LEI Nº 507/2005

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS NO MUNICÍPIO DE PEABIRU E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Peabiru, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1.º - A presente Lei se destina a disciplinar os projetos de loteamento, desmembramento e remembramentro do solo para fins urbanos do Município de Peabiru sendo elaborada nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações, a Lei 9.785/99 e Lei 10.932/01, e a Lei 10.257/01, Estatuto da Cidade demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas Leis específicas de competência do Município.

Parágrafo único – O disposto na presente Lei obriga não só os loteamento, desmembramentos e remembramentos realizados para venda ou melhor aproveitamento de imóveis, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título.

Art. 2.º - O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou remembramento, observadas as disposições desta Lei.

CAPÍTULO II
DOS OBJETIVOS

Art. 3.º - Esta lei tem como objetivos:

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

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

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

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

CAPÍTULO III
DAS DEFINIÇÕES

Art. 4º - Para efeito de aplicação da presente lei, são adotadas as seguintes definições:

I. Área Total do Parcelamento: É a área que o loteamento, desmembramento ou remembramento abrange;

II. Área do Domínio Público: É a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;

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

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

V. Desmembramento: É a subdivisão de áreas 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, modificação ou ampliação dos já existentes;

VI. Equipamentos comunitários: são as instalações públicas de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

VII. Equipamentos Urbanos: São os equipamentos públicos de abastecimento de água, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica, rede de fibra ótica e gás canalizado;

VIII. Faixa Não Edificável: Área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

IX. Loteamento: É a subdivisão de áreas em lotes, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes;

X. Remembramento: É a fusão de lotes com aproveitamento do sistema viário existente;

XI. Via de Circulação: É a via destinada a circulação de veículos e pedestres.

CAPÍTULO IV
DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

SEÇÃO I
DOS PARCELAMENTOS PARA FINS URBANOS

Art. 5.º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em Zona Urbana devidamente definida em Lei Municipal de Perímetro Urbano.

Parágrafo único – Na Zona Rural, só será admitido o parcelamento com a prévia anuência da Prefeitura Municipal e aprovação dos órgãos Estaduais e Federais de controle do meio-ambiente, conforme Legislação Federal.

Art. 6.º - Não será permitido o parcelamento do solo:

I. Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurando o escoamento das águas;

II. Nas nascentes, mesmo os chamados “olhos d`água” seja qual for sua situação topográfica;

III. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo á saúde pública, em que tenham sido previamente saneadas;

IV. Nas partes do terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento).

V. Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo a Prefeitura Municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;

VI. Em terrenos situados em fundos de vale essenciais para escoamento natural das águas e abastecimento público, a critério do órgão estadual competente e a anuência da Prefeitura Municipal;

VII. Em terrenos situados em áreas consideradas reservas ecológicas, de acordo com a resolução nº 04 de 18 de Setembro de 1985, do Conselho Nacional de Meio Ambiente – CONAMA.

VIII. Em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até sua correção;

IX. Em faixa de 15,00m (quinze metros) para cada lado das redes de alta tensão, das ferrovias e dutos, salvo maiores exigências dos órgãos competentes;

X. Em terrenos onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle da erosão urbana.

XI. Em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, nomeadamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes.

Parágrafo único. É vedado desmatar ou alterar a morfologia do terreno fora dos limites estritamente necessários à abertura das vias de circulação, exceto mediante aprovação expressa do Poder Publico Municipal e, quando legalmente exigido, dos órgãos ambientais competentes.

Art. 7.º - Poderá ser exigido o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV para os parcelamentos do solo com área superior a 100.000m² (cem mil metros quadrados).

SEÇÃO II
DOS PARCELAMENTOS PARA FINS RURAIS

Art. 8º Não será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos na Zona Rural do Município.

§ 1º. A Zona Rural somente poderá ser parcelada para fins de exploração agropastoril e os usos permissíveis para ela especificados na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município.

§ 2º. O parcelamento da Zona Rural deverá obedecer ao módulo mínimo estabelecido para o Município pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA.

