Publicado no
Diário Eletrônico
Na edição nº 167
No dia 09/10/2023
Páginas 100

LEI COMPLEMENTAR Nº. 077/2023

SÚMULA: Dispõe sobre o parcelamento e o remembramento do solo para fins urbanos e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE FORMOSA DO OESTE, ESTADO DO PARANÁ. Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I
DAS CONDIÇÕES GERAIS E DEFINIÇÕES

Art. 1º Esta lei tem por finalidade disciplinar o parcelamento e o remembramento do solo para fins urbanos, sendo elaborada na observância da Lei Federal nº. 6.766/79, modificada pela Lei nº. 9.785/99 e Nº. 10.932/04, Código Florestal, Resolução nº. 369 do CONAMA, Lei n°. 11.483/07, Lei do Plano Diretor Municipal e demais normas federais e estaduais relativas à matéria e visando assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade.

Art. 2º Considera-se parcelamento do solo, para fins urbanos, toda subdivisão de glebaou lote em dois ou mais lotes destinados à edificação, sendo realizado através de loteamento, desmembramento ou desdobro.

Art. 3º O disposto na presente lei obriga não só os loteamentos, desmembramentos, desdobros e remembramentos realizados para a venda, o melhor aproveitamento dos 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. 4º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos quando o imóvel a ser parcelado localizar-se na Zona Urbana do Município ou em Zona de Urbanização Específica assim definidas em lei, quando em desmembramento ou desdobro,apenas 20% (vinte por cento) da testada para via com infraestrutura contadas a partir de matrícula com no mínimo 5 (cinco) anos, sem desdobros ou parcelamentos.

Art. 5º O uso, o aproveitamento, as áreas e as dimensões mínimas e máximas dos lotes serão regulados pela Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, cujas normas deverão ser observadas em todo parcelamento e remembramento do solo.

Art. 6º 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 à saúde pública;
III. em terrenos com declividade igual ou superior a trinta por cento;
IV. em terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis à edificação;

Assinado por 1 pessoa: LUIZ ANTONIO DOMINGOS AGUIAR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://formosadooeste.1doc.com.br/verificacao/8E1D-B34F-EF9D-E15F e informe o código 8E1D-B34F-EF9D-E15F

V. em áreas de Preservação Ambiental;
VI. em áreas de riscos;
VII. nas proximidades de nascentes, águas correntes e dormentes sejam qual for a sua situação topográfica;
VIII. em terrenos situados em fundos de vales, essenciais para o escoamento natural das águas;
IX. em faixa de 15,00m (quinze metros) para cada lado das faixas de domínio ou segurança de redes de alta tensão, ferrovias, rodovias e dutos, salvo maiores exigências dos órgãos municipais, estaduais e federais competentes;
X. em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas à vida humana.

TÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO POR LOTEAMENTO

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 7º O loteamento deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

I. As áreas a serem doadas ao Município, a título de Áreas Públicas, serão formadas, no mínimo, por:
   a) área para equipamentos comunitários ou urbanos;
   b) área de preservação ambiental, quando houver;
   c) área de lazer;
   d) área de arruamento;
   e) área *non aedificandi*, quando houver, inclusive das rodovias e ferrovias, nos termos da Lei Federal nº.10.932/04 e da Lei Federal nº. 11.483/07.
II. As áreas públicas não serão inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da área total a ser parcelada e, em cada caso específico, serão fixadas pela Divisão de Obras e Engenharia ou órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal o interesse em áreas que beneficiem o Município e o bem geral;
III. O somatório das áreas de terras destinadas à preservação ambiental, à implantação de equipamentos comunitários e de lazer não será inferior a 8% (oito por cento) da área total a ser parcelada;
IV. Deverá ser executada via marginal de 16,00m (dezesseis metros) de largura, limitando-se a faixa de preservação de nascentes, fundos de vales, córregos, ao longo das faixas de segurança das linhas de transmissão de energia e das faixas de domínio das rodovias, salvo disposição decorrente de estudos específicos;
V. O arruamento deverá observar as determinações da Lei Municipal do Sistema Viário, devendo articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com o relevo do local, devendo ainda todo seu perímetro ser contornado por vias a serem construídas pelo loteador, a gerar melhor fluidez, salvo quando julgado dispensado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal de Formosa do Oeste.
VI. Na zona urbana, salvo outra disposição do Plano Diretor Municipal ou em decorrência de estudos específicos sobre o lençol freático, as áreas de preservação ambiental ao longo dos cursos d'água e fundos de vales serão de, no mínimo, 30,00m (trinta metros) para cada lado das margens e, ao longo das nascentes de água, no mínimo, 50,00m (cinqüenta metros), salvo os casos previstos na

