

LEI MUNICIPAL Nº 192/91

“DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS NO MUNICÍPIO DE ÁGUA BOA-MT”

LUIZ ELIAS ABDALLA, Prefeito Municipal de Água Boa – MT., Faz saber que a Câmara Municipal APROVOU e EU sanciono a seguinte Lei Municipal:

CAPÍTULO I Disposições Preliminares

Art.1º - para efeito da presente Lei adotam-se as seguintes definições:

ALVARÁ – Documento expedido pela Prefeitura Municipal, que concede licença ou autorização para execução de obras sujeitas à sua fiscalização.

ÁREA OU FAIXA “NON EDIFICANDI” - Área ou faixa na qual a Legislação em vigor não permite construção;

ÁREA RURAL – Toda parcela do território Municipal, não incluídas nas áreas urbanas ou de expansão urbana;

ARRUAMENTO – Abertura de ruas, dando-lhes alinhamento e bem feitorias;

DESMEMBRAMENTO – Subdivisão de imóvel em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

EMBARGO – Medida legal, efetuada pela Prefeitura Municipal, no sentido de sustar o prosseguimento da obra ou instalação cuja execução não esteja em acordo com determinadas prescrições;

ESCALA – Relação de dimensões existente entre um desenho e o que ele representa;

FAIXA DE ROLAMENTO – Cada uma das faixas que compõe a área destinada a veículos, nas vias de circulação.

LOGRADOURO PÚBLICO – Toda parte da superfície do Município destinados a circulação pública de veículos e pedestres, ou uso público, oficialmente conhecida e designada por um nome, incluindo praças, ruas, avenidas, travessas ou similares;

LOTE – Porção de terreno que faz frente ou testada para um logradouro, descrita e legalmente assegurada por uma prova de domínio;

LOTEAMENTO – Subdivisão de uma área em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

MEMORIAL – Descrição completa dos serviços a serem executados em uma obra e que deverá sempre acompanhar um Projeto;

NIVELAMENTO – Regularização do terreno por desbastamento das partes altas e preenchimento das partes baixas;

PARCELAMENTO – Divisão de uma área em lotes autônomos, sob a forma de loteamento, remembramento ou desmembramento;

PASSEIO – Parte do logradouro público destinado ao trânsito de pedestres, situado entre o alinhamento e o meio-fio;

QUARTEIRÃO – Área de terreno delimitada por vias de comunicação, subdividida ou não em lotes para construção;

REMEMBRAMENTO – É a junção de dois ou mais lotes para formarem apenas um imóvel.

CAPÍTULO II

Das Disposições Iniciais

Art.2º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei, da lei de zoneamento e das Legislações Federal, Estadual e Municipal pertinentes.

Art.3º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas por Lei Municipal.

Art.4º - Caberá ao estado o exame e a anuência prévia para a aprovação, pelo município do loteamento e desmembramentos nas seguintes condições:

I – Projetos localizados em áreas de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, conforme definidas por Lei Estadual ou Federal.

II – Projetos localizados em áreas limítrofes ou que abranjam mais de um município (regiões metropolitanas);

III – Loteamentos superiores a um milhão de metros quadrados.

Art.5º - A Prefeitura Municipal poderá recusar a aprovação de qualquer projeto de parcelamento mesmo que este satisfaça as exigências da presente Lei, tendo em vista:

I – Assegurar o cumprimento das diretrizes municipais sobre o uso do solo;

II – Evitar o número excessivo de lotes, quando houver loteamento com taxa de ocupação inferior a 70%.

III – Evitar aumento de investimentos subutilizados em obras de infra-estrutura e custeio de serviços;

IV – Assegurar o escoamento das águas em terrenos alagadiços e sujeitos à inundações, até que o loteador realize as obras necessárias;

V – Resguardar a saúde da população, quando da existência de terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;

VI – Defender os recursos naturais, paisagístico e do patrimônio do Município;

VII – Evitar a construção em terrenos com declividade superior a 30%;

CAPÍTULO III

DOS REQUISITOS PARA LOTEAMENTO

SEÇÃO I

Dos Projetos de Loteamento

Art.6º - Os Projetos de loteamento, deverão atender além das exigências contidas na presente Lei, os seguintes requisitos específicos:

I – Preservar áreas nunca inferiores a 35% do total da Gleba a ser loteada para:

- a) zonas verdes e demais logradouros públicos;
- b) vias de tráfegos de passagem de canalizações públicas, de esgoto e de águas pluviais nos fundos dos vales;
- c) passagem de canalização pública de esgotos e de águas pluviais com largura mínima de dois metros nos fundos dos lotes, cujo desnível seja superior a um metro da frente ao fundo.

