LEI COMPLEMENTAR Nº 176, DE 12 DE MAIO DE 2023.

"Cria a lei de parcelamento do solo urbano do Município de Itatiaiuçu e dá outras providências".

A **Câmara Municipal de Itatiaiuçu**, Estado de Minas Gerais, por seus representantes aprovou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O Parcelamento do Solo para fins urbanos no Município de Itatiaiuçu será regido por esta Lei, bem como pelas demais legislações que versam sobre o assunto.

Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, do Plano Diretor Municipal, e demais legislações correlatas.

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

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

§3º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento definida nos termos do §1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do Poder Público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos no perímetro urbano.

Parágrafo único. Considera-se perímetro urbano aquele definido pela Lei Complementar nº 146/2020 – Plano Diretor do Município de Itatiaiuçu.

Art. 4º Não se admite parcelamento do solo para fins urbanos:

I - em área alagadiça ou sujeita a inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento ou a contenção das águas;

II - em local considerado contaminado ou suspeito de contaminação por material

nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública, sem que seja previamente descontaminado, atendidas as exigências do órgão ambiental competente;

III - em área sujeita a deslizamento de encosta, abatimento do terreno, processo de erosão linear ou outra situação de risco, antes de tomadas as providências para garantir sua estabilidade;

IV - em terrenos com declividade entre, igual ou superior a 30% (trinta por cento) e inferior a 47% (quarenta e sete por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

V - em terrenos com declividade igual ou superior a 47% (quarenta e sete por cento);

VI - em área que integre unidades de conservação da natureza, criadas na forma da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000 – Sistema Nacional de Unidades de Conservação – e da Lei Estadual nº 22.922, de 16 de outubro de 2013 – Código Florestal Estadual –, incompatíveis com esse tipo de empreendimento;

VII - em área que integre a zona de amortecimento de unidades de conservação da natureza na forma da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000 – Sistema Nacional de Unidades de Conservação;

VIII - em sub-bacias hidrográficas enquadradas na classe especial e na classe I, e em áreas de mananciais, de acordo com o disposto no art. 1º e no inciso VI do art. 4º, ambos da Lei nº 10.793, de 02 de julho de 1992;

IX - em áreas total ou parcialmente ocupadas por vegetação nativa sem prévia autorização do órgão competente;

X - onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

XI - onde houver proibição para esse tipo de empreendimento em virtude das normas ambientais ou de proteção do patrimônio cultural.

CAPÍTULO II
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA O LOTEAMENTO

Art. 5º Os loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos:

I - atender aos parâmetros urbanísticos definidos na legislação municipal;

II - os lotes deverão ter frente mínima de 10 (dez) metros, além de que a medida da profundidade não poderá ser menor que a medida da frente;

III - as áreas destinadas a sistemas de circulação, uso público e a uso comum devem ser diretamente proporcionais à densidade de ocupação das zonas em que se inserem, como previstas na Lei Complementar nº 146/2020 – Plano Diretor do Município de Itatiaiuçu;

IV - as vias públicas devem articular-se com o sistema viário adjacente, existente ou projetado, harmonizar-se com a topografia local e garantir o acesso público aos corpos d'água, e às demais áreas de uso comum;

V - a infraestrutura básica deve ser implantada no prazo previsto no cronograma físico de obras e serviços.

Parágrafo único. No caso de parcelamento do solo em terrenos com declividade acima de 30% (trinta por cento), em conformidade com o disposto pelo inciso III, do parágrafo único do art. 3º da Lei Federal 6.766/1979, deverão ser atendidas as seguintes exigências:

I - os lotes deverão ter frente mínima de 10 (dez) metros;

II - as vias não poderão ser desenvolvidas perpendiculares ou paralelas às curvas de nível;

III - deverá ser apresentado laudo geomorfológico, acompanhado da devida anotação de responsabilidade técnica, indicando a possiblidade de implementação do parcelamento, uso e ocupação previstos pelo parcelamento;

IV - pelo menos 1/3 (um terço) da área do lote deverá possuir declividade menor do que 30% (trinta por cento);

V - a medida da frente do lote não poderá ser menor do que a medida da profundidade.

Art. 6º Para fins da presente lei, em relação às áreas públicas, considera-se:

I - equipamento urbano: as instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de águas pluviais, disposição e tratamento dos resíduos sólidos, transporte público, energia elétrica, rede telefônica, gás canalizado e congêneres;

II - equipamento comunitário: as instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de educação, saúde, cultura, assistência social, esportes, lazer, segurança pública, abastecimento, serviços funerários e congêneres;

III - espaços livres: aqueles espaços "livres de edificação", ou seja, todos os espaços descobertos, sejam eles urbanos ou não, vegetados ou pavimentados, tais como as áreas verdes, as praças, jardins, etc.

Parágrafo único. Os equipamentos urbanos podem ocupar os mesmos espaços do sistema de circulação, a depender do caso, mediante avaliação da Comissão de Análise de Parcelamento do Solo. Já os equipamentos comunitários não ocuparão os mesmos espaços do sistema de circulação, eis que demandam lotes, em regra, dentro do empreendimento.

Art. 7º O percentual de áreas destinadas ao sistema de circulação, uso público e uso comum nos loteamentos e loteamentos de acesso controlado, excluída a área para Habitação de Interesse Social prevista a cada zoneamento nos termos do art. 132 da Lei Complementar nº 146/2020, deve ser de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento), seguindo as seguintes diretrizes:

I - área mínima de 12% (doze por cento) da gleba para equipamentos comunitários e áreas livres;

II - área mínima de 5% (cinco por cento) da gleba para equipamento urbano;

III - em relação às demais áreas públicas, a área mínima de 18% (dezoito por cento).

§ 1º Os espaços livres e as áreas destinadas à equipamentos comunitários deverão ter frente para o sistema viário.

§ 2º Nos loteamentos de acesso controlado e nos condomínios, à critério da Administração, em parecer técnico fundamentado, a área institucional e as áreas livres poderão ser substituídas por obras ou equipamentos comunitários, em locais a serem indicados pela municipalidade.

