável, com reserva, nas seguintes situações:

A) Observar o que determina a Lei Ambiental ao longo dos rios, córregos ou das águas dormentes .

B) Ao longo das faixas de domínio público, das linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão e outros:15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigência dos órgãos competentes.

C) Terrenos onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle da erosão urbana;

D) Em locais destinados a implantação de equipamentos urbanos que serão definidos no Plano Diretor.

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

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

Artigo 11º- O proprietário da gleba a ser loteada será obrigado a ceder ao Município, sem ônus para este, por escritura pública, as seguintes áreas:

I – A utilizada pela vias públicas que compõem o arruamento do loteamento;

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

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

§ 1º- A percentagem das áreas públicas previstas nos incisos I e II deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes sejam maiores que 200 m² (duzentos metros quadrados) , situação em que o percentual poderá ser reduzido.

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

SEÇÃO II

DOS LOTEAMENTOS RESIDENCIAIS E POPULARES

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

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

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

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

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

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

II – Ruas de circulação interna com largura mínima de 15,00 . (quinze) metros, sendo (nove) metros para pista de rolamento e 3,00 metros para cada passeio lateral à pista;

III – As vias internas que se integram como projeção das vias já definidas no sistema viário existente deverão apresentar

medidas similares as estabelecidas nos Incisos IV e V do artigo 9º desta Lei.

§ 3º- Os lotes dos loteamentos populares não poderão ter área inferior a 2,00 (dois) metros e nem testada menor de 10 (dez) metros.

SEÇÃO III

DOS LOTEAMENTOS FECHADOS

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

§ 1º - O parcelamento de glebas em unidades isoladas entre si, sob forma de condomínio horizontais, poderá ser alienado todo ou em parte, cada unidade constituindo-se em propriedade autônoma, sujeitas a limitações que a Lei Regulamentar definir, respeitadas as exigências desta Lei.

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

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

Artigo 15º - As vias de circulação internas nos loteamentos fechados deverão possuir largura mínima de 15,00 (quinze) metros, sendo 9 (nove) metros para pista de rolamento e 3 (três) de passeio para cada lado da pista.

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

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

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

SEÇÃO IV

DOS LOTEAMENTOS PARA FINS INDUSTRIAIS

Artigo 17º- A localização, dimensões mínimas e outros requisitos para implantação de loteamentos industriais deverão ser definidos na Lei de Zoneamento e Uso do Solo Urbano e/ou regulamentação específica.

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

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

CAPÍTULO IV DA CONSULTA PRÉVIA E DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS

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

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

II – prova de domínio sobre o terreno a lotear (escritura registrada);

III – Planta planialtimétrica da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:2.000, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou por seu representante, indicando:

A – Divisas da propriedade, perfeitamente definidas;

B – Localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundação, bosques, árvores de grande porte e construções existentes;

C – Arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização de vias de comunicação e de áreas livres, de

equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, num raio de 500,0 (quinhentos) metros, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

D – Esquema do loteamento pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e quadras.

IV – Planta de situação da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:10.000, com indicação do Norte Magnético, área total e dimensões dos terrenos e seus principais pontos de referência.

V – O tipo de uso predominante a que o loteamento se destinará.

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

Artigo 20º- Havendo viabilidade de implantação, o órgão de planejamento municipal, de acordo com as diretrizes do Plano Diretor do Município e/ou demais Leis pertinentes, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelo serviço e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

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

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

III – Escolha da localização aproximada das reservas técnicas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e as

áreas livres de uso público e indicações das áreas verdes e faixas de servidão ou domínio público, quando houver;

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

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

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

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

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

CAPÍTULO V

DO PROJETO DE LOTEAMENTO

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

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

II – memorial descritivo;

III – Título de propriedade do imóvel, (escritura registrada);

IV – Certidão de ônus reais e negativa de tributos;

V – Cópia aprovada da planta de diretrizes;

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

VII – Parecer do órgão público ambiental Estadual;

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

Artigo 22º- O projeto de loteamento deverá conter pelo menos:

I – Planta de situação da área a ser loteada, na escala 1:10.000 ((um por dez mil), em 3 (tres) vias, e com informações sobre a orientação magnética e equipamentos públicos e comunitários existentes em um raio de 500. (quinhentos) metros.

II – O desenho do projeto de loteamento em escala 1:1000 (um por mil), e, 3 (tres) vias, com as seguintes informações:

A – Subdivisão da quadra em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;

B – Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, ponto de tangência e ângulos centrais das vias e cotas;

C – Sistema de vias, com respectivas larguras;

D – Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, respectivamente, nas escalas de 1:1000. (um por mil) e 1:50 (um por cinquenta);

E – Curvas de níveis atuais e projetadas com equidistância de 1:00 (um) metro;

F – Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

G – A indicação das áreas que passarão ao domínio do Município, perfazendo, no mínimo, 35%(trinta e cinco por cento) da área total loteada;

H – Orientação magnética;

I – Indicação de áreas de reserva técnica, mais áreas verdes e faixas não-edificáveis, se houverem;

J – Estatística contendo área total do parcelamento, área total dos lotes e áreas públicas, discriminando áreas destinadas à circulação, áreas verdes, áreas destinadas a equipamentos comunitários, praças e jardins.