II – Possuir os terrenos, áreas e testadas mínimas estabelecidas na lei do Zoneamento;

III – respeitar, nos projetos de loteamento que interferem ou tenham ligação com a rede Rodoviária Estadual ou Federal, as faixas de domínio, de acordo com as disposições do DNER e providenciados acessos autônomos de caráter local.

IV – Reservar, quando for o caso, faixas de domínio à margem da linha de transmissão de alta tensão de 15 metros cada lado;

V – Reservar a faixa “non edificandi” ao longo dos curso D’água quando estes fizerem parte da área a ser parcelada, de acordo com a Lei do Zoneamento e as legislações Estadual e Federal pertinentes.

Parágrafo Único – Nos projetos de loteamento com área inferior a 10.000m² (Dez mil metros quadrados), as reservas de áreas previstas serão eventuais intercâmbios com outros terrenos destinados à áreas livres ou equipamentos comunitários.

Art.8º - Os Projetos de Loteamento poderão, à escolha do loteador, obedecer a três padrões básicos:

- A- elevado
- B- médio
- C- popular

Art.9º - Além das demais exigências da presente Lei e da Lei de Zoneamento, o loteador assinará termo de compromisso, no qual para cada padrão de loteamento, será obrigatória a execução das obras relacionadas em cada item:

A- PADRÃO ELEVADO:

- a) abertura e terraplanagem das vias de circulação, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;
- b) demarcações dos lotes, quadras e logradouros;
- c) galerias de escoamento das águas pluviais;
- d) drenagem , aterros, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;
- e) rede de abastecimento de água potável
- f) pavimentação das vias;
- g) rede de energia elétrica;
- h) arborização do passeio;
- i) colocação de meio-fio e sargeta.

B- PADRÃO MÉDIO

- a) abertura e terraplanagem das vias de circulação, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;
- b) demarcação dos lotes, quadras e logradouros;
- c) galerias de escoamento das águas pluviais;
- d) drenagens e aterros;
- e) rede de abastecimento de água potável;
- f) recobrimento primário das vias e colocação de meio-fio;
- g) rede de energia elétrica.

D- PADRÃO POPULAR

- a) abertura e terraplanagem das vias de circulação com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;
- b) demarcação dos lotes, quadras e logradouros;
- c) galerias de escoamento das águas pluviais;
- d) rede de abastecimento de água potável;
- e) rede de energia elétrica.

Art.10º - No ato da aprovação do parcelamento, a Prefeitura Municipal deverá fornecer ao solicitante um certificado atestando o padrão do loteamento em questão.

SESSÃO II

Das Vias de Circulação

Art.11º - A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer as normas desta Lei e dependerá da aprovação preliminar da Prefeitura Municipal.

Art.12º - As vias deverão seguir as diretrizes da Prefeitura Municipal, a fim de integrarem-se na estrutura urbana da cidade, proporcionando continuidade com os arruamentos já existentes.

Art.13º - Para os loteamentos com área superior a 500.000m² (quinhentos mil metros quadrados), deverá ser prevista pelo menos uma via distribuidora, com as seguintes características:

- I – Largura Mínima: 20m (vinte metros) – inclusive estacionamento;
- II – Número mínimo de faixas: 4 (quatro);
- III – Largura Mínima da faixa: 3,50 (três metros e meio);
- IV – Largura Mínima da faixa para estacionamento: 2,50 (dois metros e meio);
- V – Largura mínima do passeio: 3m (três metros).

§ 1º - Poderá ser previsto canteiro Central com largura mínima de 3m (três metros).

§ 2º - A largura do passeio poderá ser reduzida para 2,50m (dois metros e meio), quando forem, previstas pistas especiais para bicicletas, com largura mínima de 1m (um metro).

§ 3º - As demais vias poderão ser características das vias locais.

Art.14º - Os loteamentos com área inferior a 1.000.000m² (Um milhão de metros quadrados), poderão contar somente com vias locais, com as seguintes características:

- I – largura mínima: 15m (quinze metros);
- II – largura mínima das faixas: 3,50m (três metros e meio);
- III – número mínimo de faixas: 3 inclusive estacionamento;
- IV – largura mínima da faixa para estacionamento: 2,5m (dois metros e meio);
- V – largura mínima do passeio: 2,5m (dois metros e meio).

Art.15º - Os loteamentos poderão contar com vias particulares de circulação de veículos, de acordo com as seguintes condições:

- I – vias com comprimento máximo de 25m (vinte e cinco metros);
 - a) largura mínima: 10m (dez metros);
 - b) número de faixas: 2 (duas) inclusive estacionamento;
 - c) largura mínima do passeio: 1,5 (um metro e meio);

Art.16º - Poderão ainda ser previstas, vias particulares de circulação de pedestre com largura mínima de 4 m (quatro metros).

