LEI N.º 816
DE 24 DE FEVEREIRO DE 2003.

Dispõe sobre a regularização de parcelamento do solo para fins urbanos

FÁBIO BELLO DE OLIVEIRA, Prefeito Municipal da Estância Turística de Ibiúna, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

FAZ SABER que a Câmara Municipal de Ibiúna aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

CAPÍTULO I

DA REGULARIZAÇÃO

ARTIGO 1º.- Os parcelamentos do solo para fins urbanos, irregulares ou clandestinos implantados no Município de Ibiúna, poderão ser regularizados, desde que obedecidos os critérios fixados nesta lei e na legislação estadual e federal, no que for pertinente.

Parágrafo único - Considera-se parcelamento clandestino aquele que foi executado sem a prévia aprovação do projeto pela Municipalidade e, irregular, aquele executado em desacordo com o plano aprovado.

ARTIGO 2º - A comprovação da implantação irregular ou clandestina do parcelamento, far-se-á pela Administração Municipal, mediante identificação em levantamento feito pelo SERLA da Prefeitura da Estância Turística de Ibiúna.

Parágrafo único - O compromisso de venda e compra celebrado por instrumento particular ou público não se constitui, isoladamente, em documento hábil para comprovar a existência do parcelamento irregular.

ARTIGO 3º - Somente poderão ser regularizados os parcelamentos localizados nas zonas urbana, de expansão urbana e de urbanização específica do Município e que não estejam vedados, por força do disposto no Parágrafo único do Artigo 3º da Lei Federal 6.766/79.

§ 1º - Para os efeitos desta lei, são considerados como localizados em zonas:

a - urbana e de expansão urbana, os parcelamentos implantados dentro dos limites definidos pela legislação municipal vigente;

b - de urbanização específica, os parcelamentos cadastrados pelo SERLA, implantados em zona rural, com característicos urbanos, cujos perímetros serão descritos no competente Decreto de Aprovação da Regularização.

§ 2º - Nos parcelamentos implantados pela forma descrita na alínea "b" do § 1º deste Artigo, competirá ao interessado, após o seu registro no Cartório de Registro de Imóveis, solicitar ao INCRA, em conformidade com sua Instrução n.º 17-b, de 22/12/1.980, a sua atualização cadastral.

ARTIGO 4º - Caberá ao parcelador o cumprimento de toda e qualquer exigência técnica ou jurídica, necessária à regularização plena do parcelamento.

ARTIGO 5º - A regularização urbanística e registrária prevista nesta lei pressupõe o atendimento aos seguintes requisitos:

I - Apresentação de título de propriedade devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, da gleba parcelada.

II - Comprovação de irreversibilidade total ou parcial do parcelamento implantado.

§ 1º - A Prefeitura poderá aceitar, para fins de regularização técnica do parcelamento irregular do solo e conseqüente emissão do Decreto de Aprovação, previstos nesta lei, compromisso de venda e compra não registrado da gleba parcelada, desde que filiado a título de domínio devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º - Na impossibilidade de identificação do título de propriedade da gleba parcelada, uma vez esgotadas as pesquisas necessárias para a sua localização, e com o não atendimento do responsável parcelador, a Prefeitura poderá intervir no parcelamento irregular do solo, para fins de atendimento às exigências técnicas previstas nesta lei e definição da planta técnica do parcelamento, com a emissão do competente Decreto de Aprovação.

§ 3º - A situação de irreversibilidade do parcelamento prevista no inciso II deste artigo, será caracterizada e comprovada por laudo técnico, que levará em consideração a localização do parcelamento, sua situação física, social e jurídica, observados os critérios definidos nesta lei.

§ 4º - Na hipótese de possibilidade de reversão total ou parcial do parcelamento do solo à condição de gleba, diagnosticada por laudo técnico, conforme parágrafo anterior, o parcelador deverá atender às exigências previstas nesta lei.

ARTIGO 6º - Poderá ser objeto de regularização, nos termos desta lei, a parte parcelada de uma gleba.

§ 1º - A área remanescente deverá ser considerada como gleba, para efeito de aplicação da legislação vigente de parcelamento do solo, ressalvado o disposto no parágrafo seguinte.

§ 2º - Só serão consideradas áreas remanescentes aquelas que não foram atendidas pelo sistema viário implantado, e que não tenham possibilidade de transformarem-se em lotes através de desmembramento. Caso contrário, serão consideradas como lotes e sobre elas incidirão os percentuais referentes às reservas de áreas públicas.

ARTIGO 7º - A regularização do loteamento deverá ser requerida pelo interessado, devendo o requerimento, contendo a sua qualificação completa, denominação do empreendimento, sua situação e as demais características, ser instruído com 06 (seis) vias dos seguintes documentos:

I - Em se tratando de pessoa jurídica, cópia do ato constitutivo e alterações posteriores.

II - Prova de propriedade do imóvel, mediante apresentação de certidão atualizada da matrícula ou transcrição correspondente.

III - Projeto urbanístico do loteamento em escala de 1:1.000, assinada pelo proprietário ou seu representante legal e, na falta destes, por um dos interessados na regularização e, por profissional devidamente habilitado pelo CREA, com os requisitos estabelecidos no Anexo I desta Lei.

IV - Memorial descritivo e justificativo do empreendimento, assinado pelo proprietário ou seu representante legal e, na falta destes, por um dos interessados na regularização e, por profissional devidamente habilitado pelo CREA, com os requisitos estabelecidos no Anexo II desta Lei.

V - Planta cadastral e memorial descritivo da situação existente, com os requisitos estabelecidos no Anexo III desta Lei.

VI - Projeto de drenagem e escoamento de águas pluviais, com os requisitos estabelecidos no Anexo IV desta Lei.

VII - Perfis longitudinais e transversais das vias de circulação, com os requisitos estabelecidos no Anexo V desta Lei.

VIII - Levantamento planialtimétrico do imóvel, assinado pelo proprietário ou seu representante legal e, na falta destes, por um dos interessados na regularização e, por profissional devidamente habilitado pelo CREA., com os requisitos estabelecidos no Anexo VI desta Lei.