Assinado por 1 pessoa: LUIZ ANTONIO DOMINGOS AGUIAR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://formosadooeste.1doc.com.br/verificacao/8E1D-B34F-EF9D-E15F e informe o código 8E1D-B34F-EF9D-E15F

Resolução 369 do CONAMA, sendo o somatório dessas áreas computado como área pública a ser doada ao Município, observando-se uma redução de 50% (cinqüenta por cento) no seu total;

VII. Os cursos d'água não poderão ser modificados ou canalizados sem o consentimento do órgão competente do Poder Executivo Municipal e Estadual;

VIII. Todos os loteamentos deverão ser dotados, pelo loteador, no mínimo de guias e sarjetas, passeios acessíveis, mureta de 0,60m (sessenta centímetros) e calçada ecológica, sinalização viária, arborização. Rede de galerias de águas pluviais e obras complementares necessárias à contenção de erosão, pavimentação asfáltica das vias em espessura indicada pela Lei de Sistema Viário, de acordo com a hierarquização viária, de vias locais, coletoras e arteriais, rede de abastecimento de água atendendo os dois lados da via, quando necessário implantação de reservatórios, de fornecimento de energia elétrica e de iluminação padrão Copel com iluminação em LED e de fornecedores homologados pelo município, arborização de vias e a marcação das quadras e lotes, rede de esgoto sanitários, com destinação final adequada e já implantada, e sinalização de transito (horizontal e vertical).O comprimento da quadra não poderá ser superior a 150,00m (cento e cinqüenta metros), exceto nos loteamentos para fins industriais, quando a extensão da quadra poderá ser definida pelo Município, atendendo as necessidades do sistema viário; (Emenda Modificativa nº. 8/2023)

IX. As áreas de terras localizadas sob linha de transmissão de energia elétrica não serão computadas como área de arruamento.

§ 1º. Quando necessário, o Município, com base em fundamentado e circunstanciado laudo técnico, determinará as obras e serviços a serem executados pelo interessado, previamente à aprovação do projeto de parcelamento do solo.

§ 2º. Na execução de obras de terraplanagem, deverão ser implantados pelo empreendedor, os sistemas de drenagem necessários para preservar as linhas naturais de escoamento das águas superficiais, prevenindo a erosão, o assoreamento e as enchentes, conforme diretrizes expedidas pelo órgão municipal competente.

§ 3º. No caso de loteamento industrial, chácaras ou condomínio fechado, poderá oConselho de Desenvolvimento Municipal de Formosa do Oeste, permitir que a áreainstitucional a ser reservada ao uso público, seja doada ao Município fora dos limites do loteamento, em lugar aceito Conselho de Desenvolvimento Municipal de Formosa do Oeste,em lote vazio ou edificado e em valores equivalentes ao loteamento após toda a infraestrutura e benfeitorias implantadas. Também será avaliado, nestes casos a doação de até 100% (cem por cento) da área institucional em serviços para oMunicípio, como construções de prédios, pavimentação de vias, implantação de soluções sanitárias. Sempreem valor equivalente ao m² (metro quadrado) da terra após toda a infraestrutura e benfeitorias implantadas no loteamento.

§ 4º. Após a aprovação do loteamento, fica o loteador obrigado a transferir para o Município, quando do registro do loteamento, sem ônus para o Município, as áreas destinadas ao uso público.

Assinado por 1 pessoa: LUIZ ANTONIO DOMINGOS AGUIAR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://formosadooeste.1doc.com.br/verificacao/8E1D-B34F-EF9D-E15F e informe o código 8E1D-B34F-EF9D-E15F

CAPÍTULO 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 competente do Poder Executivo Municipal, sob o título de DIRETRIZES GERAIS, que defina as condições para o parcelamento do solo, apresentando para este fim, acompanhado de requerimento próprio, os seguintes elementos:

I. título de propriedade do imóvel;
II. certidão negativa da Fazenda Federal, Estadual e Municipal, relativa 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 - no mínimo 1 (um) furo de sondagem por quadra pretendida;
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, dando continuidade as vias existentes;
VIII. plantas do imóvel, na escala 1:1000 (um para 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, contendo, 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) pontos onde foram realizados os testes de percolação do solo.

