Arquivado conf. Art. 108, do Regimento Interno pela CMC. em 04-01-13

GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº 58, DE 05 DE novembro DE 2012

"Redefine o parcelamento do solo urbano do Município de Caçu/GO, e dá outras providências"

A **CÂMARA MUNICIPAL DE CAÇU/GO**, por seus nobres Edis, APROVA e eu, **PREFEITO MUNICIPAL**, no uso das atribuições conferidas pela Lei Orgânica do Município, SANCIONO a seguinte LEI MUNICIPAL:

CAPITULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art.1° - A presente Lei tem por finalidade disciplinar e exigir mínimas condições de infra-estrutura para aprovação de loteamento e desmembramento de áreas com fins urbanísticos, atinentes ao parcelamento do solo urbano no Município de Caçu, observadas as disposições determinadas pelas legislações Federal e Estadual aplicáveis à matéria.

Parágrafo Único. Para efeito desta Lei consideram-se as seguintes definições:

I – Loteamento: é a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

II – Desmembramento: é a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

III – Lote: é o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou lei municipal para a zona em que se situe;

IV – Infra-estrutura Básica: os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação;

V- Equipamentos comunitários: equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Art. 2º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante Loteamento ou Desmembramento, observadas as disposições desta Lei e das Legislações Federal e Estadual pertinentes ao caso.

Art. 3º - Em qualquer loteamento as dimensões mínimas dos lotes devem obedecer às normas constantes da legislação de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 4º - Os loteamentos para serem implantados devem obedecer à projeção do sistema viário do município, mesmo que este não esteja implantado.

Art. 5º - A Prefeitura Municipal recusará a aprovação de qualquer Projeto de Loteamento, mesmo que satisfaça às exigências da presente Lei, tendo em vista:

I - As diretrizes municipais sobre o uso do solo, definidos em lei;

II - A defesa dos recursos naturais, turísticos ou paisagísticos, bem como o patrimônio histórico e cultural do Município;

III - Ausência de licenciamento ambiental.

Art. 6º - Nenhum parcelamento do solo será permitido:

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 terreno 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;
V – Em áreas de preservação ecológica, ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;
VI – Em terrenos situados nas Zonas de Interesse Ambiental, definidos em lei.

CAPITULO II
DAS NORMAS E PROCEDIMENTOS PARA LOTEAMENTOS
Seção I
Da Consulta Prévia

Art. 7º - Para a elaboração dos projetos de loteamento, o interessado deverá consultar previamente a Prefeitura Municipal de Caçu para expedição de diretrizes, apresentando para este fim requerimento acompanhado dos seguintes documentos:
I - Título de propriedade do imóvel;
II - Planta do imóvel na escala 1:2.000, que conterá no mínimo:
a) Divisas do imóvel;
b) Benfeitorias existentes;
c) Área de preservação permanente;
d) Nascentes, rios, riachos e córregos;
e) Serviços de utilidade pública, institucionais, equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
f) Servidões existentes, faixas de domínio de rodovias e ciclovias no local e adjacências da área a ser loteada;
g) Locais alagadiços ou sujeitos a inundações;
h) Levantamento plani-altimétrico, com curvas de nível de metro em metro e com "grade" das ruas e avenidas;
i) Cálculo da área do imóvel;
j) Arruamentos vizinhos em todo o perímetro, com locação exata das vias de comunicação e as distâncias da área a ser loteada.
Art. 8º - A Prefeitura Municipal indicará na planta apresentada as seguintes diretrizes para o projeto do loteamento:
I – As vias de circulação do Município que deverão ter continuidade na gleba a lotear;
II – As faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, faixas não edificáveis e faixa de domínio de rodovias e ciclovias;
III – As vias e logradouros públicos existentes ou projetados, que compõem o sistema viário do Município, relacionados com o loteamento pretendido e que deverão ser respeitados;
IV – Demais elementos e exigências legais que incidam sobre o projeto.
Art. 9º - Após análise e julgamento pelo órgão competente sobre as condições legais do loteamento, o requerente será notificado do resultado, através de carta com Aviso de

Recebimento - (AR) ou pessoalmente, mediante ciência da decisão, e será expedida a Consulta Prévia num prazo máximo de 30 (trinta) dias.
Parágrafo Único. A Consulta Prévia terá prazo de validade por 12 (doze) meses.

