PROJETO DE LEI Nº 4.606, DE 19 DE AGOSTO DE 2024

Disciplina o parcelamento e desmembramento do solo, os condomínios, a regularização fundiária e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE TIMÓTEO aprova:

Art. 1º Esta Lei disciplina o parcelamento e desmembramento do solo, os condomínios e a regularização fundiária no âmbito do Município de Timóteo e dá outras providências.

Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e, suplementarmente, da legislação federal vigente.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

TÍTULO I
DO PARCELAMENTO E DESMEMBRAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

SEÇÃO I
Das Diretrizes

Art. 3º Os parcelamentos devem atender ao disposto nesta Lei, bem como à ordem urbanística expressa na legislação municipal, especialmente o Plano Diretor Participativo de Timóteo, Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, o Código de Obras, o Código de Posturas e a Lei do Sistema Viário.

Art. 4º Será admitido o parcelamento e o desmembramento do solo, obedecidas as disposições contidas nesta Lei e demais disposições legais a ela pertinente.

§ 1º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento e desmembramento.

§ 2º O parcelamento e desmembramento do solo para fins urbanos será permitido nas zonas e setores definidos na Lei Municipal de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal.

Art. 5º A execução de qualquer loteamento, desmembramento ou remembramento no território municipal, dependerá de licenciamento prévio por parte do Poder Público municipal.

§ 1º Para os fins previstos nesta Lei, deverão ser ouvidos, quando necessário, os órgãos públicos de outras esferas federadas, especialmente para os fins previstos na legislação federal e estadual que rege o parcelamento e desmembramento do solo.

§ 2º As disposições da presente Lei igualmente se aplicam aos loteamentos e desmembramentos efetuados em virtude de divisão amigável ou judicial, para a extinção de condomínio, de fato ou de direito, ou qualquer outro fim.

§ 3º O Poder Público poderá restringir o licenciamento de parcelamento em áreas específicas, ou ainda suspender por tempo determinado a aprovação de parcelamento do solo no Município.

§ 4º Esta Lei complementa, sem alterar ou substituir, as exigências de caráter urbanístico estabelecidas na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, e na Lei do Sistema Viário do Município.

SEÇÃO II
Das Definições

Art. 6º Para efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

I - alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;

II - alvará: documento expedido pelo Poder Público Municipal

concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;

III - área de fundo de vale: área do loteamento destinada à proteção das nascentes e leitos dos cursos d'água;

IV - Área de Preservação Permanente (APP): área protegida nos termos da Lei Federal n.º 12.651, de 25 de maio de 2012, ou aquela que vier a substitui-la e na Lei Municipal de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações;

V - área destinada a uso público: aquelas áreas destinadas ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, a espaços livres de uso público e a outros logradouros públicos;

VI - área institucional: área destinada à implantação dos equipamentos públicos comunitários de educação, cultura, saúde, lazer, segurança, assistência social e outras de interesse público;

VII - área não edificável: é a reserva de uma faixa não edificável obrigatória de 15m ao longo das faixas de domínio público de rodovias, ferrovias, dutovias e cursos de água naturais, salvo disposições da legislação específica;

VIII - área total: área abrangida pelo loteamento, desmembramento ou condomínio horizontal, de acordo com os limites definidos no seu registro imobiliário;

IX - área líquida: resultado da diferença entre a área total do loteamento ou desmembramento e a soma das áreas de logradouros públicos, espaços livres de uso público e outras áreas a serem incorporadas ao patrimônio público;

X - área rural: parcela do território fora do perímetro urbano cujo emprego envolve atividade de exploração extrativa agrícola, pecuária, silvícola ou agroindustrial;

XI - área urbana: parcela do território definida na Lei Municipal do Perímetro Urbano, destinada à moradia, ao comércio, ao serviço e à indústria;

XII - área verde: bosques de mata nativa representativos da flora do Município ou demais formações vegetais que contribuam para a preservação das águas, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais;

XIII - arruamento: logradouro ou conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária e acesso aos lotes urbanos;

XIV – condomínio de lotes: o parcelamento do solo em frações de terreno proporcionais à área do solo de cada unidade autônoma, com utilização privativa aos condôminos das áreas verdes, equipamentos urbanos e vias internas de circulação, cercado ou murado no todo ou em parte do seu perímetro, sendo vedada a reserva de área interna para parcelamento futuro;

XV – desmembramento ou subdivisão: parcelamento de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XVI - equipamento comunitário: equipamento público destinado à educação, cultura, lazer, saúde, segurança e similares;

XVII - equipamento urbano: equipamento público de abastecimento de água, coleta de esgoto, drenagem pluvial, distribuição de energia elétrica, iluminação pública, estruturas de telecomunicações, transporte ou outras com função de atendimento às demandas públicas.

XVIII - espaço livre de uso público: área reservada ao uso comum e/ou especial do povo, destinada a recreação, lazer, prática de esportes e atividades ao ar livre;

XIX - empreendedor: pessoa física ou jurídica, proprietário ou terceiro beneficiário do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento ou ainda, cooperativas habitacionais ou associações que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento;

XX - faixa não edificável: área do terreno onde não é permitida qualquer construção;

XXI - fração ideal: parte inseparável de um lote ou coisa comum, considerada para fins de ocupação;

XXII - fração privativa: área da superfície limitada pela linha que contorna as divisas da unidade autônoma de uso exclusivo do condômino;

XXIII - gleba: área de terra, com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

XXIV - imóvel: parcela de terra delimitada, inscrita no Cartório de Registro de Imóveis, com pelo menos uma divisa lindeira à via;

XXV - infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação devidamente pavimentadas;

XXVI - largura média do lote: distância entre as divisas laterais do lote, ou entre a maior testada e o lado oposto, ou entre duas testadas opostas, medida ortogonalmente no ponto médio da profundidade do lote;

XXVII - logradouro público: área de terra de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo, destinada às vias de circulação e aos espaços livres;

XXVIII - lote: terreno com acesso a logradouro público e servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam os índices urbanísticos definidos em lei municipal para a zona a que pertence ou que tenham passado por processo de regularização fundiária;

XXIX - loteamento: subdivisão de gleba em lotes, dotados da infraestrutura básica, com a destinação de espaços livres e área institucional, abertura de novas vias, prolongamento ou modificação das existentes, observadas as diretrizes de arruamento e atendimento às exigências mínimas de dimensionamento e índices urbanísticos para edificação, conforme previsto na Lei Municipal de Uso e Ocupação do solo;

XXXI - parcelamento: subdivisão de gleba sob a forma de loteamento ou desmembramento;

XXXII - pista de rolamento: parte da via de circulação destinada ao desenvolvimento de uma ou mais faixas para o tráfego e estacionamento de veículos;

XXXIII - profundidade do lote: distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios da testada e da divisa do fundo;

XXXIV - quadra: terreno circundado por vias de circulação dotadas de infraestrutura, resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

XXXV - registro: ato de legitimação da propriedade do lote, após a aprovação do parcelamento, obedecendo-se ao procedimento legal;

XXXVI - regularização fundiária: conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visem a adequar assentamentos preexistentes, informais ou irregulares, às conformações legais, de modo a garantir o direito a cidades sustentáveis e o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana;

XXXVII - desmembramento: unificação de glebas ou lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente;

XXXVIII - talvegue: linha sinuosa definida pela sucessão dos pontos de maior profundidade ao longo do leito de um curso d'água;

XXXIX - testada: extensão da face do imóvel voltado para a via;

XL - uso comum: espaços externos ou internos disponibilizados para o uso de um grupo específico de pessoas;

XLI - uso privativo: de utilização exclusiva;

XLII - via de acesso: área de uso comum destinada à circulação de veículos e ao acesso às unidades de condomínios horizontais;

XLIII - via de circulação: superfície que compreende a pista de rolamento, o acostamento ou estacionamento, a calçada e, se houver, o canteiro central, a ciclovia ou a ciclofaixa; compreendem as avenidas, ruas, alamedas, travessas, estradas e caminhos de uso público.

CAPÍTULO II
DOS REQUISITOS PARA PARCELAMENTO

Art. 7º Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas, estabilidade do solo e mediante autorização e outorga das autoridades competentes;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terreno com declividade igual ou superior a 47% (quarenta e sete por cento), observado o disposto no art. 8º;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação permanente, atendido o conteúdo da legislação federal e estatual aplicável, além da autorização do órgão ambiental competente;

VI - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VII - em sub-bacias hidrográficas enquadradas na classe especial e na classe I, e em áreas de mananciais, conforme critérios estabelecidos na legislação estadual; e

VIII - em áreas, total ou parcialmente, ocupadas por vegetação nativa sem prévia autorização do órgão competente.

§ 1º A autorização para desmatamento do Bioma Mata Atlântica deverá ser precedida de anuência do órgão estadual competente, atendida a legislação federal que rege este bioma.

§ 2º Na análise de projetos de parcelamento do solo para fins urbanos deverá ser observado o disciplinamento contido no Sistema Nacional de Unidades de Conservação.

§ 3º 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 Público mediante prévio licenciamento.

§ 4º Em havendo porção da gleba com declividade igual ou superior a 47% (quarenta e sete por cento), deverá ser analisada relevância e representatividade ambiental de conservação da referida porção ante ao todo, com vistas à possibilidade de conformação do trecho para urbanização.

Art. 8º O parcelamento de áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) e inferior a 47% (quarenta e sete por cento) somente será admitido mediante condições especiais de controle ambiental e comprovação da estabilidade do solo por meio de laudo geotécnico emitido por Responsável Técnico, devidamente acompanhado da respectiva anotação de responsabilidade técnica.

Art. 9º As dimensões mínimas, bem como os usos e os parâmetros de ocupação dos lotes oriundos de parcelamento e desmembramento, serão aquelas da zona em que se localiza a gleba, segundo estabelecido na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município.

Parágrafo único. Nenhuma gleba poderá ser loteada ou desmembrada em lotes de área ou testada inferiores às estabelecidas na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, salvo para anexação a outros lotes ou terrenos contíguos, ou quando o loteamento ou desmembramento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, por iniciativa do Poder Público.

Art. 10. A dimensão mínima da fração do lote, quando originário de processo de desmembramento, deve ser de no mínimo 50% da área e testada mínimas, previstas para a zona em que se localiza, segundo estabelecido na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município.

Art. 11. Não serão admissíveis, para efeitos de cadastramento no âmbito municipal, quaisquer atos de alienação ou transferência de lotes com área e frente inferiores às estabelecidas em Lei, ressalvado o disposto no parágrafo anterior e situações jurídicas anteriormente definidas.

Art. 12. Não poderão ser loteados e desmembrados os terrenos que constituem faixas marginais:

I - de estradas de ferro e de rodagem, de linhas de transmissão de energia elétrica, de adutora, ficando reservada uma faixa longitudinal para vias de acesso, com largura nunca inferior a 12m (doze metros), contados desde o alinhamento dos lotes até a linha demarcadora da faixa de domínio ou servidão dos respectivos concessionários;

II - de áreas de preservação permanente regulamentas pelas legislações federal, estadual e municipal.

§ 1º O Poder Público municipal disporá sobre o aproveitamento das faixas marginais referidas, que poderão ser computadas no cálculo de percentagem para

espaços livres disciplinados nesta Lei.

§ 2º Caberá ao órgão licenciador a demarcação das faixas marginais inscritas na área urbana.