§ 3º. O parcelamento da Zona Rural deverá atender aos seguintes requisitos:

I - será registrada uma reserva florestal legal bem como as áreas de Preservação Permanente dentro do próprio imóvel, ou através das demais opções previstas no Código Florestal Brasileiro, preferentemente em uma única área, previamente aprovada pelo Instituto Ambiental do Paraná - IAP;

II - as estradas de acesso às parcelas deverão ter pistas de rolamento com larguras de 10,00m (dez metros), 12,00m (doze metros) ou 20,00m (vinte metros), conforme o carregamento da via.

§ 4º. Não serão exigidos para os parcelamentos rurais os demais requisitos previstos nesta Lei.

CAPÍTULO V
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 9.º - Os loteamentos deverão atender, os seguintes requisitos:

I. Só poderão ser loteadas áreas com acesso direto a via publica em boas condições de trafegabilidade a critérios da Prefeitura Municipal;

II. As vias de loteamento deverão articular-se com as adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local;

III. A hierarquia das vias deverá respeitar o Plano do Sistema Viário, conforme Lei específica, ou a definição pelo órgão competente da Prefeitura Municipal;

IV. Todo o projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário trechos que a Prefeitura Municipal indicar, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade;

V. Os projetos de loteamento deverão obedecer as seguintes dimensões, salvo quando determinados pelo Plano do Sistema Viário;

- Largura mínima da rua: 14,00 metros;
- Largura mínima da faixa carroçável: 8,00 metros;
- Largura mínima de passeio: 3,00 metros;
- As ruas sem saída, não poderão ultrapassar 110,00 m (cento e dez metros) de comprimento, devendo obrigatoriamente conter no seu final, bolsão para retorno, com diâmetro inscrito mínimo de 12,00 m (doze metros);
- Rampa máxima de faixa carroçável: 12% (doze por cento);
- Comprimento Maximo da quadra igual a 110,00m (cento e dez metros) e largura mínima de 50 metros.

VI. As vias de circulação, quando destinadas exclusivamente a pedestres, deverão ter largura mínima de 5% (cinco por cento) do comprimento total e nunca inferior a 4,00m (quatro metros);

- Rampa máxima da via exclusiva de pedestre: 8% (oito por cento);

VII. Todas as vias públicas constantes do loteamento deverão ser constituídas pelo proprietário recebendo, no mínimo, meio-fio, rede de abastecimento de água, galerias de água pluviais, rede de energia elétrica e iluminação pública e a marcação das quadras e lotes.

- Nas áreas sujeitas a erosão, as exigências deste inciso serão complementadas com pavimentação das vias e outras consideradas necessárias ou adequadas á contenção da erosão urbana;

VIII. Os parcelamentos situados ao longo de rodovias e ferrovias Federais, Estaduais ou Municipais, deverão conter ruas marginais paralelas e faixa de domínio das referidas estradas com largura mínima de 15,00m (quinze metros), de acordo com a Lei N.º10.932/04.

IX. As áreas mínimas dos lotes bem como as testadas, validas para lotes em novos loteamentos e para desmembramento e remembramentos, são as estipuladas na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, sendo:

a) Os lotes não poderão ter área inferior a 125,00 m2, salvo em casos de loteamentos de interesse social.

Art. 10.º - As áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos comunitários, bem como aos espaços livres de uso público, corresponderão ao percentual mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba a ser loteada, obedecidas neste percentual, as seguintes reservas mínimas:

I – 5% da área da gleba para equipamentos comunitários;

II- 10% da área da gleba para áreas verdes.

§ 1º. A localização das áreas mencionadas nos incisos I e II deste artigo, será definida pela Prefeitura Municipal, por ocasião do pedido de diretrizes, podendo tal localização ser descontínua.

Art. 11.º - A Prefeitura Municipal poderá exigir, complementarmente, reserva de faixa “non aedificanti” destinada à implantação de equipamentos urbanos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, rede de lógica e gás canalizado.

