LEI Nº 3702, DE 20 DE MARÇO DE 2020

Súmula: DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS NO MUNICÍPIO DA LAPA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

A Câmara Municipal da Lapa, Estado do Paraná, APROVOU, e eu Prefeito Municipal, no uso das atribuições legais que me são conferidas SANCIONO a seguinte Lei:

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. - Fica instituída a Lei de Parcelamento do Solo do Município da Lapa, a qual se destina a disciplinar os projetos de loteamento, desmembramento e remembramento do solo para fins urbanos do Município da Lapa, sendo parte integrante e complementar do Plano Diretor Municipal da Lapa.

§ 1º. - Estas normas serão aplicáveis sem prejuízo das demais exigências legais, em especial a Lei Federal nº. 6.766/79 e suas alterações, bem como a Lei do Plano Diretor, a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e a Lei do Sistema Viário do Município da Lapa.

§ 2º. - As disposições desta Lei deverão ser observadas obrigatoriamente para os loteamentos, desmembramentos e remembramentos realizados para venda, ou o melhor aproveitamento de imóveis, bem como para aqueles efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, por extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título.

Art. 2º. - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em áreas urbanas ou de urbanização específica passíveis de serem parceladas, de acordo com a Lei do Plano Diretor Municipal, a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município e as demais normas e leis pertinentes.

§ 1º. - Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em área rural.

§ 2º. - O parcelamento do solo para fins rurais obedecerá à legislação federal pertinente.

Art. 3º. - 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;

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

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

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo a Prefeitura exigir laudo técnico e sondagem sempre que julgar necessário;

V - em áreas de preservação permanente constantes do artigo 4º da Lei Federal nº. 12.651/2012 e suas alterações, bem como as matas e bosques nativos e outras áreas consideradas de preservação permanente pela legislação pertinente;

VI - em áreas onde a poluição ou degradação da qualidade ambiental impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VII - em áreas onde houver proibição em virtude de lei de proteção ao patrimônio histórico, cultural, arqueológico ou paisagístico do Município.

VIII - em áreas consideradas essenciais para o equilíbrio ambiental, escoamento natural das águas e/ou o abastecimento público, a critério da Prefeitura e/ou do órgão estadual competente;

IX - em áreas onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos ou equipamentos comunitários;

X - em áreas que não apresentem contiguidade com a malha urbana consolidada.

Art. 4º. - A Certidão de Numeração Predial somente será fornecida aos lotes oriundos de parcelamento regular do solo, correspondente a projetos de loteamento ou desmembramento devidamente aprovados ou regularizados pela Prefeitura.

CAPÍTULO II - DAS DEFINIÇÕES

Art. 5º. Para efeito de aplicação desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

I - Alinhamento Predial: divisória entre o lote e logradouro público;

II - Área Verde: bosques de mata nativa, 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;

III - Área Total do Parcelamento: área que será objeto de loteamento ou desmembramento;

IV - Área Institucional: área destinada à implantação de equipamentos públicos;

V - Área de Domínio Público: área ocupada pelas vias de circulação, áreas institucionais e espaços livres;

VI - Área Total dos Lotes: área resultante da diferença entre a área total do parcelamento e a área de domínio público;

VII - Arruamento: ato de abrir via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública;

VIII - Caixa da Via: distância entre os limites dos alinhamentos prediais de ambos os lados da rua;

IX - Condomínio: edificações ou conjunto de edificações em que há áreas privativas de propriedade exclusiva e áreas comuns de uso comunitário por todos os proprietários;

X - Conjunto Residencial: condomínios que tenham mais de 10 (dez) unidades de moradia;

XI - Desdobro: subdivisão de um lote em dois lotes, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XII - Desmembramento: subdivisão de áreas em lotes 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;

XIII - Equipamentos Comunitários: equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

XIV - Equipamentos Urbanos: equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial e rede telefônica;

XV - Espaços Livres: são espaços de uso público destinados à implantação de parques, praças, áreas de recreação e lazer e demais equipamentos urbanos e paisagísticos;

XVI - Faixa de Domínio: área contígua às vias de tráfego e às redes de infraestrutura, destinada ao acesso para ampliação ou manutenção daqueles equipamentos, onde será vedada a construção;

XVII - Faixa de Preservação Permanente: áreas de preservação permanentes situadas ao longo de fundos de vale, cursos d'água e nascentes, conforme o disposto no artigo 4º da Lei Federal nº. 12.651/2012 observadas às alterações dadas pela Lei Federal nº. 12.727/2012;

XVIII - Faixa não Edificável: área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

XIX - Fração Mínima: fração ou parcela pela qual a área total da gleba deve ser dividida, com vistas a obter o número máximo de lotes ou frações ideais aplicáveis para a gleba;

XX - Gleba: a área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;

XXI - Infraestrutura Básica: equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar, além de vias de circulação e pavimentação;

XXII - Largura Média do Lote: distância entre as divisas laterais do lote, ou entre a maior testada e o lado oposto, medida no ponto médio de ambas;

XXIII - Logradouro Público: área de terra de domínio público e de uso comum da população, destinada às vias de circulação e espaços livres;

XXIV - Lote: terreno com testada para logradouro público e servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos da zona à qual pertence, conforme lei municipal;

XXV - Loteamento: subdivisão de glebas em lotes, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes, bem como respeito às diretrizes de arruamento;

XXVI - Parcelamento do Solo: divisão da terra urbana em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação, podendo ser realizado na forma de loteamento, desmembramento e fracionamento, sempre mediante aprovação municipal;

XXVII - Pista de Rolamento: faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos;

XXVIII - Profundidade do Lote: distância entre a testada e o fundo do lote, medida no ponto médio de ambos;

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

XXX - Remembramento: é a fusão de glebas ou lotes com aproveitamento do sistema viário existente;

XXXI - Testada: frente do lote, definida pela distância entre suas divisas laterais, medida junto ao alinhamento predial;

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

CAPÍTULO III - DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Seção I - Das Áreas Verdes, Dos Espaços Livres e Áreas Institucionais

Art. 6º. - Nos parcelamentos, deverá ser prevista faixa não edificável ao longo dos cursos d'água e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutovias, nos termos do artigo 4º, da Lei 6.766/79 e suas alterações.

Parágrafo Único. - A critério dos órgãos competentes ou das respectivas concessionárias poderão ser exigidas faixas não edificáveis ao longo de equipamentos urbanos, tais como redes de coleta de esgoto, de abastecimento de água, de energia elétrica, de telefonia, de escoamento de águas pluviais e de gás canalizado.