Seção II
Da Apresentação do Projeto

Art. 10 - O projeto de loteamento dever ser apresentado por requerimento junto à Prefeitura Municipal, contendo:
I – Consulta prévia, dentro do prazo de validade;
II – Mapas com curvas de nível, nas escalas: 1:2.000 em cópias impressas e gravadas em mídia, contendo:
a) Arruamento de acordo com as normas legais;
b) Áreas de reserva legal de proteção ambiental;
c) Áreas destinadas aos equipamentos urbanos;
d) Bosques naturais ou artificiais e árvores frondosas que serão preservadas;
e) Construções existentes;
f) Sub-divisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e áreas.
III – Memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:
a) Denominação do loteamento;
b) Descrição sucinta do loteamento, com as suas características e fixação das zonas de uso predominante;
c) Indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município, no ato do registro do loteamento;
d) Condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes na Consulta Prévia do loteamento;
e) Enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências;
f) Limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área pública total, discriminação das áreas do sistema viário, área das praças e demais espaços destinados a equipamentos comunitários, total das áreas de utilidades públicas, com suas respectivas porcentagens.
IV – Certidão Negativa de Impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel;
V – Certidão Negativa de Débito Ambiental – CNDA;
VI – Comprovante de recolhimento das taxas municipais, estaduais e federais referentes aos atos necessários para a aprovação do loteamento;
VII – RRT – Registro de Responsabilidade Técnica de profissional legalmente habilitado;
VIII – Certidão de Inteiro Teor expedida pelo Registro de Imóveis, referente ao terreno a ser loteado;
IX – Certidão Negativa de Ação Real referente ao imóvel pelo período de 10 (dez) anos;
X – Certidão Negativa de Ações Penais com respeito a crimes contra o patrimônio e contra a administração pública com referência a Loteadora ou Loteador;
XI – Certidão vintenária do imóvel a ser loteado;
XII – Projeto das Infraestruturas existentes no local;

XIII – Projeto da rede de abastecimento de água potável, devidamente aprovado pelos órgãos competentes;
XIV - Projeto de rede de esgoto, devidamente aprovado pelos órgãos competentes.
XV – Projeto de rede de energia elétrica, devidamente aprovado pelos órgãos competentes;
XVI – Projeto de drenagem e pavimentação;
XVII – Projeto de sinalização Horizontal e Vertical, devidamente aprovada pelo órgão competente;
XVIII - Projeto de arborização (Densidade mínima: 1 árvore/lote);
XIX – Cronograma físico da execução das obras de infra-estrutura urbana, constantes nos itens XIII a XVIII, em prazo não superior a 24 (vinte e quatro) meses;
XX – Relatório de impacto ambiental, quando exigido na licença prévia;
XXI – Planta geral do loteamento com orientação magnética;
XXII – Autorização do INCRA, da SEMARH e do IBAMA, quando for o caso;
XXIII - Minuta de contrato de compromisso de compra e venda dos lotes, contendo as cláusulas referente a execução dos serviços e obras exigíveis para o loteamento. Além das demais cláusulas exigidas pela Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e alterações posteriores;
XXIV - Declaração de responsabilidade para a colocação das placas de identificação dos logradouros públicos com as devidas numerações de acordo com o modelo fornecido pelo órgão responsável da Prefeitura;
§1º - Nos casos em que as dimensões do loteamento exigirem escalas diferentes da estabelecida no inciso II, a utilização das mesmas deverá ser previamente autorizada pelo órgão responsável pela aprovação do respectivo projeto.
§2º - O prazo para conclusão das obras e serviços de infra-estrutura mencionados nos itens XIII a XVIII, não poderá ser superior a 24 (vinte quatro) meses, contados a partir da data da ciência da aprovação do loteamento.
§3º - Excepcionalmente e desde que devidamente justificado, o prazo previsto no parágrafo anterior poderá ser prorrogado por mais 12 (doze) meses.
§3º - Além da documentação mencionada, a Prefeitura Municipal, por meio de seus órgãos técnicos, poderá exigir toda e qualquer documentação complementar que julgar necessária.
§4º - A documentação exigida por esta lei deverá ser assinada pelo proprietário ou preposto devidamente credenciado e, pelos responsáveis técnicos habilitados.
Art. 11 - Para cumprimento no disposto sobre o sistema viário do loteamento deve-se considerar a faixa de rolamento mais a largura mínima destinada à calçada de acordo com a categoria da via de circulação.
Art. 12 - Atendidas as exigências técnicas e legais, o projeto será aprovado mediante despacho do Prefeito Municipal.
Art. 13 - Satisfeitas as exigências legais e aprovado o projeto, o interessado assinará junto à Prefeitura Municipal, o termo de compromisso no qual se obrigará:
I – Executar no prazo fixado pelo cronograma físico–financeiro proposto, a abertura das vias de circulação e praças, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento, em concreto, bem como as obras e equipamentos constantes nos itens XIII a XVIII, do artigo 10 desta Lei;