Art. 12.º - Os espaços livres de uso público, nas áreas destinadas ao sistema de circulação e à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, não poderão ter sua destinação alterada pelo parcelador ou pelo poder público municipal, a partir da aprovação do parcelamento, salvo na ocorrência das hipóteses fixadas na legislação federal.

Art. 13.º - Fica proibida a consideração de áreas de preservação permanente no cômputo da percentagem exigida no artigo 10.º, podendo excepcionalmente, em projetos de utilidade pública ou interesse social, computar as referidas áreas em até 10% (dez por cento) do total a ser cedido à Prefeitura no ato de aprovação do loteamento, sem ônus para a Prefeitura Municipal.

SEÇÃO III
DOS LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 14.º - Os loteamentos populares somente serão permitidos com a finalidade de atender à demanda habitacional de baixa renda, cujos lotes terão o valor máximo a serem comercializados estabelecidos pela órgão competente do município.

§ 1° - Os loteamentos populares somente serão autorizados naquelas zonas onde for previsto o seu adensamento; assim mesmo somente mediante a aprovação prévia pela Prefeitura.

Art. 15.º - O interessado em realizar parcelamento destinado à população de baixa renda, requererá à Prefeitura Municipal, condições especiais para a sua execução, visando a adequação do empreendimento à capacidade aquisitiva da população a que se destina, devendo o parcelamento se enquadrar ao que dispõe esta seção.

Art. 16.º - O parcelamento com a finalidade social obedecerá aos seguintes modelos:

I – Modelo de Parcelamento Social 1, cujos lotes terão, no mínimo, 150m^2 (cento e cinqüenta metros quadrados) de área e testada mínima de 7,50m (sete metros e cinqüenta centímetros);

II – Modelo de Parcelamento Social 2, cujos lotes terão, no mínimo, 200m m^2 (duzentos metros quadrados) de área e testada mínima de 10m (dez metros).

§ 1° - Os modelos acima serão aplicados nas área de interesse público para habitação de interesse social de acordo com o disposto na Lei de Zoneamento de uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 2° - Para a aprovação dos loteamentos populares, deverão ser seguidos os mesmos procedimentos estabelecidos para os demais loteamentos, os quais estão referidos da Seção II deste Capítulo.

Art. 17.º - O parcelamento pára fins de Interesse Social deverão obedecer o descrito na Lei N.º 9.785 de 29 de janeiro de 1999 e Lei N.º 10.932 de 03 de agosto de 2004.

SEÇÃO IV
DO PARCELAMENTO E IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Art. 18.º - A instalação de condomínios por unidades autônomas na forma do artigo 8° da Lei Federal n° 4591, de 16 de dezembro de 1964 obedecerá ao disposto nesta lei.

Art. 19.º - O condomínio é formado por edificações ou conjunto de edificações residenciais autônomas entre si mantendo-se, o terreno, as circulações, os equipamentos e instalações comuns.

Parágrafo Único. A implantação de condomínios no perímetro urbano de Peabiru, verificadas as zonas permitidas conforme a lei de Uso e Ocupação do Solo, obedecerão os seguintes requisitos:

I - as glebas ou lotes terão testadas mínimas de 30m (trinta metros) e máximas de 250m (duzentos e cinqüenta metros).

II - ficam definidas como áreas comuns: a circulação e os acessos privativos à via pública, as vias internas de circulação e acesso às unidades privativas, as áreas destinadas a recreação, lazer e a equipamentos e instalações.

Art. 20.º - A instituição de condomínio por unidades autônomas na forma do artigo 8° da Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, poderá ocorrer:

I - em áreas parceladas resultantes de:

a) loteamento;

b) desmembramento;

c) arruamento;

d) remembramento.

II - em áreas não parceladas a serem aprovadas de forma concomitante com o parcelamento pretendido.

Parágrafo Único. Ao inciso II deste artigo, aplicam-se as disposições inerentes à modalidade de parcelamento do solo pretendida.

