7.1.3 Projeto de Lei de Parcelamento e Remembramento do Solo Urbano

LEI 1.522/2008
PARCELAMENTO E REMEMBRAMENTO DO SOLO URBANO PARA FINS URBANOS

SUMÁRIO

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E DEFINIÇÕES

CAPÍTULO II
DO PARCELAMENTO DO SOLO POR LOTEAMENTO

SEÇÃO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

SEÇÃO II
DAS DIRETRIZES GERAIS PARA O LOTEAMENTO

SEÇÃO III
DO PLANO DE LOTEAMENTO

SEÇÃO IV
DA APROVAÇÃO DO PLANO DE LOTEAMENTO

SEÇÃO V
DO LOTEAMENTO FECHADO

CAPÍTULO III
DO PARCELAMENTO DO SOLO POR DESMEMEBRAMENTO OU DESDOBRO

CAPÍTULO IV
DO REMEMBRAMENTO

CAPÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

CAPÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

LEI N° 1.522 de 26 de maio de 2008

SUMULA: DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO E O REMEM BRAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE IVAIPORÃ, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE:

L E I : 1522/2008

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E DEFINIÇÕES

Art. 1° Essa Lei, complementar à Lei do Plano Diretor Municipal, visando assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, disciplina o parcelamento e o remembramento do solo para fins urbanos em áreas urbanas e de expansão urbana, observadas as normas federais e estaduais relativas à matéria.

§ 1° Considera-se parcelamento do solo para fins urbanos toda subdivisão de gleba ou lote em dois ou mais lotes destinados à edificação, sendo realizado através de loteamento, desmembramento ou desdobro.

§ 2° Considera-se Remembramento a unificação de lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente.

Art. 2° Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos quando o imóvel a ser parcelado localizar-se na Área Urbana do Município ou em Área de Expansão Urbana, assim definidas em Lei.

Art. 3° O disposto na presente Lei aplica-se não só aos loteamentos, desmembramentos, desdobros e remembramentos realizados para a venda, ou melhor aproveitamento de imóveis, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para a extinção de comunhão de bens ou a qualquer outro título.

Art. 4° As dimensões mínimas e máximas dos lotes, o uso e o aproveitamento dos mesmos serão regulados pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, cujas normas deverão ser observadas em todo parcelamento e remembramento do solo.

Art. 5° Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos:

I. em terrenos alagadiços e sujeitos a inundação;

II. em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a saúde pública;
III. em terrenos com declividade igual ou superior a trinta por cento, salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
IV. em terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis à edificação;
V. em áreas localizadas nas Zonas de Preservação Permanente, assim definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
VI. a cinqüenta metros das nascentes de águas correntes, seja qual for a sua situação de relevo;
VII. em terrenos situados em fundos de vales, essenciais para o escoamento natural das águas;
VIII. em faixa de quinze metros para cada lado das faixas de domínio ou segurança de redes de alta tensão, rodovias e dutos, salvo maiores exigências dos órgãos municipais, estaduais e federais competentes;
IX. em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas à vida humana.

Art. 6° Para fins desta lei, são adotadas as seguintes definições:

I. ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

II. ÁREAS PÚBLICAS - São as áreas de terras a serem doadas, no ato do parcelamento do solo, ao Município para fins de arruamento, instalação de equipamentos urbanos, preservação permanente, áreas *non aedificandi* e equipamentos comunitários, tais como: em atividades culturais, cívicas, esportivas, de saúde, educação, administração, recreação, praças e jardins;

III. ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE – são espaços territoriais especialmente protegidos, cobertos ou não por vegetação, com a função a ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas, a serem doadas ao Poder Executivo Municipal;

IV. ÁREA URBANA - É a área de terra contida dentro do perímetro urbano, sendo este definido em Lei específica e complementar ao Plano Diretor Municipal.

