Prefeitura Municipal de Registro

Departamento Municipal de Administração
Rua José Antônio de Campos, nº 250 – Centro – CEP: 11.900-000 – Registro – SP
Fone: (13) 3828-1000 – Fax: (13) 3821-2565 – e-mail – prefeitura@registro.sp.gov.br

E D I T A L

Saibam todos quanto o presente virem ou dele conhecimento tiverem que nesta data foi promulgada e registrada a seguinte lei,

LEI COMPLEMENTAR Nº 041/2008

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano no Município de Registro.

CLÓVIS VIEIRA MENDES, Prefeito Municipal de Registro, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei,

FAZ SABER que a Câmara Municipal de Registro aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei,

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - A presente Lei se destina a disciplinar os projetos de parcelamento do solo urbano e rural no município de Registro, sendo elaborada nos termos da Lei Federal nº 6.766/79, suas alterações e demais disposições sobre a matéria, complementada pelas normas específicas de competência do Município, disciplinar sobre loteamentos, desmembramentos, unificações e condomínios horizontais no âmbito municipal.

Art. 2º Esta Lei tem como objetivos:

I. Estimular e orientar o desenvolvimento urbano no Município, com adensamento populacional equilibrado, proporcional à capacidade de atendimento dos equipamentos urbanos e comunitários, assegurando condições dignas de habitação, trabalho, lazer e circulação no espaço urbano;
II. Definir os procedimentos para a elaboração do projeto e a execução de todo empreendimento de parcelamento do solo para fins urbanos, inclusive condomínios horizontais;
III. Assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de parcelamento do solo.

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

Art. 3º. O parcelamento do solo urbano, e os empreendimentos condominiais, poderão ser feitos mediante loteamento, desmembramento ou condomínio horizontal, observadas as disposições desta Lei, exigências das legislações federais, estadual e municipal e da Lei Complementar que institui o Plano Diretor, das Leis de Zoneamento, de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural e do Sistema Viário.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de um terreno em lotes urbanos edificáveis, respeitadas as dimensões mínimas estabelecidas na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou o prolongamento das vias existentes, respeitados os requisitos previstos na Lei do Sistema Viário.

§ 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de um terreno em lotes urbanos edificáveis, respeitadas as dimensões mínimas estabelecidas na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural, com o 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.

§ 3º - Considera-se unificação a junção de dois ou mais lotes urbanos, originando apenas um lote edificável que possua as dimensões mínimas estabelecidas pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural.

§ 4º - Considera-se condomínio horizontal o aproveitamento de área de terreno em partes individualizadas ou unidades autônomas, com a respectiva construção para uso exclusivo de cada condômino, e, partes destinadas para o uso comum do condomínio.

Art. 4º. Os projetos e a execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos e empreendimentos condominiais dependerão sempre de prévia autorização dos órgãos municipais competentes, obedecidas às normas desta Lei e normas federais, estaduais e municipais.

CAPÍTULO II
DAS DEFINIÇÕES

Art. 5º. 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 pela Prefeitura Municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;
III. Área de Domínio Público: área ocupada pelas vias de circulação, áreas institucionais e espaços livres;
IV. Área Institucional: área destinada à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, assistência social, segurança, lazer e similares;
V. Área Verde: bosques de mata nativa representativos da flora do Município de Registro que contribuam para a preservação de águas existentes, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais;
VI. Arruamento: logradouro ou conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária ou utilização pública, e acesso aos lotes;
VII. Equipamentos Comunitários: são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, assistência social, segurança, lazer e similares
VIII. Equipamentos Urbanos: são as obras e serviços de infra-estrutura constituídas pela abertura de vias de circulação, pelas redes de abastecimento de água potável, coleta e afastamento de esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação pública, telefônica, gás canalizado, drenagem (coleta e afastamento de águas pluviais) e pela demarcação de quadras, lotes e unidades autônomas, tratamento das faixas ao longo das margens dos córregos, linhas de drenagens sazonais e corpos d´água em geral, que atendam a condição de área de preservação permanente, guias, sarjetas, pavimentação, passeios e outras instalações de interesse público;
IX. Espaços Livres: áreas de interesse de preservação e/ou espaços livres de uso público destinados à implantação de praças, áreas de lazer, recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;

X. Faixa não Edificável: área do terreno onde não será permitida qualquer construção;
XI. Gleba: área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;
XII. Infra-Estrutura Básica: são as obras e serviços de abertura de vias de circulação, redes de abastecimento de água potável, coleta e afastamento de esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação pública, drenagem (coleta e afastamento de águas pluviais) e pela demarcação de quadras, lotes e unidades autônomas, tratamento das faixas ao longo das margens dos córregos, linhas de drenagens sazonais e corpos d´água em geral, que atendam a condição de área de preservação permanente, guias, sarjetas e pavimentação;
XIII. Largura da Via: distância entre os limites dos alinhamentos prediais de cada um dos lados da via;

Rubricas :1-..... 2-..... 3-..... 4-.....