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 as Instituições Legais Federal, Estadual e Municipal existentes, expedirá as DIRETRIZES GERAIS de loteamento, as quais fixarão:

I. 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, quando eles existirem ou estiverem previstos;
VI. áreas *non aedificandi*, se houver;
VII. o traçado e as respectivas dimensões do sistema viário principal do loteamento;

Assinado por 1 pessoa: LUIZ ANTONIO DOMINGOS AGUIAR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://formosadooeste.1doc.com.br/verificacao/8E1D-B34F-EF9D-E15F e informe o código 8E1D-B34F-EF9D-E15F

VIII. as áreas de preservação ambiental de rios e nascentes, as linhas de alta tensão e telefônicas, as faixas de domínio de rodovias;
IX. licença prévia ou protocolo de instalação do IAP;
X. as obras de infraestruturas que deverão ser executadas pelo interessado e os respectivos prazos para execução.

§ 1º. A reserva legal deverá ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, sendo vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, de desmembramento ou de retificação da área, com as exceções previstas no Código Florestal.

§ 2º. O prazo máximo para o fornecimento das Diretrizes Gerais é de 30 (trinta) dias, contados a partir da data do protocolo de entrega de todos os documentos exigidos pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal.

Art. 10. As Diretrizes Gerais expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar do dia de sua expedição, após o que estarão automaticamente prescritas e o processo iniciado arquivado.

CAPÍTULO III
DO PROJETO 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 PARCELAMENTO DO SOLO - apresentado através de desenhos na escala 1:1000 (um para mil), em 2 (duas) vias de cópias em papel, 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 para mil), escala vertical 1:100 (um para cem).
   - Transversal - escala 1:100 (um para 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) orientação magnética e verdadeira do norte;
h) 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;

Assinado por 1 pessoa: LUIZ ANTONIO DOMINGOS AGUIAR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://formosadooeste.1doc.com.br/verificacao/8E1D-B34F-EF9D-E15F e informe o código 8E1D-B34F-EF9D-E15F

I) 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.

II. QUADRO ESTATÍSTICO DE ÁREAS, em metros quadrados e percentuais, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

a) área total do imóvel a ser loteado;
b) área total do arruamento;
c) área total dos lotes e quadras;
d) área total das áreas públicas.

III. PROJETOS COMPLEMENTARES - apresentados em duas cópias impressas em papel, contendo, no mínimo, os seguintes elementos:

a) projeto de pavimentação asfáltica das 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 com reservatório proporcional ao número de lotes;
d) projeto de abastecimento de energia elétrica e iluminação pública das vias em LED;
e) projeto de arborização de vias e logradouros públicos;
f) projeto de coleta e tratamento de esgotos domiciliares;
g) 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 sanitários, sendo terminantemente proibido a utilização do sistema de fossas negras.
h) Projeto de identificação das vias em material metálico durável em alto relevo em todas as esquinas com nome das ruas. (Emenda Aditiva nº. 7/2023)

IV. 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 já existentes e que serão implantados no loteamento e adjacências;
d) em loteamentos residenciais, deverá ser apresentado 2 (duas) ruas como propostas comerciais, estabelecidas como Zona ou Eixo de Comercio e Serviços, devendo ser uma paralela à cabeceira do lote e a outra transversal, com largura mínima de 18,00m (dezoito metros).
e) memorial descritivo de cada lote, das vias urbanas projetadas e áreas públicas propostas, ambas localizadas ao meio do loteamento ou onde o Poder Público julgar melhor aplicado, indicando a área total, as confrontações e os limites descritos em relação ao Norte verdadeiro.