Art. 13. Os lotes não poderão ser aterrados, nestes casos, sem prévio consentimento.

Parágrafo único**.** O arruamento de terrenos baixos, alagadiços ou sujeitos à inundação somente será aprovado depois de aterrados ou drenados, de acordo com as diretrizes fixadas pelos órgãos licenciadores.

Art. 14. O licenciamento aprovado pelo Poder Público dependerá da apresentação e aprovação dos respectivos projetos, incluindo os serviços de saneamento básico, iluminação pública e telecomunicações.

Parágrafo único. Durante o licenciamento, serão estabelecidas as respectivas condicionantes, as quais deverão ser objeto de alterações e adaptações nos projetos originalmente apresentados.

Art. 15. Além das exigências estabelecidas pelo órgão municipal licenciador, será ouvido o órgão estadual competente, para os fins de exame e anuência prévia quanto à aprovação de projetos de parcelamento de solo, suas modificações e alterações no Município, de acordo com suas competências.

Art. 16. A modificação do uso de propriedade rural para fins urbanos, em áreas situadas dentro do perímetro urbano, fica condicionada à prévia autorização do Poder Público local e dos órgãos estaduais competentes, ouvido, quando necessário, o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

Parágrafo único. Não será permitida a modificação do uso de propriedade rural situada em zona rural para fins urbanos, inclusive para fins de parcelamentos como os denominados chacreamentos, sítios de recreio e afins.

Art. 17. O parcelamento do solo somente poderá ser implantado em área com acesso direto à via pública, além de possuir vias em regulares condições de trafegabilidade, atendidos os seguintes requisitos:

I - prever conexão com as redes de infraestrutura pública, como abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial e iluminação pública;

II - respeitar a hierarquia e a dimensão mínima das vias dispostas na legislação municipal, bem como as fornecidas pelo órgão municipal competente;

III - harmonizar o traçado viário com a topografia local;

IV - dispor de solução coletiva para a coleta e destinação final ambientalmente adequada do esgoto doméstico, quando não houver sistema de esgotamento implantado pela concessionária de serviços públicos;

V - observar as faixas de domínio ao longo das rodovias que cruzam o terreno municipal.

§ 1º O Município poderá exigir implantação de rede física de serviços de telecomunicação e de gás canalizado, bem como implantação de marcos de amarração à rede de apoio geodésica adotada pelo Município.

§ 2º Ao longo da faixa de domínio público de rodovias deve haver reserva de área não edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, conforme critérios estabelecidos pelo órgão municipal competente, constando da respectiva ordem de loteamento.

§ 3º Para fins deste artigo considera-se condições de trafegabilidade as vias públicas legalmente instituídas ou doadas ao Poder Público, de acordo com a lei do sistema viário municipal, excetuando-se as servidões públicas de passagens, estradas rurais e rodovias estaduais e federais.

Art. 18. Os projetos de arruamento do loteamento deverão ser submetidos à aprovação da Prefeitura, conforme estabelecido na presente Lei, devendo ser projetado de modo a constituir uma rede hierarquizada de vias integradas e articuladas ao sistema viário existente e previsto.

§ 1º As vias deverão ser classificadas e dimensionadas conforme especificações e padrões apresentados na Lei de Sistema Viário do Município.

§ 2º A arborização, os retornos, as calçadas e os canteiros deverão ser dimensionados e executados conforme planta e detalhes do sistema viário e do plano de arborização municipal, fornecidos pelo órgão municipal competente e, quando for o caso, de acordo com as normas do DNIT ou DER-MG.

Art. 19. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 250 m (duzentos e cinquenta metros), ficando assegurada a largura mínima de 60m (sessenta metros).

§ 1º A extensão de quadra poderá ser superior ao máximo estabelecido na legislação vigente, nos casos em que:

I - tratar-se de implantação de equipamentos não residenciais que exijam maiores dimensões de quadras, o que deverá ser justificado por laudo ou parecer técnico do Município;

II - tratar-se de parcelamento do solo em área de relevância ambiental com previsão de baixa densidade de ocupação, conforme legislação municipal.

§ 2º As quadras oriundas de projetos de loteamento deverão ser dotadas de infraestrutura exigida na Seção I deste Título em todas as suas testadas lindeiras a logradouros públicos.

SEÇÃO I
Da Infraestrutura

Art. 20. Nos loteamentos para fins urbanos são obrigatórios os seguintes serviços e obras de infraestrutura:

I - demarcação das quadras, lotes, logradouros públicos e vias de acesso, por intermédio de marcos que deverão ser mantidos pelo responsável pelo parcelamento em perfeitas condições após a aprovação do loteamento;

II - rede de drenagem de águas pluviais de acordo com as normas do órgão municipal competente, considerando captação, condução e disposição;

III - rede de abastecimento de água potável de acordo com as normas da respectiva concessionária de serviços públicos;

IV - rede de coleta de esgotos e águas residuais provenientes de reuso ou não, de acordo com as normas da respectiva concessionária quando existente, ou tratamento ambiental adequado quando inexistente;

V - rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública em LED ou mais moderna de acordo com as normas da respectiva concessionária;

VI - abertura, terraplanagem e pavimentação definitiva das pistas de rolamento das vias de acesso e circulação, incluindo a construção de guias e sarjetas, de acordo com as normas do órgão municipal competente e o estabelecido na Lei do Sistema Viário, e sinalização viária conforme disposições contidas na legislação de

trânsito;

VII - arborização das calçadas e canteiros segundo projeto aprovado pelo Poder Público local;

VIII - recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno e proteção de encostas, quando necessário, e implantação e/ou reconstituição da mata ciliar e área de preservação permanente.

§ 1º Quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do loteamento à rede pública existente, será obrigatória a execução de emissário até o fundo de vale, com dissipador de energia na sua extremidade, conforme projeto aprovado pelo órgão competente.

§ 2º Serão construídas rampas de acesso no meio-fio, junto às esquinas, para pessoas portadoras de necessidades especiais, segundo os padrões definidos na Lei do Sistema Viário e ou normas técnicas vigentes.

§ 3º Em áreas de elevada complexidade geológica-geotécnica poderão ser exigidas obras complementares a critério do órgão municipal competente.

§ 4º Caso seja realizada a captação própria para abastecimento de água, deverá ser apresentada a respectiva outorga para o uso dos recursos hídricos e a competente licença ambiental, bem como laudo que ateste a conformidade da água para consumo humano.

§ 5º Para efeito do disposto no inciso VI deste artigo, é considerada definitiva a pavimentação em concreto betuminoso usinado a quente (CBUQ), concreto de cimento Portland, em blocos intertravados ou outras tecnologias equivalentes.

§ 6º Os cursos d´água não poderão ser modificados ou canalizados sem o consentimento dos órgãos competentes de planejamento e de meio ambiente do Poder Executivo Municipal.

Art. 21. As obras e serviços de infraestrutura exigidos para os parcelamentos deverão ser executados segundo cronograma físico previamente aprovado pelo órgão municipal competente.

§ 1º O responsável pelo parcelamento terá prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses, a contar da data de publicação do decreto de aprovação do loteamento, ou expedição do Alvará de Licença de subdivisão pelo Poder Público, podendo ser

prorrogado desde que apresentada justificativa e aprovada pelo órgão municipal competente, para executar os serviços e obras de infraestrutura exigidos pelos órgãos competentes durante o procedimento de licenciamento.

§ 2º Qualquer alteração na sequência de execução dos serviços e obras mencionados neste artigo, deverá ser submetida à aprovação prévia do Poder Público, mediante requerimento do responsável pelo parcelamento, acompanhado de memorial justificativo da alteração pretendida, ilustrado pela competente anotação de responsabilidade técnica, quando for o caso.

§ 3º Concluídas as obras e serviços de infraestrutura do parcelamento, o interessado solicitará ao órgão municipal competente, ou às concessionárias de serviços, a vistoria e o respectivo laudo de recebimento do serviço ou obra e infraestruturas, do qual dependerá a liberação da caução correspondente.

§ 4º Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no respectivo cronograma, o Poder Púbico local executará judicialmente a garantia dada e realizará as obras faltantes.

Art. 22. A infraestrutura para o desmembramento de área deverá atender os seguintes requisitos:

I - apresentação de solução para condução e tratamento do esgotamento sanitário, com solução compatível com a densidade e tamanho dos lotes;

II - demarcação dos lotes;

III - captação, condução e disposição das águas pluviais;

IV - tratamento das faixas ao longo das margens dos córregos, linhas de drenagem sazonais, corpos d`água em geral e escoamento de água pluvial;

V - tratamento da área desmembrada com gramíneas quando não houver cobertura vegetal remanescente.

SEÇÃO II
Da Destinação de Áreas

Art. 23. O percentual de áreas públicas nos processos de loteamento não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba total a ser parcelada.

§ 1º Nos loteamentos destinados a uso industrial, cujos lotes forem maiores que 15.000m^2 (quinze mil metros quadrados), o órgão estadual competente poderá sugerir a redução do percentual previsto no caput, estabelecendo-se, no âmbito do licenciamento municipal, o respectivo percentual definitivo.

§ 2º Constituem as áreas públicas:

I - o sistema viário;

II - as institucionais para equipamentos públicos urbanos e comunitários, perfazendo no mínimo 5% (cinco por cento) da gleba; e

III - os espaços livres de uso público, perfazendo no mínimo 10% (dez por cento) da gleba.

§ 3º Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, coleta de esgoto, drenagem pluvial, distribuição de energia elétrica, iluminação pública, estruturas de telecomunicações, transporte ou outras com função de atendimento às demandas públicas

§ 4º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, assistência social, esporte, lazer e similares.

§ 5º Consideram-se espaços livres de uso público as áreas verdes, praças, bosques, áreas de lazer e similares.

§ 6º As áreas de uso institucional, destinadas à implantação de equipamentos públicos e comunitários, devem localizar-se em terrenos de declividade igual ou inferior a 30% (trinta por cento) e não poderão ser cortadas por cursos de água, valas, linha de transmissão e alta tensão.

§ 7º As áreas não-edificáveis não poderão ser computadas como áreas públicas.

Art. 24. As áreas de preservação permanente e as faixas de servidão ao longo de linhas de transmissão de energia elétrica poderão ser destinadas como áreas públicas, mediante autorização da autoridade competente.

§ 1º No caso de áreas de preservação permanente, deverão ser respeitados os impedimentos legais de uso e ocupação, sendo permitido o cômputo dessas no cálculo de até 80% (oitenta por cento) do total das áreas verdes do loteamento.

§ 2º As divisas laterais ou de fundos dos lotes deverão ser separadas das áreas verdes e áreas de preservação permanente, por vias públicas.

§ 3º As vias, a que se refere o § 2°, poderão ser substituídas por faixa *non aedificandi* de 5m (cinco metros), inserida nos lotes quando não houver interesse público na sua abertura, conforme manifestação do Município.

Art. 25. As áreas públicas integrarão o patrimônio municipal a partir do ato do registro do loteamento e deverão constar expressamente no projeto e memorial descritivo, sendo vedada a alteração de sua destinação.

Parágrafo único. Aplica-se a presente vedação aos casos de regularização de loteamento.

Art. 26. O órgão licenciador municipal competente poderá solicitar ou aceitar doação em áreas diversas da parcelada, nos seguintes casos:

I - para fins de adequação da distribuição de equipamentos públicos no território municipal;

II - para a implantação de parques e praças;

III - nos parcelamentos realizados em Zonas Industriais.