Art. 7º. - Nos parcelamentos, o proprietário doará ao Município, sem ônus para o mesmo, as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor para a zona em que se situem, sendo, no mínimo:

I - 10 m² (dez metros quadrados) por lote padrão para os espaços livres de uso público;

II - 30 m² (trinta metros quadrados) por lote padrão para os equipamentos comunitários.

III – Vias de circulação conforme as dimensões mínimas estabelecidas na lei do Sistema Viário.

§ 1º. - A localização das áreas a que se refere o caput será definida pelo órgão municipal competente.

§ 2º. - Se a área objeto de doação a que se refere o caput resultar em metragem inferior à do lote mínimo estipulado para a zona onde se situa o mesmo, poderá ser convertida em valor monetário integralmente destinado ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

§ 3°. - As áreas destinadas a equipamentos comunitários deverão atender às seguintes exigências:

I – Estarem contidas em um só perímetro, onde seja possível a inscrição de uma circunferência de, no mínimo, 10 m (dez metros), podendo a eventual área excedente estar localizada em outro trecho do loteamento, não devendo esta ultrapassar 30% do total;

II – Situar-se em terreno com declividade inferior a 15% (quinze por cento);

III – Situar-se junto a uma via oficial de circulação.

Art. 8º. - A partir da data do registro do loteamento, passam a integrar o patrimônio e domínio do Município, mediante escritura pública de doação a expensas do proprietário, as áreas correspondentes às vias de circulação, aos espaços livres de uso público e aos equipamentos comunitários, mencionadas no artigo anterior, conforme projeto urbanístico e memorial descritivo aprovado pelo Município.

Art. 9º. - Os imóveis constituídos por espaços livres de uso público e por equipamentos comunitários não poderão ter a sua destinação alterada pelo proprietário ou pelo Poder Público Municipal a partir da aprovação do projeto de parcelamento.

Art. 10. - Será **obrigatória** a reserva de 10% (dez por cento) da área total da gleba, correspondente a áreas verdes, de acordo com a legislação ambiental pertinente.

Parágrafo Único. - As áreas verdes deverão atender às seguintes exigências:

I – Deverão, sempre que possível, ser contíguas, evitando a fragmentação da cobertura vegetal existente;

II - Não serão computadas como áreas verdes públicas: as faixas de preservação dos cursos d'água e nascentes, os canteiros centrais ao longo das vias, os canteiros das calçadas;

III – Situar-se junto a uma via oficial de circulação com testada mínima conforme parâmetros da respectiva zona;

IV – Se a área objeto de preservação a que se refere o caput não estiver florestada, fica o proprietário obrigado a recompor a vegetação, com espécies nativas da região, indicadas pelo órgão municipal de meio ambiente;

V – Nas expansões urbanas as áreas de Reservas Legais serão transformadas em áreas verdes, com percentuais mínimos em relação à área do imóvel de 20% (vinte por cento), podendo estar inclusas nestas as Áreas de Preservação Permanente.

Seção II - Da Infraestrutura

Art. 11. - Serão considerados como edificáveis apenas os lotes com testada para logradouro público e servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos da zona à qual pertence, conforme a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

Art. 12. - Nos parcelamentos, a maior dimensão da quadra não poderá exceder 200 m (duzentos metros) e sua área não poderá ser superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

Art. 13. - O terreno será convenientemente drenado, sendo que a vazão de saída deverá ser igual à original antes da implantação do empreendimento.

Art. 14. - Nos projetos de loteamento, as vias deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, de modo a assegurar a continuidade do sistema viário do Município.

§ 1º. - A hierarquia das vias, bem como suas dimensões e dos respectivos passeios, deverá respeitar as disposições da Lei do Sistema Viário e demais diretrizes fornecidas pelo órgão municipal competente, obedecendo ainda aos seguintes requisitos:

I - no prolongamento de vias existentes, quando estas apresentarem largura maior do que o mínimo exigido na Lei do Sistema Viário para aquele tipo de via, deverá ser mantida a largura da via existente;

II - no prolongamento de vias existentes, quando estas apresentarem largura menor do que o mínimo exigido na Lei do Sistema Viário para aquele tipo de via, deverá ser obedecida a dimensão mínima estipulada na respectiva lei.

§ 2º. - As vias serão projetadas de modo a adequar-se às condições topográficas locais e à sua função na hierarquia viária, obedecendo às normas e leis pertinentes quanto às declividades mínimas e máximas, longitudinais e transversais, e aos raios mínimos.

Art. 15. - Nos projetos de loteamento, além das demais disposições desta Lei, o proprietário se obriga a executar as seguintes obras e/ou serviços:

I - demarcação de quadras, lotes e logradouros públicos, através de marcos que deverão ser mantidos em perfeito estado pelo proprietário;

II - implantação de rede de escoamento das águas pluviais, de acordo com as normas do órgão municipal competente;

III - implantação da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com as normas da respectiva concessionária;

IV - implantação de rede de coleta de esgoto sanitário, de acordo com as normas da respectiva concessionária;

V - implantação da rede de abastecimento de água potável, de acordo com as normas da respectiva concessionária;

VI - abertura e pavimentação das vias de circulação, incluindo a construção de calçadas, guias e sarjetas, de acordo com as diretrizes da Lei do Sistema Viário do Município e as normas do órgão municipal competente;

VII - arborização dos passeios, canteiros e áreas verdes, de acordo com as normas do órgão municipal competente;

VIII - recobrimento vegetal dos cortes e taludes do terreno e proteção de encostas, quando necessário, bem como implantação ou reconstituição da mata ciliar.

§ 1º. - Quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do loteamento à rede existente, será obrigatória a execução de emissário até o curso d'água mais próximo, com dissipador de energia na sua extremidade, conforme projeto aprovado pelo órgão municipal competente.

§ 2º. - Serão construídas rampas de acesso no meio-fio junto às esquinas, destinadas à acessibilidade de pessoas portadoras de necessidades especiais, de acordo com o padrão da Prefeitura, definido na Lei do Sistema Viário do Município.

Art. 16. - A aprovação de projeto de desmembramento ficará condicionada à prévia existência, em todos os logradouros lindeiros ao lote, da seguinte infraestrutura básica:

I - rede de escoamento das águas pluviais;
II - rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
III - rede de coleta de esgoto sanitário;
IV - rede de abastecimento de água potável;
V - vias de circulação pavimentadas.

§ 1º. - Inexistindo, no todo ou em parte, a infraestrutura listada no caput deste artigo, em qualquer dos logradouros lindeiros ao lote, o proprietário providenciará às suas expensas a execução da infraestrutura faltante, como pré-condição para a aprovação do projeto de desmembramento pelo Município.