Art. 8º Os equipamentos urbanos construídos no loteamento ou desmembramento pelos parceladores, depois de recebidos, passarão a integrar o patrimônio público ou da concessionária de serviços públicos responsável pelos serviços, obedecido quanto a sua manutenção, o que a respeito dispuser as entidades respectivas.

Parágrafo único. As áreas cedidas às concessionárias de serviços públicos, quando não mais utilizadas, retornarão ao Município, ficando vedada sua comercialização por parte dessas concessionárias.

CAPÍTULO III
DAS DIRETRIZES E DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 9º Como obrigação anterior à elaboração e pedido de aprovação do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar ao órgão competente do Município de Itatiaiuçu as definições de diretrizes municipais e metropolitanas para o empreendimento através de requerimento devidamente assinado pelo proprietário, que deverão obedecer aos seguintes requisitos:

I - documento (s) de identidade do (s) proprietário/possuidor (es) do (s) imóvel (is) (cópia);

II - contrato social e última alteração contratual em se tratando de Pessoa Jurídica;

III - procuração, se for o caso;

IV - memorial descritivo demonstrando a situação atual e proposta do imóvel contendo a assinatura do proprietário e responsável técnico;

V - levantamento planialtimétrico cadastral demonstrando a situação atual e proposta do imóvel, contendo:

a) Indicação de todos os confrontantes;

b) Curvas de nível de metro em metro e indicação do norte;

c) Delimitação e indicação dos recursos hídricos, vegetação, ambientes florestais e construções existentes;

d) Indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro;

e) Localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências;

f) Indicação do tipo predominante a que o loteamento se destina;

g) Comprovante de pagamento da taxa de expediente para emissão de diretrizes estaduais por meio do DAE que pode ser emitido através do link: http://www.agenciarmbh.mg.gov.br/solicitar-dae/;

h) Marcação diferenciada das áreas com declividade entre 30% e 47% e acima de 47%;

i) Todas as vias deverão conter assinatura do (s) proprietário (s) e responsável técnico.

VI - ART ou RRT, emitido por profissional habilitado devidamente assinado;

VII - polígono da área em questão em formato KML (Keyhole Markup Language) e levantamento topográfico em formato DWG encaminhados em mídia digital.

Art. 10 O Município de Itatiaiuçu, em prazo não superior a 120 (cento e vinte dias) dias, a contar da data do protocolo do requerimento, acompanhado dos documentos exigidos no art. 9º desta Lei, por intermédio da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo, tendo em vista as exigências desta e de outras leis pertinentes, se pronunciará sobre a viabilidade ou não do loteamento, comunicando por escrito aos interessados todo o teor desse pronunciamento, com as indicações das diretrizes a serem estabelecidas ou o porquê da inviabilidade.

Art. 11 As diretrizes expedidas de acordo com o artigo anterior vigorarão pelo prazo máximo de 04 (quatro) anos.

Art. 12 Obedecendo ao traçado e às diretrizes definidas, os interessados deverão protocolar junto à municipalidade, com endereçamento à Secretaria de Infraestrutura e Urbanismo, requerimento solicitando a aprovação do loteamento, contendo, no mínimo, o seguinte:

I - requerimento pleiteando aprovação do projeto, devidamente assinado pelo (s) proprietário (s);

II - documento (s) de identidade do(s) proprietário/possuidor (es) do (s) imóvel (is) (cópia);

III - contrato social e última alteração contratual em se tratando de Pessoa Jurídica;

IV - procuração, se for o caso;

V - certidão de registro de imóvel com negativa de ônus, emitida em até 30 dias antes da entrada do processo na Prefeitura Municipal;

VI - certidão negativa de tributos municipais;

VII - comprovante de pagamento da taxa de expediente para emissão de anuência prévia por meio de DAE (acessar pelo link http://www.agenciarmbh.mg.gov.br/solicitar- dae/);

VIII - memorial descritivo do projeto urbanístico contendo:

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

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

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

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

e) quadro descritivo de quadras e lotes, conforme modelo disponibilizado no link: http://www.agenciarmbh.mg.gov.br/wp-content/uploads/2022/01/07-MODELO-DECRETO-QUADRO-I-DESCRITIVO-DOS-LOTES.xlsx ;

f) quadro descritivo de sistema viário, conforme modelo disponibilizado no link: http://www.agenciarmbh.mg.gov.br/wp-content/uploads/2022/01/08-MODELO-DECRETO-QUADRO-II-SISTEMA-VIARIO.xlsx ;

g) descrição dos serviços de infraestrutura que farão parte do empreendimento;

h) o memorial descritivo poderá ser elaborado conforme modelo disponibilizado pela ARMBH, no link: http://www.agenciarmbh.mg.gov.br/wp-content/uploads/2022/01/06-MODELO-MEMORIAL-DESCRITIVO-COMPLETO.doc.

IX - memorial descritivo do projeto de terraplenagem contendo:

a) determinação da inclinação dos taludes de corte e aterro;

b) caracterização do tipo de solo.

X- certidões, laudos e pareceres:

a) CEMIG;

b) COPASA;

c) CODEMA;

d) licença de instalação (LI), Autorização de Funcionamento ou certidão de dispensa emitida pelo órgão competente (Decreto Estadual nº 45.097/09).

XI - levantamento planialtimétrico (mesma escala do projeto urbanístico, em sistema de coordenadas UTM e com delimitação e confrontantes compatíveis com a descrição da Certidão de Registro de Imóvel) contendo:

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

b) delimitação do sistema viário existente circundando o imóvel;

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

d) locação de construções existentes;

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

XII - projeto urbanístico contendo:

a) planta de localização em sistema de coordenadas UTM, com delimitação da área em análise e indicação do perímetro urbano, em escala de 1:25000;

b) projeto urbanístico em sistema de coordenadas UTM, com delimitação exata, indicação de confrontantes e:

b.1) curvas de nível de metro em metro e indicação de norte;

b.2) lotes e quadras numerados e cotados;

b.3) sistema de vias com todas as dimensões cotadas.