V. ARRUAMENTO - Considera-se como tal a abertura de qualquer via ou logradouro destinado a utilização pública para circulação de pedestres ou veículos;

VI. ÁREA "*NON AEDIFICANDI*" - É área de terra a ser doada ao Município, onde é vedada a edificação de qualquer natureza, exceto as obras especiais com autorização dos órgãos públicos competentes;

VII. CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

VIII. DESDOBRO - É o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de um lote em mais lotes destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;

IX. DESMEMBRAMENTO - É o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

X. EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS - São os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esportes, recreação, administração e assistência social;

XI. EQUIPAMENTOS URBANOS - São os equipamentos públicos de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos sanitários, fornecimento domiciliar e público de energia elétrica, coleta e destinação de águas pluviais, arborização e pavimentação de vias urbanas;

XII. GLEBA - Área de terra que não foi ainda objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

XIII. LOTE - Área de terra resultante de parcelamento do solo para fins urbanos;

XIV. LOTEAMENTO - É o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados às atividades urbanas, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XV. LOTEAMENTO FECHADO. É o parcelamento do solo efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, com fechamento de seu perímetro e controle de acesso de não-moradores;

XVI. PERÍMETRO URBANO - É a linha de contorno que define a área urbana;

XVII. PLANO DE LOTEAMENTO – é o conjunto de documentos e projetos que indicam a forma pela qual será realizado o parcelamento do solo por loteamento;

XVIII. QUADRA – É a área de terras, subdividida em lotes, resultante do traçado do arruamento;

XIX. REFERÊNCIA DE NÍVEL - É a cota de altitude tomada como oficial pelo Município;

Parágrafo único. Consideram-se Áreas de Preservação Permanente:

I. áreas situadas ao longo dos cursos e nascentes de água, em glebas urbanas, com largura mínima de 50 (cinqüenta) metros, medidos em projeção horizontal a partir da margem para cada lado do curso de água ou nascente;
II. áreas situadas ao longo dos cursos e nascentes de água, em lotes urbanos, com largura mínima de 30 (trinta) metros, medidos em projeção horizontal a partir da margem para cada lado do curso de água ou nascente;
III. as áreas situadas, na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, em Zonas de Preservação Permanente;
IV. as áreas cravadas, em obediência à legislação federal, em Cartório de Registro de Imóveis, como Reserva Legal.

CAPÍTULO II
DO PARCELAMENTO DO SOLO POR LOTEAMENTO
SEÇÃO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 7° O LOTEAMENTO deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

I. Serão doadas ao Município, a título de Áreas Públicas, no mínimo:
    a. áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, nunca inferior a 7% (sete por cento) do total da gleba parcelada, sendo que, no mínimo, 90% (noventa por cento) do total destas áreas deverão constituir um único lote;
    b. área destinada à construção de praça, nunca inferior a 5% (cinco por cento) da gleba parcelada;
    c. Área de Preservação Permanente, quando houver;
    d. Área de Arruamento;
    e. Área *Non Aedificandi*, quando houver.
II. as Áreas Públicas não serão inferiores a 35% (trinta e cinco porcento) da área total a ser parcelada, devendo sempre estar preferencialmente agrupadas e, em cada caso específico, serão fixadas pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal;
III. salvo disposição decorrente de estudos específicos que recomende distâncias ainda maiores, ao longo e distanciadas de 50 (cinqüenta) metros das margens das nascentes e águas correntes e dormentes será obrigatória a execução de uma via de, no mínimo, 15 (quinze metros) de largura;

IV. ao longo das faixas de segurança das linhas de transmissão de energia e das faixas de domínio das rodovias e viadutos, será obrigatória a execução de uma via de, no mínimo, 15 (quinze metros) de largura;
V. o arruamento deverá observar as determinações da Lei Municipal do Sistema Viário Básico, devendo articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com o relevo do local.
VI. os cursos d'água não poderão ser modificados ou canalizados sem o consentimento dos órgãos competentes de planejamento e de meio ambiente do Poder Executivo Municipal;
VII. todos os loteamentos deverão ser dotados, pelo loteador, no mínimo, de: marcação das quadras e lotes, guias e sarjetas, rede de galerias de águas pluviais e obras complementares necessárias à contenção da erosão, pavimentação de vias, rede de abastecimento de água, rede de fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, arborização de vias e rede coletora de esgotos domiciliares;
VIII. o comprimento da quadra não poderá ser superior a 120 (cento e vinte) metros, salvo nas Zonas Industriais, que obedecerão as diretrizes do órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal;
IX. as áreas de terras localizadas sob linha de transmissão de energia elétrica de alta voltagem serão computadas como Área de Arruamento.
X. Nos conjuntos habitacionais de interesse social de iniciativa pública, as obras exigidas no inciso VII poderão ser dispensadas, a critério do órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal, com a aprovação do Conselho do Plano Diretor Municipal. Para cada caso, o órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal fixará as obras que deverão ser executadas, observando-se o disposto na Lei Federal Nº. 6.766/1979.