IX - Projeto de terraplenagem, quando se fizer necessário, com os requisitos estabelecidos no Anexo VII desta Lei.

IX - Cópias das ARTS recolhidas para os projetos.

X - Planta de localização do imóvel.

XI - Relação de todos os adquirentes, compromissários e cessionários dos lotes, com indicação de domicílio ou endereço, bem como cópias de seus respectivos títulos.

XII - Declaração, se for o caso, de que não há lotes para serem vendidos ou compromissados.

XIII - Declaração expressa de que se obriga transferir ao domínio público as vias e logradouros públicos, os espaços livres de uso comum e as áreas destinadas a edifícios públicos ou outros equipamentos urbanos e comunitários.

XIV - Recibo de pagamento da Taxa de Fiscalização de Obras, que poderá ser parcelada na forma estabelecida pelo Artigo 2° da Lei 478/98.

ARTIGO 8º - Ficam excluídos da regularização tratada nesta lei, os loteamentos irregulares ou clandestinos, ou parte deles, que apresentem uma das seguintes características:

I - tenham sido executados em terrenos aterrados com material nocivo à saúde pública, até a sua correção;

II - tenham sido executados em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

III - tenham sido executados em terrenos nos quais as condições geológicas não aconselhem sua ocupação por edificações, salvo se comprovada sua estabilidade, mediante a apresentação de laudo técnico específico;

IV - tenham sido executados em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, até a sua correção;

V - tenham sido executados em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a eliminação dos agentes poluentes.

Parágrafo único - Na hipótese prevista no § 4° do Artigo 5°, ou na impossibilidade de correção das situações previstas neste artigo, deverá o parcelador desfazer o parcelamento, objetivando o retorno da área à condição de gleba, devendo, ainda, executar as obras e serviços necessários para sanar eventuais danos ambientais causados pelo parcelamento.

ARTIGO 9°- A regularização do desmembramento deverá ser requerida pelo interessado, devendo o requerimento, contendo a sua qualificação completa, denominação do empreendimento, sua situação e as demais características, ser instruído com 04 (quatro) vias dos seguintes documentos:

I - Em se tratando de pessoa jurídica, cópia do ato constitutivo e alterações posteriores.

II - Prova de propriedade do imóvel, mediante apresentação de certidão atualizada da matrícula ou transcrição correspondente.

III - Planta e memorial descritivo do imóvel a ser desmembrado, assinados pelo proprietário ou seu representante legal e, na falta destes, por um dos interessados na regularização e, por profissional devidamente habilitado pelo CREA., com comprovante de recolhimento da respectiva ART, contendo:

a - A indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos.

b - A indicação do tipo de uso predominante no local.

c - A indicação da divisão dos lotes.

d - As construções existentes.

IV - Relação de todos os adquirentes, compromissários e cessionários dos lotes, com indicação de domicílio ou endereço, bem como cópias de seus respectivos títulos.

V - Declaração, se for o caso de que não há lotes para serem vendidos ou compromissados.

VI - Recibo de pagamento da Taxa de Fiscalização e Obras, que poderá ser parcelada na forma estabelecida pelo Artigo 2° da Lei 478/98.

CAPÍTULO II

DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO

ARTIGO 10 - O processo de regularização do parcelamento do solo irregularmente executado enquadra-se na categoria de processo especial, tendo o seu rito definido por lei.

ARTIGO 11 - A regularização poderá ser solicitada mediante requerimento próprio, instruído com os documentos exigidos nesta lei:

I - pelo parcelador;

II - por um ou mais adquirentes de lotes;

III - por associações, legalmente constituídas, que representem os adquirentes.

Parágrafo único - O processo de regularização também poderá ser iniciado "ex-oficio" pela Prefeitura.

ARTIGO 12 - A proposta de regularização do loteamento será feita pelo parcelador e deverá ser acompanhada de laudo técnico, obedecidos os parâmetros técnicos e urbanísticos estabelecidos nesta lei.

Parágrafo único - Nas hipóteses de regularização requerida por adquirente (s) de lote (s) ou associações, bem como, no caso de regularização "ex-ofício", a Prefeitura, na omissão do parcelador e na falta de laudo técnico, poderá elaborar a proposta e o laudo previsto no "caput" deste artigo.

ARTIGO 13 - Deverão ser contemplados, no laudo técnico previsto nesta lei, os seguintes aspectos:

I - diagnóstico do parcelamento;

II - proposta técnica e urbanística para a regularização do parcelamento.

ARTIGO 14 - O projeto de regularização do loteamento deverá atender as exigências da Prefeitura, devendo, necessariamente, estar representadas, em planta, as curvas de nível, de metro em metro, bem como as quadras, os lotes, as áreas remanescentes e as áreas destinadas ao uso público.

§ 1º - Na omissão do parcelador, o projeto e a execução das obras poderão ser executados, supletivamente, pela Prefeitura, com posterior ressarcimento dos gastos, via cobrança judicial, se necessário.

§ 2º - Deverá também, a Municipalidade, na omissão do parcelador, exigir deste o projeto e a execução das obras, por via judicial própria, sem prejuízo do prosseguimento da regularização "ex-ofício" prevista nesta lei.

§ 3º - A realização de projeto e a execução, no todo ou em parte, das obras necessárias à regularização urbanística, poderão, também, ser assumidas pelos adquirentes, por meio de Associação legalmente constituída, mediante termo de cooperação firmado com a Prefeitura, com a anuência do Ministério Público local, observadas as responsabilidades técnicas envolvidas.

ARTIGO 15 - O parcelador ou seu congênere deverá ser comunicado pela Prefeitura das conclusões decorrentes da análise técnica e jurídica do pedido de regularização, devendo atender as exigências formuladas, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, prorrogável, no máximo, por 90 (noventa) dias, a critério da Prefeitura.