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

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

e) indicação das faixas de domínio sob linhas de alta tensão e de rodovias/ferrovias;

f) indicação dos cursos d'água, nascentes e áreas alagadiças;

g) selo de acordo com modelo ARMBH (de acordo com o decreto nº 48.254/2021 – Modelo disponível em: http://www.agenciarmbh.mg.gov.br/wp-content/uploads/2022/01/05-Modelo-Selo-Loteamento-Loteamento-de-Acesso-Controlado-Reparcelamento-e-Regularizacao.zip .

XIII - projeto de terraplenagem contendo:

a) projeto na mesma escala do projeto urbanístico e em sistema de coordenadas UTM, com curvas de nível de metro em metro e indicação de norte;

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

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

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

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

XIV - projeto de drenagem contendo:

a) projeto na mesma escala do projeto urbanístico e em sistema de coordenadas UTM, com curvas de nível de metro em metro e indicação de norte;

b) indicação dos lotes e sistema viário proposto;

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

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

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

XV - polígono da área objeto de loteamento em formato KML (Keyhole Markup Language) e levantamento topográfico em formato DWG encaminhados em mídia social (pode ser encaminhado através de e-mail);

XVI - para consulta, a ARMBH disponibiliza exemplos de templates conforme link: http://www.agenciarmbh.mg.gov.br/wp-content/uploads/2022/01/08-Template-Padrao_ARMBH.zip;

XVII - ao final da análise do processo, será necessário apresentar no mínimo 2 (duas) vias das plantas e dos memoriais descritivos, sendo que uma via de cada ficará arquivada na Prefeitura.

Art. 13 Os interessados deverão protocolar junto à municipalidade, com endereçamento à Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo, requerimento solicitando a aprovação do desmembramento, contendo, no mínimo, o seguinte:

I - requerimento à Prefeitura, devidamente assinado pelo (s) proprietário (s)/possuidor (es);

II - documento (s) de identidade do (s) proprietário (s) /possuidor (es) do (s) imóvel (is) (cópia);

III - contrato social e última alteração contratual em se tratando de Pessoa Jurídica;

IV - procuração, se for o caso;

V - certidão de registro de imóvel com negativa de ônus, emitida em até 30 dias antes da entrada do processo na Prefeitura Municipal;

VI - certidão negativa de tributos municipais;

VII - comprovante de pagamento da taxa de expediente para emissão de anuência prévia por meio de DAE (somente para áreas maiores ou iguais a 20.000,00 m² que pode ser emitido através do link: http://www.agenciarmbh.mg.gov.br/solicitar-dae/);

VIII - memorial descritivo do imóvel contendo a assinatura do proprietário e responsável técnico contendo:

a) descrição da área com suas características;

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

c) quadro descritivo de quadras e lotes da situação atual e situação proposta (Modelo disponível em: http://www.agenciarmbh.mg.gov.br/wp-content/uploads/2022/01/07-MODELO-DECRETO-QUADRO-I-DESCRITIVO-DOS-LOTES.xlsx.

IX - projeto de desmembramento contendo:

a) planta de localização com delimitação da área em análise e indicação do perímetro urbano, em escala de 1:1000;

b) planta de situação atual do imóvel, na mesma escala do projeto;

c) projeto em sistema de coordenadas UTM, com delimitação e confrontantes compatíveis com a descrição da Certidão de Registro do Imóvel, além de:

c.1) curvas de nível de metro em metro e indicação de norte, imóvel com todas as dimensões cotadas;

c.2) indicação de áreas não-edificáveis ou de preservação, se houver;

c.3) indicação do tipo de uso predominante no local;

c.4) selo de acordo com o modelo Agência RMBH. Decreto nº 48.254/2021. Modelo disponível em: http://www.agenciarmbh.mg.gov.br/wp-content/uploads/2022/01/05-Modelo-Selo-Desmembramento.zip.

X - polígono da área objeto de desmembramento ou remembramento em formato KML (Keyhole Markup Language) e levantamento topográfico em formato DWG, encaminhados em arquivo digital;

XI - ao final da análise do processo, será necessário apresentar no mínimo 2 (duas) vias da planta e do memorial descritivo, sendo que uma via de cada ficará arquivada na Prefeitura.

Art. 14 Nos desmembramentos de glebas de grande porte (área igual ou superior a 20.000,00 m²), deverá ser prevista área institucional de no mínimo 10% (dez por cento) da área total da matrícula do imóvel.

§1º Considera-se a área total do parcelamento a área da matrícula do imóvel a ser parcelado, descontadas as Áreas de Preservação Permanente - APPs, quando for o caso.

§ 2º Já para os desmembramentos de glebas de médio porte (área superior a 15.000,00 m² e inferior a 20.000,00 m²) deverá ser prevista área institucional que corresponda a no mínimo 5% (cinco por cento) da área total da matrícula do imóvel, e nunca inferior a 360,00 m².

§ 3º É dispensada a destinação de áreas públicas para glebas a serem desmembradas com área objeto de até 15.000,00 m², ou seja, considerando a área total da matrícula do imóvel.

Art. 15 Somente poderá ser aprovado o desmembramento de lotes se as ruas existentes possuírem toda a infraestrutura urbana exigida para loteamentos.

§1º Caso não exista tal infraestrutura, o parcelador deverá apresentar o respectivo cronograma, acompanhado do instrumento de garantia para a execução dos mencionados equipamentos urbanos com total responsabilidade e ônus do parcelador.

§2º Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento.

CAPÍTULO IV
DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 16 Organizado o projeto de parcelamento do solo de acordo com as exigências previstas nesta Lei, o mesmo será submetido à análise e parecer pela Comissão de Análise de Parcelamento de Solo, para que, posteriormente, seja remetido à Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte - Agência RMBH, quando for o caso.

§ 1º Quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do Município, ou que pertença a mais de um Município ou aglomerações urbanas definidas em Lei Estadual ou Federal, será exigido parecer dos municípios envolvidos.