Parágrafo Único. Às áreas públicas de que tratam os Incisos I do caput desse artigo não se dará outra utilização, sendo vedada a sua doação.

SEÇÃO II
DAS DIRETRIZES GERAIS PARA O LOTEAMENTO

Art. 8º. Para efetuar a proposta de parcelamento do solo mediante loteamento, o proprietário do imóvel deverá solicitar ao órgão municipal de planejamento, sob o título de DIRETRIZES GERAIS, as condições e exigências para o parcelamento do solo, apresentando para este fim, acompanhado de requerimento próprio, os seguintes elementos:

I. Certidão de Matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

II. Certidão Negativa da Fazenda Federal e Municipal, relativas ao imóvel;
III. Certidão de Ônus Reais relativos ao imóvel;
IV. Certidão Negativa de Ações Reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
V. sondagem e percolação de solo, apontando o nível do lençol freático;
VI. cópia da planilha de cálculo analítico do levantamento topográfico do imóvel;
VII. esquema preliminar do loteamento pretendido, indicando as vias de circulação, quadras, e áreas públicas;
VIII. plantas do imóvel, na escala 1:1000 (um por mil), sendo uma cópia em mídia digital e duas cópias apresentadas em papel, sem rasuras ou emendas, e assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo profissional responsável pelos serviços de levantamento topográfico. Essas plantas deverão conter, no mínimo, as seguintes informações:

a. divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;
b. localização dos cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes;
c. curvas de nível de metro em metro;
d. orientação magnética e verdadeira do norte; mês e ano do levantamento topográfico;
e. referência de nível;
f. arruamento vizinho a todo perímetro da gleba, com localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, bem como, suas respectivas distâncias ao imóvel que se pretende parcelar;
g. o perímetro do terreno contendo, de forma detalhada, a poligonal levantada, seus respectivos ângulos, rumos ou azimutes e distâncias calculadas, bem como as informações de localização e as coordenadas de cada um dos vértices que deverão ser referenciados à Rede de Alta Precisão do Estado do Paraná, acompanhada de mapa em escala apropriada;
h. pontos onde foram realizados os testes de percolação do solo, consoante normas do órgão competente do Poder Executivo municipal;
i. localização dos hidrantes de combate a incêndio;

IX. outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

Parágrafo Único. Sempre que necessário, o órgão competente do Poder Executivo Municipal poderá exigir a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da gleba a ser loteada até o talvegue ou espigão mais próximo.

Art. 9º O órgão competente do Poder Executivo Municipal, em conformidade com os institutos legais federal, estadual e municipal existentes, expedirá as DIRETRIZES GERAIS de loteamento, as quais fixarão:

I. se o imóvel é passível de ser parcelado ou arruado, em todo ou em partes;
II. as características gerais do loteamento em relação ao uso e ocupação do solo;
III. as vias de circulação existentes ou previstas que compõem o sistema viário da cidade e do município que devem ser respeitadas pelo loteamento pretendido;
IV. as Áreas Públicas a serem doadas ao município;
V. os coletores principais de águas pluviais e esgotos e a localização de hidrantes de combate a incêndio quando eles existirem ou estiverem previstos;
VI. áreas *non aedificandi*, se houver;
VII. o traçado e as respectivas dimensões do sistema viário que o projeto do loteamento deverá adotar;
VIII. as Áreas de Preservação Permanente de nascentes, córregos, rios, as faixas de proteção de linhas de transmissão de energia em alta tensão, as faixas de domínio de dutos, estradas rurais e rodovias;
IX. os equipamentos urbanos que deverão ser executadas pelo interessado e os respectivos prazos para execução.

Parágrafo Único. O prazo máximo para o fornecimento das Diretrizes Gerais é de 30 (trinta) dias, contados a partir da data do protocolo de entrega, pelo interessado, de todos os documentos exigidos.

Art. 10. As Diretrizes Gerais expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, a contar da data de sua expedição, após o que estarão automaticamente prescritas e o processo iniciado arquivado.