ARTIGO 16 - Concluída a análise técnica e aceita a proposta de regularização, deverá a Prefeitura expedir, através do Departamento de Engenharia e dentro do prazo máximo de 15 (quinze) dias, certidão de diretrizes, onde atestará que o loteamento encontra-se em condições de ser regularizado pela Municipalidade, quanto à implantação dos lotes, sistema viário, áreas verdes e/ou sistema de lazer e institucionais, certificando ainda:

a - que a gleba se encontra em zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica;

b - que a gleba foi ou não, utilizada para depósito de lixo ou de produtos que possam trazer riscos à saúde dos moradores;

c - se há ou não viabilidade de coleta regular de lixo, atestando sua freqüência;

d - se situa-se ou não em área potencialmente susceptível a problemas geotécnicos, tais como: erosão, instabilização de encosta, etc.;

e - se há ou não Lei Municipal (de n.°), que exige faixa não edificante ao longo das águas correntes ou dormentes (art. 4°, inciso III da Lei Federal n.° 6.766/79);

f - se a gleba se enquadra em zona residencial/industrial/comercial ou mista, conforme legislação municipal se houver.

Parágrafo único - Deverão ser vinculados à certidão, 05 (cinco) vias dos documentos relacionados do inciso I ao inciso X do Artigo 8° da presente lei, devidamente carimbados pela Prefeitura, bem como certidão negativa de tributos municipais e, quando for o caso, cópia do termo de acordo firmado entre a Prefeitura e o parcelador, versando sobre o ressarcimento de eventuais áreas públicas faltantes.

ARTIGO 17 - De posse desses documentos, deverá o interessado na regularização do loteamento, encaminhá-los, juntamente com os demais projetos, em especial os relativos a sistemas de abastecimento de água potável, de coleta, tratamento e destinação final de esgotos, de energia domiciliar e de arborização de espaços públicos, aos órgãos estaduais para aprovação.

Parágrafo único - Em se tratando de regularização de desmembramento, deverá o projeto urbanístico, acompanhado de projetos de abastecimento de água potável, de coleta, tratamento e destinação final de esgotos e de energia domiciliar, (quando ainda não implantados), ser igualmente encaminhado aos órgãos estaduais competentes, para a respectiva aprovação

ARTIGO 18 - Aprovados os projetos, expedir-se-á o competente Decreto de Aprovação da Regularização, do qual deverá constar, além da descrição do perímetro da área regularizada, considerada de urbanização específica, independentemente da zona em que se situe, as exigências e restrições impostas pelos órgãos que apreciaram os projetos e pela própria Prefeitura.

§ 1º - O Decreto de Aprovação só será expedido à vista do pagamento integral da Taxa de Fiscalização de Obras, da quitação de débitos relativos ao IPTU e de indenização de áreas públicas faltantes, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos seguintes.

§ 2º - Não constituirá motivo impeditivo para a expedição do Decreto de Aprovação, a existência dos débitos relacionados no § 1º deste artigo, quando a regularização for promovida pela Municipalidade, pelos adquirentes ou pela Associação de adquirentes legalmente constituída, os quais serão cobrados posteriormente dos responsáveis, através de ação própria.

§ 3º - A Prefeitura deverá exigir do parcelador, as garantias previstas pela legislação municipal vigente, quando se tratar de loteamento, visando assegurar a execução das obras e serviços necessários à regularização. Tais garantias poderão ser dispensadas, quando a regularização for promovida por Associação de adquirentes de lotes ou quando existir termo de acordo firmado pelo parcelador perante o Ministério Público da Comarca.

ARTIGO 19 - Publicado o Decreto, a Prefeitura comunicará o fato ao Ministério Público e peticionará ao Juízo da Corregedoria Permanente da Comarca, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, solicitando a expedição de mandado judicial ordenando o registro do parcelamento, juntando para tanto os documentos que se fizerem necessários e requerendo, se for o caso, as medidas necessárias ao aperfeiçoamento do título dominial.

§ 1º - Quando a regularização for promovida pelo parcelador ou em parceria com Associação, deverá o interessado se fazer representar por advogado constituído e figurar no polo ativo do procedimento judicial, assinando em conjunto com a Municipalidade, ou isoladamente no caso de omissão dessa, o pedido inicial e se obrigar, não só pelo cumprimento das diligências eventualmente determinadas, como também pelo pagamento de custas e despesas judiciais decorrentes.

§ 2º - A Prefeitura, a seu critério, poderá requerer a averbação ou registro, conforme o caso, das áreas públicas, na hipótese do parcelador não atender às exigências técnicas formuladas, desde que não ocorram modificações no traçado do plano urbanístico implantado.

§ 3º - Ocorrendo a hipótese do parágrafo anterior, paralelamente à averbação ou registro, conforme o caso, deverá a Prefeitura prosseguir na cobrança das exigências técnicas, de responsabilidade do parcelador.

CAPÍTULO III

DOS PARÂMETROS TÉCNICOS E URBANÍSTICOS

ARTIGO 20 - A regularização pela Prefeitura dos parcelamentos do solo irregulares tem o caráter de regularização específica de interesse social, nos termos da Lei Federal n.° 6.766/79, alterada pela Lei Federal n.° 9.785, de 29 de Janeiro de 1.999.

ARTIGO 21 - A regularização de que trata esta lei deverá atender às condições técnicas e urbanísticas a seguir discriminadas:

I - Da área total, objeto do projeto de regularização do parcelamento do solo, serão destinadas, dentro do perímetro do parcelamento, no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) para sistema viário, áreas verdes e institucionais

II - Comprovada a impossibilidade de destinação de áreas públicas no percentual previsto no inciso I, poderão as áreas faltantes ser locadas, sob responsabilidade exclusiva do parcelador, fora dos limites do parcelamento, desde que destinadas com o acréscimo de 100% (cem por cento) e aceitas pela Prefeitura, ou então indenizadas em pecúnia, conforme especifica o inciso seguinte.

III - Quando as áreas faltantes tiverem que ser ressarcidas em pecúnia à Municipalidade, o valor correspondente será determinado pela média apurada entre 02 (duas) avaliações feitas por corretores estabelecidos neste município, sendo um designado pela Prefeitura e outro pelo loteador, que levarão em conta o valor de mercado da gleba bruta, não podendo ser ele inferior ao valor venal atribuído pela Prefeitura, para efeito de lançamento do imposto territorial prevalecendo sempre o de maior montante. Se das avaliações resultar diferença superior a 20% (vinte por cento) entre valores, o montante da indenização deverá ser arbitrado por avaliador designado pelas partes, na forma da legislação civil.