Art. 21.º - É obrigatória a implantação, na instituição de condomínio por unidades autônomas, de redes de equipamentos para abastecimento de água potável, energia elétrica, drenagem pluvial, esgotos sanitários e vias de circulação.

Art. 22.º - Quando as glebas ou lotes em que se pretenda a implantação do condomínio não forem servidos pelas redes pública de água e energia elétrica, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condomínios.

Parágrafo único. A implantação das redes descritas neste artigo deve ser comprovada previamente mediante projetos técnicos elaborados e submetidos à aprovação dos órgãos responsáveis pelas análises dos projetos.

Art. 23.º - A instituição de condomínios por unidades autônomas obedecerá aos seguintes requisitos:

I - terrenos com dimensões máximas de 250,00m (duzentos e cinqüenta metros) e área de até 62.500,0m^2 (sessenta e dois mil e quinhentos metros quadrados);

II - dimensões máximas da área comum serão de 50% (cinqüenta por cento) da área total do condomínio;

III - áreas livres de uso comum para jardins, acessos e equipamentos de lazer e recreação serão de 20% (vinte por cento), no mínimo, da área total do condomínio;

IV - acesso à via pública adequado ao trânsito de veículos e pedestres e vias de circulação interna com caixa de rolamento com largura não inferior a 5,50m (cinco metros e cinqüenta centímetros) e passeios com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) em ambos os lados;

V - índices urbanísticos, adequação do uso pretendido à zona e estacionamento, conforme estabelece a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 24.º - Nenhum parcelamento em condomínio poderá bloquear a via do sistema viário de ligação das áreas que Ihe são limítrofes.

Art. 25.º - Os condomínios poderão ser fechados a critério do empreendedor, obedecidas as seguintes disposições:

I - os condomínios fechados não poderão impedir sob qualquer forma, o acesso público às margens de rios, lagoas, vias e demais áreas integrantes do patrimônio público.

II - para promover os acessos necessários às áreas acima discriminadas, será exigida via pública.

Art. 26.º - As obras relativas às instalações e áreas comuns deverão ser executadas simultaneamente com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

§ 1°. O órgão municipal competente poderá autorizar a instituição do condomínio, ainda que os respectivos projetos não contenham aqueles relativos às edificações privativas desde que a previsão das cotas de área máxima de construção e taxa de ocupação atribuídas à área de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, constem na escritura pública da respectiva área privativa.

§ 2°. A alteração das condições aprovadas e registradas dependerá de nova análise e aprovação do órgão municipal competente.

CAPÍTULO VI
DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 27.º - O interessado em elaborar projeto de loteamento deverá solicitar a Prefeitura Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo e a diretrizes para o Uso do Solo Urbano e Sistema Viário, apresentando para este os seguintes elementos:

I. Requerimento assinado pelo proprietário ou seu representante legal;

II. Planta planialtimétrica da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:2000 (um por dois mil), assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, indicado;

a) Divisão da propriedade perfeitamente definidas;

b) Localização dos cursos d`água, áreas sujeitas a inundações, bosque árvores de grande porte e construções existentes;

c) Arruamentos contínuos a todo o perímetro, a localização de vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de 1.000 (um mil metros) com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

d) Esquema do loteamento pretendido, onde deverá constar a rede viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e quadras;

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

IV. Planta de situação da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:10000, com indicação de norte magnético, da área total e dimensões do terreno em seus principais pontos de referencias.