XIV. Logradouro Público: área de propriedade pública e de uso comum destinada a vias de circulação e espaços livres;

XV. Lote: parcela de terra delimitada, resultante de loteamento ou desmembramento, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural, na zona em que se situe;

XVI. Quadra: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação e/ou limites deste mesmo loteamento;

XVII. Testada: dimensão da divisa do lote com a via pública;

XVIII. Unidade Autônoma: fração da gleba de uso exclusivo que abriga a unidade residencial, excluídas as áreas comuns da gleba;

XIX. Via de Circulação: área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres, existentes ou projetadas;

CAPÍTULO III
DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art. 6º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas áreas inseridas no perímetro urbano e expansão urbana do Município, assim definidas pela Lei do Perímetro Urbano e Expansão Urbana, resultando em lotes edificáveis de acordo com a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural.

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

I. Em terrenos alagadiços, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;

II. Nas nascentes, corpos d'água e fundo de vale e nas demais áreas de preservação permanente;

III. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

IV. Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

V. Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI. Em terrenos situados em áreas essenciais para o equilíbrio ambiental, escoamento natural das águas e abastecimento público, a critério da Prefeitura Municipal e, quando couber, do órgão estadual Competente;

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

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

IX. Em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos e comunitários, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes.

CAPÍTULO IV
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 8º - Os loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos:

I. Os lotes terão área e testada mínimas de acordo com o estabelecido para a zona urbana em que estiver inseridos na gleba, conforme a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural, vigente no momento da solicitação da consulta para requerer diretrizes para o loteamento;

Rubricas :1-..... 2-..... 3-..... 4-.....

II.- As vias de circulação propostas para o loteamento deverão articular-se com o sistema viário existente, e terão suas diretrizes previamente estabelecidas pela Prefeitura, de acordo com a Lei do Sistema Viário estabelecido no Plano Diretor Municipal de Registro;

III. No momento da aprovação do loteamento serão doadas ao município as áreas que serão destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como os espaços livres de uso público.

§ 1º - Somente será admitido o parcelamento do solo na Zona Rural do Município para os usos especificados na Lei Municipal de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural.

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

Art. 9º - Quando o interessado pretender parcelar uma única gleba mediante mais de uma das formas de parcelamento previstas nesta lei, deverá o mesmo desmembrar a área original em quantas partes for necessário, individualizando-as, sendo que, para cada uma delas, será aplicado o regime urbanístico correspondente à modalidade nela pretendida.

Art. 10 - Quando a gleba a ser parcelada estiver parcialmente localizada em área urbana, tiver área total inferior a 300.000,00 m² (trezentos mil metros quadrados) e mais de 80% (oitenta por cento) de sua superfície situada na área urbana, poderá ser parcelada na sua totalidade, nos demais casos, somente poderá ser parcelada a parte da gleba situada na área urbana, desde que a área remanescente permaneça igual ou superior à dimensão mínima autorizada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

SEÇÃO I
DAS ÁREAS INSTITUCIONAIS E ESPAÇOS LIVRES

Art. 11. Os loteamentos deverão destinar, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da gleba para o sistema de circulação, para a implantação dos equipamentos urbanos e comunitários, bem como para espaços livres de usos públicos, proporcionais à densidade para a gleba, cedidos ao Município, com aprovação do órgão municipal competente.

§ 1º - As áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos comunitários deverão ser iguais ou maiores que o lote mínimo permitido para a zona em que estiver inserido o loteamento, totalizando, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área do loteamento.

§ 2º - Os espaços livres destinados ao uso público deverão ser iguais ou maiores que 10% (dez por cento) do total da área a ser loteada, dos quais, no máximo 50% (cinquenta por cento) poderão estar dentro de áreas de preservação permanente.

§3º. A Prefeitura não poderá alienar em nenhuma hipótese as áreas previstas neste Artigo, nem outorgar real concessão de uso, ressalvados os casos previstos na Lei Orgânica do Município e na Lei Municipal nº664 de 20 de Setembro de 2006, devendo assegurar-lhe os usos adequados, que visem atender as necessidades da população.

§4º. Excluem-se da obrigatoriedade do parágrafo anterior as permutas efetuadas para implantação de equipamentos comunitários em outras áreas.

§ 5º - A porcentagem de áreas públicas, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000,00 m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a porcentagem poderá ser reduzida a critério do órgão municipal competente.

Rubricas :1-..... 2-..... 3-..... 4-.....

Art. 12 - No que se refere às áreas de preservação permanentes, às faixas não edificáveis a serem reservadas ao longo dos rios e canais, bem como qualquer outra restrição ambiental significativa, as mesmas serão definidas pelos órgãos competentes, estabelecendo para cada caso, em conjunto com técnicos municipais, diretrizes que preservem ao máximo as condições naturais das mesmas.