V. 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;

Assinado por 1 pessoa: LUIZ ANTONIO DOMINGOS AGUIAR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://formosadooeste.1doc.com.br/verificacao/8E1D-B34F-EF9D-E15F e informe o código 8E1D-B34F-EF9D-E15F

b) 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, pavimentação asfáltica, drenagem e rede de esgoto; (Emenda Supressiva nº. 3/2023)
c) a possibilidade de suspensão, pelo adquirente, do pagamento das prestações uma vez não executadas as obras previstas no PLANO DE LOTEAMENTO;
d) o uso do solo previsto para o lote, segundo previsto na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Parágrafo único. Todos os projetos, memoriais de cálculo e especificações técnicas para realização dos PROJETOS COMPLEMENTARES e do PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO devem obedecer às normas da ABNT e dos órgãos competentes de aprovação e estar assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, devendo este apresentar atestado de regularidade junto ao CREA.

CAPÍTULO 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 diário oficial, as condições em que o PLANO DE LOTEAMENTO pretende ser efetuado.

Art. 14. Decorridos 15 (quinze) dias da publicação a que se refere o artigo anterior e estando o PLANO DE LOTEAMENTO de acordo com as exigências técnicas e legais, o proprietário loteador será notificado a apresentar 3 (três) cópias em papel e uma em mídiadigital do referido PLANO e a Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao CREA dos profissionais responsáveis pelo Projeto de Loteamento e Projetos Complementares e a licença prévia de instalação do IAP.

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 realizadas de arborização, pavimentação das vias, abastecimento de água, drenagem de águas pluviais, iluminação pública, abastecimento de energia elétrica e da rede de esgoto; (Emenda Supressiva nº. 3/2023)
II. facilitar a fiscalização permanente durante a execução das obras e serviços;

Assinado por 1 pessoa: LUIZ ANTONIO DOMINGOS AGUIAR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://formosadooeste.1doc.com.br/verificacao/8E1D-B34F-EF9D-E15F e informe o código 8E1D-B34F-EF9D-E15F

III. executar, no prazo máximo de 2 (dois) anos, em acordo com o Cronograma Físico-financeiro, os PROJETOS COMPLEMENTARES;
IV. caucionar, como garantia de execução dos PROJETOS COMPLEMENTARES, área de terreno cujo valor, a juízo do Poder Executivo Municipal, corresponda, 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, sob a análise do Conselho de Desenvolvimento Municipal de Formosa do Oeste.
§ 2º. A área objeto da caução deverá situar-se dentro do território do Município.

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 deloteamento e publicado o decreto de nomeação do responsável técnico do poder executivomunicipal para a fiscalização dos serviços e obras.

§ 1º. No decreto de aprovação deverão 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 e o responsável técnico do Poder Executivo Municipal designado para a fiscalização dos serviços e obras.

§ 2º. O responsável técnico pela fiscalização emitirá, mensalmente, um Relatório de Acompanhamento das Obras e Serviços indicando, no mínimo, sua evolução gradual, a observância dos projetos técnicos, as modificações introduzidas nos Projetos Complementares e a observância das normas de segurança, podendo em qualquer caso, o órgão municipal, solicitar a fiscalização do Corpo de Bombeiros.

Art. 17. Concluídas todas as obras e serviços e estando em perfeito estado de execuçãoe 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, e atestado de pleno funcionamento das redes e serviços, fornecidos pelos órgãos concessionários de serviços e órgãos públicos responsáveis pela política de meio ambiente, o Executivo Municipal publicará o decreto de recebimento do loteamento e liberará as áreas caucionadas.

Parágrafo Único. 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.

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, promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas correspondentes.

Assinado por 1 pessoa: LUIZ ANTONIO DOMINGOS AGUIAR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://formosadooeste.1doc.com.br/verificacao/8E1D-B34F-EF9D-E15F e informe o código 8E1D-B34F-EF9D-E15F

CAPÍTULO V
DO LOTEAMENTO FECHADO

Art. 20. Aplicam-se ao loteamento fechado os requisitos e procedimentos prescritos no Título I, II, V e VI desta Lei, os índices urbanísticos definidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e o disposto no Código de Obras e na Lei do Sistema Viário do Município.

Art. 21. O Município poderá limitar a área contínua total do loteamento fechado bem como a distância mínima entre loteamentos fechados com a finalidade de garantir a continuidade do sistema viário.

Art. 22. As áreas públicas totalizarão no mínimo, de 35% (trinta e cinco por cento), sendo que o somatório das áreas de terras destinadas à implantação de equipamentos comunitários não será inferior a 8% (oito por cento) da área total a ser parcelada.