II – Facilitar a fiscalização permanente da equipe técnica da Prefeitura Municipal durante a execução das obras e serviços relacionados ao loteamento;
III – Não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lote, antes de concluídas as obras previstas no projeto de infra-estrutura e relacionadas nos itens XIII a XVIII do artigo 10 desta Lei;
IV – A fazer constar nos compromissos de compra e venda do lote a condição de que os compromitentes compradores somente receberão a escritura definitiva do imóvel, após concluídas as obras e serviços mencionados nos itens XIII a XVIII do artigo 10 desta Lei, sob pena de responsabilidade solidária pela execução dessas obras e serviços;
V – Prestar garantias para a execução das obras e serviços mencionados nos itens XIII a XVIII do artigo 10 desta Lei;

Seção III
Da garantia para execução das obras e serviços de infraestrutura

Art. 14 - Como garantia ao cumprimento da execução das obras e serviços previstos nesta Lei, o empreendedor deverá caucionar parte dos lotes destinados à alienação a particulares, observadas cumulativamente às seguintes condições:
I - o valor total dos lotes caucionados deverá ser, na época de aprovação do projeto, igual ao custo estimado para a realização das obras e serviços de infra-estrutura, conforme atestado pelo Departamento de Engenharia da Prefeitura Municipal;
II - a caução prevista dos lotes será registrada no Registro Geral de Imóveis simultaneamente ao ato de registro do parcelamento, antes do início das obras.
§1° - Poderá ser oferecido em garantia, em substituição aos lotes, outro bem imóvel localizado no Município no valor equivalente ao custo estimado para a realização das obras e serviços, devendo ser obedecida a condição prevista no inciso II deste artigo.
§2° - O Município ficará autorizado a utilizar a garantia para corrigir imperfeições na execução das obras ou serviços no parcelamento ou para reparar danos decorrentes da ação ou omissão do empreendedor.
§3° - No caso de atraso das obras ou da não realização destas, em descumprimento ao cronograma, o Município poderá assumir a realização parcial ou integral da obra e dos serviços de responsabilidade do empreendedor, mediante cobrança, do proprietário, por meios administrativos ou judiciários do valor correspondente às obras, inclusive, podendo adjudicar definitivamente os lotes ou imóvel caucionados, no caso, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.
§4° - Os lotes ou imóveis caucionados serão liberados, total, ao final da realização das obras, ou parcialmente, de acordo com a medição apresentada, ficando ambos os pedidos condicionados a aceitação pelo órgão competente quanto as condições da infra-estrutura realizada.