Parágrafo único. A análise da área a ser transferida em local diverso do parcelamento será avaliada pelo órgão municipal licenciador competente, e ouvido o órgão licenciador do Estado.

Art. 27. Para desmembramento de imóvel, por iniciativa do proprietário, em área superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), será obrigatória a cessão ao Município, sem qualquer ônus, de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a áreas verdes de uso público, as quais deverão ser proporcionais à gleba e nunca inferiores a 15% (quinze por cento) da área do desmembramento, dos quais:

I - as áreas verdes de uso público deverão ser, no mínimo, iguais a 5% (cinco por cento) da área do desmembramento;

II - as áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ser, no mínimo, iguais a 10% (dez por cento) da área do desmembramento e área com raio circunscrito de 8,0m (oito metros).

Art. 28. A localização das áreas verdes públicas e das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos ou comunitários será definida de acordo com o interesse coletivo e conforme os critérios técnicos indicados pelo órgão municipal competente, e ainda:

I - não podem estar situadas nas faixas *non aedificandi*;

II - as áreas de preservação permanente poderão constituir até 20% (vinte por cento) das áreas verdes do parcelamento;

III - Os canteiros centrais serão considerados área verde, quando dotados da devida cobertura vegetal, devendo-se incluir projeto de arborização a ser aprovado pelo órgão competente.

SEÇÃO VI
Da Contribuição Social

Art. 29. No parcelamento para fins urbanos, sob forma de loteamento, realizados no Município, o empreendedor deverá entregar para o Poder Público Municipal, além das áreas definidas no Art. 23, área correspondente a 3% (três por cento) da área líquida de lotes ou contrapartida financeira no valor de mercado correspondente ao lote urbanizado, a ser utilizada exclusivamente em programas habitacionais de interesse social ou regularização de assentamentos precários.

§ 1º As áreas doadas deverão estar discriminadas no projeto urbanístico e memorial descritivo aprovados pelo órgão municipal licenciador competente e serão transferidas ao FMHIS a partir da data do registro do loteamento.

§ 2º Fica facultado ao empreendedor a possibilidade de reduzir o percentual constante no caput para 1,5% (um e meio por cento), caso este se comprometa a edificar, às suas expensas e responsabilidade, edificações de habitação de interesse social, preferencialmente na gleba em que estiver parcelando, devendo fazê-lo mantendo, no mínimo, a equivalência econômico-financeira da área reduzida e a edificação de interesse social.

CAPÍTULO III
DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO

SEÇÃO I
Dos Loteamentos

Art. 30. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado

solicitará aos órgãos estadual e municipal competentes, a definição das diretrizes básicas a serem obedecidas na elaboração do projeto, instruindo o pedido com os seguintes documentos:

I - planta topográfica do terreno, na escala de 1:1000 (um por mil), apresentada em uma via impressa e em meio digital editável, disponibilizada por intermédio de correspondência eletrônica ou depósito a ser feito junto ao órgão público competente, utilizando-se para tal finalidade, de dispositivos de armazenamento, dela constando:

a) os seus confrontantes;

b) curvas de nível de um metro em um metro;

c) delimitação e indicação dos recursos hídricos existentes, nascentes, cursos de água, lagoas, áreas brejosas e áreas de várzeas, da vegetação, dos ambientes florestais, das construções, linhas de transmissão de energia e adutoras existentes;

d) indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro;

e) localização das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências;

f) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

II - relação cronológica dos títulos de domínio desde vinte (20) anos, com a indicação da natureza e data de cada um, número e data das transcrições, acompanhadas dos originais, certidões ou fotocópias autenticadas.

§ 1º Cabe ao interessado encaminhar as diretrizes para o parcelamento do solo definidas pelo órgão municipal licenciador aos órgãos estaduais competentes.

§ 2º A existência de débitos fiscais ou previdenciários, de ônus reais, de protestos de títulos por falta de pagamento e de demanda, impede a aprovação do loteamento ou desmembramento, até o seu pagamento ou liberação judicial.

§ 3º O prazo máximo para o estudo e comunicações das diretrizes básicas será de sessenta (60) dias, não se computando as interrupções e pendências cuja responsabilidade seja decorrente de ação ou inação da parte interessada.

§ 4º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para a elaboração do projeto perante o respectivo conselho profissional.

§ 5º Após o recolhimento das taxas devidas, o interessado retirará as diretrizes, que vigorarão pelo prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, a partir da data

da sua expedição.

§ 6º As diretrizes referidas neste artigo não implicam na aprovação do projeto de loteamento pelo Poder Público local.

Art. 31. Laudo geológico-geotécnico deverá ser apresentado com as respectivas diretrizes para o desenvolvimento do projeto definitivo, nos casos de áreas com perfis geológicos complexos, o qual deverá compreender a delimitação das zonas ou unidades de solo que apresentam comportamento geotécnico homogêneo.

§ 1º São considerados como de elevada complexidade geológica-geotécnica as áreas que apresentam uma das seguintes características:

I - mais de 30% (trinta por cento) de sua área total envolvendo declividade natural superior a 20% (vinte por cento);

II - mais de 30% (trinta por cento) de sua área total apresentando solos moles de elevada compressibilidade, excetuando-se as Áreas de Preservação Permanente;

III - mais de 30% (trinta por cento) de sua área total apresentando evidências de intervenções anteriores potencialmente problemáticas como cortes, aterros, depósitos de resíduos ou atividades de mineração;

IV - área com declividade superior a 30% (trinta por cento) e inferior a 47% (quarenta e sete por cento);

V - presença de áreas com risco de escorregamentos, erosão de grande porte ou inundação;

VI - áreas junto a córregos e locais potencialmente inundáveis em decorrência da alteração das condições de escoamento do córrego ou do aumento de vazão da bacia de drenagem;

VII - áreas de acumulação de água e lençol freático raso ou aflorante.

§ 2º As diretrizes geológicas-geotécnicas deverão conter recomendações relacionadas a escavações, estabilidade de taludes de corte e aterro, comportamento de aterros quanto a deformações ou recalques, estabilidade dos terrenos quanto a erosão, bem como orientações para escolha de fundações e drenagens.

§ 3º Poderá ser solicitado estudo ambiental específico para áreas de que trata este artigo, bem como as de relevante interesse ambiental, a critério dos órgãos licenciadores ambientais competentes.

Art. 32. Em casos especiais previstos em legislação federal, estadual e municipal, identificados pelo órgão municipal competente, deverá ser apresentado para o desenvolvimento do projeto definitivo:

I - Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV);

II - Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA);

III - outros estudos pertinentes e necessários exigidos pela legislação especificamente aplicável ao caso.

Art. 33. Deve ser comunicada ao órgão municipal competente qualquer alteração na situação jurídica da gleba ou lote objeto de análise para fins de formulação de diretrizes, obrigando à revisão das diretrizes formuladas.

Art. 34. O órgão público competente comunicará ao interessado se o loteamento é viável ou não e, em caso afirmativo, fornecerá ao mesmo as seguintes informações:

I - zona a que pertence a gleba;

II - usos do solo permitidos, permissíveis, tolerados e proibidos;

III - dimensões e áreas mínimas dos lotes;

IV - coeficiente de aproveitamento;

V - taxa de ocupação;

VI - recuos do alinhamento predial e das divisas laterais e de fundos;

VII - número máximo de pavimentos;

VIII - largura das vias de circulação, pistas de rolamento, calçadas e canteiros;

IX - infraestrutura urbana exigida para o loteamento;

X - demais elementos requeridos para a urbanização da gleba.

XI - indicação na planta referida no item I do art. 30 dos seguintes elementos:

a) traçado das vias existentes ou projetadas, definidas na Lei do Sistema Viário que deverão ter continuidade na gleba a lotear;

b) classificação das vias que terão continuidade na gleba, de acordo com a sua hierarquia e volume de tráfego, segundo o estabelecido na Lei do Sistema Viário do Município;

c) as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, faixas não edificáveis, servidões e faixas de domínio de rodovias e ferrovias;

d) a localização e superfície das áreas destinadas aos equipamentos comunitários e urbanos e dos espaços livres de uso público que serão transferidos ao domínio público;

XII - demais elementos e exigências legais que incidam sobre o projeto.

Art. 35. Para a esquematização das diretrizes a serem observadas no projeto, sempre que se fizer necessário e como medida de continuidade física, poderá ser exigido um estudo demonstrativo, através de levantamento altimétrico, da possibilidade de entrosamento da área a ser arruada com o sistema viário já existente.

Art. 36. Após o recebimento das Diretrizes Básicas de Loteamento, o interessado solicitará a aprovação do loteamento ao Poder Público, observando as normativas contidas nas diretrizes, juntando os seguintes documentos:

I - certidão negativa de ônus do imóvel, expedida no máximo 30 (trinta) dias antes da entrada do pedido de aprovação na prefeitura municipal;

II - certidão negativa de tributos municipais;

III - fotocópia do documento de identidade do proprietário ou fotocópia contrato social e suas alterações quando tratar-se de pessoa jurídica;

IV - caderneta de campo e cópia autêntica do nivelamento dos eixos dos logradouros, feito, no máximo, de vinte (20) em vinte (20) metros;

V - levantamento planialtimétrico na escala de 1:1000 (um por mil), em sistema de coordenadas UTM, em 4 (quatro) vias, sendo uma delas em meio digital editável, com delimitação e confrontantes compatíveis com a descrição da certidão de

registro do imóvel, contendo as seguintes indicações:

a) curvas de nível de metro em metro, ressaltadas as curvas métricas de 5 (cinco) em 5 (cinco) metros, acidentes geográficos que permanecerem, e as coordenadas retangulares de acordo com o sistema de planta cadastral;

b) delimitação do sistema viário existente circundando o imóvel;

c) indicação das linhas de drenagem natural, cursos de água, vegetação de porte e locação dos afloramentos rochosos;

d) locação de construções existentes; e

e) marcação diferenciada das áreas com declividade entre 30% (trinta por cento) e 47% (quarenta e sete por cento) e acima de 47% (quarenta e sete por cento).

VI - projeto urbanístico contendo:

a) planta de localização em sistema de coordenadas UTM, com delimitação da área em análise e indicação do perímetro urbano, em escala mínima de 1:25000 (um por vinte e cinco mil) em 4 (quatro) vias, sendo uma delas em meio digital editável;

b) projeto na escala de 1:1000 (um por mil), em sistema de coordenadas UTM, em 4 (quatro) vias, sendo uma delas em meio digital editável, sendo aceita a escala 1:2000 (um por dois mil) caso o desenho ultrapasse em duas vezes os limites do formato A0, em sistema de coordenadas UTM, com delimitação exata, confrontantes, curvas de nível de metro em metro, ressaltadas as curvas métricas de 5 (cinco) em 5 (cinco) metros, indicação do norte, lotes e quadras numerados e cotados, e sistema de vias com todas as dimensões cotadas (dimensões lineares e angulares ao projeto, raios, cordas, pontas e tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas);

c) delimitação e indicação das áreas verdes, áreas de lazer, praça de esportes, equipamentos urbanos e comunitários, áreas de preservação e áreas não-edificáveis;

d) indicação das vias adjacentes que se articulam com o arruamento proposto;

e) indicação das faixas de domínio sob as linhas de alta tensão e aquelas de rodovias e ferrovias, estabelecidas pelos órgãos competentes;

f) indicação dos cursos de água e nascentes, suas respectivas faixas de domínio, e de áreas alagadiças;

g) indicação do zoneamento, o uso e utilização das áreas remanescentes;

h) quadro estatístico contendo a área total do terreno, espaços livres, abrangendo o sistema viário, áreas verdes e de uso institucional, especificando o respectivo dimensionamento.