SEÇÃO III
DO PLANO DE LOTEAMENTO

Art. 11. Expedidas as DIRETRIZES GERAIS, o proprietário do imóvel, caso deseje dar prosseguimento ao loteamento, deverá apresentar requerimento solicitando análise do PLANO DE LOTEAMENTO para a gleba, anexando para esse fim:

I. PROJETO DE LOTEAMENTO – apresentado através de desenhos na escala um por mil (1:1000), em duas vias de cópias em papel e uma via em mídia digital contendo, no mínimo, as seguintes informações:
    a. divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;
    b. arruamento vizinho a todo perímetro da gleba, com localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local;

c. vias de circulação existentes e projetadas, com as respectivas cotas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais.
d. perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, nas seguintes escalas:

Longitudinal - escala horizontal 1:1000 (um por mil);
escala vertical 1:100 (um por cem);
Transversal - escala 1:100 (um por cem).

e. localização dos cursos d'água, lagoas e represas, canalizações especiais existentes e projetadas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes;
f. curvas de nível, atuais e projetadas, com eqüidistância de um metro;
g. indicação de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
h. orientação magnética e verdadeira do norte; mês e ano do levantamento topográfico;
i. referência de nível;
j. indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
k. subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;
l. indicação das Áreas Públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento com as respectivas áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;
m. quadro estatístico de áreas, em metros quadrados e percentuais, contendo, no mínimo, a área total do imóvel a ser loteado, área total do arruamento, área total dos lotes e quadras, área total das Áreas Públicas.

II. PROJETOS COMPLEMENTARES - apresentados em duas cópias impressas em papel e uma cópia em mídia digital, contendo, no mínimo, os seguintes elementos:

a. projeto de pavimentação de vias;
b. projeto de rede de escoamento das águas pluviais, com indicação do local de lançamento e projeto das obras de sustentação e prevenção dos efeitos deletérios;
c. projeto de abastecimento de água potável;
d. projeto de localização de hidrantes para combate a incêndios, contendo pelo menos um hidrante a cada quilômetro de distância;
e. projeto de abastecimento de energia elétrica e iluminação pública das vias;

f. projeto de arborização de vias e logradouros públicos com especificação de espécies, obedecendo ao critério de uma árvore a cada quinze metros, e distância mínima de 7 metros de cada posteamento de abastecimento de energia elétrica;
g. projeto de coleta e tratamento de esgotos domiciliares, quando necessário;
h. carta de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica de Atendimento do loteamento, fornecida pelas concessionárias de energia elétrica e de abastecimento de água potável e coleta de esgotos domiciliares.

III. MEMORIAL DESCRITIVO DO LOTEAMENTO - em duas vias impressas em papel, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
a. descrição do loteamento contendo suas características;
b. condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas futuras edificações;
c. descrição dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos existentes e os que serão implantados no loteamento e adjacências;
d. memorial descritivo de cada lote, via urbana projetada e Áreas Públicas que passarão ao domínio público, indicando a área total, as confrontações e os limites descritos em relação ao norte verdadeiro.

IV – CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO DE EXECUÇÃO DAS OBRAS, com duração máxima de dois anos;

V – Licença Prévia do Instituto Ambiental do Paraná.

VI - MODELO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA – especificando, entre outras, as seguintes condições:

a. os compromissos do loteador quanto à execução do PLANO DE LOTEAMENTO bem como os prazos previstos para sua execução;
b. a clara enumeração das obras constantes do Plano de Loteamento;
c. indicação da condição de que os lotes só poderão receber edificações após o Poder Executivo Municipal declarar aceite as obras de abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública e coleta de esgotos domiciliares;
d. a possibilidade de suspensão, pelo adquirente, do pagamento das prestações uma vez não executadas as obras previstas no PLANO DE LOTEAMENTO;
e. o uso e a ocupação do solo previsto para o lote, segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Parágrafo Único. Todos os projetos, memoriais de cálculo e especificações técnicas para realização do LOTEAMENTO e COMPLEMENTARES devem

obedecer às normas da ABNT, ao padrão técnico do órgão competente do Poder Executivo Municipal, e das Concessionárias de Serviços Públicos e demais órgãos competentes. Os mesmos deverão estar acompanhados de memoriais descritivos e assinados pelo proprietário e pelo responsável técnico, devendo esse último indicar o número de sua Carteira do CREA.