§ 2º Quando localizados em área de interesse especial, tais como áreas de proteção aos mananciais, patrimônio cultural, histórico, paisagístico ou arqueológico, assim definidos por legislação federal, estadual ou municipal, deverá o parcelamento do solo ser previamente aprovado pelos órgãos competentes.

§ 3º Caso seja necessário a aprovação de Licenciamento Ambiental para execução do empreendimento, o Processo poderá, à requerimento do empreendedor, ser deslocado para a Secretaria de Meio Ambiente para as devidas aprovações.

Art. 17 Se o parcelador preferir e expressamente indicar, o parcelamento do solo poderá ser registrado após a execução das infraestruturas abaixo enumeradas, com a execução de acordo com os projetos e as especificações municipais e no prazo constante do parágrafo primeiro deste artigo, e para tanto, ser-lhe-á outorgado um alvará de natureza precária:

I - abertura de ruas e avenidas;

II - sinalização viária;

III - instalação de rede de captação de águas pluviais;

IV - instalação de rede de esgoto sanitário;

V - colocação de meio-fio ao longo das ruas e avenidas;

VI - execução de obra de iluminação pública com colocação de todos os postes necessários e da rede elétrica em conformidade com as normas técnicas e exigências da concessionária Companhia Energética do Estado de Minas Gerais (CEMIG), controlada pelo Estado de Minas Gerais;

VII - execução de obra de abastecimento de água potável, de acordo com as normas técnicas e exigências da concessionária Companhia de Saneamento de Minas Gerais (COPASA), controlada pelo Estado de Minas Gerais;

VIII - execução de obra de pavimentação asfáltica em Concreto Betuminoso Usinado a quente (CBUQ), de acordo com as especificações determinadas pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo.

§ 1º O prazo para execução das obras da infraestrutura elencada nos incisos I a VIII deverá ser apresentado em cronograma físico com duração máxima de 04 (quatro) anos para sua conclusão, a partir da data de expedição do alvará de natureza precária.

§2º A Prefeitura fiscalizará a execução de todos os serviços de obras nos desmembramentos e/ou loteamento.

§ 3º Ao final da execução de todos os requisitos constantes dos incisos de I a VIII deste artigo, será editado Decreto de aprovação do parcelamento do solo para encaminhamentos ao Serviço Registral da Comarca de Itaúna.

§ 4º Caso opte pelo procedimento previsto no *caput*, o parcelador não estará dispensado de observar o Art. 37 da Lei Federal nº 6.766/79, que impõe que é vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 18 Se o parcelador preferir e expressamente indicar, o parcelamento ou desmembramento poderá ser aprovado antes da execução da infraestrutura, mediante a apresentação de um cronograma físico com duração máxima de 4 (quatro) anos, e termo de garantia em valor igual ou superior ao total do orçamento das obras.

Art. 19 Serão admitidas as seguintes modalidades de garantia:

I - garantias pessoais:

a) caução em dinheiro;

b) fiança bancária;

c) seguro garantia.

II - garantias reais:

a) hipoteca;

b) caução dos lotes provenientes do próprio parcelamento.

§ 1º À critério da Administração, poderão ser admitidas outras modalidades de garantia não especificadas acima, a qual deverá ser requerida pelo parcelador e submetida à análise da Comissão de Parcelamento do Solo.

§ 2º As garantias de que tratam esta Lei deverão estar livres e desembaraçadas de quaisquer ônus.

§ 3º As garantias reais deverão ser precedidas de avaliação pela Comissão de Avaliação do Município de Itatiaiuçu.

Art. 20 Na garantia em dinheiro o loteador deverá depositar em conta bancária indicada pelo Município de Itatiaiuçu o valor correspondente à garantia.

§ 1º Os valores serão depositados em conta bancária específica com aplicação financeira vinculada ao empreendimento.

§ 2º Emitido o Termo de Recebimento de Obras pelo Município de Itatiaiuçu, o loteador poderá pedir o levantamento do valor mediante requerimento escrito e protocolado, desde que apresente a respectiva cópia do TRO perante o órgão da Administração Municipal responsável.

Art. 21 Na fiança bancária, o loteador deverá apresentar carta de fiança, tendo como beneficiário o Município de Itatiaiuçu, e deverá conter:

I - o valor de garantia, que deverá ser igual ou superior ao valor das obras a serem realizadas no loteamento;

II - a data de validade da carta de fiança para esse fim, que deverá ser até o recebimento do loteamento em conformidade com o TRO - Termo de Recebimento de Obras.

§ 1º O loteador deverá firmar contrato com o Município em que constará a garantia por meio de fiança bancária.

§ 2º A baixa da carta de fiança somente poderá ocorrer com o recebimento das obras pelo Município por meio do TRO - Termo de Recebimento de Obras.

Art. 22 Na modalidade seguro-garantia, o loteador, tomador do seguro, contrata com a seguradora idônea, por meio de apólice e pagamento do prêmio, seguro no valor total ou superior das obras, tendo como segurado beneficiário o Município de Itatiaiuçu.

Parágrafo único. O seguro deverá ter vigência até o recebimento das obras pelo Município por meio de TRO - Termo de Recebimento de Obras, momento em que fica liberada a existência de seguro.

Art. 23 A garantia prestada por hipoteca deverá recair sobre imóvel de propriedade do loteador ou de seus sócios no empreendimento, devendo ser registrada no Cartório competente.

§ 1º Só serão admitidos como garantia os imóveis situados no Município de Itatiaiuçu, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, e que não estejam inseridos em áreas de preservação permanente ou de reserva legal.

§ 2º Sendo imóvel divisível poderá ser aceito parte dele, desde que passível de desmembramento e registro imobiliário.

§ 3º Os imóveis indicados pelo loteador para serem hipotecados deverão ser objeto de avaliação pelo Município, que avaliará através da Comissão de Parcelamento do Solo.

§ 4º O parcelador deverá apresentar certidão de hipoteca averbada em Cartório na matrícula do imóvel.