IV - Todos os lotes deverão ter acesso por vias e seus dimensionamentos deverão, preferencialmente, atender ao mínimo estabelecido na legislação federal pertinente, podendo, a critério da Prefeitura, serem aceitas dimensões menores.

V - As vias de circulação de veículos poderão ter a largura mínima de 6,00m (seis) metros, ou dimensionamento inferior, a critério da Prefeitura, se constatada a irreversibilidade.

VI - As vias de circulação de pedestres poderão ter largura mínima de 4,00 (quatro) metros, admitindo-se uma variação de 10% (dez por cento) no seu dimensionamento.

VII - As vielas com acesso a lotes, que atendam a função de circulação de pedestres local e restrita, poderão ter largura mínima de 2,00m (dois metros), admitindo-se a variação de 10% (dez por cento) no seu dimensionamento.

VIII - As vielas sanitárias para fins de drenagem deverão ter larguras mínimas definidas no laudo técnico.

XI - Na regularização "ex-ofício" e não tendo sido destinadas áreas públicas no percentual mínimo estabelecido no inciso I, a Prefeitura poderá estabelecer, a seu critério, as áreas faltantes dentro da área do parcelamento não alienada, de acordo com a conclusão da análise fundiária.

ARTIGO 22 - As obras e serviços necessários à regularização serão exigidos pela Prefeitura, de forma a atender, no mínimo, aos padrões de infra-estrutura básica, definidos para as zonas habitacionais de interesse social, nos termos do § 6° do Artigo 2° da Lei Federal n.° 6.776/79, alterada pela Lei Federal n.° 9.785/99, de forma a assegurar:

I - A estabilidade dos lotes, dos logradouros, das áreas institucionais e dos terrenos limítrofes.

II - A drenagem de águas pluviais.

III - A preservação das quadras e dos logradouros públicos, de processos erosivos.

IV - A trafegabilidade das vias, com tratamento adequado.

V - A integração com o sistema viário existente.

VI - O abastecimento de água potável e, quando necessário, a captação e tratamento.

VII - O esgotamento de águas servidas.

VIII - O tratamento e disposição de esgotos.

IX - a energia domiciliar.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 23 - Detectada a implantação de parcelamento do solo de forma irregular ou clandestina, deverão ser adotadas, de imediato, pela Prefeitura, as seguintes providências:

I - Autuação do processo.

II - Identificação do parcelador.

III - Caracterização urbanística inicial do parcelamento, mediante levantamento dos seguintes elementos:

a - localização;
b - área aproximada;
c - densidade de ocupação;
d - danos ambientais;
e - outros elementos relevantes para a apuração da ilegalidade.

IV - Notificação do parcelador para interromper a implantação do parcelamento ou para desfaze-lo.

V - Expedição de Notificação de Irregularidade, dirigida ao parcelador.

ARTIGO 24 - Após a expedição da Notificação da Irregularidade deverá ser encaminhada ao Ministério Público, em caráter de urgência, a Notícia-Crime, objetivando a adoção das medidas de natureza penal.

Parágrafo Único - A Prefeitura deverá, também, oficiar a todos os órgãos públicos envolvidos, para a adoção das medidas cabíveis, nas esferas de suas competências.

ARTIGO 25 - Expedida a Notificação de Irregularidade e constatada a irreversibilidade do parcelamento, a Prefeitura poderá, no caso de omissão do parcelador, intervir na regularização, para garantir os padrões de desenvolvimento urbano e propiciar a defesa dos direitos dos adquirentes dos lotes, promovendo:

I - A notificação desses adquirentes, por carta registrada, quando conhecidos, ou através de edital, quando desconhecidos, para:

a - virem integrar o processo de regularização, juntando ao mesmo os seus respectivos títulos aquisitivos;

b - efetuarem, através de depósito judicial, os pagamentos de eventuais prestações vencidas ou vincendas devidas ao parcelador, cientificando-os de que poderão, de per si ou através de Associação legalmente constituída e em parceria com a Prefeitura, prosseguir com a regularização do parcelamento.

II - As medidas judiciais cabíveis no sentido de impedir a venda, por parte do empreendedor, de eventuais lotes ou áreas remanescentes do imóvel, para ressarcimento dos gastos por ela, pelos adquirentes ou pela Associação que os represente, despendidos na regularização, bem como para recebimento das importâncias a ela devidas pelo empreendedor, a título de indenização de áreas públicas não reservadas, impostos, taxas e multas administrativas, sem prejuízo do direito de efetuar o levantamento de eventuais depósitos judiciais de prestações promovidos pelos adquirentes de lotes para essas finalidades.

ARTIGO 26 - A Prefeitura poderá, ainda, no caso de inobservância das exigências ou das obrigações previstas nesta lei, executar as obras e serviços necessários à regularização do parcelamento, ou ao retorno da área parcelada à condição de gleba, cobrando do parcelador infrator o custo apropriado, acrescido do percentual de 20% (vinte por cento) sobre o valor das obras e serviços, a título de custos gerenciais, sem prejuízo da multa cabível, juros, eventuais acréscimos legais e demais despesas advindas de sua exigibilidade e cobrança.

§ 1º - No caso de acordo amigável entre o Município e o parcelador responsável, efetuado até 120 (cento e vinte) dias da data da expedição do Decreto de Aprovação da Regularização, fica dispensado o pagamento do acréscimo de 20% (vinte por cento) previsto no "caput" deste artigo.

§ 2º - Consideram-se como despesas a serem ressarcidas pelo parcelador, dentre outras, as seguintes: levantamentos topográficos, projetos, obras e serviços destinados à regularização do parcelamento e à reparação de danos ambientais, no caso de reconstituição de área degradada e de seu retorno à condição de gleba.

ARTIGO 27 - O parcelador sujeitar-se-á à aplicação das penalidades cabíveis, até a efetiva regularização do solo irregularmente implantado.