VI - memorial descritivo, contendo:

a) descrição sucinta do loteamento com suas características e fixação da zona ou zonas de uso predominante;

b) descrição das áreas públicas que passarão ao domínio do Município, com todas as dimensões, confrontantes e área total;

c) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos já existentes no loteamento e adjacências;

d) condições urbanísticas do loteamento e limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

e) quadro descritivo de quadras e lotes;

f) quadro descritivo do sistema viário; e

g) descrição dos serviços de infraestrutura que farão parte do empreendimento, com o respectivo cronograma de execução;

h) demonstração da viabilidade de realização dos equipamentos e serviços públicos projetados para o loteamento, com estimativa dos respectivos custos.

VII - projeto de terraplenagem, na mesma escala do projeto urbanístico e em sistema de coordenadas UTM, em 4 (quatro) vias, sendo uma delas em meio digital editável, contendo:

a) curvas de nível de metro em metro e indicação do norte;

b) indicação dos lotes e sistema viário proposto com estaqueamento das vias a cada 20m (vinte metros) e cota do eixo da pista em cada estaca;

c) perfis longitudinais, grades, de todas as vias em escala 1:1000 (um por mil) na horizontal e 1:100 (um por cem) na vertical, contendo o estaqueamento com o número da estaca, o traçado do terreno original e da via projetada;

d) perfis transversais de todos os tipos de vias em escala 1:100 (um por cem), horizontal e vertical, contendo o traçado da faixa de rolamento, dos passeios e demais elementos com as respectivas cotas;

e) traçado dos taludes de corte e aterro projetados para a execução das vias; e

f) memorial descritivo de terraplenagem contendo determinação da inclinação dos taludes de corte e aterro e caracterização do tipo de solo.

VIII - projeto de drenagem, em 2 (duas) vias impressas e 1 (uma) via digital, na mesma escala do projeto urbanístico, e em sistema de coordenadas UTM, contendo:

a) curvas de nível de metro em metro e indicação do norte;

b) indicação dos lotes e sistema viário proposto;

c) divisão das sub-bacias utilizadas para cálculo de vazão;

d) indicação do sentido de escoamento das águas pluviais proposto;

e) indicação das estruturas de captação, transporte e disposição final, com detalhamento das dimensões, declividade longitudinal e profundidade.

IX - projeto do sistema de abastecimento de água, em 2 (duas) vias impressas e 1 (uma) via digital, na mesma escala do projeto urbanístico, e em sistema de coordenadas UTM, contendo:

a) curvas de nível de metro em metro e indicação do norte;

b) indicação dos lotes e sistema viário proposto;

c) indicação das estruturas de distribuição de água potável, com detalhamento das dimensões, declividade longitudinal e profundidade, obedecidas as normas estabelecidas pela concessionária.

X - projeto do sistema de esgotamento sanitário, em 2 (duas) vias impressas e 1 (uma) via digital, na mesma escala do projeto urbanístico, e em sistema de coordenadas UTM, contendo:

a) curvas de nível de metro em metro e indicação do norte;

b) indicação dos lotes e sistema viário proposto;

c) indicação das estruturas de coleta e tratamento, com detalhamento das dimensões, declividade longitudinal e profundidade, obedecidas as normas estabelecidas pela concessionária;

d) quando inexistente rede de coleta nas adjacências do empreendimento, deverá apresentar projeto alternativo para coleta e tratamento de esgotamento sanitário, de forma ambientalmente adequada e obedecidas as normas estabelecidas pelo órgão municipal licenciador.

XI - comprovante do pagamento da taxa de aprovação do projeto de loteamento;

XII - modelo do contrato padrão de promessa de venda de lotes, contendo as seguintes cláusulas:

a) declaração das restrições urbanísticas do loteamento dos equipamentos urbanos e melhoramentos a serem executados, com o prazo para a sua conclusão, assim como a referência às demais indicações cabíveis por força desta Lei;

b) disposição relativa à obrigação de efetuar o pagamento de qualquer débito para com o Poder Público Municipal até a outorga da escritura definitiva de alienação, assumida solidariamente pelo promissário comprador e promitente vendedor.

§ 1º Além dos documentos acima referidos o interessado apresentará, de acordo com o estabelecido na comunicação das diretrizes básicas, os projetos de arborização das ruas e praças, das infraestruturas e serviços de energia elétrica e telecomunicações e da pavimentação das praças e vias.

§ 2º Todas as vias dos projetos, bem como seus respectivos memoriais, deverão conter as assinaturas do proprietário e do responsável técnico e anotação de responsabilidade técnica referente ao projeto com comprovante de pagamento.

Art. 37. Para avaliação do projeto pelos órgãos estaduais, o órgão licenciador municipal encaminhará o projeto e demais documentos conforme exigência do órgão estadual licenciador.

Art. 38. O prazo máximo para aprovação dos projetos e expedição do alvará de licença para início das obras é de noventa (90) dias, a contar da data do respectivo protocolo do Poder Executivo Municipal, deduzindo-se o atraso verificável por culpa do empreendedor.

Parágrafo único. O alvará de licença será concedido somente após a verificação in loco da fixação dos marcos, com a delimitação dos espaços livres e comprovação da inscrição do loteamento no cartório de registro de imóveis.

Art. 39. O Poder Público municipal, após análise pelos seus órgãos competentes, baixará Decreto de Aprovação do loteamento e expedirá o Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos para o mesmo, devendo o empreendedor fazer a entrega da escritura pública de caução ou carta fidejussória na retirada do Alvará.

Art. 40. Após a publicação do Decreto de Aprovação do loteamento e a expedição do Alvará de Licença correspondente, o responsável pelo empreendimento deverá registrar o loteamento na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

§ 1º Para a averbação do loteamento junto ao registro de imóveis, deverá ser apresentada a documentação exigida na legislação relacionada aos registros públicos.

§ 2º No ato da averbação, o empreendedor transferirá ao Município, sem qualquer ônus, as áreas públicas especificadas no projeto definitivo.

§ 3º O prazo máximo para registro do loteamento será de 180 (cento e oitenta) dias, contados da veiculação da aprovação do projeto definitivo no Diário Oficial.

§ 4º Não ocorrendo o registro no prazo especificado no parágrafo anterior, será decretada a caducidade da aprovação.

Art. 41. Realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal solicitará, mediante requerimento, que seja feita a vistoria final do loteamento e a liberação da caução pelo órgão municipal competente.

§ 1º O requerimento deverá ser acompanhado do projeto definitivo aprovado e registrado do loteamento.

§ 2º Após Laudo de Vistoria favorável, elaborado pelo responsável técnico pela fiscalização das obras e serviços, e estando todas as obras de acordo as exigências contidas na legislação, bem com atestado o pleno funcionamento das redes de serviço, fornecidos pelos órgãos concessionários de serviços e órgãos públicos responsáveis pela política de meio ambiente, o órgão municipal competente expedirá documento de conclusão da execução das obras e serviços, e publicará o decreto de recebimento do loteamento o qual deverá ser encaminhado, pelo loteador, ao registro de imóveis para liberação integral da caução, sendo vedada a liberação parcial.

Art. 42. O Prefeito Municipal não poderá aprovar o projeto sem antes ter sido promovido o respectivo cadastramento, recadastramento e atualizações competentes, no âmbito do serviço de patrimônio local, em que conste terem sido registradas as áreas verdes, de uso institucional e as ocupadas pelo sistema viário.

§1º O registro patrimonial descreverá circunstanciadamente os espaços livres e sua delimitação, devendo ser confeccionada em 2 (duas) vias, uma das quais destinada ao proprietário que registrará a sua assinatura.

§ 2º O empreendedor fica obrigado a comprovar perante o Poder Executivo Municipal, por certidão do oficial do registro de imóveis, a inscrição do loteamento no prazo de 30 (trinta) dias após efetuados todos os atos do registro de inscrição e ou averbação, ressalvada ao Poder Executivo Municipal, caso provado o atraso, a negligência ou a omissão do empreendedor em providenciar a inscrição, a fixação de multa diária de 100 (cem) UPFMT.

§ 3º Após a inscrição do loteamento, serão averbadas no registro patrimonial do Município as indicações para a sua localização no cartório de registro de imóveis.

Art. 43. A partir da data do registro do loteamento, passam a integrar o patrimônio e domínio do Município, mediante escritura pública de doação custeada pelo responsável pelo parcelamento, as áreas das vias de circulação, os espaços livres de uso público e as áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, bem como as áreas mencionadas no parágrafo único do artigo 28 desta Lei, constantes do projeto urbanístico e do memorial descritivo do loteamento, aprovados pelo Poder Público local.

SEÇÃO II
Dos Desmembramentos e Amembramentos

Art. 44. O interessado em realizar desmembramento de terreno deverá requerer ao Poder Público Municipal a projeção das diretrizes a serem obedecidas na elaboração do projeto, instruindo o pedido com os seguintes documentos:

I - relação cronológica dos títulos de domínio desde vinte (20) anos, com a indicação da natureza e data de cada um, número e data das transcrições, acompanhadas dos originais, certidões ou fotocópias autenticadas;

II - caderneta de campo e cópia autenticada do levantamento topográfico efetuado;

III - planta topográfica do terreno, na escala de 1:1000 (um por mil), em sistema de coordenadas UTM, em 1 (uma) via impressa e 1 (uma) em meio digital editável, dela constando:

a) os seus confrontantes;
b) curvas de nível de metro em metro;
c) delimitação e indicação dos recursos hídricos existentes, nascentes, cursos de água, lagoas, áreas brejosas, e áreas de várzeas, da vegetação, dos ambientes florestais, das construções, linhas de transmissão de energia, adutoras existentes;
d) indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro;
e) localização das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências;
f) o tipo de uso predominante a que o desmembramento se destina.

Parágrafo único. A existência de débitos fiscais ou previdenciários, de ônus reais, de protestos de títulos por falta de pagamento e de demanda, impede a aprovação do desmembramento, até sua quitação ou liberação judicial.

Art. 45. Para a aprovação do projeto definitivo de desmembramento pelo órgão municipal licenciador, o interessado solicitará a sua aprovação juntando os seguintes documentos:

I - certidão negativa de ônus do imóvel, expedida no máximo trinta dias antes da entrada do pedido de aprovação na prefeitura municipal;

II - certidão negativa de tributos municipais;

III - fotocópia do documento de identidade do proprietário ou fotocópia contrato social e suas alterações quando tratar-se de pessoa jurídica;

IV - anotação de responsabilidade técnica referente ao projeto com comprovante de pagamento;

V - planta de localização com delimitação da área em análise e indicação do perímetro urbano, em escala de no mínimo 1:10000 (um por dez mil), em sistema de coordenadas UTM, em 4 (quatro) vias, sendo uma delas em meio digital editável, tal que possibilite a identificação do imóvel;

VI - planta da situação atual do imóvel, na mesma escala do projeto, em sistema de coordenadas UTM, em 4 (quatro) vias, sendo uma delas em meio digital editável;

VII - projeto na escala 1:500 (um por quinhentos) em sistema de coordenadas UTM, em 4 (quatro) vias, sendo uma delas em meio digital editável, com delimitação exata, confrontantes, curvas de nível de metro em metro e indicação do norte, contendo:

a) indicação da divisão de lotes pretendida, lotes numerados e cotados;

b) sistema viário existente circundando o imóvel com todas as dimensões cotadas;

c) indicação de áreas não-edificáveis ou de preservação, se houver;

d) indicação do tipo de uso predominante no local.