Art. 24 Caso seja oferecido lotes do próprio empreendimento como caucionamento para execução do empreendimento, sendo o negócio jurídico superior a 30(trinta) salários mínimos, nos termos do Art. 108 do Código Civil/2002, o Termo de Caução deverá ser feito por Escritura Pública, para posterior averbação/registro, junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 25 As garantias devem estar vigentes desde a aprovação do loteamento até a emissão do recebimento definitivo das obras do loteamento, mediante a expedição do TRO - Termo de Recebimento de Obras.

Art. 26 Em caso de pedido de substituição de garantia, devem ser atendidas as disposições estabelecidas nesta Lei, podendo a garantia ser adequada ao valor do orçamento das obras do parcelamento em execução ou por executar, desde que não haja afronta ao interesse público.

Art. 27 A garantia referente às obras de infraestruturas necessárias de que trata esta Lei, somente poderá ser liberada após o aceite e recebimento das obras pelas respectivas concessionárias de serviço público e pela Administração Municipal naquelas em que for responsável.

Art. 28 O Poder Executivo liberará a garantia:

I - proporcionalmente, a pedido do loteador, quando integralmente concluído cada item da obra do loteamento previsto no cronograma físico-financeiro de execução das obras e na planilha orçamentária;

II - totalmente, após o recebimento definitivo das obras do loteamento, devidamente comprovado através do TRO - Termo de Recebimento de Obras.

Art. 29 O loteamento ou desmembramento será aprovado por Decreto, apostilado em todas as vias do projeto e anexada cópia ao respectivo processo.

Parágrafo único. Do Decreto de aprovação constará:

I - a caracterização de gleba, propriedade, denominação, número do protocolo do processo de aprovação do plano e identificação do requerente;

II - a classificação do loteamento ou desmembramento;

III - cronograma de execução, quando necessário;

IV - menção sobre o Termo de Caução em garantia, como parte integrante do Decreto, quando for o caso.

Art. 30 Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 31 Aprovado o parcelamento, os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do parcelador, devendo neste caso, serem observadas as exigências do Art. 23 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e posteriores alterações.

Art. 32 Desde a data de registro do parcelamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Parágrafo único. Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Município poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio.

Art. 33 Após o registro do loteamento regularmente aprovado pelo Município de Itatiaiuçu, o IPTU deixa de incidir sobre a gleba, devendo ser lançado individualmente para cada lote, sendo nulo o lançamento sobre a gleba.

CAPÍTULO V
DOS LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO

Art. 34 Os Loteamentos poderão adotar a forma de acesso controlado, conforme requisitos e condições a serem regulamentados pelo Poder Executivo, obedecendo às legislações atinentes à espécie.

CAPÍTULO VI
CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Art. 35 Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído condomínio urbano simples, sendo discriminadas a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

§1º O condomínio urbano simples não é instituto exclusivo de Regularização Fundiária Urbana - REURB, devendo ser instituído pela unanimidade dos proprietários, por instrumento particular, com firma reconhecida.

§2º Essa figura condominial tem aplicação quando se tratar de casas térreas, assobradadas, geminadas, condomínio de laje ou assemelhados, em empreendimentos de pequeno porte, a ser regulamentado pelo Poder Executivo.

Art. 36 A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo e as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas.

Parágrafo único. Não é requisito obrigatório à instituição do condomínio urbano simples a existência de partes comuns, sejam elas ao nível do solo ou internas à edificação.

Art. 37 Os critérios e requisitos para aprovação do condomínio urbano simples junto ao Município deverão ser regulamentados por Decreto, podendo haver flexibilização de alguns parâmetros urbanísticos, exatamente por ser uma figura mais simples, revestida de maior informalidade.

Art. 38 Após a aprovação do Projeto junto ao Município e o registro da instituição do condomínio urbano simples, será aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver.

CAPÍTULO VII
CONDOMÍNIO FECHADO DE CASAS

Art. 39 Considera-se Condomínio Fechado de Casas a área ou gleba urbana destinada à implantação de conjunto de edificações, associadas em uma ou mais propriedades individualizadas, caracterizando os espaços comuns como bens do condomínio, nos moldes definidos no Código Civil, no qual cada lote será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se fração ideal do todo, com direito público de manterem portarias com vigilância e controle de acesso ao seu interior.

§ 1º Caso o Condomínio Fechado de Casas seja instalado dentro de uma mesma quadra, sem abertura de novas vias, com moderado adensamento populacional, o Município poderá aprovar o empreendimento sem a observância dos dispositivos atinentes à Lei Federal nº 6.766/79, e demais legislações congêneres.

§ 2º Em Condomínio Fechado de Casas que acarrete a abertura de novas vias, com mais de 02 (duas) quadras, gerando maior adensamento populacional, o Município deverá observar a Lei Federal nº 6.766/79, no que couber.

§ 3º Na hipótese do parágrafo segundo, da área total objeto do Condomínio Fechado de Casas, de que trata o presente Capítulo, 10% (dez por cento) desta área será destinada a implantação de Equipamentos Públicos Comunitários e Áreas Livres.

§ 4º As áreas a que se refere o parágrafo supra, deverão localizar-se fora dos limites da área do Condomínio Fechado de Casas, podendo ser contíguas ou não ao empreendimento e sua localização será previamente aprovada pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo.

§ 5º Caso a área a que se refere o parágrafo acima não seja contígua ao condomínio, deverá ser analisada a compatibilidade entre o valor de uma área contígua e da área destinada a equipamentos públicos, devendo ser transferida ao Município através de instrumento público competente, às expensas do empreendedor, independendo de autorização Legislativa.

§ 6º A compatibilidade de valores deverá ser verificada pela Comissão de Avaliação da Prefeitura Municipal, devendo ser considerado, para fins de avaliação, o valor do metro quadrado do empreendimento já construído.

Art. 40 O Condomínio Fechado de Casas, obrigatoriamente, deverá ser fechado na sua totalidade, com muro de alvenaria ou qualquer outro tipo de material que garanta a sua integridade e proteção.

Parágrafo único. É vedado ao Município estender qualquer serviço público ao interior do Condomínio Fechado de Casas, cuja responsabilidade é exclusiva dos condôminos.