§ 2º. - A execução dos elementos de infraestrutura referidos no parágrafo anterior deverá obedecer a projetos previamente aprovados pelos órgãos municipais competentes ou pelas concessionárias dos respectivos serviços.

Art. 17. - As obras e serviços de infraestrutura exigidos para os projetos de parcelamento deverão ser executados segundo cronograma físico previamente aprovado pelo Município.

§ 1º. - O interessado terá prazo máximo de 4 (quatro) anos, a contar da data de expedição do Alvará de Licença para Parcelamento pelo Município, para executar os serviços e obras de infraestrutura exigidos.

§ 2º. - Qualquer alteração na sequência de execução dos serviços e obras mencionados no caput deverá ser submetida à aprovação do Município mediante requerimento do interessado, acompanhado de memorial justificativo da alteração pretendida.

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

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

Seção III - Do Meio Ambiente

Art. 18. - As faixas de preservação dos cursos d'água são consideradas Áreas de Preservação Permanente – APP e, portanto, insuscetíveis de edificação ou impermeabilização.

§ 1º. - A largura mínima das faixas de preservação de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular será de:

a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água que tenham menos de 10 (dez) metros de largura;
b) 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;
c) 100 (cem) metros, para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;
d) 200 (duzentos) metros, para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;
e) 500 (quinhentos) metros, para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros.

§ 2º. - As áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 (cinquenta) metros.

§ 3º. - As áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de:

a) 100 (cem) metros, em zonas rurais, exceto para o corpo d'água com até 20 (vinte) hectares de superfície, cuja faixa marginal será de 50 (cinquenta) metros;
b) 30 (trinta) metros, em zonas urbanas;

§ 4º. - A largura mínima das faixas de preservação de qualquer curso d'água em área urbana, que tenha sofrido intervenção humana desde a borda da calha do leito regular, será de 15 (quinze) metros de cada lado.

Art. 19. - Para fins desta Lei também serão consideradas Áreas de Preservação Permanente:

I – áreas com declividade maior ou igual a 30% (trinta por cento);

II – remanescentes de florestas;

III – demais áreas enquadradas como de Preservação Permanente, em legislação federal, estadual e municipal.

Seção IV - Da Consulta Prévia para Parcelamento

Art. 20. - Para concessão de licenciamento para parcelamentos no Município, o interessado deverá formalizar seu pedido junto ao órgão municipal competente, anexando ao requerimento à respectiva Consulta Prévia.

Art. 21. - A Consulta Prévia é um procedimento que antecede a solicitação do licenciamento para parcelamentos e será fornecida pela Prefeitura, mediante requerimento, contendo as informações necessárias para orientar o interessado quanto ao projeto e/ou à execução do parcelamento, especialmente no que se refere às diretrizes de uso e ocupação do solo e de sistema viário.

Art. 22. - O interessado deverá formalizar o pedido de Consulta Prévia junto ao órgão municipal competente, através de formulário próprio contendo as seguintes informações:

I - requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;

II - planta planialtimétrica da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:1.000 (um para mil), com referências da rede oficial, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, indicando:

a - divisas da propriedade perfeitamente definidas;

b - localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, áreas sujeitas à erosão, incluindo tipologia do solo e principais acidentes topográficos;

c - áreas de preservação permanente constantes do artigo 4º da Lei Federal nº. 12.651/2012 e suas alterações, bem como árvores isoladas, áreas de matas e bosques nativos e outras áreas consideradas de preservação permanente pela legislação pertinente;

d - relevo, por meio de curvas de nível equidistantes de 1,00 m (um metro);

e - arruamento contíguo a todo perímetro;

f - construções existentes, incluindo possíveis elementos de valor histórico, artístico ou cultural;

g - faixas de domínio ao longo de rodovias e ferrovias e sob as linhas de alta tensão, bem como outras faixas não edificáveis existentes no local, com as respectivas indicações;

III - o tipo de uso do solo predominante a que o loteamento se destina;

IV - planta de situação da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:5.000 (um por cinco mil), indicando:

a - norte magnético e verdadeiro, área total e dimensões do terreno e seus principais pontos de referência, assinalando as áreas limítrofes que já estejam arruadas;

b - arruamentos contíguos a todo o perímetro;

c - localização de vias de comunicação, dos espaços livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de 1.000,00 m (mil metros) com as respectivas distâncias da área a ser loteada.

V - matrícula do registro de imóveis;

VI - certidões negativas de impostos municipais relativos ao imóvel.

Art. 23. - Por ocasião da análise do projeto pelo órgão municipal competente, poderão ser exigidos:

I - elaboração de parecer geotécnico, no caso de terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica, o qual deverá compreender a delimitação das zonas ou unidades do terreno que apresentam comportamento geotécnico homogêneo;

II - estabelecimento, para cada zona ou unidade do terreno, de diretrizes geotécnicas para o desenvolvimento dos projetos.

§ 1º. - As diretrizes geotécnicas incluirão recomendações relacionadas a escavações, estabilidade de taludes de corte e aterro, comportamento de aterros quanto a deformações e recalques, estabilidade dos terrenos à erosão, bem como orientações para escolha de tipos de fundações e drenagens.

§ 2º. - São considerados terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica aqueles que apresentam uma ou mais das seguintes características:

I - mais do que 30% (trinta por cento) da área total do terreno envolvendo declividade natural superior a 15% (quinze por cento);

II - mais do que 30% (trinta por cento) da área total do terreno apresentando solos de elevada compressibilidade;

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

IV - presença de zonas com risco de escorregamentos, erosão de grande porte ou inundação;

V - 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;

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

Art. 24. - Havendo viabilidade de execução do parcelamento, a Prefeitura, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e após consulta aos órgãos responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na Consulta Prévia os seguintes elementos:

I - as diretrizes das vias de circulação existentes ou projetadas a serem respeitadas, de acordo com a Lei do Sistema Viário do Município;

II - a fixação da(s) zona(s) e de seus respectivos parâmetros urbanísticos, de acordo com a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município;

III - a localização aproximada das áreas institucionais e dos espaços livres de uso público, de acordo com as prioridades para cada zona;

IV - as faixas não edificáveis existentes no terreno;

V - relação das obras de infraestrutura que deverão ser projetados e executados pelo interessado;

VI - demais elementos requeridos para o parcelamento da gleba.

§ 1º. - A Prefeitura fornecerá a Consulta Prévia no prazo de até 30 (trinta) dias a partir da data do protocolo, excetuando o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

§ 2º. - A Consulta Prévia terá validade de 1 (um) ano, após o que deverá ser efetuado novo requerimento.