Parágrafo Único - Quando a Prefeitura Municipal, baseada em projetos existentes, necessitar implantar equipamentos públicos fora dos limites da gleba, a parcela destinada a áreas públicas poderá ser doada fora da mesma, desde que os equipamentos existentes nas adjacências satisfaçam a demanda criada pelo novo parcelamento. Este procedimento somente será possível se for previamente deferido pelo órgão municipal competente.

Art. 13. Os lotes reservados para os usos referidos no artigo anterior não poderão ser caucionados para o cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei.

SEÇÃO II
DOS LOTES

Art. 14. Para efeito desta Lei os parâmetros a serem considerados para o dimensionamento dos lotes na área urbana, sejam eles de propriedade pública ou privada, são definidos na Tabela de parâmetros de usos e ocupação do solo constante do Anexo II da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural.

Parágrafo Único. Os lotes de esquina terão sua menor testada acrescida do recuo frontal obrigatório para a respectiva zona.

Art. 15. Os loteamentos destinados à habitação de interesse social e regularização fundiária poderão estar situados nas ZEIS - Zona Especial de Interesse Social e serão implantados pelo Poder Público, atendendo ao estabelecido na Tabela de parâmetros de usos e ocupação do solo, constante do Anexo II da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural.

SEÇÃO III
DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO E DAS QUADRAS

Art. 16. Os padrões de urbanização para o sistema viário deverão obedecer além das normas municipais especificas, as diretrizes expedidas pelo órgão municipal competente.

I. Qualquer gleba objeto de parcelamento para fins urbanos deverá ter acesso por vias públicas, com conexão a rede viária urbana, dentro das normas do sistema viário;
II. Os ônus das obras necessárias para a execução ou alargamento das vias de acesso referidas nesta Lei, serão de responsabilidade do parcelador;
III. As vias de circulação de qualquer parcelamento deverão garantir a continuidade do traçado das vias existentes nas proximidades da gleba, dentro das diretrizes expedidas pelo Poder Público Municipal;
IV. Os passeios de vias deverão seguir as diretrizes constantes da Lei do Sistema Viário.

Art. 17. As vias projetadas do loteamento deverão harmonizar-se com a topografia local e articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, com declividade máxima de 20% (vinte por cento) e obedecer ao disposto na Lei do Sistema Viário Municipal.

Art. 18. O arruamento deverá ser projetado de modo a constituir rede hierarquizada de vias integradas ao sistema viário existente e previsto, classificadas conforme a Lei do Sistema Viário do Município.

§ 1°. O comprimento máximo das quadras dos loteamentos não poderá ser superior a 150,00m (cento e cinqüenta metros);

Rubricas :1-..... 2-..... 3-..... 4-.....

§ 2º. As vias locais sem saída deverão prever bolsões de retorno ("cull de sac"), executados com diâmetro mínimo de 18,00m (dezoito metros).

Art. 19. Os parcelamentos situados ao longo da Rodovia Empei Hiraide – SP 139, deverão conter vias marginais paralelas à faixa de domínio da referida rodovia, com largura mínima de 15,00m (quinze metros).

SEÇÃO IV
DA INFRA-ESTRUTURA E PRAZO DE IMPLANTAÇÃO

Art. 20. Os parcelamentos do solo sob a forma de loteamentos e condomínios, deverão atender a infra-estrutura básica mínima estabelecida no inciso XII do Artigo 5º.

§ 1º. As redes de abastecimento de água potável, coleta e afastamento de esgoto sanitário, energia elétrica e iluminação pública deverão conectar-se com as redes existentes, nos padrões estabelecidos pelas concessionárias dos serviços, ou aprovadas pelo órgão municipal competente.

§ 2º As obras deverão ser previamente aprovadas, autorizadas e fiscalizadas pelo órgão municipal competente.

§ 3º Na ausência da infra-estrutura no Município, deverá o loteamento estar preparado para recebê-la futuramente, sendo obrigatório no caso da rede de esgoto implantar soluções alternativas para seu armazenamento e tratamento, aprovado pelos órgãos estaduais e municipais competentes, após elaboração e estudos específicos na zona em que se insere o empreendimento.

Art. 21. As obras e serviços de infra-estrutura básica exigidos para loteamento deverão ser executados de acordo com o cronograma físico, aprovado pela Prefeitura Municipal.

§ 1°. O loteador terá o prazo máximo 2 (dois) anos, a contar da data de aprovação do loteamento, para executar as obras e serviços de infra-estrutura básica.

§ 2°. Poderão ser feitas alterações na seqüência de execução dos serviços e obras mencionados neste artigo, mediante apresentação de cronograma que justifique as alterações, devendo as mesmas ser autorizadas previamente pela Prefeitura Municipal.