Art.17º - Serão permitidas vias locais sem saídas, desde que, providas de praças de retorno na extremidade e que seu comprimento não exceda a 200m (duzentos metros), incluída a praça de retorno.

Parágrafo Único – A conformação das praças de retorno, deverá permitir a inscrição de um círculo de no mínimo 9m (nove metros) de raio.

Art.18º - Em qualquer caso que esteja previsto a circulação de veículos a concordância dos alinhamentos de dois logradouros será feita por curva de raio mínimo igual a 6m (seis metros).

Art.19º - A Prefeitura Municipal deverá exigir nos loteamentos, vias com características e dimensões especiais necessária à continuidade e/ou melhoria do sistema viário existente.

CAPÍTULO IV DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO

Art.20º - Toda proposta de loteamento deve ser submetida a Prefeitura Municipal para aprovação preliminar, contendo os seguintes elementos:

- I – Planta de área a ser loteada em 2 (duas) vias, na escala 1:2000 assinadas pelo proprietário, indicando:
 - a) orientação magnética;

- b) divisas de propriedades perfeitamente definidas;
- c) localização dos cursos da água, áreas alagadiças e áreas sujeitas a inundações;
- d) vias de circulação contínuas à áreas;
- e) construções existentes;
- f) curvas de nível de um em um metro.

II – Planta de situação da área loteada na escala 1:5000;

III – Título de propriedade;

IV – Tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

V – Parecer da companhia de abastecimento de água e energia elétrica, quanto a possibilidade de fornecimento.

Parágrafo único: No caso impossibilidade de atendimento pelas companhias dos Serviços referidos no inciso V deste artigo, o loteador deverá apresentar solução alternativa a ser apreciada pela Prefeitura Municipal, consideradas as características do loteamento.

Art.21º - A aceitação de proposta de loteamento apresentada na aprovação preliminar, não implica na aprovação do Projeto de Loteamento.

Art.22º - Caso a proposta do loteamento esteja em conformidade com a Lei, a Prefeitura Municipal formalizará a Aprovação Preliminar, indicando nas plantas apresentadas;

I – o traçado esquemático das vias de circulação que integrarão o sistema viário básicos das áreas relacionadas com o loteamento pretendido a serem respeitadas;

II – A localização aproximada das áreas a serem destinadas à recreação pública, situadas de forma a preservar os recursos naturais;

III – A localização aproximada das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários;

IV – A indicação do Setor ou Setores de uso predominante da área com sua características, conforme a Lei de Zoneamento.

§ 1º - A Prefeitura Municipal devolverá uma das vias da proposta ao loteador, para que estes se orientem na elaboração do projeto de loteamento.

§ 2º - A Prefeitura Municipal terá um prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de solicitação de aprovação preliminar para cumprir o disposto neste artigo.

§ 3º - No caso da Prefeitura Municipal não se pronunciar no prazo previsto no § 2º deste artigo, caberá ao loteador estabelecer as condições previstas no incisos I, II e III.

CAPÍTULO V

Do Projeto de Loteamento

Art.23º - Formulada a aprovação preliminar e atendendo as indicações dos artigos anteriores, o requerente orientado pela planta desenvolvida pela prefeitura traçará o projeto definitivo na escala 1:2000, em cinco vias, uma das quais em papel vegetal desenhado a naquim, memorial descritivo, acompanhados dos seguintes documentos relativos ao imóvel:

- I – Título de Propriedade;
- II – Certidão Negativa do ônus Reais;
- III – Certidão negativas dos Tributos Municipais

§ 1º - O projeto assinado pelo proprietário ao seu representante legal e por profissional registrado do CREA do Estado deverá conter.

- I – Planta de situação do loteamento;
- II – Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;
- III – O sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- IV – As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangencia e ângulos centrais das vias;
- V – Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- VI – A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de vias e curvas projetadas;
- VII – A indicação em plantas e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- VIII – Indicação do norte verdadeiro e magnético;
- IX – Projetos de distribuição de água potável, indicando a fonte fornecedora e volume, devidamente aprovado pela SANEMAT;
- X – Projeto de rede de energia elétrica, devidamente aprovado pela CEMAT.

§ 2º - O memorial descritivo deverá conter:

- I – Descrição sucinta do loteamento, estabelecendo: denominação, área, limite e outras características do imóvel;
- II – As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;
- III – A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
- IV – A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências;
- V – Cronograma físico-financeiro, indicando os prazos de execução da obra, sendo, no máximo de 02 (dois) anos.