Art. 25. - A Consulta Prévia não implica no direito à execução do parcelamento, e tampouco isenta o interessado de observar as demais leis atinentes ao empreendimento em questão.

Seção V - Do Projeto de Loteamento

Art. 26. - De posse da Consulta Prévia fornecida e havendo viabilidade da implantação do loteamento, o requerente deverá apresentar ao órgão municipal competente o respectivo Projeto para análise e aprovação, o qual deverá ser devidamente assinado pelo proprietário do imóvel e pelo responsável técnico, incluindo:

I - planta do imóvel, em meio digital e 07 (sete) cópias impressas, em escala 1:1.000 (um para mil) ou 1:500 (um para quinhentos), indicando:

a - delimitação exata, confrontantes, curva de nível de metro em metro, norte magnético e verdadeiro e sistema de vias com o devido estaqueamento a cada 20 (vinte) metros;
b - quadras e lotes com respectivas dimensões e numeração;
c - faixas de preservação permanente ao longo de cursos d'água e nascentes, contendo a indicação "FAIXA NÃO EDIFICÁVEL";
d - faixas de domínio ao longo de rodovias, ferrovias e sob as linhas de alta tensão, além de outras faixas não edificáveis existentes no local, contendo a indicação "FAIXA NÃO EDIFICÁVEL";
e - sentido de escoamento das águas pluviais;
f - delimitação e indicação das áreas públicas institucionais e espaços livres;
g - raios de curvatura e desenvolvimento das vias e seus cruzamentos;
h - larguras das vias, das caixas de rolamento e dos passeios;
i - ruas adjacentes que se articulam com o plano de loteamento;
j - áreas verdes e construções existentes;
k - elementos de valor histórico, artístico ou cultural existentes;
l - áreas que poderão receber acréscimo de potencial construtivo, quando for o caso;
m - quadro estatístico de áreas, constante no carimbo da planta, conforme modelo expedido pela Prefeitura;

II - perfis longitudinais das vias de circulação, contendo os eixos das vias, apresentados em escala 1:1.000 (um para mil) na horizontal e 1:100 (um para cem) na vertical, sendo aceitas outras escalas, caso necessário, contendo:

a - estaqueamento a cada 20 (vinte) metros;
b - número da estaca;
c - traçado do terreno original;
d - traçado da via projetada;
c - declividades longitudinais e respectivas cotas referidas à referência de nível (RN) a ser fornecida pela Prefeitura;

III - perfis transversais das vias de circulação, em escala 1:500 (um para quinhentos) na horizontal e 1:100 (um para cem) na vertical, sendo aceitas outras escalas, caso necessário, contendo o traçado da(s) pista(s) de rolamento, passeios e canteiro central (quando for o caso) com as devidas dimensões e desenhos;

IV -- memorial descritivo, em 07 (sete) vias contendo obrigatoriamente:

a - denominação do loteamento;
b - descrição sucinta do loteamento com suas características;
c - condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
d - indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
e - enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos existentes nas adjacências e que serão implantados no loteamento;
f - limites e confrontações;

g - área total do loteamento, área total dos lotes e área total da área a ser doada ao Município, discriminando as áreas correspondentes ao sistema viário, aos espaços livres de uso público e aos equipamentos comunitários, com suas respectivas percentagens;
h - especificação das quadras e lotes;
i - discriminação dos lotes a serem caucionados, à escolha da Prefeitura, de acordo com o valor de cada serviço ou obra pública de infraestrutura;
j - descrição do sistema viário, constando identificação das vias, com nome ou número, largura da pista de rolamento, largura do passeio, declividade máxima e tipo de revestimento;

V - projetos das obras de infraestrutura exigida, em meio digital e 7 (sete) cópias impressas, acompanhado do respectivo orçamento e cronograma, os quais deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes, contendo:

a - projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais, detalhes dos meios-fios e sarjetas
b - projeto de pavimentação, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos das obras de pavimentação das vias de circulação do loteamento;
c - projeto completo da rede de escoamento de águas pluviais, com dimensionamento, detalhes e especificações, de todos os elementos do sistema de drenagem e seus complementos, bem como projeto de prevenção ou combate à erosão, quando necessário;
d - projeto completo da rede de abastecimento de água potável, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema e, quando necessário, com o projeto de captação, tratamento e reservação;
e - projeto completo da rede de coleta de esgoto sanitário, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema, e do seu tratamento, quando a rede não estiver conectada ao sistema centralizado;
f - projeto completo da rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema;
g - projeto completo de pavimentação das vias de circulação do loteamento, com dimensionamento, detalhes e especificações de seus elementos, tomando por base o volume de tráfego de cada via definido nas Diretrizes Básicas de Loteamento e no índice de suporte do solo no local, definido pelo C.B.R. (California Bearing Ratio);
h - projeto completo de arborização dos logradouros públicos do loteamento;
i - projeto completo da rede de telefonia e gás, quando for o caso;

VI - modelo de contrato de compra e venda, em 02 (duas) vias, o qual deverá estar de acordo com a legislação federal de regência, contendo:

a - compromisso do loteador quanto à execução de cada uma das obras de infraestrutura;
b - prazo de execução da infraestrutura, de acordo com as disposições desta Lei;
c - condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executar todas as obras e serviços mencionados no artigo 15 desta Lei;
d - possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, caso as obras e serviços mencionados no artigo 15 desta Lei não sejam executados no prazo previsto, que passará a depositá-las em juízo;
e - enquadramento do lote de acordo com a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município, definindo a zona e os parâmetros urbanísticos incidentes sobre o mesmo;

VII - demais documentos relativos ao loteamento:

a - título de propriedade devidamente registrado no Registro de Imóveis;

b - certidão vintenária do terreno a ser loteado;

c - certidão de inteiro teor do terreno, expedida pelo Registro de Imóveis competente;

d - certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel;

e - certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

f - certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, referente ao loteador ou empresa parceladora e seus sócios;

g - licença do órgão ambiental competente;

h - certidão de baixa do imóvel no cadastro do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA);

i - documentação de identificação e caracterização do proprietário do loteamento;

j - cronograma físico de execução dos serviços e obras exigidos no artigo 15 desta Lei;

k - orçamento dos serviços e obras exigidos no artigo 15 desta Lei, apresentado em 2 (duas) vias;

l - discriminação dos bens ou instrumentos oferecidos em garantia da execução dos serviços e obras exigidos no artigo 15 desta Lei;

m - comprovantes de pagamento dos emolumentos e taxas;

n - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), relativa ao projeto de loteamento.