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

Art. 28.º - Havendo viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento do município e demais Legislações

Superiores, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na consulta prévia;

I. As vias de circulação existentes ou projetadas que compõe o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;

II. A fixação da zona ou zonas de uso predominante de acordo com a Lei de Zoneamento de uso e Ocupação do Solo;

III. Localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários das áreas livres de uso público e das áreas verdes;

IV. As faixas sanitárias do terreno para o escoamento de água pluvial e outras faixas não-edificáveis;

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

§ 1.º - O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 30 (trinta) dias, neles não sendo computados o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada;

§ 2.º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo de máximo de um ano, após o qual a interessada deverá proceder nova consulta;

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

CAPÍTULO VII
DO ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 29.º - Cumpridas as etapas do Capítulo anterior e havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentara anteprojeto, de acordo com as diretrizes definidas pela Prefeitura Municipal, composto de:

§ 1.º - Planta de situação da área a ser loteada, na escala exigida pelo inciso IV do Artigo 7.º em 02 (duas) vias com as seguintes informações:

I. Orientação Magnética e verdadeira;

II. Equipamentos públicos e comunitários existentes num raio de 1.000m (mil metros);

§ 2.º - Os desenhos do Anteprojeto de Loteamento, na escala 1:2.000 (um por dois mil), em duas vias, com as seguintes informações;

I. Orientação magnética e verdadeira;

II. Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;

III. Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulo centrais das vias e cotas do projeto;

IV. Sistema de vias com respectivas larguras;

V. Curvas de nível, atuais e projetadas, com eqüidistância de 1,00m (um metro);

VI. Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação;

- Perfis longitudes e transversais serão apresentados na escala 1:1.500 (um por quinhentos) e a longitudinais na escala 1:2.000 (um por dois mil).

VII. Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VIII. A indicação das áreas que perfazem, no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área total loteada e que passarão ao domínio o Município, e outras informações, em resumo sendo:

a) Área Total do Parcelamento;

b) Área Total dos Lotes;

c) Área Pública, a saber:

- Área destinada a circulação – 15%;
- Áreas verdes – 10%;
- Áreas destinadas a Equipamentos Comunitários – 10%;
- Praças e jardins

§ 3.º - As pranchas de desenho devem obedecer a normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;

§ 4º - O prazo máximo para estudos e aprovação do antepojeto, após cumpridas todas as exigências da Prefeitura Municipal pelo interessado, será de 60 (sessenta) dias.

CAPÍTULO VIII
DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 30.º - Aprovado o anteprojeto, o interessado apresentará o projeto definitivo, contendo:

§ 1º - Plantas desenhos exigidos nos parágrafos 1 e 2 do Artigo 9.º desta Lei, em 04 (quatro) vias;

§ 2.º - Memorial Descritivo, em 04 (quatro) vias contendo obrigatoriamente:

I. Denominação do loteamento;

II. A 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 do Município no ato do registro do loteamento;

V. A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos é de utilidade publica, já existentes no loteamento e a adjacência, e dos que serão implantados;

VI. Limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área total da área Pública, descriminando as áreas de circulação, área das praças e demais espaços destinados e equipamentos comunitários total das áreas de utilidade pública com suas respectivas percentagens.

§ 3.º - Deverão, ainda, fazer parte do projeto de loteamento as seguintes peças gráficas, referentes as obras de infra-estrutura exigida, que deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes:

I. Anteprojeto da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais, canalização em galerias ou canal aberto, com indicação das obras de sustentação, muros de arrimo, pontilhões e demais obras necessárias a conservação dos novos logradouros;

II. Anteprojeto da rede de abastecimento d`água;

III. Anteprojeto de rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

§ 4.º - As pranchas devem obedecer as características indicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

§ 5.º - Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinada pelo requerente e responsável técnico devendo o ultimo mencionar o número de seu registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – Crea, desta região e o número do seu registro na Prefeitura.

§ 6.º - Deverá ainda apresentar modelo do Contrato de Compra e Venda, em 02 (duas) vias, a ser utilizado e de acordo com a Lei Federal e demais clausulas que especifiquem:

I. O compromisso do loteamento quanto a execução das obras de infra-estrutura, enumerando-as:

II. O prazo da execução da infra-estrutura, constante nesta Lei;

III. A condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no Inciso VII do artigo 5º desta Lei;

IV. A possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a deposita-las, em juízo, mensalmente, de acordo com a Lei Federal;

V. O enquadramento do lote no Mapa de Zoneamento de Uso do Solo, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

§ 7.º - Documento relativos a área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:

I. Título de propriedade;

II. Certidões negativas de Tributos Municipais.

§ 8.º - O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumprida pelo interessado todas as exigências da Prefeitura Municipal, será de 60 (sessenta) dias.