VIII - memorial descritivo contendo:

a) descrição da área com suas características;

b) descrição das áreas públicas, caso existam, com todas as dimensões, confrontantes e área final; e

c) quadro descritivo contendo as dimensões da quadra, lote, dimensões (frente, fundos e lados), todos os confrontantes, a área total e o uso a ser dado ao solo.

Parágrafo único. Todas as vias dos projetos, bem como seus respectivos memoriais, deverão conter as assinaturas do proprietário e do responsável técnico.

Art. 46. Para avaliação do projeto pelos órgãos estaduais, o interessado encaminhará o projeto e demais documentos conforme exigência do órgão estadual licenciador.

Art. 47. O pedido de aprovação do projeto de amembramento do solo será feito mediante requerimento do interessado ao órgão municipal competente, acompanhado dos seguintes documentos:

I - certidão negativa de ônus do imóvel, expedida no máximo 30 (trinta) dias antes da entrada do pedido de aprovação na prefeitura municipal;

II - certidão negativa de tributos municipais relativo ao imóvel;

III - fotocópia do documento de identidade do proprietário ou fotocópia contrato social e suas alterações quando tratar-se de pessoa jurídica;

IV - projeto de amembramento, em sistema de coordenadas UTM, em 4 (quatro) vias, sendo uma delas em meio digital editável, na escala 1:1000 (um por mil), assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável pelo projeto, sendo aceitas outras escalas, caso necessário, contendo as seguintes indicações:

a) situação atual dos imóveis, conforme Registro de Imóveis, indicando sua área total com as respectivas dimensões lineares e angulares, as vias e lotes confrontantes;

b) situação amembrada indicando as áreas, dimensões lineares e angulares mínimas de cada lote, válidas para a(s) zona(s) na qual o imóvel está inserido, bem como as vias e lotes confrontantes;

c) relevo, por curvas de nível equidistantes de 1 m (um metro), quando necessário;

d) quadro descritivo de áreas;

e) localização de cursos d`água, lagoas e represas, áreas sujeitas à

inundações, bosques, construções existentes;

f) orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;

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

V - Registro de Responsabilidade Técnica perante o Conselho de Classe Profissional.

VI - memorial descritivo, em 2 (duas) vias contendo obrigatoriamente a área total do lote gerado com as respectivas dimensões lineares e, quando for o caso, com as angulares, seus limites, confrontações e eventuais benfeitorias e acessões existentes.

§ 1º O projeto de amembramento será apresentado de forma legível e instruído com os documentos necessários, devendo ser assinado pelo proprietário ou seu representante legal, este devidamente constituído por instrumento público, e pelo responsável técnico, conforme as especificações contidas nas normas técnicas.

§ 2º Para fins de que trata o parágrafo anterior, o responsável técnico deverá estar identificado com o número de seu registro no respectivo Conselho Profissional.

§ 3º As plantas a que se referem este artigo conterão marcos de amarração à rede de apoio geodésica adotada pelo Município.

Art. 48. Para a averbação do desmembramento ou amembramento junto ao registro de imóveis, deverá ser apresentada a documentação exigida na legislação pertinente, especialmente na relacionada aos registros públicos.

§ 1º No ato do registro do projeto de desmembramento o interessado transferirá ao Município, sem qualquer ônus para este, as áreas públicas especificadas nesta lei.

§ 2º O prazo máximo para registro será de 180 (cento e oitenta) dias, contados da publicação do projeto de desmembramento ou amembramento sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 49. O responsável pelo desmembramento ou amembramento fica obrigado a apresentar junto ao órgão municipal competente a averbação para fins de atualização cadastral, imediatamente após o registro e no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da publicação do projeto definitivo.

SEÇÃO V
Das Normas Técnicas

Art. 50. Nos projetos de parcelamento do solo, o levantamento topográfico será amarrado à rede de triangulação do Município, devendo ainda constar de todas as plantas a orientação real.

Art. 51. O nivelamento exigido terá como referência de nível (RN) fornecido pelo órgão licenciador.

Art. 52. Os marcos de alinhamento e nivelamento deverão ser de concreto, com seção de 15x15cm (quinze por quinze centímetros), e comprimento mínimo de 60 cm (sessenta centímetros) e localizados nos cruzamentos.

Art. 53. Todas as peças que constituem o projeto devem ser assinadas pelo requerente e pelo responsável técnico, constando expressamente os respectivos registros de identificação profissional e de responsabilidade técnica.

Art. 54. As pranchas do projeto devem obedecer às normas técnicas vigentes.

§ 1º As pranchas nunca poderão exceder ao formato A0, 841mm por 1189mm (oitocentos e quarenta e um por um inteiro cento e oitenta e nove milésimos de milímetros).

§ 2º Para os terrenos de maior dimensão, as plantas deverão ser divididas em pranchas, conforme parâmetros estabelecidos nas normas técnicas vigentes.

§ 3º No caso do parágrafo anterior, será apresentada uma planta do conjunto do loteamento, desmembramento ou amembramento, em escala reduzida, conforme parâmetro utilizado pelo órgão de licenciamento municipal.

Art. 55. A nomenclatura dos loteamentos, ruas e praças será estabelecida conforme critérios definidos na legislação local.

§ 1º Não será permitida nomenclatura assemelhada à dos logradouros, bairros ou ruas já existentes.

§ 2º Os novos loteamentos serão denominados conforme a organização territorial, a qual será ajustada sempre que necessário.

§ 3º A numeração das quadras, localização e fixação das plantas toponímicas serão de responsabilidade da municipalidade.

CAPÍTULO IV
DAS GARANTIAS

Art. 56. Antes da aprovação dos projetos definitivos do loteamento ou desmembramento de imóveis, o empreendedor assinará, Termo de Compromisso, em que se obrigará:

I - a pagar o custo das obras e serviços de urbanização do imóvel loteado ou realizá-los, após autorizado pelo Poder Público municipal, no prazo legal;

II - facilitar a fiscalização permanente dos órgãos públicos licenciadores competentes, na execução de obras e serviços, inclusive quanto à qualidade dos materiais empregados e padrões dos serviços executados;

III - condicionar a imissão na posse, do promissário comprador, à conclusão das obras essenciais definidas por ocasião do licenciamento, fazendo inserir cláusulas textuais e específicas nos contratos celebrados ressalvados caso de ordem judicial;

IV - não transferir, alienar ou edificar nos lotes caucionados antes de concluídas as obras e desonerado o imóvel junto à matrícula do loteamento;

V - preservar as áreas verdes existentes, sob pena de responsabilização administrativa, cível e penal.

Art. 57. Para fins de garantia da execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento, desmembramento ou amembramento, antes de sua aprovação será constituída caução real correspondente a 1,5 (uma vírgula cinco) vezes o custo desses serviços e obras.

§ 1º A critério do Poder Público, poderá ser admitida caução fidejussória sobre os serviços e obras de infraestrutura de que trata este artigo, respeitadas as demais condições nele estatuídas.

§ 2º A caução, quando real, será instrumentada por escritura pública averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do loteamento, desmembramento ou amembramento, ou será previamente registrada antes da sua aprovação, quando os imóveis caucionados se localizarem fora da área do

empreendimento, correndo os respectivos emolumentos, em ambos os casos, às expensas do responsável pelo parcelamento.

§ 3º Juntamente com o instrumento de garantia, deverá acompanhar o registro do parcelamento o cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana para ele exigidos.

§ 4º Para cada serviço e obra de infraestrutura urbana exigidos para o parcelamento, o Poder Público indicará a garantia correspondente.

§ 5º Para os fins previstos nesta Lei, a avaliação e precificação das obras e intervenções de implantação do parcelamento do solo, especialmente para cálculo e estabelecimento das cauções, deverá ser elaborada pelo empreendedor planilha orçamentária de custos no padrão Caixa Econômica Federal – CEF, utilizando como base os preços de tabela pública como SINAP, SETOP, COPASA, CEMIG ou outras afins, e BDI de 30% (trinta por cento).

§ 6º Fica facultado ao empreendedor o oferecimento de garantia para assegurar a plena execução das obras de infraestrutura e demais custos decorrentes da implantação do parcelamento.

§ 7º Caberá ao empreendedor optar por uma das seguintes modalidades de garantia:

I - caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública emitidos sob a forma escritural, mediante registro em sistema centralizado de liquidação e de custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil, e avaliad

os por seus valores econômicos, conforme definido pelo Ministério da Economia;

II – seguro-garantia;

III - fiança bancária emitida por banco ou instituição financeira devidamente autorizada a operar no País pelo Banco Central do Brasil.

IV - título de capitalização custeado por pagamento único, com resgate pelo valor total.

§ 8º O seguro-garantia tem por objetivo garantir o fiel cumprimento das obrigações assumidas pelo empreendedor perante à Administração, inclusive as multas, os prejuízos e as indenizações decorrentes da mora, inadimplemento, observadas as seguintes regras nas contratações regidas por esta Lei:

I - o prazo de vigência da apólice será igual ou superior ao prazo estabelecido no decreto de aprovação do parcelamento e deverá acompanhar as modificações referentes à vigência deste mediante a emissão do respectivo endosso pela seguradora;

II - o seguro-garantia continuará em vigor mesmo se o empreendedor não tiver adimplido o prêmio nas datas convencionadas.

§ 9º A garantia prestada pelo empreendedor será liberada ou restituída após a fiel execução das obrigações e, quando em dinheiro, atualizada monetariamente, sendo vedada a contabilização de juros.

Art. 58. Somente após a conclusão da totalidade de cada um dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigidos para o loteamento, desmembramento ou amembramento, poderá o Poder Público liberar as garantias estabelecidas para a sua execução.

Parágrafo único. No caso de loteamento executado por setores ou etapas, será admitida a liberação parcial das garantias por setor, quando a totalidade dos serviços e obras relativas ao setor tiver sido executada e aceita pelo Poder Público, desde que o caucionamento tenha sido feito igualmente por setores.

Art. 59. Aprovado o projeto de parcelamento, caso o Poder Executivo Municipal reconheça inviabilidade da execução imediata das obras de urbanização, o empreendedor depositará ao Poder Executivo Municipal importância correspondente ao orçamento das obras ou dará garantia real ou fidejussória, de sua execução futura.

§ 1º O depósito ou garantia decorrente do contido no caput, poderão ser a qualquer tempo, revistos pelo órgão licenciador, para reforço da garantia ou aplicação na execução das obras.

§ 2º O órgão licenciador poderá exigir do empreendedor ou do compromissário comprador, quando houver decorrido o prazo de realização das obras de urbanização sem a devida conclusão, que o pagamento das prestações do preço do imóvel loteado e já comprometido à venda seja depositado junto à municipalidade, para efeito de reforço de garantia ou aplicação na execução das obras.

§ 3º O loteador fará constar dos contratos de compromisso de compra e venda, cláusula que assegure o cumprimento do que consta neste artigo e parágrafos, valendo, neste caso, o recibo de depósito na Prefeitura ou onde ela indicar, como prova de quitação da prestação respectiva.