Seção III
Da fiscalização das obras e serviços de infra-estrutura

Art.15 - O loteamento será submetido à fiscalização do setor técnico da Prefeitura Municipal e dos demais órgãos competentes, quando da execução das obras e serviços de infra-estrutura urbana.

§1° - O loteador deverá comunicar, por escrito, à Prefeitura Municipal e aos órgãos competentes, a data de início de qualquer serviço ou obra de infra-estrutura.
§2° - Todas as solicitações ou notificações do setor de fiscalização da Prefeitura Municipal deverão ser atendidas, sob pena de embargo da obra ou serviços de infra-estrutura, sem prejuízo de outras cominações legais.

Seção IV
Das Normas Técnicas para os loteamentos
Subseção I
Das áreas reservados ao uso público

Art. 16 - Todo loteamento deverá prever, além das vias e logradouros públicos, áreas específicas para uso público e institucional, para implantação de equipamentos urbanos e comunitários, praças e áreas de lazer equivalente a, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) de sua área total, sendo 20% vias urbanas, 10% área institucional e 5% área verde.
§1° - Nos loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes forem superiores a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), a porcentagem da área de que trata o *caput* deste artigo será no percentual de 25% (vinte cinco por cento).
§2° - Em caso de loteamento de áreas originadas de chácaras e/ou lotes industriais que, por ocasião de sua aprovação, já fora destinado ao Município o percentual previsto no parágrafo anterior, deverão os atuais loteadores destinar ao Município mais 10% (dez por cento), no mínimo, da área total loteamento.
Art. 17 - A localização das áreas citadas no artigo anterior será feita a critério do setor técnico competente da Prefeitura Municipal.

Subseção II
Das Vias de Circulação

Art. 18 - As vias públicas deverão adaptar-se às condições topográficas do terreno e adequar-se ao traçado do sistema viário implantado ou projetado pelo Município, conforme Planta de Perímetro Urbano anexa a presente Lei.
Art. 19 - As dimensões do leito e passeios das vias públicas deverão corresponder a múltiplos de faixas de veículos ou de pedestres, de acordo com os seguintes gabaritos:
I – para cada faixa de veículo estacionado à via 2.50 metros (dois metros e cinquenta centímetros)
II – para cada faixa de veículo em movimento, 3.50 metros (três metros e cinqüenta centímetros).
Art. 20 - Para efeito desta Lei as vias públicas obedecerão o seguinte:

Classificação das Vias	Largura	Declividade		Raio de Curvatura		Passeio Público
Unidades	M	Max	Min	Max	Min	M
Avenidas	30,	8	0,5	200	120	4,0
Ruas	20	10	0,5	100	80	4,0
Vielas	10	12	0,5	60	30	2,0

Art. 21 - As vias de circulação poderão terminar nas divisas de gleba a arruar quando seu prolongamento estiver previsto no sistema viário do Município ou quando, a juízo do órgão competente da Prefeitura Municipal, essa situação for de interesse desse sistema.

Art. 22 - O acesso a qualquer loteamento deverá ser feito por, no mínimo, uma via local.
Art. 23 - Junto às rodovias será obrigatória a reserva de faixa com largura não inferior à 50m (cinqüenta metros) de cada lado, a partir do eixo da rodovia.
Art. 24 - As disposições das ruas de qualquer plano de loteamento deverá assegurar a continuidade do traçado do sistema viário implantado ou projetado pelo Município.
Art. 25 - A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei, e dependerá de aprovação prévia dos órgãos competentes da Prefeitura Municipal.
Parágrafo único. As despesas para a abertura das vias ou logradouros públicos, tais como terraplanagem, construção de pontes, construção de muros de arrimo e outros, bem como as demais despesas para o cumprimento das exigências desta Lei caberão ao loteador, sendo vedada a imputação de qualquer ônus para o Município.
Art. 26 - Nas vias de circulação dos loteamentos será obrigatória a implantação do projeto de arborização, previamente aprovado pela Prefeitura Municipal.
Art. 27 - Em nenhuma hipótese, os arruamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas.
Art. 28 - Os cursos d'água não poderão ser aterrados ou tubulados sem prévia anuência dos órgãos ambientais competentes.
Art. 29 - A Prefeitura Municipal poderá exigir em cada arruamento ou loteamento, quando conveniente, a reserva de faixa não edificante, na frente ou fundo dos lotes, para redes de água, esgoto e outros equipamentos urbanos.
Art. 30 - A denominação das vias públicas, bem como dos logradouros públicos é de competência da Prefeitura Municipal, por Decreto do chefe do Poder Executivo.