Art. 22. Fica sob a responsabilidade do empreendedor, a execução da infra-estrutura básica, bem como:

I. Replantio dos fundos de vale, dentro dos padrões e normas do órgão municipal competente;

II. Recobrimento vegetal dos taludes de corte e aterro do terreno, além da proteção de encostas, quando necessária e ou a reconstituição da mata ciliar.

III. Rampas de acesso nas guias, junto às esquinas, para uso das pessoas portadoras de necessidades especiais, dentro dos padrões estabelecidos pelas leis federais, estaduais e municipais.

§ 1º, Para os casos de impossibilidade técnica de execução de qualquer dos elementos referentes à infra-estrutura, na forma mencionada neste artigo, o proprietário deverá anexar ao projeto de loteamento certidão do órgão municipal competente ou da concessionária responsável pelo serviço, com o devido atesto de tal impedimento.

§ 2º. As obras e os serviços de infra-estrutura exigidos deverão ser executados obedecendo ao cronograma físico previamente aprovado pelo órgão municipal competente.

Rubricas :1-..... 2-..... 3-..... 4-.....

Art. 23. Nos parcelamentos de solo sob a forma de desmembramento é obrigatório:

I. Em áreas críticas, sujeitas à erosão, implantar as obras e serviços de drenagem, de acordo com diretrizes do órgão municipal competente;
II. Implantar a rede de coleta e afastamento de esgoto sanitário, ou solução para tratamento desses, compatível com a densidade e tamanho dos lotes. Quando o local for atendido por rede coletora, será obrigatória a sua interligação;
III. Implantar as redes de energia elétrica e iluminação pública, compatível com densidade e tamanho dos lotes, quando não houver.

CAPÍTULO V
DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Art. 24 - Projetos destinados a edificações em Condomínio Horizontal, através de áreas fracionadas em partes ideais de uso e não desmembradas, basear-se-ão, no que couber, ao disposto nesta Lei, na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural e nas legislações estadual e federal pertinentes.

§ 1º - Será exigida apresentação da minuta da instituição do condomínio.

§ 2º - Só serão aprovados projetos destinados à implantação de Condomínios Horizontais, os que concomitantemente a ele aprovem-se as respectivas construções a que ele se destinar ou regulamento interno próprio, vinculado por escritura pública aos fracionamentos propostos, sendo que a ocupação total deverá atender os parâmetros estabelecidos para a zona em que se encontra, quais sejam: taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, recuos mínimos, número máximo de pavimentos e taxa mínima de permeabilidade.

§ 3º - As construções a serem executadas no condomínio estarão sujeitas a todos os procedimentos legais de aprovação definidos na legislação municipal em vigor.

§ 4º - Os parâmetros incidirão de igual maneira para cada sub-lote, bem como para a totalidade do lote.

Art. 25 - O Condomínio Horizontal adequar-se-á ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo município, à Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural, de modo a assegurar a integração do empreendimento com a estrutura urbana existente.

§ 1º - - Não poderão prejudicar o acesso público até margens de rios e canais, não podendo cercá-las para uso privativo, na conformidade do art. 98 do Código Civil Brasileiro, devendo ser reservadas nessas confrontações, faixas de 35,00 (trinta e cinco metros) de largura, no mínimo, para preservação ambiental.

§ 2º - Os Condomínios somente serão permitidos nas zonas onde se permitam usos habitacionais, assim definidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural.

§ 3º - A ocupação proposta pelo empreendimento, não poderá exceder em nenhum caso os parâmetros estabelecidos para a zona em que se insere a gleba;

Art. 26 - Condomínios atenderão obrigatoriamente as seguintes exigências:

I. As faixas de acesso deverão ter as seguintes dimensões mínimas:
   a) 3 m (três metros), quando destinados a pedestres;
   b) 9,50 m (nove metros e cinqüenta centímetros), sendo 6 m (seis metros) de pista e 3,50 m (três metros e cinqüenta centímetros) de passeio quando as edificações estiverem situadas em um só lado da faixa de acesso e este tiver até 60 m (sessenta metros) de comprimento;

Rubricas :1-..... 2-..... 3-..... 4-.....

c) 13 m (treze metros), sendo 6 m (seis metros) de pista e 3,50 m (três metros e cinqüenta centímetros) de passeio para cada lado, quando as edificações estiverem situadas em ambos os lados da faixa de acesso ou este tiver mais de 60 m (sessenta metros) de comprimento;

II. Os limites externos do condomínio poderão ser circundados por grades e outras formas de vedação, sem impedir a aeração;

III. Os parcelamentos do solo sob a forma de condomínios horizontais, deverão atender a infra-estrutura básica mínima estabelecida no inciso XII do Artigo 5º.