Art. 41 O sistema viário interno do Condomínio Fechado de Casas deverá articular-se com o sistema viário público existente ou projetado em um único ponto ou local.

Art. 42 A aprovação do Condomínio Fechado de Casas deverá obediência aos parâmetros urbanísticos municipais.

§ 1º É vedada a aprovação de Condomínio Fechado de Casas nas áreas impedidas ao parcelamento do solo e urbanização previstas nesta Lei.

§ 2º O empreendedor e/ou os condôminos podem estabelecer condições específicas de uso e ocupação do solo no interior do condomínio, desde que mais restritivas do que as legais, por meio de convenção do condomínio, contrato ou outra forma de acordo entre as partes.

Art. 43 Será garantido o ingresso de representantes de órgãos públicos e concessionárias de serviços públicos nos limites do Condomínio, para a fiscalização e demais serviços necessários.

Parágrafo único. Os Condomínios Fechados de Casas devem garantir o acesso das concessionárias de serviços públicos aos leitores de controle do abastecimento de água,

esgotamento sanitário, energia elétrica e gás, dispostos de forma individualizada por unidade autônoma, salvo autorização específica das concessionárias que disponham em sentido contrário.

Art. 44 A regulamentação das exigências do Condomínio Fechado de Casas será realizada mediante Decreto Municipal.

CAPÍTULO VIII
CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 45 O Condomínio de Lotes é constituído quando há partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

Art. 46 A implantação do condomínio de lotes submete-se à configuração estabelecida pelo Art. 1.331 e seguintes do Código Civil e aos parâmetros urbanísticos.

Art. 47 A unidade imobiliária autônoma é formada por lote e quadra, com sua respectiva denominação, características, área, limites, logradouro, número e confrontações definidos, se houver, e, ainda, por uma fração ideal nas áreas comuns, como ruas, avenidas ou outras partes ou espaços comuns existentes, fração esta que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§ 2º Caso o Condomínio de Lotes seja instalado dentro uma mesma quadra, sem abertura de novas vias, com moderado adensamento populacional, o Município poderá aprovar o empreendimento sem a observância dos dispositivos atinentes à Lei Federal nº 6.766/79, e demais legislações congêneres.

§ 3º Em Condomínio de Lote que acarrete a abertura de novas vias, com mais de 02 (duas) quadras, gerando maior adensamento populacional, o Município deverá observar a Lei Federal nº 6.766/79, no que couber.

§ 4º Na hipótese do parágrafo acima, da área total objeto do Condomínio de Lotes de que trata o presente Capítulo, 10% (dez por cento) será destinada a implantação de Equipamentos Públicos Comunitários e Áreas Livres.

§ 5º As áreas a que se refere o parágrafo supra, deverão localizar-se fora dos limites da área do Condomínio de Lotes, podendo ser contíguas ou não ao empreendimento e sua localização será previamente aprovada pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo.

§ 6º Caso a área a que se refere o parágrafo acima não seja contígua ao condomínio, deverá ser analisada a compatibilidade entre o valor de uma área contígua e da área destinada a equipamentos públicos, devendo ser transferida ao Município através de instrumento público competente, às expensas do empreendedor, independendo de autorização Legislativa.

§ 7º A compatibilidade de valores deverá ser verificada pela Comissão de Avaliação da Prefeitura Municipal, devendo ser considerado, para fins de avaliação, o valor do metro quadrado do empreendimento já construído.

Art. 48 O condomínio deve respeitar o traçado do sistema viário básico, as diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo Município, os parâmetros de zoneamento, uso e ocupação do solo e as demais disposições previstas no Plano Diretor Municipal, de modo a garantir a integração com a estrutura urbana existente, não podendo interromper o sistema viário existente ou projetado previsto nos mapas municipais.

Art. 49 Os limites externos do condomínio poderão ser vedados por muros, com altura máxima e demais elementos a serem disciplinados por Decreto.

Art. 50 Devem ser executadas, no mínimo, as seguintes obras de urbanização interna nos condomínios:

I - colocação de meio-fio e pavimentação dos passeios e vias internas;
II - instalação de rede de abastecimento de água interna;
III - instalação de redes de distribuição de energia e de iluminação pública;
IV - instalação de rede de drenagem pluvial;
V - definir um sistema de tratamento de esgoto conforme previsto nesta Lei;
VI - paisagismo das áreas comuns e vias internas.

Parágrafo único. É vedado ao Município estender qualquer serviço público ao interior de condomínio urbanístico de lotes, cuja responsabilidade é exclusiva dos condôminos.

Art. 51 É vedada a aprovação de condomínios urbanísticos de lotes nas áreas impedidas ao parcelamento do solo e urbanização previstas nesta Lei.

Art. 52 Os critérios de uso e ocupação do solo no interior dos condomínios urbanísticos de lotes deve obedecer às limitações estabelecidas na legislação municipal.

Parágrafo único. O empreendedor e/ou os condôminos podem estabelecer condições específicas de uso e ocupação do solo no interior do condomínio, desde que mais restritivas do que as legais, por meio de convenção do condomínio, contrato ou outra forma de acordo entre as partes.

Art. 53 São consideradas áreas e edificações de propriedade comum dos condôminos as vias de acesso aos lotes e às demais áreas de uso comum, as áreas de lazer e recreação, os muros e cercas externas, as guaritas, as obras implantadas e outras que forem de uso comum dos condôminos, constantes na convenção de condomínio e especificadas em planta e memorial descritivo.

Art. 54 Será garantido o ingresso de representantes de órgãos públicos e concessionárias de serviços públicos nos limites do condomínio, para a fiscalização e demais serviços necessários.

Parágrafo único. Os condomínios urbanísticos de lotes devem garantir o acesso das concessionárias de serviços públicos aos leitores de controle do abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e gás, dispostos de forma individualizada por unidade autônoma, salvo autorização específica das concessionárias que disponham em sentido contrário.

Art. 55 Para fins de implementação do condomínio de lotes, fica dispensado o prévio projeto de construção das unidades imobiliárias futuras.