SEÇÃO IV
DA APROVAÇÃO DO PLANO DE LOTEAMENTO

Art. 12. Recebidos todos os elementos do PLANO DE LOTEAMENTO, ouvidas as autoridades competentes, o órgão competente do Poder Executivo Municipal, no prazo de até 90 (noventa dias), procederá ao exame das peças apresentadas, manifestando sua avaliação técnica.

§ 1º Havendo incorreções nos projetos técnicos apresentados, o responsável técnico e o proprietário do loteamento serão notificados a promover as mudanças necessárias.

§ 2º O prazo máximo para apresentação das correções é de 90 (noventa) dias, contados a partir da data da notificação, após o que, não atendido, o processo iniciado será arquivado.

Art. 13. Uma vez considerado em acordo com as normas dos órgãos competentes, o Poder Executivo Municipal publicará, em jornais com circulação local e regional, as condições em que o PLANO DE LOTEAMENTO pretende ser efetuado.

Art. 14. Decorridos quinze dias da publicação a que se refere o artigo anterior e estando o PLANO DE LOTEAMENTO em acordo com as exigências técnicas e legais, o proprietário do loteamento será notificado a apresentar 3 (três) cópias em papel e uma cópia em mídia digital do referido PLANO DE LOTEAMENTO e a Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao CREA dos profissionais responsáveis pelo Projeto de Loteamento e Projetos Complementares.

Art. 15. Uma vez cumpridas as exigências contidas nos artigos anteriores, será assinado, entre o proprietário e o Poder Executivo Municipal, um TERMO DE COMPROMISSO onde o proprietário se obriga a, no mínimo:

I. transferir, mediante escritura pública de doação, sem qualquer ônus para o Município, a propriedade das Áreas Públicas e a propriedade do conjunto de obras de arborização, pavimentação de vias, abastecimento de água, coleta de esgotos, drenagem de águas pluviais, iluminação pública e abastecimento de energia elétrica realizadas;
II. garantir as condições necessárias para a fiscalização permanente, por parte do Poder Executivo Municipal, durante a execução das obras e serviços;
III. executar, no prazo máximo de dois anos, em acordo com o Cronograma Físico-financeiro, os PROJETOS COMPLEMENTARES;

IV. caucionar, como garantia de execução dos PROJETOS COMPLEMENTARES, imóveis cujos valores, a juízo do Poder Executivo Municipal, correspondam, à época da análise do processo a, pelo menos, uma vez e meia o custo dos serviços e obras a serem executadas;
V. não transacionar, por qualquer instrumento, lotes caucionados;
VI. utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigência dessa Lei.

§ 1º A avaliação dos imóveis caucionados será realizada por comissão de peritos especialmente designados pelo Prefeito Municipal.

§ 2º A área objeto da caução deverá situar-se dentro do território do Município.

§ 3º A caução dos imóveis dar-se-á, por Escritura Pública de Caução e Hipoteca, no ato de registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 16. Assinado o TERMO DE COMPROMISSO será aprovado o PLANO DE LOTEAMENTO, publicado o DECRETO DE APROVAÇÃO DO PLANO DE LOTEAMENTO, expedido o respectivo ALVARÁ DE EXECUÇÃO DE LOTEAMENTO e publicado o Decreto de nomeação do responsável técnico do Poder Executivo Municipal para a fiscalização dos serviços e obras.

§ 1º No DECRETO DE APROVAÇÃO deverá constar as condições em que o loteamento é autorizado, as obras e serviços a serem realizados e o prazo de execução, a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do município no ato de registro do loteamento, os imóveis que serão caucionadas e o responsável técnico do Poder Executivo Municipal designado para a fiscalização dos serviços e obras.

§ 2º O responsável técnico pela fiscalização das obras e serviços remeterá, mensalmente, ao órgão competente do Poder Executivo Municipal, um Relatório de Acompanhamento das Obras e Serviços indicando, no mínimo, a situação e a evolução das obras e serviços, os percentuais de obras e serviços concluídos em relação ao cronograma, a observância dos projetos técnicos, as modificações introduzidas nos Projetos Complementares e a observância das normas de segurança.

Art. 17. Concluídas todas as obras e serviços e estando em perfeito estado de execução e funcionamento, o proprietário ou seu representante legal solicitará ao Poder Executivo Municipal a vistoria final do loteamento e a liberação da caução.