IV. Reserva de área para estacionamento de veículos no interior do Condomínio;

V. Reserva de área interna destinada ao uso de recreação dos condôminos, na proporção mínima de 10% (dez por cento) da área total do condomínio, excluídas deste percentual as áreas destinadas às vias de circulação interna;

VI. Destinação à Prefeitura Municipal, em área livre e edificável, o equivalente a 10% (dez por cento) do total da área do condomínio, com mínimo de 300,00 m² (trezentos metros quadrados), área esta que será destinada à implantação de equipamentos comunitários;

VII. A área referida no inciso VI deste Artigo deverá estar situada fora do condomínio, mas não obrigatoriamente contígua ao empreendimento, necessitando prévio consentimento ou justa avaliação por parte do órgão municipal competente.

CAPÍTULO VI
DA APROVAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Art. 27 - Antes da elaboração do projeto de condomínio horizontal, o interessado deverá apresentar o requerimento acompanhado dos documentos previstos no Art. 34º desta Lei.

Art. 28 - A Prefeitura, após análise de toda a documentação enviada, emitirá certidão de diretrizes de uso e ocupação do solo, referente às exigências que deverão ser respeitadas pelo empreendedor em seu projeto.

Art. 29 - O projeto completo do condomínio, para a aprovação final, deverá conter:

I. Implantação do Condomínio na escala 1:1.000, em 05 (cinco) vias. Esse projeto, assinado pelo profissional responsável e seu representante legal, deverá conter:

a) Planta do condomínio na escala adequada, em pelo menos 5 (cinco) vias, contendo: quadras, lotes e vias internas com as respectivas dimensões lineares e angulares do projeto, raios, pontos de tangência e ângulos centrais das vias em curvas e numerações, a indicação das áreas a serem doadas à Prefeitura com suas respectivas percentagens em relação à área total, bem como o quadro estatístico contemplando todas estas áreas;

b) Perfis longitudinais e transversais de todas as vias internas de circulação, nas seguintes escalas: horizontais 1:1000 e verticais de 1:100;

c) Indicações dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas e amarradas a referência de nível existente e identificável.

d) Indicações das restrições especiais que eventualmente agravam os lotes ou edificações;

e) Planta de situação na escala adequada em coordenadas geográficas;

f) Levantamento plani-altimétrico da área total na escala adequada, com R.N. reconhecida e coordenadas geográficas em seu perímetro;

g) Título de propriedade do imóvel, com prova de domínio;

h) Certidão Negativa de impostos e tributos municipais, estaduais e federais;

i) Memoriais descritivos do loteamento, contendo descrição dos lotes, das vias, áreas de uso público e comunitário;

Rubricas :1-..... 2-..... 3-..... 4-.....

III. Título de propriedade do imóvel ou documento equivalente;
IV. Projeto Arquitetônico das edificações e do aproveitamento desejado, na escala 1:100, em 05 (cinco) vias, assinado pelo profissional responsável e seu representante legal, observado o padrão de normas técnicas;
V. Estatuto, Convenção ou Regulamento Próprio condominial, com inserção indispensável das obrigações reservadas para o condomínio por esta Lei, sobre o qual a Prefeitura poderá ou não, exigir parecer ou relatório ambiental prévios;
VI. Minuta do contrato de Compromisso de compra e venda a ser firmado entre vendedores e compradores das frações, em cujo instrumento deverá constar o Regulamento Próprio e interno ao empreendimento e a transcrição consignada no inciso III, deste artigo;
VII. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), junto ao CREA referente aos projetos apresentados, dentro da habilitação profissional legalmente exigível;

§ 1º - Os projetos apresentados deverão obedecer às características técnicas indicadas pela ABNT.

§ 2º - A planta do projeto deverá ser assinada pelo proprietário e pelo Responsável Técnico legalmente habilitado pelo CREA para execução dos respectivos serviços.
§ 3º - O Responsável Técnico deverá estar cadastrado no município.

Art. 30 - O projeto devidamente aprovado pelo município para implantação de condomínio, será levado obrigatoriamente para averbação e matrícula junto ao Registro Imobiliário competente, cujo ato vinculará o empreendimento a Regulamento Próprio, no qual deverá constar que o uso da área total se presta tão somente para condomínio, sendo proibido seu desmembramento em lotes individualizados que contrariem a forma originalmente aprovada, salvo no sem que haja a possibilidade de adequá-lo, no todo ou em parte, aquilo que está estabelecido, por lei, para os loteamentos.

Art. 31 - O Condomínio, aprovados pela municipalidade, não poderá sofrer qualquer modificação ou alteração na sua forma original sem prévia autorização do Município.

Art. 32 - Cabe aos condôminos a responsabilidade e ônus pela indispensável limpeza, coleta interna de resíduos sólidos domiciliares, manutenção e preservação de vias, espaços, logradouros e áreas internas de uso exclusivo do condomínio, assim como as obras de infra-estrutura básica descritas no inciso XII do Artigo 5º, desta Lei.

Art. 33 - Na eventualidade da dissolução do condomínio, a rede viária e as áreas descobertas de uso comum serão transferidas, no todo ou em parte, ao domínio do município, sem ônus para o mesmo.