Art. 23. A implantação do loteamento fechado não poderá interromper o prolongamento das vias públicas, em especial àquelas classificadas na Lei do Sistema Viário como estruturais, coletoras, marginais, linhas de alta tensão e fundos de vales.
Parágrafo único. As dimensões de passeio e faixa carroçável das vias internas ao loteamento fechado devem obedecer aos parâmetros estipulados na Lei de Sistema Viário, integrante do Plano Diretor Municipal de Formosa do Oeste.

Art. 24. A implantação do loteamento fechado deve prever vias públicas para circulaçãode pedestres quando a distância entre as vias circundantes exceder 150,00m (cento e cinqüenta metros), e para circulação de veículos e pedestres quando a distância exceder 300,00m (trezentos metros).

§ 1º. As vias para pedestres devem apresentar, no mínimo:
a) seção transversal de 5,00m (cinco metros) com 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) pavimentados;
b) acessibilidade conforme NBR 9050;
c) elementos que impeçam entrada de veículos motorizados.

§ 2º. As vias para circulação de veículos e pedestres devem obedecer aos parâmetros de via local estipulados na Lei de Sistema Viário, se não houver diretriz superior, conforme a hierarquia viária.

Art. 25. As Áreas Públicas (ruas, praças, áreas institucionais e áreas de preservação) poderão ser objeto de concessão de direito real de uso, mediante outorga a uma entidade jurídica organizada na forma de condomínio de proprietários-moradores.

§ 1º. 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.

§ 2º. A Área de Preservação Ambiental e 50% (cinqüenta por cento) da área de Equipamento Comunitária situada fora da área fechada do loteamento não poderão, a qualquer pretexto, ser objeto de concessão de direito real de uso.

Assinado por 1 pessoa: LUIZ ANTONIO DOMINGOS AGUIAR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://formosadooeste.1doc.com.br/verificacao/8E1D-B34F-EF9D-E15F e informe o código 8E1D-B34F-EF9D-E15F

Art. 26. O 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 estas ser, 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. iluminação de vias pública;
VI. 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 ou tecnologia equivalente.

§ 1º. O loteamento fechado em 25% (vinte e cinco por cento) de seu perímetro, quando exigido pelo Município, será dotado de lotes diretamente voltados para via pública externa ao loteamento e de uso coletivo, com profundidade, no mínimo, de 25,00m (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 3,00m (três metros) do meio-fio da via pública, sendo 3,00m (três metros) destinados a passeio público.

TÍTULO III

DO PARCELAMENTO DO SOLO POR DESMEMBRAMENTO OU DESDOBRO

Art. 29. O Desmembramento ou Desdobro de imóveis será permitido nas seguintes hipóteses, obedecidos os demais requisitos desta lei:

Assinado por 1 pessoa: LUIZ ANTONIO DOMINGOS AGUIAR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://formosadooeste.1doc.com.br/verificacao/8E1D-B34F-EF9D-E15F e informe o código 8E1D-B34F-EF9D-E15F

I. Os desmembrados ou desdobrados de meio de quadra deverão possuir no mínimo uma testada de 7,5m (sete metros e meio) e área mínima de 150,0m² (cento e cinquenta metros quadrados), sendo essa fração mínima e indivisível;

II. Os desmembrados ou desdobrados de esquina deverão possuir no mínimo uma testada de 10,0m (dez metros) e área mínima de 200,0m² (duzentos metros quadrados), sendo essa fração mínima e indivisível; (Emenda Modificativa nº. 8/2023)

III. Limita os desmembramentos ou desdobros em no máximo 40% (quarenta por cento)desde qe o loteamento tenha infraestrutura para suportar o acréscimo. (Emenda Aditiva nº. 7/2023)

Art. 30. 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 à sua possível alienação, comprovada através de Certidão do Registro de Imóveis;

II. quatro cópias do projeto apresentadas em papel e uma cópia em meio digital, na escala indicada pelo órgão competente do Executivo Municipal, assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável, 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 a inundações, bosques, construções existentes;
c) orientação do norte verdadeiro;
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;

III. anotação de responsabilidade técnica perante o CREA;

IV. memoriais descritivos de cada lote ou via pública.

Art. 31. Aplicam-se ao desmembramento, no que couberem, as mesmas disposições e exigências desta lei, em especial quanto à doação ou desapropriação de áreas para o Município, necessárias para a continuidade ou alargamento de vias e ou para a implantação de equipamentos urbanos ou comunitários.