Art. 18. Mediante LAUDO DE VISTORIA favorável, elaborado pelo responsável técnico pela fiscalização das obras e serviços, e atestado de pleno funcionamento das redes de serviço, fornecidos pelos órgãos concessionários de serviços e órgãos públicos responsáveis pela política de meio ambiente, o Poder Executivo Municipal publicará o DECRETO DE RECEBIMENTO DO LOTEAMENTO e liberará as áreas caucionadas.

§ 1º Caso tenha havido necessidade de modificações na execução dos PROJETOS COMPLEMENTARES, o LAUDO DE VISTORIA deverá ser acompanhado de desenhos e cálculos retificadores indicando as alterações realizadas.
§ 2º A liberação das áreas caucionadas poderá ser proporcional ao conjunto de obras e serviços realizados e em funcionamento.

Art. 19. Findo o prazo estipulado no Cronograma Físico-financeiro para a realização das obras e serviços, caso as mesmas não tenham sido executadas, o Poder Executivo Municipal executará os serviços e obras, promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas correspondentes.

SEÇÃO V
DO LOTEAMENTO FECHADO

Art. 20. Aplicam-se ao loteamento fechado os requisitos e procedimentos prescritos no Capítulo I, II, V e VI dessa Lei, os índices urbanísticos definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e na Lei do Sistema Viário do Município.

Art. 21. A área total do loteamento fechado não poderá ultrapassar a 90.000 (noventa mil) metros quadrados, sendo que a maior dimensão, de um lado do perímetro do loteamento, deve ser igual ou inferior a 300 (trezentos) metros.

Art. 22. As Áreas Públicas, totalizarão, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) sendo que o somatório das áreas de terras destinadas à Preservação Permanente e à implantação de Equipamentos Comunitários não serão inferiores a 12% (doze por cento) da área total a ser parcelada.

Parágrafo Único. A totalidade das Áreas de Preservação Permanente e áreas destinadas à implantação de Equipamentos Comunitários deverá se localizar externamente à área fechada do loteamento, ter frente para via pública e não poderão, a qualquer pretexto, ser objeto de concessão de direito real de uso.

Art. 23. A implantação do loteamento fechado não poderá interromper o prolongamento das vias públicas, em especial aquelas classificadas na Lei do Sistema Viário como primárias, secundárias, marginais de rodovias e de fundos de vales.

§ 1º O loteamento fechado deverá ser contornado, em todo o seu perímetro, por via pública de, no mínimo, 15 (quinze metros).

§ 2º As vias internas ao loteamento fechado deverão possuir:

I. passeios de ambos os lados da via interna com dimensão mínima 3,0 metros (três metros);
II. secção da via carroçável mínima conforme tabela abaixo:

Número de unidades habitacionais a que deve servir o trecho da via.	Largura mínima de cada uma das faixas de rolamento da via	Número de via
até 20	9 metros	1
21 a 80	10 metros	1

+ 80	9 metros	2

Art. 24. O loteamento fechado deverá possuir, no máximo, dois controles de acessos de não-moradores voltados preferencialmente para vias secundárias.

Art. 25. As Áreas Públicas internas ao Loteamento Fechado poderão ser objeto de concessão de direito real de uso, mediante outorga a uma entidade jurídica organizada na forma de condomínio de proprietários-moradores.

Parágrafo Único. Sob pena de nulidade, no prazo de 90 (noventa dias), a concessão de direito real de uso deverá constar do Registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 26. Do instrumento de concessão de direito real de uso deverá constar todos os encargos do condomínio de proprietários-moradores relativos aos bens públicos em causa, devendo estes serem, no mínimo, a manutenção e conservação de:

I.arborização de vias;
II. vias de circulação, calçamento e sinalização de trânsito;
III. coleta e remoção de lixo domiciliar e limpeza de vias, os quais deverão ser depositados em local próprio junto à portaria do loteamento;
IV. prevenção de sinistros;
V. rede de energia e Iluminação de vias pública;
VI. rede água e de coleta de esgotos domiciliares;
VII. rede de drenagem de águas pluviais.