Parágrafo único - Para alteração do uso do solo do Condomínio, será respeitada a sua Convenção, registrando-se no Registro de Imóveis essa alteração.

CAPÍTULO VII
DA APROVAÇÃO DOS LOTEAMENTOS

Art. 34 - Antes da elaboração do projeto de loteamento o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para a implantação do loteamento, devendo apresentar para tal:

I. Título de propriedade do imóvel ou documento equivalente;
II. Certidões Negativas de Impostos Municipais relativos ao imóvel;
III. Três vias da planta do imóvel em escalas de 1:1000, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional registrado no CREA e na Prefeitura, contendo:
    a) divisas do imóvel perfeitamente definidas;
    b) localização dos cursos d'água;
    c) curvas de nível de metro em metro;
    d) arruamentos vizinhos a todo o perímetro, com locação exata das vias de comunicação, áreas de recreação e locais de usos institucionais;

Rubricas :1-..... 2-..... 3-..... 4-.....

e)bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;
f)construções existentes;
g) a orientação magnética ou verdadeira e descrição do perímetro Horizontal;
h) caracterização da vegetação existente no imóvel;
i) serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências;
j) outras indicações que possam interessar.

§ 1º - Quando o interessado for proprietário de maior área, as plantas referidas deverão abranger a totalidade do imóvel.

§ 2º - Sempre que necessário, a critério dos órgãos competentes, a Prefeitura poderá exigir a extensão do levantamento planialtimétrico ao longo do perímetro do terreno até o limite de 100,00 m (cem metros), ou até o talvegue ou divisor mais próximo.

§ 3º - Toda e qualquer planta apresentada deverá acompanhar a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), junto ao Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, referente aos desenhos apresentados, dentro da habilitação profissional legalmente exigível.

Art. 35 - A Prefeitura, após a análise da documentação encaminhada pelo interessado, emitirá parecer técnico referente às exigências que deverão ser respeitadas pelo loteador em seu projeto definitivo, bem como indicará nas plantas apresentadas, as seguintes informações:

I. Ruas e estradas existentes ou projetadas que componham o sistema viário do município a serem respeitadas, conforme inciso II, do Art. 8º desta Lei;
II. Localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público, conforme inciso III, do art. 8º desta Lei;
III. Zona(s) em que se insere a área, com indicação dos respectivos usos permitidos, tolerados e permissíveis;
IV. As faixas para o escoamento das águas pluviais;
V. A relação das obras e serviços de infra-estrutura básica definidos no inciso XII do Art. 5º, que deverão ser projetados e executados pelo interessado.

§ 1º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos. Se neste prazo, o interessado não protocolar o pedido de aprovação final do loteamento, as mesmas perderão a sua validade, devendo o requerente solicitar a renovação das mesmas, se houver interesse.

§ 2º - A Prefeitura Municipal se pronunciará sobre o pedido de loteamento (diretrizes) num prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data do protocolo, prorrogáveis no caso da necessidade de esclarecimento ou complementação por parte do interessado.

Art. 36 - Atendendo às indicações do Artigo anterior, o requerente, orientado pela via da planta devolvida, organizará o projeto definitivo, na escala de 1:1000, em 05 (cinco) vias. Esse projeto, assinado pelo profissional responsável e seu representante legal, deverá conter:

I. Planta do loteamento na escala adequada, em pelo menos 5 (cinco) vias, contendo: quadras, lotes e ruas com as respectivas dimensões lineares e angulares do projeto, raios, pontos de tangência e ângulos centrais das vias em curvas e numerações, a indicação das áreas a serem doadas à Prefeitura com suas respectivas percentagens em relação à área total, bem como o quadro estatístico contemplando todas estas áreas;
II. Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e praças, nas seguintes escalas: horizontais 1:1000 e verticais de 1:100;
III. Indicações dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas e amarradas a referência de nível existente e identificável.
IV. Indicações das servidões e restrições especiais que eventualmente agravam os lotes ou edificações;
IV. Planta de situação na escala adequada em coordenadas geográficas;

Rubricas :1-..... 2-..... 3-..... 4-.....

VI. Levantamento plani-altimétrico da área total na escala adequada, com R.N. reconhecida e coordenadas geográficas em seu perímetro;
VII. Título de propriedade do imóvel, com prova de domínio;
VIII. Certidão Negativa de impostos e tributos municipais, estaduais e federais;
IX. Memoriais descritivos do loteamento, contendo descrição dos lotes, das vias, áreas de uso público e comunitário;
X. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), junto ao CREA referente a todos os projetos apresentados, dentro da habilitação profissional legalmente exigível;

§ 1º - Os desenhos apresentados deverão obedecer às características técnicas indicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

§ 2º - O profissional responsável deverá possuir cadastro municipal.