Art. 60. O Poder Público poderá intervir no parcelamento, nos termos da legislação vigente, sempre que constatar paralisação dos serviços e obras por prazo superior a 120 (cento e vinte) dias corridos.

§ 1º Para fins de aplicação do disposto no caput deste artigo, o Poder Público notificará o responsável pelo parcelamento a retomar as obras paralisadas dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de intervenção no parcelamento.

§ 2º Esgotado o prazo concedido sem que o responsável pelo parcelamento cumpra a determinação administrativa, o Poder Público dará início aos procedimentos legais visando à intervenção, mediante notificação prévia.

§ 3º Decorridos 180 (cento e oitenta) dias sob intervenção, sem que tenha sido constatada a possibilidade do responsável pelo parcelamento retomar a plena execução do loteamento, desmembramento ou amembramento, o Poder Público, por intermédio de licitação, concluirá os serviços e obras faltantes e executará as garantias obtidas na constituição da caução, não isentando responsável pelo parcelamento de responder por gastos superiores à garantia que forem realizados.

CAPÍTULO V
DA FISCALIZAÇÃO

Art. 61. Os parcelamentos serão submetidos à fiscalização dos órgãos municipais competentes, quando da execução de seus serviços e obras de infraestrutura urbana.

§ 1º O responsável pelo parcelamento deverá comunicar, expressamente, aos mencionados órgãos competentes, a data de início de qualquer serviço ou obra de infraestrutura.

§ 2º Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo do serviço ou obra de infraestrutura, sem prejuízo de outras cominações legais.

Art. 62. O órgão licenciador municipal poderá articular-se com a Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana do Vale do Aço – ARMVA, bem como com a Polícia Militar de Minas Gerais - PMMG, mediante convênio, para a execução das ações de fiscalização previstas nesta Lei.

CAPÍTULO VI
DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS

Art. 63. Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados poderão assinar, como responsáveis técnicos, levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação dos órgãos públicos municipais.

§ 1º Serão considerados profissionais legalmente habilitados aqueles inscritos e com situação regular no respectivo órgão de fiscalização da profissão, segundo suas atribuições profissionais.

§ 2º A responsabilidade civil pelos levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos, caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pelos serviços e obras, aos profissionais ou empresas responsáveis pela sua execução.

§ 3º O Poder Público não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

TÍTULO II
DO CONDOMÍNIO DE LOTE

Art. 64. Considera-se condomínio de lotes o parcelamento do solo em frações de terreno proporcionais à área do solo de cada unidade autônoma, com utilização privativa aos condôminos das áreas verdes, equipamentos urbanos e vias internas de circulação, cercado ou murado no todo ou em parte do seu perímetro, sendo vedada a reserva de área interna para parcelamento futuro.

Art. 65. A aprovação de condomínio de lotes está sujeita à emissão de diretrizes básicas municipais e metropolitanas, para finalidade de parcelamento do solo mediante condomínio de lotes.

§ 1º A emissão de diretrizes não se sobrepõe à lei ou norma que eventualmente seja alterada no decorrer do processo de licenciamento.

§ 2º Somente o registro da planta de condomínio de lotes devidamente aprovada durante regular licenciamento poderá ser considerado como ato jurídico perfeito apto ao reconhecimento de direitos dele decorrente.

§ 3º As diretrizes municipais terão validade de 4 (quatro) anos.

§ 4º A emissão de diretrizes, assim como a aprovação do respectivo licenciamento, dar-se-á somente após avaliação de comissão multidisciplinar e multisetorial, coordenada pelo órgão licenciador, que emitirá parecer conclusivo no prazo de 60 (sessenta) dias úteis, o qual poderá ser prorrogado por uma única vez de forma justificada.

Art. 66. O sistema viário interno do condomínio de lotes deverá harmonizar-se com o sistema viário já existente no entorno, prevendo a continuidade das vias.

Art. 67. A área mínima do condomínio de lotes não poderá ser inferior a 1 (um) hectare, quando de formação originária de área não loteada ou urbanizada, e obedecerá às considerações urbanísticas, viárias, ambientais e de impacto que possam ter sobre estrutura urbana, observando as diretrizes contidas na legislação ambiental, índices urbanísticos previstos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do solo.

Parágrafo único. Os lotes, unidades autônomas, deverão respeitar a área e testada mínimas conforme estabelecimento para a zona na lei de zoneamento, uso e ocupação do solo em vigência.

Art. 68. A implantação de condomínio de lotes derivado de loteamento preexistente dependerá de aprovação de comissão multidisciplinar de expansão urbana e projetos de grande impacto.

Art. 69. As construções a serem edificadas nas unidades autônomas deverão ser objeto de aprovação específica junto ao órgão municipal competente e deverão atender a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras Municipal, legislação vigente e ao estabelecido na convenção condominial.

Art. 70. Os condomínios de lotes terão fins residenciais, permitida a destinação de lotes para fins comerciais apenas para atividades de baixo impacto, assim estabelecida em regramento específico.

Art. 71. Da gleba a ser parcelada para objeto de condomínio de lotes será destinada à área pública o montante de 5% (cinco por cento).

§ 1º A área pública prevista no caput deverá ser localizada fora do perímetro do qual se pretenda o fechamento, não podendo ser localizada em:

I - áreas alagadiças ou sujeitas a inundação;

II - terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;

III - terrenos onde as condições geológicas não permitem edificações;

IV - em áreas de preservação permanente.

§ 2º Poderá ser permitida, a critério do órgão licenciador, a localização das áreas públicas, nos locais previstos no inciso II, desde que a área seja comprovadamente saneada, conforme laudo específico a ser apresentado durante o processo de licenciamento.

§ 3º Poderão ser oferecidos terrenos em local não contínuo ou mesmo distante do condomínio, conforme interesse do Município, mantendo-se, contudo, a equivalência monetária entre os valores das respectivas áreas.

§ 4º Para os fins previstos no parágrafo anterior, será produzido laudo de avaliação específico por comissão formada por agentes municipais efetivos.

§ 5º As demais áreas de uso comum não serão inferiores a 25% (vinte e cinco por cento) do total do empreendimento.

§ 6º Os terrenos de declividade superior a 47% (quarenta e sete por cento), deverão ser caracterizados como áreas de preservação permanente, podendo constituir áreas verdes do condomínio.

§7º As disposições anteriores não se aplicam nos casos de formação de condomínio derivado de loteamento preexistente.

§ 8º Em não havendo interesse público em recebimento de terreno ou área pública, tendo-se em vista eventual desnecessidade justificada expressamente, a destinação prevista no caput poderá ser convertida em prestação de serviços ou realização de obras de interesse público pelo empreendedor, preservando-se a equivalência financeiro-econômica entre um e outro, observando-se o disposto no § 4º.

Art. 72. Os acessos às vias internas do condomínio poderão ser dotados de portaria e portão, com o objetivo de monitoramento e controle de acesso ao seu interior.

Parágrafo único**.** Deverá ser permitido em qualquer horário e sem qualquer oposição por parte dos condôminos, moradores ou empregados do condomínio, o acesso de servidores ou agentes públicos devidamente identificados e que estejam no exercício de sua função legal, especialmente os voltados para segurança pública, controle de endemias, exercício do poder de polícia, dentre outros.

Art. 73. Todas as obras e serviços de infraestrutura serão executadas em até 2 (dois) anos contados do registro do parcelamento, prazo que poderá ser justificadamente prorrogado por igual período, sendo ouvido o órgão licenciador.

§ 1º Consideram-se obras para os fins previstos no caput:

I - rede de iluminação e distribuição de energia elétrica;

II - iluminação pública;

III - sistema de drenagem pluvial;

IV - abastecimento de água;

V - coleta, disposição ou tratamento de esgotamento sanitário;

VI - pavimentação necessariamente com calçamento permeável;

VII - demarcação de quadras e lotes;

VIII - rede de telecomunicação

§ 2º As obras e serviços serão especificados em decreto específico, o qual conterá as condicionantes e diretrizes referentes ao condomínio, além de indicar a relação de terrenos caucionados, conforme critérios definidos no licenciamento.

§ 3º A manutenção das estruturas, infraestruturas, serviços e equipamentos listados neste artigo serão de exclusiva responsabilidade do condomínio, podendo este, contudo, contratar à parte e às suas expensas empresa prestadora ou concessionária de serviço público.

§ 4º A implantação de infraestrutura, considerando a abertura de via, pavimentação, distribuição de energia, iluminação pública e ligação de sistema de abastecimento e esgotamento sanitário aos sistemas públicos, quando for o caso, das vias de ligação entre a área urbanizada mais próxima e o condomínio, caberá ao responsável pelo empreendimento, devendo constar como caução durante o processo

de licenciamento e ser registrada no respectivo decreto.

Art. 74. As edificações de uso comum, como áreas verdes, reservas legais, praças, dentre outras, serão administradas, mantidas e conservadas pelo condomínio.

§ 1º As construções e intervenções estão sujeitas a prévio licenciamento, nos casos de podas, supressões de árvores, movimentações de terra, alterações nos cursos de água, dentre outros.

§ 2º Todos os serviços de manutenção da área interna como limpeza de vias, poda de árvores, capina, coleta de lixo e entulho, sinalização horizontal e vertical, manutenção de redes de comunicação, cercas, muros, arrimos e segurança serão de responsabilidade do condomínio, podendo este, contudo, contratar à parte e às suas expensas empresa prestadora ou concessionária de serviço público.

Art. 75. O condomínio deverá manter, às suas próprias expensas, reservatório ou dispositivo para disposição de resíduo doméstico, a qual será instalada ao lado da portaria.

§ 1º O dispositivo a que se refere o caput, conterá espaços específicos para separação entre resíduo seco, ou reciclável, e úmido, formado por restos alimentares e sanitários.

§ 2º Os equipamentos a que se referem este artigo serão instalados em local de fácil acesso para fins de coleta pública.

Art. 76. No caso de extinção do condomínio, a assunção pelo Poder Público das áreas comuns, sistema viário interno, serviços e responsabilidades antes cabíveis ao condomínio, estará condicionada ao atendimento dos requisitos previstos na lei para loteamentos comuns, recaindo proporcionalmente aos proprietários do mesmo o dever de atender tais requisitos.

Art. 77. A aprovação definitiva, decorrente do procedimento de licenciamento, será feita por decreto específico, o qual estará amparado nas diretrizes e condicionantes, assim como em laudo específico emitido pela Comissão multidisciplinar de expansão urbana.

§ 1º O procedimento de registro será acompanhado pela comissão referida no caput.

§ 2º Fica estabelecido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, para fins de registro.

§ 3º A revalidação do decreto, após transcorrido o prazo previsto no parágrafo anterior, somente poderá ser feita nos casos em que a legislação aplicada ao licenciamento, não tenha sido alterada.

Art. 78. Situações omissas, poderão ser solucionadas a partir da aplicação de analogia com a legislação federal e estadual vigente, assim como, por critérios estabelecidos pela comissão multidisciplinar de expansão urbana, ouvido o Conselho da Cidade.

Parágrafo único. Os casos referidos no caput, serão regulamentados por decreto, o qual poderá regulamentar o presente título.

TÍTULO III
DA REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO

Art. 79. A regularização de parcelamentos dar-se-á de acordo com legislação federal e estadual de regularização fundiária e o disciplinamento contido nesta Lei.