§ 1º. - Considera-se proprietário do imóvel a pessoa física ou jurídica detentora de título de propriedade devidamente registrado no Cartório de Registro Imobiliário.

§ 2º. - O responsável técnico deverá ser profissional devidamente habilitado e registrado no CREA.

§ 3º. - Os projetos de infraestrutura referidos neste artigo deverão atender às exigências específicas definidas pela Prefeitura e/ou pelos órgãos competentes.

Art. 27. - Somente serão aceitos, para efeito de análise e aprovação, os projetos que estiverem legíveis e em conformidade com as normas técnicas de desenho.

§ 1º. - As folhas dos projetos deverão seguir a NBR 10.068 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) quanto aos tamanhos escolhidos, sendo apresentadas em cópias dobradas, nunca em rolo; tomando-se por tamanho padrão um retângulo de 21,0 cm (vinte e um centímetros) de largura por 29,7 cm (vinte e nove centímetros e sete milímetros) de altura, equivalente ao tamanho A4, com número ímpar de dobras, tendo margem de 1,0 cm (um centímetro) em toda a periferia da folha, exceto na margem lateral esquerda, a qual será de 2,5 cm (dois centímetros e cinco milímetros), possibilitando sua fixação em pastas.

§ 2º. - No canto inferior direito da(s) folha(s) do projeto será desenhado um quadro legenda com 17,5 cm (dezessete centímetros e cinco milímetros) de largura por 27,7 cm (vinte e sete centímetros e sete milímetros) de altura, a contar das margens, onde constarão:

I - Carimbo ocupando o extremo inferior do quadro legenda, com altura máxima de 9,0 cm (nove centímetros), especificando,

a - natureza e destino da obra;

b - conteúdo da folha;

c - tipo de projeto;

d - nome e assinatura do requerente, com o respectivo número do CPF/CNPJ;

e - nome do responsável técnico pelo loteamento, com o respectivo número de registro no CREA;
f - numeração da prancha, a qual deverá ser numerada em ordem crescente caso houver mais de uma folha no projeto;

II - Espaço reservado para a declaração: "Declaramos que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento, por parte da Prefeitura, do direito de propriedade ou de posse do lote, e declaramos que o projeto está em conformidade com a legislação em vigor";

III - Espaço reservado à Prefeitura e demais órgãos competentes para aprovação, observações e anotações, com altura de 6,0 cm (seis centímetros).

Art. 28. - A Prefeitura fornecerá parecer sobre a análise do projeto no prazo de até 60 (sessenta) dias a partir da data do requerimento, ouvidos os órgãos competentes.

§ 1º. - Para aprovação de projetos de loteamento será obrigatória à anuência da Coordenação da Região Metropolitana (COMEC), bem como do órgão ambiental competente.

§ 2º. - Caso sejam constatados erros, irregularidades ou insuficiência de elementos para aprovação do projeto, o interessado deverá retirar o processo junto ao órgão municipal competente, tendo o prazo máximo de 90 (noventa) dias para providenciar as correções necessárias, a contar da data de retirada do processo.

§ 3º. - Caso tenham sido satisfeitas todas as exigências, o projeto será considerado aprovado, devendo o interessado anexar ao processo os seguintes elementos:

I - 01 (uma) via digital do projeto, em formato PDF e DWG;

II - no mínimo 07 (sete) vias impressas em papel sulfite na cor branca, com tinta na cor preta, assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico**.**

§ 4º. -Uma vez atendidas as disposições, a Prefeitura expedirá decreto de aprovação do loteamento e respectivo Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos para o mesmo, num prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da entrega dos mesmos.

§ 5º. - No decreto de aprovação deverá constar:

I - condições em que o loteamento foi autorizado;
II - as obras e serviços a serem executados;
III - o cronograma e o orçamento para execução;
IV - as áreas caucionadas para garantia da execução das obras;
V - as áreas transferidas ao domínio público;
VI - os lotes que poderão receber aumento do potencial construtivo, quando for o caso.

§ 6º. - A Prefeitura arquivará uma via impressa do projeto aprovado, enquanto as demais vias serão devolvidas ao requerente, contendo em todas as folhas o carimbo "APROVADO" e as rubricas dos funcionários encarregados.

Art. 29. - Para fins de garantia da execução das obras e serviços mencionados no artigo 15 desta Lei, antes da aprovação do projeto de loteamento será caucionada área de terreno correspondente ao custo das obras e serviços a serem realizados à época da aprovação do loteamento.

§ 1º. - Os lotes caucionados deverão ser devidamente discriminados, cabendo ao Município escolher os lotes a serem caucionados.

§ 2º. - O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área, sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§ 3º. - A caução será formalizada mediante escritura pública que deverá ser levada ao Registro de Imóveis, no ato do registro do loteamento.

§ 4º. - As áreas a serem transferidas ao domínio público não poderão ser caucionadas para o cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei.

§ 5º. - Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento, a Prefeitura liberará as garantias de sua execução.

§ 6º. - A liberação das áreas caucionadas não poderá ser parcial e somente ocorrerá quando todas as obras estiverem realizadas.

Art. 30. - No ato de recebimento da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

I - executar as obras e serviços mencionados no artigo 15 desta Lei, observando o prazo máximo disposto no artigo 17 da mesma;
II - executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis à vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno;
III - facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;
IV - não outorgar qualquer escritura de compra e venda ou compromisso de compra e venda dos lotes caucionados antes de concluídas as obras de infraestrutura previstas nos incisos I e II deste artigo;
V - utilizar o modelo de Contrato de Compra e Venda aprovado pela Prefeitura, conforme inciso VI do artigo 24 desta Lei;
VI - preservar os elementos de valor histórico, artístico ou cultural existentes;
VII - preservar as áreas verdes existentes, sob pena de responsabilização cível, administrativa e criminal.

Parágrafo Único. - No Termo de Compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

Art. 31. - Após a publicação do decreto de aprovação do loteamento e a expedição do Alvará de Licença correspondente, o interessado terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o loteamento na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

Parágrafo Único. - No ato do registro do projeto de loteamento, o loteador transferirá ao Município, mediante escritura pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas, conforme Artigo 9° desta Lei.

Art. 32. - Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador solicitará ao órgão municipal competente, mediante requerimento, que seja feita a respectiva vistoria.

§ 1º. - O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta atualizada do loteamento que será considerada oficial para todos os efeitos.

§ 2º. - Após a vistoria, e constatando que todas as obras e serviços estão de acordo com o Termo de Compromisso e as demais exigências legais, a Prefeitura expedirá o respectivo Termo de Conclusão da Execução das Obras e Serviços, o qual deverá ser encaminhado ao Registro Geral de Imóveis para liberação da caução.