Art. 27. A concessão do direito real de uso poderá ser rescindida unilateralmente pelo Poder Executivo Municipal nos casos:

I. de dissolução da entidade beneficiária;
II. de alteração, sem permissão do Poder concedente, da finalidade das Áreas Públicas;
III. quando o condomínio de proprietários-moradores se omitir dos serviços de conservação e manutenção;
IV. quando do descumprimento de quaisquer outras condições estatuídas no instrumento de concessão e nessa Lei.

§ 1º Quando da rescisão da concessão, as Áreas Públicas bem como as benfeitorias nelas existentes, situadas dentro do perímetro do loteamento fechado serão reincorporadas ao patrimônio público, independentemente de qualquer pagamento ou indenização.

§ 2º A perda da concessão do direito real de uso implicará na perda do caráter de loteamento fechado e determina a demolição dos muros que envolvem a periferia do loteamento e a eliminação de todo e qualquer sistema de controle de acesso de não-moradores.

Art. 28. Todo loteamento fechado deverá ser circundado por cerca ou muro de alvenaria, com altura máxima de 3,0 metros (três metros).

§ 1º O loteamento fechado, em 75% (setenta e cinco por cento) de seu perímetro, será dotado de lotes diretamente voltados para via pública externa ao loteamento e de uso coletivo, com profundidade, no mínimo, de 25 (vinte e cinco) metros.

§ 2º Nos locais onde o fechamento do loteamento estiver diretamente voltado para via pública de uso coletivo, o muro ou cerca deverá estar recuado 6 (seis) metros do meio-fio da via pública, sendo 3 (três) metros destinados a passeio público e 3 (três) metros destinados à área verde.

Art. 29. As obras e serviços de reparos das Áreas Públicas situadas dentro do perímetro do loteamento fechado somente poderão ocorrer mediante prévia aprovação e fiscalização de um profissional habilitado indicado pelo Poder Executivo Municipal.

CAPÍTULO III
DO PARCELAMENTO DO SOLO POR DESMEMBRAMENTO OU DESDOBRO

Art. 30. O DESMEMBRAMENTO ou DESDOBRO só poderá ser aprovado quando :

I. as glebas desmembradas ou os lotes desdobrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
II. a parte remanescente da gleba ou lote, ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões e áreas mínimas previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 1º Exceptuam-se as glebas ou os lotes com dimensões e áreas inferiores ao previsto nesse artigo quando as partes resultantes sejam, em ato contínuo, objeto de remembramento ao lote vizinho.

§ 2º Em casos de lotes edificados anterior a data de publicação dessa Lei, o desdobro somente poderá ser aprovado quando observar, cumulativamente, os seguintes requisitos :

I. as partes resultantes da subdivisão da edificação constituírem construções independentes uma das outras, observados os requisitos do Código de Edificações e Obras;
II. cada um dos lotes resultantes do desdobro tiver área mínima de 150 (cento e cinqüenta) metros quadrados e testada mínima de 10 (dez) metros.
III. em se tratando de lotes de esquina, cada um dos lotes resultantes do desdobro tiver área mínima de 200 (duzentos) metros quadrados e testada mínima de 10 (dez) metros.

Art. 31. Para obter o parcelamento do solo, o proprietário do imóvel deverá requerer a aprovação do PROJETO de DESMEMBRAMENTO ou DESDOBRO respectivo, anexando em seu requerimento, os seguintes documentos:

I. título de propriedade do imóvel, sem cláusula restritiva quanto a sua alienabilidade, comprovada através de Certidão do Registro de Imóveis;
II. certidão negativa da Fazenda Municipal ou Federal referente ao Imóvel;
III. quatro cópias do PROJETO DE DESMEMBRAMENTO ou DESDOBRO apresentadas em papel e uma cópia em meio digital, na escala indicada pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável pelo projeto, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
    a. as divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;
    b. localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas à inundações, bosques, construções existentes;
    c. orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;
    d. arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias;
    e. planta de situação ANTERIOR e POSTERIOR ao parcelamento do solo que pretende efetuar, contendo as identificações dos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do Projeto;
    f. quadro estatístico de áreas;
    g. outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal;
IV. Anotação de Responsabilidade Técnica perante o CREA;
V. memoriais descritivos de cada lote.

Art. 32. Aplicam-se ao DESMEMBRAMENTO, no que couberem, as mesmas disposições e exigências desta lei para o LOTEAMENTO, em especial quanto à doação de áreas para o Município, necessárias para a preservação permanente, a continuidade ou alargamento de vias e ou para a implantação de equipamentos urbanos ou comunitários.