Parágrafo Único - A aplicação das penalidades só será suspensa se o parcelador estiver atendendo às exigências técnicas decorrentes do processo de regularização do parcelamento.

ARTIGO 28 - Quando a regularização for requerida por adquirentes de lotes ou por Associações legalmente constituídas, desde que estas não sejam os parceladores, a Taxa de Fiscalização e Obras não será destes cobrada, devendo ser incluída entre as despesas a serem ressarcidas pelo parcelador.

ARTIGO 29 - Terão prosseguimento nos termos desta lei, os processos em tramitação que tratem da regularização de parcelamentos do solo irregularmente implantados, autuados até a data da sua publicação.

ARTIGO 30 - O parcelador deverá atender, quando for o caso, os requisitos previstos na legislação estadual para as áreas de proteção aos mananciais, de proteção ambiental e ao patrimônio histórico, requerendo, junto ao órgão competente, o licenciamento ou a adaptação do parcelamento a regularizar.

ARTIGO 31 - Localizando-se o parcelamento em área de interesse ambiental ou rural, atendidos os requisitos previstos na legislação estadual em conformidade com esta lei, poderá o Executivo, quando da alteração da zona de uso, nos termos de Lei Municipal, restringir, concomitantemente, futuros desdobros de lotes ou usos não compatíveis com a região.

ARTIGO 32 - O prazo para a interposição de pedido de reconsideração e de recurso, das decisões proferidas nos processos de regularização de que trata esta lei, é de 30 (trinta) dias corridos, contados da data da publicação da decisão.

ARTIGO 33 - Os casos de regularização de parcelamento do solo promovidos pelo Poder Público terão critérios especiais a serem definidos por ato do Executivo.

ARTIGO 34 - Serão responsabilizados, civil e criminalmente, os responsáveis pela fiscalização quando da omissão ou interrupção da aplicação dos dispositivos legais vigentes, para uma efetiva paralisação de novos parcelamentos do solo.

Parágrafo Único - O Executivo garantirá os recursos humanos e administrativos para o efetivo exercício da atividade fiscalizatória relativamente ao parcelamento do solo.

ARTIGO 35 - A emissão do Decreto de Aprovação da Regularização pela Prefeitura da Estância Turística de Ibiúna dar-se-á exclusivamente de acordo com os critérios urbanísticos fixados em lei, independentemente da conclusão da análise da titulação fundiária, tanto nas regularizações realizadas pelo parcelador, como nos casos de regularização "ex-ofício".

§ 1º - Na regularização "ex-ofício" a falta de reserva de áreas públicas, nos termos desta lei, não obsta a emissão do Decreto de Aprovação, sem prejuízo do previsto no mesmo dispositivo legal.

§ 2º - Na hipótese do parágrafo anterior e não tendo sido destinadas áreas fora do parcelamento, a Prefeitura cobrará, obrigatoriamente, as áreas faltantes, do parcelador, inclusive por via judicial.

ARTIGO 36 - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a celebrar com o Governo do Estado de São Paulo qualquer ato, convênio ou acordo, que vise a simplificação ou agilização dos procedimentos necessários à obtenção da anuência do Estado na regularização dos parcelamentos, nos casos em que a lei assim o exigir.

Parágrafo único - O Poder Executivo deverá articular os diversos agentes envolvidos no processo de regularização, como representantes do Ministério Público, do Poder Judiciário, do Cartório de Registro de Imóveis, bem como dos grupos sociais envolvidos, visando equacionar e agilizar os processos de regularização fundiária.

ARTIGO 37 - A Prefeitura da Estância Turística de Ibiúna fica autorizada a contratar, em caráter de emergência, profissionais especializados para conclusão dos processos de que trata esta lei e, para esse único fim, pelo prazo de 01 (um) ano, prorrogável por igual prazo, a partir da data de sua publicação.

ARTIGO 38 - As despesas com a execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias própria, suplementadas se necessário.

ARTIGO 39 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

FÁBIO BELLO DE OLIVEIRA
Prefeito Municipal

Publicada e registrada na Secretaria da Prefeitura e afixada no local de costume em 24de fevereiro de 2003.

JAMIL PRADO
Secretário da Administração

ANEXO I

PROJETO URBANÍSTICO

Para elaboração do projeto, deverão ser observadas, a Norma Técnica especial, aprovada pelo Decreto Estadual nº 13.069 de 29.12.78 e a Lei Federal nº 6.766/79, contendo:

1) Projeto de adaptação do Parcelamento do Solo, à legislação vigente, em escala 1:500 ou 1:1000 (2 vias)

2) Projeto em escala 1:1000, sendo aceitas outras escalas caso necessário;

3) Delimitação exata, confrontantes, curvas de nível de metro e metro, norte, lotes, quadras e sistema de vias com o devido estaqueamento a cada 20 metros;

4) Delimitação e indicação das áreas públicas, "non aedificandi" e correspondentes ao sistema de lazer;

5) Indicação das faixas não edificáveis, nos lotes onde for necessária, para passagem de tubulações;

6) Indicação do sentido de escoamento das águas pluviais;

7) Indicação nos cruzamentos das vias públicas, dos raios de curvatura bem como de seu desenvolvimento;

8) Indicação das larguras das ruas e praças de retorno;

9) Indicação das áreas para implantação de equipamentos públicos e comunitários;

10) Indicação das ruas adjacentes, que se articulam com o plano de Parcelamento;

11) Indicação nas faixas "non aedificandi" de 15 (quinze) metros ao longo das águas correntes e dormentes, das faixas de domínio das rodovias, ferrovias e dutos. Escrever no interior das faixas, a expressão "FAIXAS NON AEDIFICANDI - LEI FEDERAL 6766/79";

12) Indicação das faixas de domínio sob às linhas de alta tensão, bem como das faixas de domínio das rodovias e ferrovias, determinadas pelas empresas responsáveis;

13) Indicação das faixas de preservação permanente conforme art. 2º do Código Florestal;

14) Indicação das faixas de primeira categoria, conforme indicado na Análise de Orientação da S.M.A., para os casos em Áreas de Proteção aos Mananciais.