§ 3º. - A não execução da totalidade das obras e serviços no prazo legal caracterizará inadimplência do loteador, ficando a cargo do Município a realização das mesmas.

§ 4º. - Para cumprimento do disposto no parágrafo anterior, a Prefeitura promoverá a adjudicação de tantos lotes caucionados quantos forem necessários, nos termos do artigo 27 desta Lei.

Art. 33. - Qualquer alteração em loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes dos lotes atingidos pela alteração, bem como de aprovação do Município, devendo ser averbada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original.

§ 1º. - Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas, em conformidade com as disposições desta Lei, para que a Prefeitura efetue a anotação da modificação no respectivo Decreto de Aprovação.

§ 2º. - Quando houver mudança substancial do projeto, este deverá ser analisado em sua totalidade, observando-se as disposições desta Lei e do respectivo Decreto de Aprovação.

§ 3º. - Após a aprovação do projeto de que trata o parágrafo anterior, será publicado decreto de aprovação, expedindo-se o novo Alvará de Licença correspondente.

Art. 34. - Os dados contidos em levantamentos topográficos, plantas, memoriais, certidões, escrituras e demais documentos apresentados pelo interessado serão aceitos como verdadeiros não cabendo ao Município quaisquer ônus que possam advir de atos firmados com base nos referidos documentos.

Art. 35. - É proibido divulgar, vender, prometer ou reservar lotes para fins urbanos antes do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis competente, de acordo com o disposto no artigo 50 da Lei Federal nº. 6.766/79.

Seção VI - Do Projeto e Aprovação de Desmembramento, Unificação e Desdobro

Art. 36. - O pedido de desmembramento, unificação ou desdobro será feito mediante requerimento do interessado à Prefeitura, acompanhado de:

I - título de propriedade devidamente registrado no Registro de Imóveis;
II - certidão de inteiro teor do terreno, expedida pelo Registro de Imóveis competente;
III - certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel;
IV - Projeto do desmembramento, unificação ou desdobro, na escala 1:1.000 (um para mil), contendo as seguintes indicações:

a - situação do imóvel, com vias existentes e loteamentos próximos;
b - tipo de uso do solo predominante no local;
c - áreas e testadas mínimas, obedecendo ao disposto na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo para a (s) zona(s) em que se situa o imóvel e testada frontal mínima de 8 m (oito metros);
d - divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas, dimensões lineares e angulares;
e - localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, áreas sujeitas à erosão, incluindo tipologia do solo e principais acidentes topográficos;
f - áreas de preservação permanente constantes do artigo 4º da Lei Federal nº. 12.651/2012 e suas alterações, bem como árvores isoladas, áreas de matas e bosques nativos e outras áreas consideradas de preservação permanente pela legislação pertinente;
g -relevo, por curvas de nível equidistantes de 1,00 m (um metro);
h - construções existentes, contendo a área de cada edificação e os recuos das mesmas em relação às divisas e alinhamentos prediais;
i - faixas de domínio ao longo de rodovias e ferrovias e sob as linhas de alta tensão, bem como outras faixas não edificáveis existentes no local, com as respectivas indicações;

V - comprovação da existência, ou não, de rede de escoamento de águas pluviais, rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água, rede de coleta de esgoto e pavimentação em todas as vias que circundam o lote, através da certidão das respectivas concessionárias e/ou órgãos municipais competentes.

§ 1º. - O projeto deverá ser apresentando em 07 (vias), assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo responsável técnico, devendo estar em conformidade com as normas da ABNT.

§ 2º. - Aplicam-se aos desmembramentos ou unificações, no que couberem, as disposições urbanísticas exigidas para os loteamentos.

§ 3º. - Para o desdobro, poderá ser dispensado o atendimento ao inciso V deste artigo.

Art. 37. - Verificadas as condições apresentadas no artigo anterior, fica a aprovação do projeto condicionada à comprovação de que todos os lotes resultantes do processo de desmembramento, unificação ou desdobro tenham as dimensões mínimas exigidas para a respectiva zona, conforme Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 38. - A Prefeitura fornecerá um parecer sobre a análise do projeto no prazo de até 30 (trinta) dias a partir da data do requerimento, ouvidos os órgãos competentes.

§ 1º. - Caso sejam constatados erros, irregularidades ou insuficiência de elementos para aprovação do projeto, o interessado deverá retirar o processo junto ao órgão municipal competente, tendo o prazo máximo de 90 (noventa) dias para providenciar as correções necessárias, a contar da data de retirada do processo.

§ 2º. - Caso tenham sido satisfeitas todas as exigências, o projeto será considerado aprovado, devendo o interessado anexar ao processo os seguintes elementos:

I - comprovante de pagamento da respectiva taxa de licenciamento;

II - 01 (uma) via digital do projeto, em formato PDF e DWG;

III - no mínimo 07 (sete) vias impressas em papel sulfite na cor branca, com tinta na cor preta, assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico**.**

§ 3º. - Uma vez atendidas as disposições, a Prefeitura e expedirá o respectivo Alvará de Licença, num prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da entrega dos mesmos.

§ 4º. - A Prefeitura arquivará uma via impressa do projeto aprovado, enquanto as demais vias serão devolvidas ao requerente, contendo em todas as folhas o carimbo “APROVADO” e as rubricas dos funcionários encarregados.

Art. 39. - Após a expedição do Alvará de Licença, o interessado terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para averbar o desmembramento, unificação ou desdobro na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

Parágrafo Único. - A obtenção de licença para construção ou edificação em lotes oriundos de desmembramento, unificação ou desdobro somente poderá ser requerida após a respectiva averbação na circunscrição imobiliária.

CAPÍTULO IV - DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 40. - Constitui infração toda ação ou omissão contrária às disposições desta Lei, bem como de outras leis, decretos e atos normativos baixados pela Administração Municipal, relativos aos parcelamentos.

Art. 41. - Será considerado infrator todo aquele que cometer ou concorrer para a prática de infração à legislação municipal.

§ 1º. - A responsabilidade pela infração independe da intenção do agente ou responsável e da natureza e extensão dos efeitos do ato.

§ 2º. - No caso da execução de parcelamentos, serão considerados infratores o proprietário e o responsável técnico, cumulativamente.

Art. 42. - As infrações resultantes do descumprimento das disposições desta Lei serão objeto de:

I - embargo;
II - cassação da licença para parcelar;
III - multa.

Parágrafo Único. - As sanções previstas neste artigo não excluem a aplicação das demais penalidades legais cabíveis, em específico, aquelas previstas na Lei Federal nº. 6.766/79 e suas alterações.