Subseção III
Das Quadras e dos Lotes

Art. 31 - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 265m (duzentos e sessenta e cinco metros), exceto em casos excepcionais que será avaliado pelo órgão competente.
Art. 32 - Os alinhamentos deverão ser fixados por meio de marcos de pedra ou concreto.
Art. 33 - A área total mínima para os lotes localizados no perímetro urbano deverá ser igual a 300,00m² (trezentos metros quadrados), com testada mínima de 12 (doze) metros, ressalvados os seguintes casos:
I – Loteamento de Interesse Social: poderá ser permitido o lote com área mínima igual a 200,00m² (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 10,00m (dez metros);
II – Loteamento de interesse Habitacional Unifamiliar e Comercial: A área mínima do lote não poderá ser inferior a 400,00m² (quatrocentos metros quadrados);
III – Loteamento Industrial: A área mínima do lote não poderá ser inferior a 600,00m² (seiscentos metros quadrados).
Art. 34 - A área máxima para lote localizado no perímetro urbano será igual a 26.000,00m² (vinte e seis mil metros quadrados).
Parágrafo Único. Poderá ser tratado como lote o imóvel com área superior a 26.000,00m² (vinte e seis mil metros quadrados) e igual ou inferior a 250.000,00m² (duzentos e cinquenta mil metros quadrados), desde que seja circundada por vias ou logradouros públicos e que não interrompa vias planejadas.

Art. 35 - Não caberá ao Município a responsabilidade por eventuais diferenças de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha encontrar em relação às medidas descritas nos projetos de loteamentos aprovados.

Subseção IV
Dos serviços e obras de Infra-estrutura

Art. 36 - Os serviços e obras de infra-estrutura obrigatórios para aprovações dos loteamentos consistirão em:
I – Demarcação das quadras, lotes, logradouros e vias de circulação;
II – Abertura das vias de circulação;
III – Pavimentação e drenagem das vias de circulação, conforme projeto previamente aprovado pela Prefeitura Municipal;
IV – Implantação da rede de abastecimento de água potável e esgoto, conforme projeto previamente aprovado pelo órgão competente e pela Prefeitura Municipal;
IV – Implantação da rede de distribuição de energia elétrica pública e domiciliar e iluminação pública, conforme projeto previamente aprovado pelo órgão competente e pela Prefeitura Municipal;
V – Colocação de placas de identificação das ruas e avenidas, conforme modelo fornecido pelo órgão competente da Prefeitura Municipal;
VI – Implantação do projeto de arborização, conforme projeto previamente aprovado pela Prefeitura Municipal.
Parágrafo único - Os serviços e obras de infraestrutura previstos neste artigo deverão ser implantados e executados pelo loteador, às suas custas, sem qualquer ônus para o município.
Art. 37 - Os projetos de pavimentação asfáltica e drenagem deverão abranger os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, tais como galeria de águas pluviais, sarjetas, meio-fio, dissipadores e destinação final das águas.
Art. 38 - Os projetos de implantação da rede de abastecimento de água e esgoto, da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública deverão atender as especificações da ABNT e normas do órgão fiscalizador competente.
Art. 39 - Os projetos de arborização dos passeios e canteiros das ruas e avenidas deverão prever, pelo menos uma árvore por lote, e atender as normas específicas que tratem da acessibilidade e das dimensões de calçadas e calçamentos no âmbito do município.