§ 1º- Todas as pranchas de desenho devem obedecer a normatização indicada pela ABTN.

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

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

I – Denominação do loteamento;

II – Descrição sucinta do loteamento, com suas características;

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO VI

DA APROVAÇÃO E REGISTRO DE LOTEAMENTO

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

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

II – Examinará todo os documentos apresentados, tomando por base as exigências especificadas no Capítulo V desta Lei;

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

Artigo 26º- Atendidas todas as formalidades da Câmara Municipal e exigências desta Lei, o projeto de loteamento será aprovado pelo setor de planejamento do Município.

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

I – De terraplanagem de todas as ruas, conforme especificação técnicas do Departamento Competente da Prefeitura Municipal;

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

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

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

Parágrafo Único – Os projetos de obras citadas no caput deste artigo deverão ser acompanhadas de orçamento e cronograma físico-financeiro.

Artigo 28º- O loteador deverá executar, sem ônus para o Município, todos os serviços e obras de infra-estrutura especificados nos projetos enumerados no artigo 27º desta Lei, em prazo máximo de 2 (dois)anos.

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

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

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

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

Artigo 30º- No decreto de aprovação do loteamento deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado e as

obras a serem realizadas, o prazo de execução destas, áreas caucionadas como garantia de execução das obras de infra-estrutura, bem como a indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento.

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

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

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

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

CAPÍTULO VII

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO E / OU REMEMBRAMENTO

Artigo 34º- A solicitação de desmembramento e/ou remembramento de áreas de lotes será feita mediante requerimento do interessado, junto a Prefeitura Municipal a seu Departamento competente, acompanhado dos seguintes documentos:

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

A – Indicação das vias e lotes adjacentes existentes;

B – Dimensões lineares e angulares e áreas, atuais e pretendidas, dos lotes, devidamente numerados, abrangidos pelo desmembramento ou remembramento;

C – Indicação de edificações existentes.

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

III – Memorial descritivo dos lotes abrangidos, contendo áreas, medidas e confrontações;

IV – Anotações de responsabilidade técnica emitida pelo(s) profissional(is) responsáveis pelos projetos.

§ 1º – Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos deverão ser apresentados de acordo com as normas da ABTN e conter as nomes e assinaturas do(s) proprietário(s) e responsável técnico.

§ 2º - Áreas situadas no que define o artigo 5º para efetuar desmembramento e/ou remembramento, obedecerá o que se trata no Inciso I e IV do artigo 9º.

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

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

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

Artigo 37º- Para desmembrar terrenos não loteados, já arruados em função de implantação de loteamentos anteriores, serão reservados 12% (doze por cento) da área líquida, proporcionais à área a ser desmembrada, para implantação de equipamentos públicos e comunitários.

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

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

CAPÍTULO VIII

DAS ALTERAÇÕES DO PROJETO DE LOTEAMENTO

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

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

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

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

CAPÍTULO IX

DAS PENALIDADE

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

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

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

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

§ 1º- A multa a que se refere este artigo corresponderá ao valor de 300(trezentas)a 2.000 (duas mil) UPFs.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO X

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

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

Artigo 45º- Os loteamentos e desmembramentos de terrenos efetuados sem a aprovação do Município, inscritos no Registro de Imóveis ou não, em época anterior à presente Lei, e cujo os lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão examinados por comissão a ser designada pelo Prefeito.

§ 1º- A aprovação de loteamento ou desmembramento dos lotes enquadrados no caput deste artigo será feita mediante Decreto Municipal, baseado no relato da referida Comissão.

§ 2º- A aprovação está condicionada ao pagamento de multa prevista no Capítulo IX desta Lei, à sessão de área para fins de utilidade pública ou o correspondente em dinheiro.

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

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

Artigo 46º - O desmembramento de lotes em áreas destinadas a atividades agrícolas e/ou pecuárias, dentro do Perímetro Urbano, deverá observar o que trata o Parágrafo Único do artigo 5º e artigo 6º e o inciso I e IV do artigo 9º.

Parágrafo Único – A fração mínima para desmembramento de área destinada para atividades agrícolas ou pecuária dentro de Perímetro Urbano do Município é de 2,42 (dois virgula quarenta e dois) hectares.

Artigo 47º- Esta lei entrará em vigor na data da sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Paço Municipal em, 28 de Junho de 2004.

SILDA KOCHEMBORGER
-PREFEITA MUNICIPAL-