§ 3º - Decorridos 90 (noventa) dias da apresentação do projeto definitivo sem manifestação da Prefeitura, o projeto será tido como aprovado.

Art. 37 - Em nenhum caso os arruamentos do loteamento poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, devendo as obras necessárias serem executadas nas vias públicas ou em faixas reservadas para esse fim.

Art. 38 - Satisfeitas as exigências do artigo anterior o interessado apresentará o projeto à Prefeitura e, se aprovado, assinará termo de acordo, no qual se obrigará:

I. A executar no prazo fixado, as obras e serviços de infra-estrutura básica definidos no inciso XII do Art. 5º, que deverão ser projetados e executados pelo interessado, previamente aprovado pela Prefeitura;

II. A facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;
III. A não outorgar qualquer escritura de venda de lote, antes de concluídas as obras previstas no item I, e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta Lei ou assumidas no tempo;
IV. A fazer constar nos compromissos de compra e venda de lotes a condição de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no item I;

§ 1º - O prazo a que se refere o item I deste artigo não poderá ser superior a dois anos, podendo a Prefeitura, a juízo do órgão competente, permitir a execução das obras por etapas (cronograma), desde que se obedeça ao disposto no parágrafo seguinte.

§ 2º - A execução por etapas só poderá ser autorizada quando:

I. O termo de acordo fixar o prazo total para a execução completa das obras do loteamento, e as áreas e prazos correspondentes a cada etapa;
II. Sejam executadas na área, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso e gozo dos equipamentos implantados.

Artigo 39 - Como garantia das obras mencionados no item I do artigo anterior o interessado caucionará, mediante escritura pública, uma área do terreno cujo valor, a juízo do órgão municipal competente, corresponda na época da aprovação, ao custo dos serviços a serem realizados.

§ 1º - No ato de aprovação do projeto, bem como na escritura de caução mencionada neste artigo, deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador ficará obrigado a executar no prazo fixado no termo de acordo, findo o qual perderá em favor do Município a área caucionada, caso não tiver cumprido aquelas exigências.

Rubricas :1-..... 2-..... 3-..... 4-.....

§ 2º - A liberação da caução mencionada neste artigo, poderá ser liberada conforme as etapas cumpridas do cronograma aprovado pelo órgão municipal competente.

§ 3º - Findo o prazo referido neste artigo, caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos, a Prefeitura se obrigará a executá-los promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio a área caucionada, que se constituirá em bem dominial do Município.

Art. 40 - Não caberá à Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade pela diferença de medidas nos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas constantes dos projetos aprovados.

Art. 41 - Para a aprovação de reformulações em loteamentos já aprovados e registrados deverá o interessado apresentar à Prefeitura:

I. Requerimento solicitando reformulação no loteamento registrado;
II. Requerimento e Declaração de concordância dos adquirentes assinada pelos mesmos ou seus representantes legais;
III. Cópia do projeto original aprovado com o alvará anterior;
IV. Projeto das reformulações pretendidas.

Art. 42 – O órgão municipal competente analisará as reformulações solicitadas.

§ 1º - No caso da reformulação pretendida ser simples, o órgão municipal competente procederá a indicação das modificações no Alvará.

§ 2º - Consideram-se reformulações simples aquelas que não implicarem em alteração do sistema viário, bem como nas áreas destinadas ao município.

§ 3º - No caso de reformulações complexas o órgão municipal competente, expedirá novo Alvará, devendo permanecer os percentuais de áreas destinadas ao município.

§ 4º - Consideram-se reformulações complexas aquelas que implicarem em alterações de diretrizes do sistema viário.

Art. 43 - Nas aprovações de reformulações complexas o interessado deverá, então, apresentar todos os documentos descritos no Art. 36.

Art. 44 - Aprovado o projeto de loteamento, o interessado deverá submetê-lo ao registro imobiliário, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, acompanhado dos documentos exigidos pelo órgão competente, de acordo com o expresso na Lei Federal nº 6766/79, alterada pela Lei Federal nº 9785/99, sob pena de caducidade do ato.

Parágrafo único - A comprovação da providência mencionada neste Artigo será feita mediante certidão do registro de imóveis.

CAPÍTULO VIII

DOS DESMEMBRAMENTOS, UNIFICAÇÕES E SUAS APROVAÇÕES

Art. 45 - Os desmembramentos e unificações de terrenos no município deverão ter seus projetos previamente aprovados pela Prefeitura.

Art. 46 - O interessado em desmembrar ou unificar lotes deverá apresentar o pedido de aprovação acompanhado dos seguintes documentos:

Rubricas :1-..... 2-..... 3-..... 4-.....

I. Título de propriedade do imóvel;
II. Planta do desmembramento ou unificação, em escala adequada, com as divisas da área total, contendo a localização dos cursos d'água, bosques, áreas alagadiças, construções existentes e demais indicações topográficas que interessem;

III. Memorial Descritivo;
IV. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), junto ao CREA referente aos projetos apresentados, dentro da habilitação profissional legalmente exigível.