Art. 43. - As penalidades previstas nesta Lei serão aplicadas através de processo administrativo, pelas autoridades competentes.

Art. 44. - A aplicação das penalidades não desonera o infrator da obrigação de fazer ou desfazer, nem o isenta da obrigação de reparar o dano resultante da infração, na forma prevista no Código Civil Brasileiro.

Seção I - Da Multa

Art. 45. Sem prejuízo do embargo administrativo da obra, ficará sujeito à multa todo aquele que:

I - der início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos, sem autorização da Prefeitura Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda das normas Federais e Estaduais pertinentes;
II - der início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;
III - registrar loteamento, desmembramento ou remembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento, desmembramento ou remembramento não aprovado.

Parágrafo Único. - 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.

Art. 46. - A multa será aplicada através de Auto de Infração, cujo modelo único será utilizado pelos diversos setores da Administração Municipal responsáveis pela aplicação de penalidades.

Parágrafo Único. - As multas serão definidas mediante regulamento específico.

Art. 47. - As multas serão aplicadas de forma cumulativa e sua aplicação não excluirá a imposição pela autoridade municipal competente de outras penalidades a que o infrator estiver sujeito.

Art. 48. - A multa imposta será inscrita em dívida ativa e judicialmente executada caso o infrator deixe de recolhê-la no prazo legal.

Seção II - Do Embargo

Art. 49. - A Prefeitura poderá embargar quaisquer obras de parcelamento em andamento que:

I - forem executadas sem a respectiva licença;

II - forem executadas em desacordo com o projeto aprovado e/ou com os termos da respectiva licença;

III - estiverem em desacordo com os dispositivos desta Lei ou as demais normas e leis pertinentes;

IV - oferecerem risco ou ameaça ao meio ambiente, aos trabalhadores, aos usuários, às edificações vizinhas ou ao público em geral.

Art. 50. - O embargo será aplicado por funcionário, investido de função fiscalizadora, ao proprietário, e ao responsável técnico, se houver, mediante auto de infração.

§ 1º. - Se o infrator, ou quem o represente recusar-se a assinar o auto de infração ou a receber a primeira via do mesmo, tal recusa será declarada pela autoridade municipal e subscrita por duas testemunhas.

§ 2º. - No caso previsto no parágrafo anterior, a primeira via do auto de infração será remetida ao infrator pelo correio, com aviso de recebimento, e afixado em edital no recinto da Prefeitura.

Art. 51. - Efetuado o embargo, a Prefeitura intimará o infrator a, no prazo de 10 (dez) dias, apresentar recurso em sua defesa, querendo, ou dar início às providências para regularizar a obra.

§ 1º. - A partir da notificação do embargo, as obras de parcelamento serão imediatamente paralisadas, permitindo-se apenas os serviços indispensáveis à regularização das infrações constatadas e à segurança do local.

§ 2º. - O atendimento às exigências constantes do auto de infração não eximirá o infrator do pagamento da multa e das demais penalidades legais cabíveis.

§ 3º. - O embargo e a multa serão aplicados sobre a área total da obra em andamento.

Art. 52. - Verificado o prosseguimento das obras, em desrespeito ao embargo, será expedido novo auto de infração e aplicada multa diária, cuja incidência somente cessará mediante comprovação de sua regularização.

Art. 53. - O embargo só será levantado depois de cumpridas as exigências constantes dos autos.

Seção III - Da Cassação da Licença

Art. 54. - Aplica-se a cassação da licença para parcelar nos seguintes casos:

I - impossibilidade de reversão da situação que motivou o embargo da obra;

II - reincidência da infração.

CAPÍTULO V - DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

Art. 55. - Constituem medidas preliminares do processo, quando necessárias à configuração da infração, o exame, a vistoria e a diligência.

Art. 56. - O Município, através de seus órgãos competentes e a qualquer tempo, procederá a vistorias administrativas nos parcelamentos, quando da execução dos serviços e obras de infraestrutura, a fim de que as mesmas sejam executadas dentro das disposições desta Lei e de acordo com os projetos aprovados.

Art. 57. - A vistoria será realizada em dia e hora previamente marcados, na presença de autoridade municipal e do responsável pelo ato ou fato que a motivar.

Parágrafo Único. - Na hipótese de não comparecer o responsável far-se-á a vistoria à sua revelia, na presença de duas testemunhas que assinarão o respectivo laudo.

Art. 58. - Quando da vistoria ficar apurada a prática de infração da qual resulte risco ou ameaça ao meio ambiente, à segurança, à saúde ou ao bem-estar da população, além da aplicação da penalidade ao infrator, será indicado prazo para cumprimento da obrigação de fazer ou não fazer, no sentido de eliminar o risco.

Parágrafo Único. - Findo o prazo de que trata este artigo, sem o cumprimento das medidas indicadas pela vistoria, será aplicada ao infrator a penalidade que couber.

Art. 59. - Concluídas as providências de que trata esta Seção, será lavrado o termo correspondente e apresentado relatório circunstanciado, para que sejam tomadas as providências cabíveis.

Seção I - Da Notificação Preliminar

Art. 60. - Verificando-se infração ao disposto nesta Lei, será expedida contra o infrator notificação preliminar para que este, nos prazos fixados, sane a irregularidade.

Parágrafo Único. - O prazo para sanar a irregularidade será consignado pelo agente fiscal no ato da notificação preliminar.

Art. 61. - Não caberá notificação, devendo o infrator ser imediatamente autuado, quando:

I - iniciar obra de parcelamento sem licença e/ou sem aprovação do projeto;

II - iniciar obra de parcelamento sem o pagamento dos tributos devidos;

III - forem falseadas cotas e indicações do projeto ou quaisquer outros elementos do processo;

IV - as obras forem executadas em desacordo com o projeto aprovado e/ou com os termos da respectiva licença;

V - não for obedecido o embargo imposto pelo Município.

Art. 62. - A notificação preliminar será feita em formulário destacável de talonário próprio, com cópia em carbono na qual o notificado aporá sua assinatura no momento em que receber a primeira via da mesma, que conterá os seguintes elementos:

I - nome do infrator;

II - dia, mês, ano, hora e lugar da lavratura da notificação preliminar;

III - descrição do fato que motivou a notificação e a indicação do dispositivo legal infringido;

IV - prazo para a regularização da situação;

V - penalidade a ser aplicada em caso de não regularização no prazo estabelecido;

VI - nome, número de matrícula e assinatura do agente fiscal notificante.