15) O quadro de áreas a seguir deverá constar do carimbo da planta.

	ESPECIFICAÇÃO	ÁREAS (m²)	%
1.	**Áreas de lotes (nº de lotes)**		
2.	**Áreas Públicas**		
2.1.	**Sistema viário**		
2.2.	**Áreas Institucionais (equipamentos urbanos e comunitários)**		
2.3.	**Espaços Livres de Uso Público**		
	Áreas Verdes/Sistema de lazer		
3.	**Outros (especificar)**		
4.	**Área loteada**		**100**
5.	**Área remanescente**		
6.	**TOTAL DA GLEBA**		

Orientação para Elaboração do Projeto Urbanístico e preenchimento do Quadro de Áreas

1. Área de Lotes: deverão constar todos os lotes independentemente do tipo de uso. As áreas correspondentes às faixas de reservas não edificáveis pertencentes aos lotes deverão constar no total de áreas destinadas a lotes.

2.Áreas Públicas: a somatória de áreas públicas (ítens 2.1, 2.2 e 2.3) deverá perfazer o percentual mínimo de 35% do total da gleba (Lei Federal 6766/79)

2.1. Sistema Viário: deve ser estabelecida uma hierarquia para dimensionamento das ruas, tendo como mínimo o leito carroçável de 6 m. A declividade máxima aceita será de 10% para ruas sem revestimento, e de 15% para ruas com revestimento. Ruas que poderão sofrer prolongamento deverão ser de 14m de largura, quando não houver posturas Municipais especificas.
As áreas "non aedificandi" ao longo das faixas de domínio de rodovias e ferrovias poderão ser incorporadas às ruas de 15m de largura (Decreto Estadual 13069, de 29/12/78)

2.2. Áreas Institucionais: são as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos que passarão a integrar o domínio do município

2.3. Espaços Livres de Uso Público: a área destinada ao Sistema de Lazer deverá ser de no mínimo10% do total da Gleba, podendo incorporar para isto: áreas verdes exigidas pelo poder municipal, faixas "non aedificandi" às margens de cursos d'água, áreas de preservação da vegetação salvo restrições do D.P.R.N.. Não serão permitidas as incorporações de faixas "non aedificandi", sob linha de alta tensão, ao longo de faixas de domínio de rodovia e ferrovia, canteiros do sistema viário, calçadas, área de preservação de vegetação dentro dos lotes. É vedada a estas áreas qualquer tipo de construção pública ou privada (Decreto Estadual 13069, de 29/12/78).

3. Outros

4. Área Loteada: total da área constante da matrícula com exceção de áreas remanescentes.

5. Área Remanescente: só poderão ser consideradas áreas remanescentes aquelas que não foram atendidas pelo sistema viário projetado, e que não tenham possibilidade de transformar-se em lotes através de desmembramento. Caso contrário serão consideradas como lotes e sobre elas incidirão os percentuais referentes às reservas de Áreas Públicas.

ANEXO II

MEMORIAL DESCRITIVO E JUSTIFICATIVO DO EMPREENDIMENTO

I - IDENTIFICAÇÃO

- Nome do Empreendimento:
- Município:
- Proprietário:
- Responsável Técnico:
- Interessado na Regularização:
- Área da Gleba: _____ m²
- Endereço da Gleba: (rua, avenida, bairro)
- Distância do centro do Município:
- Acessos principais:

II - DESCRIÇÃO DA GLEBA

- vulneráveis (alagadiços, aterrados, declividades, geologicamente frágeis)
- valor paisagístico natural (grotas, nascentes, destaque vegetal, etc)
- corpos d'água
- vales secos e linhas de drenagem natural
- declividades predominantes
- existência de rodovias, ferrovias, adutoras, interceptores/emissários, redes de transmissão de energia e respectivas faixas de domínio

OBSERVAÇÃO:

- enumerar os equipamentos urbanos, comunitários e serviços públicos já existentes no loteamento e adjacências.

III - CARACTERIZAÇÃO DO LOTEAMENTO

QUADRO 1 - Distribuição dos lotes por tipo de uso

Natureza do Loteamento			
Lotes	**Nº**	**área (m²)**	**%**
Lotes residenciais			
Lotes industriais			
Lotes comerciais			
T O T A L			**100**

QUADRO 2 - Quadro de áreas

	ESPECIFICAÇÃO	ÁREAS (m²)	%
1.	Áreas de lotes (nº de lotes)		
2.	Áreas Públicas		
2.1	Sistema viário		
2.2	Áreas Institucionais (equipamentos urbanos e comunitários)		
2.3	Espaços Livres de Uso Público		
	Áreas Verdes/Sistema de lazer		
3.	Outros (especificar)		
4.	Área loteada		100
5.	Área remanescente		
6.	TOTAL DA GLEBA		

OBSERVAÇÃO:
No item 1 do quadro 2 deve constar o número total de lotes, independentemente do tipo de uso. As áreas correspondentes às faixas "non aedificandi", incluídas nos lotes, deverão constar do total das áreas destinadas aos lotes

QUADRO 3 - Requisitos urbanísticos

Discriminação	Valores
População por lote residencial	H =
Densidade de ocupação Residencial prevista para a gleba	D =
Coeficiente de Proporcionalidade	K=

sendo,

REQUISITOS URBANÍSTICOS	LEGENDA
$H = \frac{P}{N}$ = hab/lote $D = \frac{P}{AT}$ = hab/ha $K = \frac{AP}{D}$ = ha^2/hab	H=população por lote residencial; P=população total prevista para os lotes residenciais; N=número de lotes residenciais; D=densidade de ocupação residencial prevista para a gleba; AT=área total da gleba em ha; K=coeficiente de proporcionalidade; AP=áreas públicas em ha.

QUADRO 4 - Especificação das Quadras

Preencher, segundo o exemplo A :

L O T E S						
QUADRA	IDENTIF	ÁREA UNIT.M²	ÁREA TOTAL (m²)	ÁREA DA QUADRA (m²)	USO	OBSERVAÇÃO
A	1 a 10 ------- 11	250 ------- 500	2.500 ------- 500	3.000	RES.	Faixa "*non* aedificandi" nos lotes nºs

IV - Especificação das áreas construídas

1 - Número de edificações existentes _____

V - Especificação do sistema viário

Descrever sucintamente o sistema viário adotado no projeto.