§ 1º - No caso de desmembramento em que os lotes resultantes, para atenderem às dimensões mínimas exigidas pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural Urbano, dependam de posterior unificação a outro(s) lote(s), o interessado deverá apresentar ambos os projetos num só processo de aprovação, anexando para tal, toda a documentação exigida neste Artigo para todos os lotes envolvidos no processo.

§ 2º - Os desenhos deverão obedecer às características técnicas indicadas pela ABNT.

§ 3º - O projeto deverá ser assinado pelo proprietário e pelo Responsável Técnico legalmente habilitado pelo CREA para execução dos respectivos serviços.

§ 4º - O Responsável Técnico deverá estar cadastrado na Prefeitura Municipal de Registro.

Art. 47 - Aprovado o projeto de desmembramento ou unificação, o interessado deverá submetê-lo ao registro imobiliário, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, acompanhado dos documentos exigidos pelo órgão competente, de acordo com o expresso na Lei Federal nº 6766/79, alterada pela Lei Federal nº 9785/99, sob pena de caducidade do ato.

Parágrafo único - A comprovação da providência mencionada neste Artigo será feita mediante certidão do registro de imóveis.

CAPÍTULO IX

DAS PENALIDADES ADMINISTRATIVAS

Art.48. Sem prejuízo do embargo administrativo da obra, ficará sujeito à multa todo aquele que:

I. der início, de qualquer modo, ou efetuar o loteamento, desmembramento, unificação ou condomínio horizontal, sem autorização da Prefeitura Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda das normas Federais e Estaduais pertinentes;
II. der início, de qualquer modo, ou efetuar o loteamento, desmembramento, unificação ou condomínio horizontal, sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;
III. registrar loteamento, desmembramento, unificação ou condomínio horizontal, não aprovado pelo órgão municipal competente, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento, desmembramento, unificação ou condomínio horizontal, não aprovado.

§ 1º. A multa a que se refere este artigo será definida em regulamento específico.

§ 2º. O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de regularizar as obras, no prazo de 90 (noventa) dias a partir do embargo, de acordo com as disposições vigentes.

§ 3º. A reincidência específica da infração acarretará, ao responsável pela obra, multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício da atividade de construir no Município pelo prazo de 2 (dois) anos.

Rubricas :1-..... 2-..... 3-..... 4-.....

CAPÍTULO X
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 49 - São passíveis de punição, conforme lei específica municipal pertinente aos servidores públicos, a bem do serviço público os servidores da Prefeitura Municipal que, direta ou indiretamente, fraudando a presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

Art. 50 - Nenhum benefício urbano, executado por iniciativa do Poder Público Municipal, será estendido a terrenos arruados ou loteados sem a prévia aprovação da Prefeitura, mormente no que concerne a revestimento, pavimentação ou melhoria nas vias públicas, canalizações de rios, córregos ou valas de drenagens, limpeza urbana, coleta de lixo, rede de iluminação, serviço de transporte coletivo, emplacamento de logradouros ou numeração predial.

Parágrafo único - A denominação e o emplacamento dos logradouros públicos e particulares (às expensas do Loteador), assim como a numeração das edificações (às expensas dos Proprietários), é ação privativa e exclusiva do Poder Público Municipal.

Art. 51 - Nas desapropriações, não se indenizarão as benfeitorias ou construções realizadas em loteamentos irregulares, nem se considerarão como terrenos loteados, para fins de indenização, as glebas que forem arruadas, loteadas ou desmembradas sem autorização municipal.

Art. 52 - Tão logo chegue ao conhecimento da Prefeitura, após a publicação desta Lei, da existência de um arruamento, loteamento ou desmembramento de terreno, constituído sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será notificado pelo órgão municipal competente para efetuar o pagamento da multa prevista no Art. 48, e terá o prazo de 20 (vinte) dias úteis para a regularização da situação do imóvel.

Art. 53. Os loteamentos aprovados, registrados e não implantados, em época anterior a presente Lei e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão analisados pelo órgão municipal competente, sob a ótica desta Lei.

Art. 54. Cabe ao Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Rural deliberar sobre os casos omissos desta Lei.

Art. 55 Esta Lei Complementar estará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE REGISTRO, 23 de dezembro de 2008.

CLÓVIS VIEIRA MENDES
Prefeito Municipal

Reg. e Publ. na data supra

VANIA NEIDE DE ARAUJO MAGALHÃES
Diretora do Departamento Municipal de Administração

JOSÉ BOJCZUK
Chefe de Assessoria Técnica de Planejamento e Desenvolvimento

CAIO CESAR FREITAS RIBEIRO
Diretor do Departamento Municipal de Assuntos Jurídicos

Projeto de Lei Complementar nº 016/2006, de autoria do Executivo Municipal.