Parágrafo único. O disposto neste título aplica-se à regularização dos parcelamentos preexistentes à vigência desta Lei.

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 80. A regularização de parcelamentos do solo para fins urbanos, em área já habitada, realizados em desacordo com a legislação municipal deverá ser efetuada observando-se os procedimentos desta Lei, a partir da comprovação de sua existência, das obras que tenham sido executadas, em no mínimo 30% (trinta por cento) da sua totalidade, a ser analisada pelos órgãos licenciadores e pelo Conselho da Cidade (CONCIDADE).

§ 1º Considera-se em desacordo com a legislação municipal para o disposto no caput deste artigo os parcelamentos que:

I - não tiveram projeto apresentado para aprovação do órgão municipal e anuência prévia do órgão estadual competente;

II - tiveram projeto apresentado e não obtiveram aprovação do órgão municipal e anuência prévia do órgão estadual competente;

III - mesmo aprovados, não cumpriram as exigências feitas na autorização expedida;

IV - foram aprovados, mas não foram registrados no cadastro imobiliário do Município e no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º A regularização do parcelamento não exime de responsabilidade administrativa, cível ou criminal a pessoa física ou jurídica que tenha violado a legislação.

§ 3º O empreendimento de obras e serviços que estejam em desconformidade com a legislação municipal será embargado, conforme previsto no art. 99 desta Lei, aplicando-se as demais penalidades cabíveis.

§ 4º Será admitida a substituição do projeto aprovado pelo setor municipal competente, quando a desconformidade tornar inviável ou extremamente difícil a implantação do projeto original.

§ 5º Serão sempre aplicados os critérios estabelecidos na Lei de Registros Públicos e suas alterações, atendendo-se sempre ao critério do tempo rege o ato.

Art. 81. Não será admitida a regularização de parcelamento do solo para fins urbanos realizado nos locais mencionados no artigo 7º desta Lei.

Parágrafo único. A regularização de parcelamento do solo em Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS), será definida em lei específica obedecendo aos parâmetros da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, Leis de Regularização Fundiária, dispositivos contidos no Plano Diretor e sua legislação correlata.

Art. 82. Na regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, o Município adotará como referência os requisitos urbanísticos dispostos no Título I, Capítulo II desta Lei.

§ 1º O Município poderá aceitar para fins de regularização do parcelamento, a substituição parcial da destinação de áreas públicas no próprio empreendimento por:

I - doação de terreno em área próxima;

II - construção de equipamento comunitário em área indicada pelo Município em terreno particular a ser doado ao Município ou em terreno público municipal;

III - execução de obra ou serviço de interesse público;

IV - pagamento em moeda corrente, a ser destinado à Fazenda Pública municipal.

§ 2º A faculdade prevista no § 1º deste artigo passará por avaliação prévia do órgão técnico competente, observando-se a equivalência entre os valores envolvidos.

§ 3º O Município poderá, mediante lei específica, estabelecer parâmetros para os empreendimentos a serem regularizados, especialmente no que tange:

I - à dimensão dos lotes;

II - à dimensão das quadras;

III - ao sistema viário.

Art. 83. Serão exigidas, para a regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, conforme o caso, a execução de obra e serviços previstos nesta Lei.

Art. 84. Constituem, preferencialmente, instrumentos para fins de regularização urbanística:

I - a demarcação urbanística;

II - a legitimação fundiária;

III - a legitimação da posse.

Parágrafo único. Poderão ser utilizados outros instrumentos previstos na legislação federal que disciplina a regularização fundiária.

CAPÍTULO II
DOS PROCEDIMENTOS

Art. 85. O processo de regularização do parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser iniciado por:

I - requerimento do responsável pelo parcelamento;

II - requerimento de posseiro, proprietário ou seus sucessores;

III - ato de ofício;

IV - demais interessados previstos na legislação federal.

Art. 86. O requerimento para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, quando apresentado pelo responsável pelo empreendimento, deverá estar acompanhado de:

I - título de propriedade do imóvel devidamente registrado;

II - planta do imóvel antes do parcelamento promovido, conforme o previsto nesta Lei;

III - projeto de parcelamento conforme o previsto nesta Lei;

IV - cronograma físico-financeiro de execução da obra e serviços ainda não concluídos, quando for o caso.

Art. 87. O requerimento para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, quando apresentado por qualquer interessado, deverá estar acompanhado, no mínimo, de:

I - termo de compromisso de regularização do parcelamento do solo firmado entre o empreendedor e o órgão municipal competente;

II - planta do imóvel antes do parcelamento promovido, conforme o previsto nesta Lei;

III - projeto de parcelamento conforme o previsto nesta Lei;

IV - cronograma físico-financeiro de execução da obra e serviços ainda não concluídos, quando for o caso.

Art. 88. Quando for identificada a existência de parcelamento do solo para fins urbanos em desacordo com as condições previstas nesta Lei, o órgão municipal competente notificará o responsável pelo empreendimento para proceder à devida regularização, sob pena de aplicação das penalidades previstas nesta Lei.

§ 1º Para fins de regularização do parcelamento do solo será exigida:

I - apresentação de planta do imóvel antes do parcelamento promovido, conforme o previsto nesta Lei, a ser realizada no prazo de 30 (trinta) dias contados a partir da:

a) data final prevista para o prazo de defesa do notificado, caso esta não tenha sido exercida;

b) data de notificação da decisão final da autoridade competente que confirme a necessidade de regularização do parcelamento e a responsabilidade do notificado;

c) projeto de parcelamento conforme o previsto nesta Lei, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de apresentação da planta mencionada no inciso I deste artigo;

d) cronograma físico-financeiro de execução da obra e serviços ainda não concluídos, quando for o caso, para conclusão no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses.

§ 2º O disposto no caput deste artigo se aplica aos casos previstos no art.80 § 1º, incisos de I a III, da presente lei.

§ 3º O cronograma para execução da obra e serviços não concluídos será apresentado com o projeto de parcelamento do solo ou, quando este não for necessário, em 60 (sessenta) dias contados da:

I - data final prevista para o prazo para defesa do notificado, caso esta não tenha sido exercida;

II - data de publicação da decisão final da autoridade competente que confirme a necessidade de regularização do parcelamento e a responsabilidade do notificado.

§ 4º Em caso de comprovar-se a impossibilidade de apresentação da planta do imóvel em período anterior ao empreendimento, deixará de ser exigida tal providência.

Art. 89. Em se tratando de parcelamento do solo sem solicitação junto ao Município, o órgão municipal competente, em conjunto ou paralelamente ao Ministério Público, promoverá a identificação do responsável pelo empreendimento.

Art. 90. Iniciado o procedimento para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos por ato de ofício serão adotadas as providências judiciais

previstas na legislação federal relativa à matéria.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal poderá desistir da ação prevista no caput deste artigo quando se verificar o atendimento à notificação e o satisfatório andamento do procedimento de regularização do parcelamento.

Art. 91. Aprovado o requerimento para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, será expedida a autorização correspondente.

§ 1º As atividades exigidas para regularização deverão ser iniciadas em 60 (sessenta) dias a contar da expedição da autorização, sob pena de multa diária, prevista nesta Lei, em seu Título IV.

§ 2º O interessado providenciará as alterações necessárias junto ao Cartório de Registro de Imóveis, conforme o caso, observando-se o mesmo prazo previsto na legislação federal.

§ 3º A apresentação do parcelamento do solo para aceitação final do órgão municipal competente deverá ocorrer no prazo máximo de 2 (dois) anos contados da data da autorização, sob pena de multa diária prevista nesta Lei, Título IV.

Art. 92. Para atender às funções sociais da cidade e da propriedade urbana, o Poder Público Municipal poderá promover diretamente as obras e serviços para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, quando:

I - não for atendida a notificação feita ao responsável pelo parcelamento, observando-se as prescrições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de novembro de 1979;

II - não for possível identificar o responsável pelo parcelamento.

§ 1º O disposto neste artigo aplica-se inclusive nos casos em que:

I - haja débitos tributários sobre a propriedade da gleba;

II - não esteja atualizado o registro imobiliário sobre a gleba.

§ 2º O Município exigirá do responsável pelo parcelamento, ou de qualquer obrigado solidário ou subsidiário, o ressarcimento das despesas provenientes das obras e serviços relativos ao empreendimento, incluindo o acréscimo de 20% (vinte por cento) a título de administração, sem prejuízo das sanções aplicáveis.

§ 3º No caso de se mostrar inviável o ressarcimento por parte do responsável pelo parcelamento, o Município poderá exigir, conforme o caso, o ressarcimento por parte dos possuidores ou proprietário da área de fato parcelada.

§ 4º No caso do parcelamento ter sido promovido por órgão ou entidade pública, poderá ser estabelecido convênio com o Município, compartilhando-se as atribuições previstas nesta Lei.

Art. 93. As obras e serviços assumidos pelo Poder Público Municipal visando à adequada urbanização, quando não houver projeto aprovado ou esse necessitar de alteração, serão precedidos das seguintes providências:

I - levantamento fundiário, topográfico, urbanístico e ambiental do parcelamento, caso não haja informações atualizadas;

II - elaboração de projeto de urbanização com participação da comunidade residente, avaliando inclusive a necessidade de indicação de:

a) áreas para implantação de equipamentos comunitários;

b) áreas verdes, incluindo-se aquelas destinadas a faixas de preservação;

c) obras e serviços previstos nesta lei, conforme o caso.

III - aprovação do projeto de urbanização pelo órgão municipal competente.

§ 1º Na elaboração do projeto de urbanização, o Poder Público Municipal observará o disposto nesta lei, respeitando-se, ainda, ao disciplinamento federal e estadual sobre o assunto.

§ 2º O Poder Público Municipal poderá alterar o projeto já aprovado quando verificar alternativa que melhor atenda ao interesse público, observando-se a legislação federal e estadual aplicável.

Art. 94. Sempre que necessário, será dada prioridade às ações municipais relativas à regularização de parcelamentos do solo para fins urbanos situados nas Zonas de Especial Interesse Social, conforme definidas pelo Plano Diretor e legislações correlatas.

Art. 95. Independente da iniciativa para a regularização do parcelamento do solo para fins urbanos haverá a fase de vistoria final e aceitação/aprovação do parcelamento, conforme o previsto nesta Lei.

Parágrafo único**.** O Poder Executivo Municipal poderá expedir licença para uso e ocupação dos lotes ou mesmo a regularização dos já existentes, conforme legislação aplicável, a partir da aceitação/aprovação urbanística do empreendimento.

Art. 96. No caso de Regularização Fundiária de Interesse Específico – REURB-E, todas as atividades, projetos, levantamentos, documentação, cadastro social, intervenções, obras, custos cartoriais, taxas de serviço público e seus respectivos custos relativos à regularização, serão de responsabilidade do requerente.

Art. 97. Quando promovida pelo Poder Executivo Municipal a regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, caberá à Secretaria de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente encaminhar o registro do parcelamento ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 98. O Poder Executivo Municipal poderá elaborar Plano de Regularização Fundiária, nos termos da legislação federal aplicável, e, conforme previsto na Lei do Plano Diretor Municipal, estabelecendo diretrizes específicas a serem executadas por uma Comissão Técnica, composta por servidores nas seguintes áreas:

I - Arquitetura e Urbanismo;

II – Direito;

III - Geoprocessamento ou Cartografia;

IV - Assistência Social;

V - representantes das associações de bairros e moradores.