Concordância de alinhamento: _____
Cruzamentos irregulares: _____raio.
Cruzamentos regulares : _____raio.

VI - Descrição do sistema viário

QUADRO 5

Identificação das vias (nome, nº)	Largura do Leito carroçável	Largura do passeio (m)	Declividade máxima (%)	Tipo de Revestimento

VII - Infra-estrutura

Descrever os serviços de infra-estrutura que farão parte do empreendimento bem como identificar os responsáveis pela implantação e operação dos mesmos, a saber:

Rede de Distribuição de Água Potável

Rede de Coleta de Esgoto.

Rede de Distribuição de Energia Elétrica (forma de fornecimento).

Sistema de Drenagem Superficial (sistema proposto).

Sistema de Coleta e Destinação do Lixo (periodicidade).

Assinatura _____
Nome do proprietario: _____
Ass. Resp. Técnico: _____
Nome: _____
CREA: _____
ART.: _____

ANEXO III

PLANTA CADASTRAL E MEMORIAL DESCRITIVO DA SITUAÇÃO EXISTENTE

OBS.: As informações relatadas no presente Memorial, deverão estar representadas graficamente através de planta cadastral.

I - IDENTIFICAÇÃO

- Nome do empreendimento:----------

- Município :----------

- Responsável Técnico pelo levantamento:----------

- Área da Gleba:----------m2

- Endereço da Gleba:----------
(Rua, Avenida, Bairro)

- Confrontantes: norte ----------

leste ----------

sul ----------

oeste ----------

- Distância do centro do município ----------m

- Acesso principais :----------

II - DESCRIÇÃO DAS ÁREAS DA GLEBA

- vulneráveis (alagadiços, aterrados, declividades, geologicamente frágeis).

- valor paisagístico natural (grutas, nascentes, destaque vegetal etc.).

- corpos d'água e sistema de drenagem natural.

- vales secos.

- declividades predominantes.

- existência de rodovias, ferrovias, adutoras, redes de transmissão de energia e respectivas faixas de domínio.

OBSERVAÇÃO:

- enumerar os equipamentos urbanos, comunitários e serviços públicos já existentes no loteamento e adjacências;

III - CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

- descrição do tipo de uso: (residencial ou misto, etc.).

QUADRO I

Natureza do Empreendimento

Lotes	Nº	área (m2)	%
Lotes Residenciais			
Lotes Industriais			
Lotes Comerciais			
Total			**100**

IV - QUADRO DE ÁREAS EXISTENTE

QUADRO 2

ESPECIFICAÇÃO	ÁREAS (m2)	%
1. Áreas de lotes (nº de lotes) **2. Áreas Públicas** **2.1- Sistema de Vias** **2.2- Áreas Institucionais (equipamentos urbanos e comunitários)** **2.3 - Espaços Livres de uso público** **2.3.1 - Sistema de lazer** **2.3.2 - Áreas verdes**		
3. Outros		
4. Total da área loteanda		**100**
5. Áreas Remanescentes		
6. TOTAL DA GLEBA		

Art. 5o., parágrafo único da Lei Federal 6766/79:
"consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado";

Art. 4o. parágrafo 2o. da Lei Federal 6766/79: "consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares";

Espaços Livres de Uso Público correspondem às áreas de lazer e áreas das faixas "non aedificandi"(Lei Federal 6766/79)".

OBSERVAÇÃO:

- No item 1 do quadro 2 deve constar o número total de lotes, independentemente do tipo de uso. As áreas correspondentes às faixas "non aedificandi", incluídas nos lotes, deverão constar do total das áreas destinadas aos lotes.

V - ESPECIFICAÇÃO DOS LOTES

- frente mínima :_____m

- declividade máxima dos lotes :_____%

- taxa máxima de ocupação dos lotes: residenciais_____%

  comerciais:_____% industriais:_____%

VI - ESPECIFICAÇÃO DAS QUADRAS:

QUADRO 4

Preencher, segundo o exemplo A :

QUADRA	Identificação	ÁreaUnit. (m2)	Área Total (m2)	Área da Quadra (m2)	USO	OBSERVAÇÃO
A	1 a 10 / 11	250 / 500	2.500 / 500	3.000	Resid.	Faixa Non Aedificandi

- Maior comprimento de quadra:_____m

- Menor comprimento de quadra:_____m

- No. de quadras residenciais:_____

- No. de quadras comerciais :_____

- No. de quadras industriais :_____

VII - ESPECIFICAÇÃO DAS ÁREAS CONSTRUÍDAS

1 - Número de edificações residenciais existentes_____
2 - Número de edificações comerciais existentes_____
3 - Número de edificações industriais existentes_____

VIII - ESPECIFICAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO

- Concordância de alinhamento:

- cruzamentos irregulares:_____raio.

- cruzamentos regulares :_____raio.

Identificação das ruas (nome, nº)	**Leito carroçável (largura)**	**Calçada (largura)**	**% de Inclinação**	**Revestimento**

IX - INFRA-ESTRUTURA

- Descrever os serviços existentes de infra-estrutura do empreendimento, a saber:

- Rede de Distribuição de Água Potável

- Rede de Coleta de Esgoto.

- Rede de Distribuição de Energia Elétrica (forma de fornecimento).

- Sistema de Drenagem Superficial (sistema proposto).

- Sistema de Coleta e Destinação do Lixo (periodicidade).

_____

Ass. Proprietário ou Responsável

Nome: _____

_____

Ass. Resp. Técnico pelo levantamento

Nome: _____

CREA: _____

ART.: _____

ANEXO IV

PROJETO DE DRENAGEM E ESCOAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS

A. Planta de drenagem em escala 1:1000 sendo aceitas outras escalas, caso necessário, sobre base em que estejam desenhados o sistema viário, os lotes e as curvas de nível de metro em metro, contendo:

Divisão das sub-bacias do loteamento utilizadas para o cálculo da vazão a ser aduzida pelas estruturas hidráulicas projetadas;

Indicação dos pontos altos e pontos baixos do sistema;

Indicação das estruturas de captação, transporte e disposição final, com respectivas dimensões, declividade longitudinal e profundidades;

Sentido de escoamento das águas pluviais nas ruas e quadras;

Mapas em escala 1:10.000, com curvas de nível, com a indicação das bacias contribuintes à gleba, quando for o caso.