Art. 56 A regulamentação das exigências do Condomínio de Lotes será realizada mediante Decreto Municipal.

CAPÍTULO IX
CONDOMÍNIOS EMPRESARIAIS

Art. 57 Pode ser criado no Município de Itatiaiuçu os Condomínios Empresariais, cujos critérios deverão, no que couber, obedecer às diretrizes do Condomínio de Lotes, bem como às diretrizes urbanísticas municipais.

Art. 58 A regulamentação dos Condomínios Empresariais, nos termos do artigo acima, deverá ser realizada por via de Decreto.

CAPÍTULO X
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 59 Pelo descumprimento desta Lei Complementar, os infratores, pessoas físicas ou jurídicas, sujeitam-se às seguintes penalidades, sem prejuízo das sanções penais e administrativas previstas na legislação correlata:

I - advertência;
II - multa Simples;
III - multa Diária;
IV - embargo;
V - demolição.

Art. 60 Toda obra, a qualquer tempo, poderá ser vistoriada pelo órgão municipal responsável, e para este fim, o encarregado da fiscalização terá imediato ingresso ao local, mediante apresentação de sua identificação funcional.

Art. 61 Consideram-se infrações as condutas, independentemente de culpa, que importem em inobservância às normas pertinentes a esta Lei.

Art. 62 Consideram-se infratores:

I - possuidor;

II - proprietário;

III - alienante;

IV - promitente;

V - responsável pelo parcelamento do solo;

VI - responsável pelo plano de administração de propriedade em comum;

VII - incorporador;

VIII - procurador;

IX - corretor;

X - responsável técnico;

XI - projetista;

XII - construtor.

§ 1º A responsabilidade atribuída aos infratores descritos no caput alcança todos os seus sucessores a qualquer título.

§ 2º A aplicação de penalidade a quaisquer dos infratores descritos no caput não impede a responsabilização de outros infratores pela mesma conduta.

Art. 63 São consideradas condutas infracionais, e estarão sujeitas às respectivas penalidades, sem prejuízo de outras eventualmente cabíveis, as seguintes hipóteses:

I - execução de parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades, ou utilização em condomínio sem prévia aprovação do plano pela Administração Pública Municipal e registro em Cartório de Imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação, ou ainda, quando executar o parcelamento em desconformidade com o projeto urbanístico aprovado:

a) multa simples no valor de 1.000,00 UFMI.

II - promessa de venda, divulgação, comercialização ou corretagem de lote (s), área (s), gleba (s) ou fração (ões) ideal (is) em loteamento ou condomínio sem prévia aprovação do plano pela Administração Pública Municipal e registro em Cartório de Imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação:

a) multa simples no valor de 300 UFMI.

III - elaboração de projeto urbanístico de parcelamento de solo e/ou condomínio sem previamente satisfazer as exigências desta Lei Complementar, e outras legislações correlatas:

a) multa simples no valor de 300 UFMI.

§ 1º As hipóteses de descumprimento do disposto nos incisos I, II, III, após 30 (trinta) dias sem regularização, ensejarão a aplicação de multa diária no valor de 1/25 (um, vinte cinco avos)

da multa simples, a incidir até que o empreendedor proceda ao protocolo de requerimento comprovando a regularização da conduta.

§ 2º A execução de condutas em desconformidade com projetos e planos aprovados em âmbito municipal resultarão em aplicação de penalidades de multa simples e diária em dobro.

Art. 64 Verificada qualquer infração desta Lei, após a lavratura do auto de infração e formalização do Processo Administrativo, será expedido o auto de embargo da atividade irregular, bem como a advertência contra o infrator, estabelecendo-se um prazo de até 15 (quinze) dias corridos para regularização da situação.

Art. 65 Atendida à notificação de advertência, com a regularização da situação pelo infrator, o Processo Administrativo será arquivado, sem prejuízo de eventuais repercussões em esfera cível e/ou criminal.

Art. 66 Não atendida à advertência dentro do prazo conferido pela Administração, será encaminhada notificação ao infrator para que este pague a respectiva multa, ou apresente defesa em 15(quinze) dias corridos.

§ 1º Deverá acompanhar a notificação de não cumprimento de advertência, a cópia do auto de infração e do auto de embargo que foram entregues quando da autuação.

§ 2º A notificação deverá ser encaminhada para o endereço indicado pelo infrator quando da autuação.

§ 3º Caso o infrator mude de endereço e não informe a mudança na Prefeitura, ele será tido como intimado com o encaminhamento da notificação no endereço indicado por ele na oportunidade da autuação.

Art. 67 As multas previstas nesta Lei, em caso de não interesse do infrator na oposição de defesa, deverão ser recolhidas aos cofres do Município de Itatiaiuçu, dentro de até 15 (quinze) dias corridos, contados da ciência da notificação para recolhimento da multa.

Parágrafo único. Na hipótese do *caput*, o infrator deverá comparecer no setor de Protocolo da Prefeitura e solicitar junto à Secretaria de Fazenda a expedição da guia de recolhimento do valor da multa para pagamento imediato.

Art. 68 As multas serão impostas pela Secretaria de Infraestrutura e Urbanismo, após regular Processo Administrativo, em decisão fundamentada, e a Secretaria de Fazenda emitirá a guia de recolhimento da importância arbitrada, finalizado o devido processo legal.

Art. 69 Aplicada a multa, não fica o infrator desobrigado do cumprimento das exigências que a houver determinado e nem estará isento das obrigações de reparar o dano resultante da infração.

Art. 70 O protocolo do processo de regularização da conduta infratora perante o órgão municipal de planejamento urbano, devidamente instruído com a documentação exigida para o caso, atribuirá efeito suspensivo à cobrança da multa diária devida, enquanto perdurar a tramitação, análise, diligências e até a aprovação final do empreendimento irregular.

Parágrafo único. Durante a tramitação do processo de que trata este artigo, o não atendimento da notificação da Secretaria de Infraestrutura e Urbanismo para complementar a documentação no prazo fixado ensejará a perda do efeito suspensivo e o reinício da cobrança da multa diária até o completo atendimento da notificação.