Parágrafo Único. - Recusando-se o notificado a assinar a notificação preliminar ou a receber a primeira via da mesma, tal recusa será declarada pela autoridade municipal e subscrito por duas testemunhas.

Art. 63. - Esgotado o prazo estabelecido na notificação preliminar sem que o infrator tenha sanado a irregularidade perante o órgão competente, será lavrado o respectivo Auto de Infração.

Seção II - Do Auto de Infração

Art. 64. - O auto de infração é o instrumento pelo qual se inicia o processo de apuração da infração.

Art. 65. - A lavratura do auto de infração será feita em formulário destacável de talonário próprio, com cópia em carbono na qual o infrator aporá sua assinatura no momento em que receber a primeira via do mesmo, que conterá os seguintes elementos:

I - nome do infrator e, se houver das testemunhas;
II - dia, mês, ano, hora e lugar da lavratura do auto de infração;
III - descrição do fato que constitui a infração e a sua circunstância, a indicação do dispositivo legal infringido e, quando for o caso, referências da notificação preliminar;
IV - prazo de que dispõe o infrator para efetuar o pagamento da multa ou apresentar sua defesa;
V - valor da multa a ser paga pelo infrator ou outra penalidade cabível;
VI - nome, número de matrícula e assinatura do agente fiscal que lavrou o auto de infração.

Parágrafo Único. - Se o infrator, ou quem o represente recusar-se a assinar o auto de infração ou a receber a primeira via do mesmo, tal recusa será declarada pela autoridade municipal e subscrita por duas testemunhas.

Seção III - Da Defesa

Art. 66. - O infrator terá o prazo de 10 (dez) dias, a contar da data de intimação, para apresentar sua defesa, querendo, através de petição protocolizada no Protocolo Geral da Prefeitura.

Parágrafo Único. - Decorrido o prazo fixado no caput, sem que o autuado tenha apresentado defesa, será considerado revel, certificando-se no processo a revelia.

Art. 67. - Apresentada a defesa, o setor responsável terá o prazo de 10 (dez) dias para instrução do processo.

Art. 68. - A autoridade julgadora terá o prazo de 20 (vinte) dias, a contar do recebimento do processo, para proferir decisão.

Parágrafo Único: - Não se considerando habilitada para decidir, a autoridade poderá, dentro do prazo de 5 (cinco) dias do recebimento do processo, convertê-lo em diligência ou submetê-lo a parecer jurídico ou técnico, passando a contar, da data do retorno do processo, o prazo estabelecido para decisão.

Art. 69. - A decisão será proferida por escrito, devidamente motivada, concluindo pela procedência ou improcedência, total ou parcial, do auto de infração.

Art. 70. - Da decisão será intimado o interessado ou infrator, pessoalmente ou mediante publicação no órgão oficial.

Art. 71. - O prazo de pagamento da multa pelo infrator será de 10 (dez) dias, a contar da ciência da decisão.

Seção IV - Do Recurso

Art. 72. - Da decisão de primeira instância cabe recurso voluntário, com efeito suspensivo, dentro do prazo de 10 (dez) dias, contados da data da ciência da decisão, à autoridade imediatamente superior.

§ 1º. - O recurso será interposto perante a autoridade prolatora da decisão, que o encaminhará ao seu superior hierárquico, devidamente instruído.

§ 2º. - É vedado reunir em uma só petição recursos referentes a mais de uma decisão, salvo quando proferidas em um mesmo processo fiscal.

Art. 73. - Julgado improcedente o recurso, o recorrente será intimado para no prazo de 10 (dez) dias a contar do recebimento da intimação, dar cumprimento à decisão.

Seção V- Dos Efeitos Das Decisões

Art. 74. - Considerada definitiva, a decisão produz os efeitos seguintes:

I - obriga o infrator ao pagamento da multa correspondente, dentro do prazo de 10 (dez) dias;

II - mantém o embargo da obra ou instalação até a regularização das infrações constatadas;

III - autoriza a demolição do imóvel.

§ 1º. - No caso do não pagamento da multa, o processo será encaminhado para inscrição do débito em dívida ativa aplicando-se, no que couberem, as formalidades previstas no Código Tributário do Município.

§ 2º. - Em caso de não cumprimento de outras penalidades previstas, o processo será encaminhado à Procuradoria Geral do Município para adoção das medidas cabíveis.

Art. 75. - A decisão que tornar insubsistente a autuação produz os seguintes efeitos, conforme o caso:

I - autoriza o infrator a receber a devolução da multa paga indevidamente, no prazo de 30 (trinta) dias após requerê-la;

II - retira o embargo da obra ou a interdição da edificação;

III - suspende a demolição do imóvel.

Seção VI - Das Autoridades Julgadoras

Art. 76. - Em primeira instância, é competente para julgar o processo relativo à aplicação de penalidades pecuniárias o Diretor do Departamento a que estiver subordinado o órgão responsável pela expedição da providência fiscal.

Parágrafo Único. - Quando o processo se referir à aplicação de penalidades não pecuniárias, a competência para decidir em primeira instância é do Secretário Municipal a que estiver subordinado o órgão responsável pela fiscalização.

Art. 77. - Em segunda instância, é competente para julgar o processo relativo à aplicação de penalidades pecuniárias o Secretário Municipal a que estiver subordinado o Diretor do Departamento que decidiu o processo em primeira instância.

Parágrafo Único. - Quando o processo se referir à aplicação de penalidades não pecuniárias, a competência para decidir em segunda instância é do Prefeito Municipal.

CAPÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 78. - Os parcelamentos aprovados e registrados anteriormente a esta Lei, cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, que ainda não tenham sido implantados, serão analisados pelo Conselho Municipal de Planejamento Urbano, sob a ótica desta Lei.

Art. 79. - Os casos omissos serão analisados pelo Conselho Municipal de Planejamento Urbano ou, na falta deste, de outro conselho municipal competente.

Art. 80. - O Poder Público Municipal promoverá edição popular desta Lei, com distribuição gratuita às escolas municipais, bibliotecas, faculdades, demais órgãos e entidades públicas, bem como entidades da sociedade civil.

Art. 81. - Esta Lei deverá ser regulamentada no que couber no prazo de 90 (noventa) dias a contar de sua publicação.

Art. 82. - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em específico a Lei nº. 1.765/2003 e a Lei nº. 1.944/2006.

Edifício da Prefeitura Municipal da Lapa, em 20 de março de 2020.

Paulo César Fiates Furiati
Prefeito do município da Lapa

Documento eletrônico datado e assinado por Paulo Cesar Fiates Furiati, prefeito do município da Lapa, na forma do decreto nº 24043, de 01 de abril de 2019.