CAPÍTULO IX
DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 31.º - O pedido de desmembramento e remembramento será feito mediante requerimento do interessado a Prefeitura Municipal, acompanhado de título de propriedade, certidão negativa e da planta do imóvel a ser desmembramento ou remembrado na escala 1:500 (um por quinhentos), contendo as seguintes indicações:

I. Situação do imóvel, com as vias existentes e loteamento próximo;
II. Tipo de uso predominante no local;
III. Áreas e testadas mínimas, determinadas por esta lei, válida para a (s) a qual esta afeta o imóvel;
IV. Divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;
V. Dimensões lineares e angulares;
VI. Perfis do terreno;
VII. Indicações das edificações existentes;

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

Art. 32.º - Após examinada e aceita a documentação, será concedida "Licença de Desmembramento ou Remembramento" para averbação no Registro de Imóveis.

Parágrafo único – Somente após averbação, dos novos lotes no Registro de Imóveis, o Município poderá conceder licença para a construção ou edificação dos mesmos.

Art. 33.º - A aprovação do projeto que se refere o Artigo anterior só poderá ser permitida quando:

I. Os lotes desmembrados e/ou remembrados tiverem as, dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

II. A parte restante do lote ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas, previstas em Lei.

Art. 34.º - O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo pelo interessado, após cumpridas todas as exigências, será de 30 (trinta) dias.

CAPÍTULO X
DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO

Art. 35.º - Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta lei, a Prefeitura Municipal procederá:

I. Exame de exatidão da planta definitiva aprovada com anteprojeto;

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

§ 1.º - A Prefeitura Municipal poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

§ 2.º - A Prefeitura Municipal, disporá de 90 dias para pronunciar-se ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e militares, no que lhes disser respeito, importando o silêncio na aprovação, desde que o projeto satisfaça as exigências e não prejudique o interesse público (Decreto Federal nº 3.079 de 15/09/1938).

Art. 36.º - Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo a prefeitura baixara Decreto de Aprovação de Loteamento e expedirá o Alvará de Loteamento.

Parágrafo único – No Decreto de Aprovação de Loteamento deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado e as obras a serem realizadas, o prazo de execução, bem como a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do município no ato de seu Registro.

Art. 37.º - O loteador deverá apresentar a Prefeitura Municipal antes da liberação do Alvará de loteamento, os seguintes projetos de execução, previamente aprovados pelos órgãos competentes, sob pena de caducar a aprovação do projeto de loteamento.

I. Projeto detalhado de arruamento, incluído planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais e detalhes dos meios-fios e sarjetas;

II. Projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais e das obras complementares necessárias;

III. Projeto de abastecimento de água potável;

IV. Projeto de rede de distribuição de gás, quando este conste do memorial descritivo ou anteprojeto;

V. Os projetos de execução, citados neste Artigo, deverão ser acompanhados de:

a) Orçamento;

b) Cronograma Físico-financeiro;

Art. 38.º - No ato de recebimento do Alvará de Loteamento e da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinara um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

I. Executar as obras de infra-estrutura referidas no Inciso VIII do projeto 5º desta Lei, conforme cronograma observando o prazo máximo disposto no Parágrafo 2º deste Artigo;

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

III. Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

IV. Não efetuar vendas de lotes antes da apresentação dos projetos definitivos da infra-estrutura e da assinatura da caução, a que se refere o Artigo 2º, para garantia da execução das obras;

V. Não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras previstas nos Incisos I e II deste Artigo e de cumpridas as demais obrigações exigidas por esta Lei ou assumidas no Termo de Compromisso;

VI. Utilizar modelo de Contrato de Compra e Venda, conforme exigência do § 6º do Artigo 20º desta Lei.

§ 1.º - As obras que constam no presente Artigo deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes.