Art. 71 As multas não pagas nos prazos fixados serão inscritas em dívida ativa e cobradas judicialmente.

Art. 72 Nos termos do Artigo 65 desta Lei, simultaneamente à instauração do Processo Administrativo Disciplinar, com a lavratura do auto de infração, será também formalizado o auto de embargo, que deverá ser encaminhado e/ou entregue ao infrator em conjunto com a advertência.

§ 1º A advertência a ser entregue ao infrator deverá ser lavrada em formulário próprio numerado e com cópia, devendo indicar as irregularidades detectadas, com a concessão ao interessado do prazo de 15(quinze) dias corridos para regularização da situação, sob pena de prosseguimento na aplicação das penalidades de multa simples e diária.

§ 2º O auto de infração a que se refere este artigo será lavrado em formulário próprio numerado e com cópia.

§ 3º O auto de infração deverá conter:

I - nome do infrator ou denominação que o identifique;

II - nome do responsável técnico pela execução da obra e número da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, se houver;

III - data e local da infração;

IV - descrição do fato que constitui a infração com a indicação do dispositivo legal infringido;

V - prazo para regularizar a situação, se for o caso;

VI - ciência do autuado;

VII – advertência;

VIII - o valor da multa, em caso de não atendimento à advertência;

IX - assinatura de quem lavrou o auto de infração e das testemunhas, quando for o caso.

§ 4º Em caso de recusa da assinatura pelo infrator, o auto de infração será considerado perfeito, desde que anotada esta circunstância e subscrito por 02 (duas) testemunhas.

§ 5º Ao autuado dar-se-á 01 (uma) via do auto de infração com a advertência.

§ 6º A notificação poderá ser efetuada:

I - pessoalmente, sempre que possível;

II - por carta, acompanhada de via do auto de infração com aviso de recebimento, datado e firmado pelo destinatário ou alguém do seu domicílio;

III - por edital, se desconhecido o domicílio do infrator;

IV - por outro meio digital, desde que acompanhado de via do competente auto de infração, a ser regulamentado mediante Portaria da Secretaria de Infraestrutura e Urbanismo.

§ 7º O atendimento da advertência e a regularização dos motivos que ensejaram o embargo, com o consequente arquivamento do Processo Administrativo, implica automaticamente na perda de validade da ordem de embargo.

Art. 73 O auto ou a declaração de embargo será lavrado em formulário próprio numerado, com cópia, e deverá conter os seguintes elementos:

I - nome do autuado ou denominação que o identifique;

II - nome do responsável técnico pela execução da obra e o número da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, se houver;

III - data e local da lavratura;

IV - descrição do fato que motivou o embargo com a indicação do dispositivo legal infringido;

V - as penalidades a que está sujeito por desrespeito ao embargo;

VI - assinatura do autuante e ciência do autuado.

Parágrafo Único. Adotar-se-ão os mesmos procedimentos administrativos relacionados nos parágrafos do Art. 72 desta Lei, desde que compatíveis.

Art. 74 A obra será embargada sem prejuízo da advertência, das multas e outras penalidades, quando houver infração a esta Lei.

Parágrafo Único. O embargo será retirado somente quando regularizada a situação que o motivou.

Art. 75 A obra será demolida total ou parcialmente, nos termos de Decreto expedido pelo Prefeito, constando junto ao processo, o projeto de demolição quando necessário, arcando o infrator com os custos do procedimento.

Art. 76 As defesas apresentadas contra a aplicação das penalidades serão analisadas pela equipe Técnica da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo, que emitirá parecer no prazo impróprio de 30 (trinta) dias corridos.

Art. 77 As decisões serão tomadas pelo responsável da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo, que concluirá pela procedência ou improcedência do auto de infração no prazo impróprio de 30 (trinta) dias corridos.

Parágrafo único. Da decisão em primeira instância caberá recurso à Comissão de Parcelamento do Solo:

I - o recurso deverá ser interposto por meio de petição, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados da ciência da decisão da primeira instância, por qualquer das partes envolvidas, facultada a anexação de documentos;

II - com parecer do órgão municipal responsável pela área jurídica, a Comissão terá um prazo de 30 (trinta) dias para a sua decisão.

Art. 78 Decorrido o prazo para recurso sem a respectiva interposição, e persistindo as irregularidades, o Município poderá cassar qualquer licença concedida, sem prejuízo das penalidades previstas nesta Lei.

CAPÍTULO XI
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Art. 79 Caberá à Secretaria de Infraestrutura e Urbanismo a análise e emissão de Parecer quanto aos casos omissos à presente Lei.

Art. 80 Além das disposições desta Lei Complementar, as edificações, obras, empreendimentos e serviços públicos ou particulares, de iniciativa ou a cargo de quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, ficam sujeitos, também, ao disposto no Plano Diretor.

Art. 81 A Administração Municipal, por intermédio do órgão responsável pelo planejamento urbano, fornecerá a qualquer interessado todas as informações relacionadas a esta Lei mediante solicitação por escrito, em formulário próprio, assinado pelo interessado.

Parágrafo Único. A Administração Municipal prestará as informações por escrito, as quais poderão ser anexadas ao processo do interessado.

Art. 82 As análises e aprovação dos projetos referentes ao parcelamento do solo serão feitas por profissional habilitado do órgão municipal de planejamento urbano e serão reportados e discutidos somente com o profissional habilitado responsável pelo projeto ou o proprietário.

Art. 83 Esta Lei Complementar se aplica a partir de sua vigência, sendo que os processos protocolizados anteriores a ela serão analisados de acordo com a legislação vigente à época.

§ 1º Em caso de alterações solicitadas pelo requerente nos processos em andamento, estas ficarão sujeitas às exigências desta Lei Complementar.

§ 2º Os processos referidos no caput deste artigo não poderão ter sua validade renovada em desacordo com esta Lei.

Art. 84 O Poder Executivo regulamentará a aplicação da presente Lei, no que for necessário, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

Itatiaiuçu, 12 de maio de 2023.

Adelcio Rosa de Morais
Prefeito Municipal