TÍTULO IV
DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

CAPÍTULO I
DAS MEDIDAS PUNITIVAS

Art. 99. Os infratores desta Lei estarão sujeitos às penalidades impostas em virtude da constatação de infrações administrativas contra a ordem urbanística, sem prejuízo da aplicação de outras sanções cabíveis, bem como à obrigação de reparar os danos causados à ordem urbanística e a terceiros.

Parágrafo único. As multas estipuladas na presente Lei utilizarão como referência o valor da Unidade Fiscal Padrão do Município de Timóteo vigente no tempo de autuação da infração.

Art. 100. A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil previstas na legislação vigente, a aplicação das seguintes sanções, sucessiva e cumulativamente:

I - embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento, quando constatada desobediência às disposições desta Lei ou aos projetos aprovados;

II - interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada irreversibilidade iminente da ocupação, que possa provocar danos ou ameaça ao meio ambiente, à saúde ou à segurança de terceiros;

III - multa, na forma de penalidade pecuniária;

IV - cassação da licença para parcelar.

§ 1º Será aplicada a simples advertência quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida imediatamente.

§ 2º A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da imposição de embargo e da interdição, ou da cassação da licença para parcelar.

§ 3º A suspensão do embargo ou interdição de que trata o parágrafo anterior dependerá do pagamento da multa correspondente e da regularização da atividade, mediante obtenção da licença do órgão municipal competente.

Art. 101. O responsável pelo parcelamento do solo que tiver com o cronograma de execução das obras de infraestrutura urbana vencido e não executado, não obterá a aprovação de novos parcelamentos no Município.

Art. 102. Sem prejuízo da punição específica prevista em legislação especial, o agente público incorre em improbidade administrativa, nos termos da legislação federal, quando estimular, permitir ou omitir-se em relação a:

I - parcelamentos do solo para fins urbanos efetivados em desacordo com esta Lei;

II - ocupações informais ou irregulares do solo urbano.

Parágrafo único**.** Incorre igualmente em improbidade administrativa o agente público que deixar de cumprir, injustificadamente, os prazos e as determinações previstos nesta lei em relação à prática dos atos de sua competência.

CAPÍTULO II
DOS PROCEDIMENTOS

Art. 103. A fiscalização dos procedimentos previstos nesta lei será exercida em todas as etapas, desde as especificações de ordem técnica até as fases de execução e entrega das obras de infraestrutura.

Parágrafo único. Constatando irregularidades na execução de autorizações e licenças, o órgão licenciador responsável encaminhará ao setor de fiscalização as informações necessárias à notificação e ou embargo, conforme disposto nesta lei.

Art. 104. O empreendedor deverá manter uma cópia completa dos projetos aprovados e da licença expedida pelo órgão licenciador no local das obras, para efeito de fiscalização.

Art. 105. Verificado o descumprimento a qualquer dispositivo desta Lei, o Poder Executivo Municipal notificará o proprietário ou o responsável técnico, através do Auto de Infração, para, no prazo a ser concedido, o qual não poderá exceder 60 (sessenta) dias, contados da data do recebimento da notificação, para sanar a irregularidade, sob pena de incorrer nas penalidades previstas nesta Lei.

§ 1º A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras.

§ 2º No caso do não cumprimento das exigências contidas na notificação, dentro do prazo concedido, será lavrado auto de embargo das obras, se estiverem em andamento e, aplicação de multa para obras concluídas ou em andamento.

§ 3º Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais.

§ 4º Da penalidade do embargo ou multa, poderá o empreendedor recorrer, sem efeito suspensivo à Administração Pública Municipal, no prazo de 10

(dez) dias, contados da data do recebimento do auto de infração.

§ 5º A aplicação da multa não desobriga o empreendedor de corrigir o ato que deu origem à infração.

§ 6º O Auto de Infração instruirá eventual celebração de Termo de Ajuste de Conduta entre o órgão municipal licenciador e o infrator.

Art. 106. Para eliminar irregularidade, incerteza jurídica ou situação contenciosa na aplicação desta lei, a autoridade administrativa poderá, após oitiva do órgão jurídico e presentes razões de relevante interesse geral, celebrar compromisso de ajustamento de conduta com os interessados, observada a legislação aplicável, o qual só produzirá efeitos a partir de sua publicação oficial.

Parágrafo único**.** O compromisso referido no caput deste artigo:

I - buscará solução jurídica proporcional, equânime, eficiente e compatível com os interesses gerais;

II - não poderá conferir desoneração permanente de dever ou condicionamento de direito reconhecidos por prescrição legal ou orientação geral;

III - deverá prever com clareza as obrigações das partes, o prazo para seu cumprimento e as sanções aplicáveis em caso de descumprimento.

CAPÍTULO III
DA MULTA, DA APREENSÃO E DOS EMBARGOS

Art. 107. A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarreta ao empreendedor a aplicação de multa e embargo da execução do empreendimento, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas em Lei.

Art. 108. Consideram-se infrações específicas às disposições desta Lei, com aplicação das sanções e multas correspondentes:

I - embargo das obras e multa de 2000 (duas mil) Unidades Padrões Fiscais do Município de Timóteo (UPFMT), por aterrar, estreitar, obstruir ou desviar curso d`água sem autorização do órgão licenciador, bem como executar estas obras em desacordo com o projeto aprovado.

II - embargo e multa de 1000 (mil) Unidades Padrões Fiscais do Município de Timóteo (UPFMT) por:

a) iniciar a execução de qualquer obra sem projeto aprovado e sem licenciamento prévio;

b) executar as obras em desacordo com as disposições da legislação vigente.

III - notificação e multa de 600 (seiscentas) Unidades Padrões Fiscais do Município de Timóteo (UPFMT) por não executar quaisquer das obras de infraestrutura previstas no Alvará de Licença, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado, salvo por motivos de força maior;

IV - multa de 500 (quinhentas) Unidades Padrões Fiscais do Município de Timóteo (UPFMT) por:

a) faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades;

b) de qualquer forma danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução de obras de infraestrutura ou de implantação do condomínio de lotes.

V - apreensão do material, equipamentos ou máquinas utilizadas e multa de 500 (quinhentas) Unidades Padrões Fiscais do Município de Timóteo (UPFMT) por dia, por anunciar por qualquer meio a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis:

a) sem que haja projeto aprovado e registrado;

b) quando não tenham sido atendidos os prazos previstos no cronograma e concedidos nesta lei;

c) em qualquer outra situação, quando os efeitos dos atos do empreendedor contrariarem as disposições da legislação vigente.

Parágrafo único. O não atendimento das obrigações impostas em razão das infrações contidas neste artigo acarretará multa de 25 (vinte e cinco) UPFMT por dia, a partir da aplicação da primeira multa.

Art. 109. Por infração a qualquer dispositivo desta Lei não discriminado no artigo anterior, será aplicada multa de 25 (vinte e cinco) UPFMT.

Art. 110. Na reincidência, as multas serão aplicadas em dobro, e assim sucessivamente.

Parágrafo único. Reincidente é o infrator ou responsável que cometer nova infração da mesma natureza, qualquer que tenha sido o local ou data em que se

verificou a infração anterior.

Art. 111. A aplicação das sanções previstas nesta lei não dispensa o atendimento às demais disposições do seu conteúdo, bem como não desobriga o infrator a ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

TÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 112. Os projetos e empreendimentos de que trata esta Lei somente terão o seu processamento quando legíveis e de acordo com as especificações contidas nas normas técnicas.

Art. 113. O órgão licenciador responsável, ao emitir nota devolutiva de projeto fundado nesta lei, deverá fazê-lo apontando integralmente as correções e ajustes que devam ser promovidos no projeto, sob pena de preclusão consumativa, salvo se a irregularidade for nova ou ter-se havido já em fase de correção.

§ 1º O interessado, após devidamente notificado, poderá reapresentar a documentação e projetos uma única vez para os fins de saneamento, salvo nova devolutiva havida em relação às alterações promovidas, o que dar-se-á igualmente uma única vez.

§ 2º No caso de necessidade de nova análise dos órgãos licenciadores motivada pelo interessado será cobrada taxa de reanálise, esgotadas as previstas nos parágrafos anteriores no montante de 5% (cinco por cento) da taxa referente ao parcelamento, aumentando-se em 5% (cinco por cento) a cada reanálise.

Art. 114. O Poder Público não expedirá licença para construção em glebas ou lotes, derivados de loteamentos, desmembramentos e condomínios, enquanto não estiverem demarcados os lotes e abertas as vias de circulação ou de acesso, bem como concluídas e em funcionamento as redes de abastecimento de água, de energia elétrica e iluminação pública.

Art. 115. Serão passíveis de responsabilização administrativa, civil e penal, o agente público que de qualquer modo efetue ou contribua para a prática de ilícito na concessão de licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

Art. 116. Os loteamentos, desmembramentos e condomínios aprovados, registrados, e não implantados anteriormente à vigência desta Lei,

deverão ser objeto de nova análise pelo órgão municipal competente, conforme os critérios estabelecidos na legislação local.

Parágrafo único. Aplica-se o disposto neste artigo, aos lotes e às unidades condominiais que já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, antes da vigência desta lei, e que a sua implantação não se tenha iniciado.

Art. 117. Quando comprovado que os danos em infraestrutura, ocorridos após período de 5 (cinco) anos após a implantação do loteamento, tenham sido decorrentes de sua implantação inadequada, estes deverão ser reparados pelo loteador, nos termos da legislação vigente.

Art. 118. Revogam-se:

I - a Lei n.º 654, de 27 de setembro de 1977 e suas alterações posteriores; a

II - a Lei de REURB-2011

III - a Lei nº 3.708, de 27 de agosto de 2019.

Art. 119. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Timóteo, 14 de agosto de 2024; 60º ano de emancipação político-administrativa do Município.

Douglas Willkys
Prefeito de Timóteo

MENSAGEM N.º 041, DE 14 DE AGOSTO DE 2024.

Senhor Presidente da Câmara Municipal de Timóteo
Ilustres Vereadores

Com nossos cordiais cumprimentos, submetemos a apreciação dessa Augusta Casa Legislativa, o apenso Projeto de Lei que "*disciplina o parcelamento e desmembramento do solo, os condomínios, a regularização fundiária e dá outras providências*" representando, em conjunto com outras normas, significativos avanços da normatização urbanística deste município .

Por oportuno, a norma em tela visa a promoção de uma ocupação ordenada do solo, garantindo que a cidade cresça de forma planejada e contribuindo para melhoria da qualidade de vida da população, ao assegurar um ambiente urbano mais saudável e funcional.

Nada obstante, quando da elaboração da presente proposta o Poder Executivo se preocupou com a preservação ambiental, inerente ao desenvolvimento sustentável, bem como imputa aos loteadores a obrigação de oferecer infraestrutura básica como ruas, água, esgoto e energia elétrica.

Neste contexto, o PL em apreço é um instrumento fundamental para garantir o desenvolvimento urbano sustentável de Timóteo, inclusive para os empreendimentos em execução e para investimentos e planejamento de médio e longo prazo no município, de garantido a necessária segurança jurídica demandada.

Assim sendo, apresentamos o presente PL pugnando aos nobres edis pela sua aprovação.

Cordialmente,

Douglas Willkys
Prefeito de Timóteo