Art. 32. Somente serão aceitas subdivisões de áreas e testadas inferiores ao previsto nesta lei, nas seguintes hipóteses:

I. desde que em ato contínuo, ou seja, em mesmo protocolo e requerimento, sejam solicitados o desmembramento e a unificação das áreas, não ficando em hipótese alguma a área remanescente ou produto da unificação com área e testada inferior ao mínimo previsto nesta lei;

II. desde que a nova projeção do rumo não cruze ou corte nenhuma edificação existente e/ou com projeto de construção aprovado;

III. desde que não seja possível a unificação e posterior subdivisão;

IV. em ocasião de dois proprietários distintos, ambos deverão em um mesmo protocolo com firma reconhecida de ambas assinaturas, requerer a subdivisão e

Assinado por 1 pessoa: LUIZ ANTONIO DOMINGOS AGUIAR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://formosadooeste.1doc.com.br/verificacao/8E1D-B34F-EF9D-E15F e informe o código 8E1D-B34F-EF9D-E15F

unificação da área pleiteada, apresentando os respectivos títulos de propriedade dos imóveis e um contrato de compra e venda da área destacada/unificada.

TÍTULO 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 do imóvel, sem cláusula restritiva quanto à sua possível alienação, comprovada através de Certidões do Registro de Imóveis;

II. Quatro cópias do projeto de remembramento apresentadas em papel e uma cópia em meio digital, sem rasuras, na escala indicada pelo órgão competente do Executivo Municipal, constando a assinatura do proprietário e do 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 a 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 do remembramento 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;

I. Anotação de responsabilidade técnica perante o CREA;

II. Memoriais descritivos de cada lote.

TÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

Art. 34. Fica sujeito à cassação de alvará, embargo administrativo de obras e serviços eà aplicação de multa pecuniária todo aquele que, a qualquer tempo e modo, der início, efetuar loteamento, desmembramento ou desdobro do solo para fins urbanos sem autorização do Executivo Municipal ou em desacordo com as disposições desta lei, ou ainda, das normas de âmbito federal e estadual pertinentes.

§ 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 o valor da 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 no disposto nessa lei.

§ 3º. A reincidência específica da infração acarretará ao proprietário, multa em dobro do valor da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício do parcelamento ou remembramento do solo.

Assinado por 1 pessoa: LUIZ ANTONIO DOMINGOS AGUIAR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://formosadooeste.1doc.com.br/verificacao/8E1D-B34F-EF9D-E15F e informe o código 8E1D-B34F-EF9D-E15F

Art. 35. São passíveis de punição, a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores 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.

TÍTULO 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 obrasou serviços de infraestruturas exigidas por esta lei.

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

Parágrafo único. Para aprovação de qualquer alteração ou cancelamento de parcelamento do solo para fins urbanos registrado em cartório, deverão ser atendidas as disposições contidas nesta lei, na Lei Federal nº. 6766/79 ou outra que a substitua.

Art. 38. Não será concedido alvará para edificação, reforma, ampliação ou demolição, em lotes resultantes de parcelamento do solo ou remembramento não regularmenteaprovados 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, Desmembramento ou Desdobro será de 15 (quinze) dias após o proprietário ter cumprido todas as exigências do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

Art. 41. A partir do exercício seguinte à publicação do Decreto de Recebimento do Loteamento e da aprovação dos Projetos de Desmembramento, Remembramento ou Desdobro será lançado sobre os imóveis resultantes, o correspondente Imposto Predial e Territorial Urbano, ou imediatamente após, caso seja de interesse dos proprietários, que deverão se manifestar por escrito.

Art. 42. Os casos omissos e as dúvidas de interpretações decorrentes da aplicação destalei serão apreciados pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal de Formosa do Oeste ea Divisão de Obras e Engenharia 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. 43. É parte integrante desta Lei, o seguinte Anexo:

Assinado por 1 pessoa: LUIZ ANTONIO DOMINGOS AGUIAR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://formosadooeste.1doc.com.br/verificacao/8E1D-B34F-EF9D-E15F e informe o código 8E1D-B34F-EF9D-E15F

I. Anexo I – Glossário de Definições.

Art. 44. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº. 003 de 14/05/2010 e A Lei Complementar nº. 008 de 01/07/2011.