CAPÍTULO VI

DOS PROJETOS DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

SEÇÃO I

Das Condições Gerais

Art.24º - Pra a aprovação do Projeto de desmembramento ou remembramento, o interessado apresentará à Prefeitura Municipal, requerimento acompanhado do Título de Propriedade, Certidão Negativa de Tributos Municipais, Certidão Negativa de Ônus Reais e Planta do Imóvel a ser desmembrado, contendo:

- I – Indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II – Indicação da divisão ou junção dos lotes pretendida na área com as respectivas dimensões e numeração.

Art.25 – Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições desta Lei e as normas da Lei de Zoneamento.

Parágrafo Único – Para aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja distinção da área pública tenha sido inferior a 35% (trinta e cinco por cento), da área total, o proprietário será obrigado a transferir ao Município, mediante escritura pública e sem qualquer ônus ou encargo para este, a propriedade de um terreno corresponde a 10% (dez por cento) da área total desmembrada, sempre q/ a área a desmembrar for igual ou superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados).

CAPÍTULO VII

Da Aprovação do Projeto de Loteamento e Desmembramento

Art.26º - Uma vez apresentado o Projeto à Prefeitura e satisfeitas suas exigências, esta deverá manifestar-se pela sua aprovação ou rejeição, no prazo de 120 (cento e vinte) dias.

Art.27º - Aprovado o Projeto de Loteamento, o proprietário assinará termo de compromisso no qual se obrigará a realizar as obras descritas no memorial de acordo com o cronograma apresentado.

Art.28º - 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 a sua destinação alterada pelo loteador, a partir da aprovação do loteamento.

Parágrafo Único – O loteador não poderá entregar qualquer escritura definitiva de venda de lotes, antes de concluídas as obras previstas no memorial descritivo e constante o termo de compromisso.

Art.29º - Aprovado o projeto de loteamento pela Prefeitura Municipal, o loteador terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registra-lo no registro de imóveis, sob pena de caducidade de aprovação.

Art.30º - Somente após a efetivação do registro do Projeto de Loteamento no registro do Imóveis, o loteador poderá iniciar a venda dos lotes.

Art.31º - No ato do registro do loteamento aprovado, o loteador transferirá ao município, mediante escritura pública e sem qualquer ônus ou encargo para este a propriedade das vias de circulação indicadas no Projeto de loteamento e as demais áreas necessárias à recreação e aos equipamentos urbanos e comunitários.

Art.32º - No ato do registro o loteamento aprovado, o loteador caucionará a Prefeitura Municipal, mediante escritura pública, uma área indicada por esta, correspondente ao valor das obras de sua responsabilidade e nunca inferior a 10% (dez por

cento), da área útil do loteamento, a critério da Prefeitura Municipal como garantia da execução, em prazo fixado no memorial descritivo, das obras prevista para o loteamento.

Art.33 – Tendo o loteador realizado todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura Municipal, a qual requerimento do loteador após vistoria pelo órgão municipal competente, liberará a área caucionada, mediante expedição de auto de vistoria e alvará de aprovação.

CAPÍTULO

Dos Parcelamentos Irregulares

Art.34 – Esta Lei não se aplica aos parcelamentos que, na data de sua publicação, já estiverem aprovados pela prefeitura.

Parágrafo Único – Qualquer parcelamento que esteja sendo executado sem prévia licença da Prefeitura Municipal, será considerado irregular, submetendo-se às exigências desta Lei, podendo, conforme o caso, ter suas obras embargadas, interditadas ou demolidas pela Prefeitura Municipal.

Art.35º - As infrações à presente Lei darão ensejo a cassação ou anulação da licença, a embargo ou demolição das obras e à aplicação de multas, variáveis segundo a gravidade da transgressão, nos termos do regulamento da Prefeitura.

§ 1º - As multas terão como base de cálculo o valor de referencia vigente na região, nos termos da legislação.

§ 2º - Os pagamentos da multa não exclui o aplicação de outras sanções previstas nesta Lei, nem sana a infração, ficando o proprietário obrigado adequar o parcelamento às exigências da legislação em vigor.

Art.36º - São passíveis de demissão ou dispensa por justa causa, os Servidores da Prefeitura Municipal que, direta ou indiretamente, para fraudar o espírito da presente Lei, concederem ou contribuírem para que sejam concedidas licenças, autorização ou declarações irregulares ou falsas.

CAPÍTULO IX

Das Disposições Finais

Art.37º - Não caberá a Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade pela diferença de medida dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas dos parcelamentos aprovados.

Art.38º - Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento já aprovado, mesmo que ainda não registrado, dependerá de aprovação das Prefeitura Municipal.

Art.39º - Nos casos omissos aplicar-se-á o previsto na Legislação Federal Vigente.

Art.40º - Revogadas as disposições em contrário esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Água Boa – MT, aos dez dias do mês de junho de mil novecentos e noventa e um.

Luiz Elias Abdalla
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se

Wilson A. Prestes Stein
Chefe de Gabinete