§ 2.º - O prazo para a execução das obras e serviços a que se referem os Incisos I, II deste Artigo será combinado, entre o loteador e a Prefeitura, quando da aprovação do projeto de loteamento, não podendo ser, este prazo, superior a 02 (dois) anos.

Art. 39.º - Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá e acordo entre o loteador e os adquirintes de lotes antigos, pela alteração,bem como a aprovação da Prefeitura Municipal, e deverão, bem como a aprovação da Prefeitura Municipal, e deverão ser averbados, no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original;

§ 1.º - Em se tratando de simples alterações de perfis, o interessado apresentará novas plantas de conformidade com o disposto na Lei, para que seja feita a anotação no Alvará de Loteamento pela Prefeitura Municipal.

§ 2.º - Quando houver mudança substancial do Plano, o projeto será examinado no todo ou na parte alterada observando as disposições desta Lei e aquelas constantes do Alvará ou do Decreto de Aprovação expedindo-se então o novo Alvará e baixando-se novo Decreto.

Art. 40.º - A aprovação do projeto de arruamento, loteamento ou desmembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte da Prefeitura Municipal, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiro em relação a 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 aplicáveis.

CAPÍTULO XI
DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

Art. 41.º - Fica sujeito a cassação do Alvará, embargo administrativo da obra e a aplicação de multa, todo aquele que a partir da data de publicação desta Lei:

I. Der inicio, de qualquer modo, ou efetuar loteamento desmembramento ou arruamento do solo para fins urbanos sem autorização da Prefeitura Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda das normas Federais e Estaduais pertinentes;

II. De inicio, de qualquer modo, ou efetuar loteamento demembremento ou arruamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;

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

§ 1.º - A multa a que se refere este Artigo corresponderá de (10) a (50) vezes o maior M.V.R (Maior Valor de Referência) do país.

§ 2.° - O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de legislar as obras de acordo com as disposições vigentes.

§ 3.° - 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 de construir no Município pelo prazo de dois anos.

Art. 42.º - Tão logo chegue ao conhecimento da Prefeitura Municipal após a publicação desta Lei, a existência de arruamento loteamento ou desmembramento de terreno, construindo sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será notificado pela Prefeitura Municipal para

pagamento da multa prevista e terá o prazo de 90 (noventa) ias para regularizar a situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos.

Parágrafo único – Não cumprida as exigências constantes da Notificação de Embargo será lavrado o Auto de infração podendo ser solicitado, se necessário, o auxilio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

Art. 43.º - São passiveis de punição a bem do serviço público, conforme legislação especifica em vigor, os servidores da Prefeitura 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 XII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 44.º - Os loteamento e desmembramento de terrenos efetuados sem aprovação da Prefeitura, inscritos no Registro de imóveis, sem aprovação da Prefeitura, em época anterior a presente Lei e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou parte, serão examinados por grupo de trabalho a ser designado pelo Prefeito.

§ 1.° - A aprovação e/ou desmembramento, sra feito mediante Decreto do Prefeito Municipal, baseado no relato do grupo de trabalho, a que se refere o capítulo deste artigo.

§ 2.° - A aprovação estará condicionada ao pagamento de multa prevista no Capítulo IX desta Lei, à cessão de áreas de uso público, ou correspondente em dinheiro, a época das primeiras alienações.

§ 3.° - No Decreto deverão constar as condições e justificativas que levam a Prefeitura a aprovar esses loteamentos e desmembramento irregulares.

§ 4.° - Caso o grupo de trabalho constate que o loteamento ou desmembramento não possua condições de ser aprovado, encaminhará expediente ao Prefeito, solicitando que o Departamento Jurídico seja

autorizado a pleitear a anulação do mesmo, caso tenha sido registrado junto ao Registro de imóveis.

Art. 45.º - Revogadas as disposições em contrário, esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Peabiru, 20 de Dezembro de 2005.

JOÃO CARLOS KLEIN
PREFEITO MUNICIPAL