Registre-se, Afixe-se e Publique-se

Paço Municipal "Ataliba Leonel Chateaubriand", Formosa do Oeste, 9 de outubro de 2023.

Luiz Antonio Domingos de Aguiar
Prefeito Municipal

Assinado por 1 pessoa: LUIZ ANTONIO DOMINGOS AGUIAR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://formosadooeste.1doc.com.br/verificacao/8E1D-B34F-EF9D-E15F e informe o código 8E1D-B34F-EF9D-E15F

ANEXO I – GLOSSÁRIO DE DEFINIÇÕES

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;

ÁREA OU ZONA URBANA - É a área de terra contida dentro do perímetro urbano, definido em Lei específica complementar ao Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana;
ZONA DE EXPANSÃO URBANA - É a área de terra contida ou não no perímetro urbano e não parcelada para fins urbanos;
ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA - É a área de terra, delimitada na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano ou por lei específica, destinada para fins urbanos específicos: chácaras de lazer ou recreio, vila rural, lotes industriais ou outros; localizada fora do perímetro urbano;
ÁREAS PÚBLICAS - São as áreas de terras a serem doadas ao Município para fins de uso público em atividades culturais, cívicas, esportivas, de saúde, educação, administração, recreação, praças e jardins;
ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL - É a área de terra a ser doada ao Município a fim de proteger o meio ambiente natural, compreendendo, entre outras, a critério do Poder Executivo Municipal, os fundos de vales e as reservas florestais;
ÁREA DE PROTEÇÃO PERMANENTE (APP) – É a área definida nos artigos 2º e 3º do da Lei Federal nº. 4.771/65 – Código Florestal;
ÁREA DE LAZER - É a área de terra a ser doada ao Município destinada às praças, parques, jardins e outros espaços destinados à recreação da população;
ARRUAMENTO - Considera-se como tal a abertura de qualquer via ou logradouro destinado à utilização pública para circulação de pedestres ou veículos;
ÁREA *NON AEDIFICANDI* - É área de terra onde é vedada a edificação de qualquer natureza;
CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;
DESDOBRO OU DESMEMBRAMENTO - 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;
EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS - São os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esportes e lazer;
EQUIPAMENTOS URBANOS - São os equipamentos públicos de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto sanitário, fornecimento domiciliar e público de energia elétrica, coleta e destinação de águas pluviais, arborização e pavimentação de viasurbanas;
GLEBA - Área de terra que não foi ainda objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;
LOTE - Área de terra resultante de parcelamento do solo para fins urbanos;
LOTEAMENTO - É o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
LOTEAMENTO FECHADO - É o parcelamento do solo efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, 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;
PERÍMETRO URBANO - É a linha de contorno que define a área ou a zona urbana, de expansão urbana e de urbanização específica;
PLANO DE LOTEAMENTO - É o conjunto de documentos e projetos que indica a forma pela qual será realizado o parcelamento do solo por loteamento;
QUADRA - É a área de terra, subdividida em lotes, resultante do traçado do arruamento;

Assinado por 1 pessoa: LUIZ ANTONIO DOMINGOS AGUIAR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://formosadooeste.1doc.com.br/verificacao/8E1D-B34F-EF9D-E15F e informe o código 8E1D-B34F-EF9D-E15F

REFERÊNCIA DE NÍVEL - É a cota de altitude tomada como oficial pelo Município;
REMEMBRAMENTO - É a unificação de lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente.

Assinado por 1 pessoa: LUIZ ANTONIO DOMINGOS AGUIAR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://formosadooeste.1doc.com.br/verificacao/8E1D-B34F-EF9D-E15F e informe o código 8E1D-B34F-EF9D-E15F

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: 8E1D-B34F-EF9D-E15F

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

✔ LUIZ ANTONIO DOMINGOS AGUIAR (CPF 870.XXX.XXX-20) em 09/10/2023 13:34:39 (GMT-03:00)
Papel: Assinante
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

https://formosadooeste.1doc.com.br/verificacao/8E1D-B34F-EF9D-E15F