CAPÍTULO IV
DO REMEMBRAMENTO

Art. 33. Nos casos de REMEMBRAMENTO, o proprietário do imóvel deverá requerer a aprovação do respectivo PROJETO DE REMEMBRAMENTO, devendo para tal fim anexar, em seu requerimento, os seguintes documentos:

I. título de propriedade dos imóveis, sem cláusula restritiva quanto a sua alienabilidade, comprovada através de Certidões do Registro de Imóveis;

II. certidão negativa da Fazenda Municipal referente aos Imóveis;
III. quatro cópias do PROJETO DE REMEMBRAMENTO apresentadas em papel e uma cópia em meio digital, sem rasuras, na escala indicada pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável pelo projeto, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

a. as divisas dos imóveis perfeitamente definidas e traçadas;
b. localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas à inundações, bosques, construções existentes;
c. orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;
d. arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias;
e. planta de situação ANTERIOR e POSTERIOR ao Remembramento que pretende efetuar, contendo as identificações do(s) lote(s), dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do Projeto;
f. quadro estatístico de áreas;
g. outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal;

IV. Anotação de Responsabilidade Técnica perante o CREA;
V. memoriais descritivos do(s) lote(s).

CAPÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

Art. 34. Fica sujeito à cassação do alvará, embargo administrativo da obra e à aplicação de multa, todo aquele que:

I. Der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento ou desdobro do solo para fins urbanos, sem autorização da Administração Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda das normas de âmbito federal e estadual pertinentes;
II. Der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento ou desdobro do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;
III. Registrar loteamento, desmembramento ou desdobro não aprovados pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de Lotes resultantes de loteamento, desmembramento ou desdobro não aprovados.

§ 1º A multa a que se refere este artigo será arbitrada pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, de acordo com a gravidade da infração, e seu valor corresponderá ao intervalo entre 100 (cem) e 1000 (mil) vezes a Unidade Fiscal do Município.
§ 2º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de cumprimento das Leis pertinentes.

Art. 35. São passíveis de punição, a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores do Poder Executivo Municipal que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

CAPÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 36. O Poder Executivo Municipal poderá baixar, por Decreto, normas ou especificações técnicas adicionais referentes à apresentação de peças gráficas e às obras ou serviços de equipamentos urbanos exigidos por esta Lei.

Art. 37. Os conjuntos habitacionais promovidos pela iniciativa privada ou pública, estão sujeitos à aplicação integral desta Lei.

Art. 38. Não será concedido o alvará para edificação, reforma ou demolição, em lotes resultantes de parcelamento do solo ou remembramento não regularmente aprovados pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, em conformidade com esta Lei.

Art. 39. A aprovação de projeto de loteamento, desmembramento, desdobro ou remembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do Poder Executivo Municipal, quanto a eventuais divergências referentes às dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área loteada, desmembrada, desdobrada ou remembrada.

Art. 40. O prazo máximo para a aprovação ou rejeição do PROJETO DE REMEMBRAMENTO ou DESDOBRO será de 30 (trinta dias) após o proprietário ter cumprido todas as exigências do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

Art. 41. O prazo máximo para a aprovação ou rejeição do PROJETO DE DESMEMBRAMENTO será de 60 (sessenta dias) após o proprietário ter cumprido todas as exigências do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

Art. 42. A partir da publicação do Decreto de Recebimento do LOTEAMENTO e/ou do DESMEMBRAMENTO e da aprovação dos Projetos de REMEMBRAMENTO OU DESDOBRO será lançado, sobre os imóveis resultantes, o correspondente Imposto Predial e Territorial Urbano.

Art. 43. Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pelo Conselho do Plano Diretor Municipal e órgão

competente do Poder Executivo Municipal ao qual fica atribuída também a competência para estudar e definir elementos técnicos necessários a toda atividade normativa decorrente da presente Lei.

Art. 44. Esta Lei entra em vigor 90 (noventa) dias da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial, a Lei Municipal nº 150/71, de 13 de setembro de 1971

EDIFÍCIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE IVAIPORÃ
aos 26 dias do mês de maio de 2008

CÉLIO PEREIRA
Prefeito Municipal