B. Memorial Descritivo contendo as planilhas de cálculo hidrológicos e hidráulicos e as hipóteses de cálculo utilizadas nas estruturas hidráulicas.

C) Detalhamento das estruturas hidráulicas especiais utilizadas.

OBSERVAÇÃO: Em função da declividade e tipo de solo, poderão ser solicitadas outras informações técnicas complementares.

ANEXO V

PERFIS LONGITUDINAIS DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO
Dos eixos das Vias, Vielas Sanitárias e outros Sistemas de Circulação

Deverão ser apresentados em escala 1:1000 (horizontal) e 1:100 (vertical), sendo aceitas outras escalas, caso necessário. No perfil longitudinal deverá constar: estaqueamento a cada 20 metros, nº da estaca; traçado do terreno original e da via projetada com as respectivas cotas e as declividades longitudinais.

PERFIS TRANSVERSAIS DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Deverão ser apresentados em escala 1:100 (horizontal e vertical), sendo aceitas outras escalas, caso necessário, com traçado da(s) faixa(s) de rolamento, passeios e canteiro central (quando for o caso) com as devidas dimensões e desenhos.

ANEXO VI

LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO

O Levantamento Planialtimétrico deverá ser elaborado em escala 1:1000 sendo aceitas outras escalas, caso necessário, contendo delimitação do perímetro da gleba, medidas, rumos e confrontações compatíveis com a descrição constante da Certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, sua área, confrontantes, indicação de curvas de nível de metro em metro, linhas de drenagem natural, cursos d'água, vegetação existente e locação das áreas passíveis de desmatamento, sistema viário lindeiro à gleba e os seguintes pontos notáveis: posteamento, boca de lobo, poço de visita, matacões.

ANEXO VII

PROJETO DE TERRAPLENAGEM

A - Projeto de Terraplenagem para implantação de vias

A.1. Planta de terraplenagem, em escala 1:1000 sendo aceitas outras escalas, caso necessário, sobre base em que estejam desenhados o sistema viário, os lotes e as curvas de nível de metro em metro, contendo:

traçado da crista dos taludes e das saias dos aterros projetados para abertura das vias com as respectivas declividades;
sentido do escoamento das águas pluviais e os valores da declividade longitudinal das mesmas;
solução de tratamento primário ou pavimentação adotada para cada uma das vias;
a cota do eixo da pista a cada estaca;
o sentido do escoamento das águas pluviais nas quadras.

A.1.1. Projeto detalhado dos aterros para locais onde a cota do eixo da pista ultrapassar 2 metros da cota do terreno natural em uma extensão superior a 20 metros, ou onde a distância entre a borda da saia do aterro (inclinação 3H; 2V) e a extensão da pista for superior a 10 metros em uma extensão de 20 metros.

O projeto detalhado dos aterros deverá conter:
secção transversal à pista em escala 1:200 a cada 10 metros, assinalando a obra de terraplenagem a ser executada no terreno natural antes do lançamento do aterro (terraceamento), as obras ou medidas previstas para garantir o confinamento do aterro, em especial nas situações de meia encosta ou junto a córregos, e drenagem das águas pluviais;

A.1.2. Memorial descritivo contendo:
especificação do processo construtivo e dos materiais a serem utilizados na execução dos aterros, indicando-se as eventuais áreas de empréstimo, e a descrição das obras e medidas de projeção superficial dos aterros.
cálculo de estabilidade quando a inclinação do aterro for superior a 3:2 (H:V), evidicando os esforços solicitantes, os parâmetros de resistência do solo e hipótese de pressão neutra adotadas.

A.2. Projeto detalhado dos cortes para os locais em que a cota do eixo da pista ultrapassar 3 metros da cota do terreno natural em uma extensão superior a 20 metros, ou onde a distância em planta, entre a crista do talude de corte (inclinação 1H:1V) e a borda da pista for superior a 5 metros em uma extensão superior a 20 metros.

A.2.1. O projeto dos cortes deverá conter:
Secção transversal em escala 1:200, a cada 10 metros, assinalando as obras e medidas de drenagem e as eventuais obras e estruturas de arrimo;
Cálculo de estabillidade quando a inclinação do corte for superior a 1:1 (H:V), indicado as forças solicitantes, os parâmetros de resistência do solo e hipóteses de pressão neutra adotadas.

OBSERVAÇÃO: Deverá ser apresentado cálculo de estabilidade dos taludes de corte e aterro para todos os locais em que a terraplenagem para abertura da via atingir terreno com declividade natural a 50%. O cálculo de estabilidade deverá indicar os esforços solicitantes, os parâmetros de resistência do solo e as hipóteses de pressão neutra adotadas.

B - Projeto de Terraplenagem no caso em que está prevista a execução de desbaste de quadra ou grupo de lotes.

B.1. Relatório geológico - geotécnico da área a ser terraplenada, em que sejam apontadas as características dos solos e rochas, os problemas geotécnicos previstos e respectivas recomendações para sua prevenção; e a localização e perfis das sondagens a percussão e a trado necessárias à perfeita compreensão do meio físico, frente às obras de terraplenagem, infra-estrutura prevista em projeto.

B.2. Planta em escala 1:1000 com curvas de nível de metro em metro, para topografia resultante, após as obras previstas ou terraceamento.

B.3. Memorial Descritivo contendo:

detalhamento das obras e medidas de prevenção à erosão e assoreamento durante a execução das obras de terraplenagem, com os respectivos processos construtivos;
especificação dos materiais e processos construtivos das obras de terraplenagem e tratamento superficial;
cálculo do recalque devido ao adensamento de camadas de solo mole em decorrência da execução de aterros.