Seção V
Das Normas Técnicas para os Desmembramentos

Art. 40 - O desdobro do lote em qualquer zona de uso só será permitido quando, em cada um dos lotes resultantes, forem atendidas plenamente todas as características de dimensionamento do lote previstas para os diferentes tipos de loteamentos.
Parágrafo único. Nos casos de sobras de área inferior ao mínimo permitido, o desdobro somente será admitido se estas forem remembradas a lotes lindeiros.
Art. 41 - O lote já edificado poderá ser desdobrado desde que a edificação existente esteja regularizada perante o setor competente da Prefeitura Municipal e sejam atendidas as disposições desta Lei.

Art. 42 - Para o desmembramento ou remembramento de áreas urbanas, o interessado deverá requerer a aprovação do projeto pela Prefeitura Municipal, que deverá ser composto da seguinte documentação:
I - Planta de localização de que faz parte o lote ou lotes a serem desmembrados ou remembrados;
II – Projeto geométrico do desmembramento ou remembramento, no mínimo, em 3 (três) vias por lote;
III – Memorial descritivo dos lotes, com as devidas confrontações;
IV - ART – Anotação de Responsabilidade Técnica de profissional legalmente habilitado;
V – Escritura Pública dos imóveis e respectivas certidões de inteiro teor;
VI – Certidão Negativa de Impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel;
Parágrafo único. Aplica-se ao processo de aprovação de projetos de desmembramentos ou remembramentos, no que couber, as disposições previstas nesta Lei para aprovação de projetos de loteamentos.
Art. 43 - Somente haverá a aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior, se desmembramentos ou remembramentos resultarem em lotes com as dimensões mínimas previstas nesta Lei,

Seção V
Das Normas Técnicas para os parcelamentos em Condomínios

Art. 44 - Os interessados na aprovação de condomínios horizontais em imóvel de sua propriedade deverão encaminhar à Prefeitura Municipal requerimento para tal fim, acompanhado dos seguintes documentos:
I – Certidão negativa de ônus do imóvel, expedido pela circunscrição imobiliária competente;
II – Certidão de inteiro teor do imóvel, também expedido pela circunscrição imobiliária competente;
III – Certidão Negativa de Impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel;
Art. 45 - Não será permitido projeto de condomínio horizontal com área superior a 250.000m² (duzentos e cinqüenta mil metros quadrados).
Art. 46 - As áreas de uso comum para circulação deverão ter as seguintes larguras mínimas:
I – Quando as edificações estiverem dispostas somente em um lado do corredor de acesso: 11,00m (onze metros), sendo 9,00m (nove metros) para o leito carroçável e 2,00m (dois metros) na lateral oposta;
II – Quando as edificações estiverem dispostas em ambos os lados do corredor de acesso: 13,00m (treze metros), sendo 9,00m (nove metros) para o leito carroçável e 2,00m (dois metros) de passeio para cada lateral.
Art. 47 - A área de uso comum destinada à recreação será disposta da seguinte forma:
I – Condomínio com área de até 30.000m² (trinta mil metros quadrados) – 10% (dez por cento) da área total;
II – Condomínio com área acima de 30.000 m² (trinta mil metros quadrados) – 20% (vinte por cento) da área total.
Art. 48 - A área mínima permitida para os lotes será de 300,00m² (trezentos metros quadrados) com testada mínima de 12,00 (doze) metros.

Art. 49 - Quando os acessos às moradias terminarem em um bolsão de retorno, este terá no mínimo 15,00m (quinze metros) de diâmetro no leito carroçável.
Art. 50 - Demais requisitos urbanísticos para ocupação do solo seguirão o estabelecido nesta parte da Lei e na legislação de uso e ocupação do solo.
Art. 51 - Expedido o alvará de aprovação, não serão permitidas alterações no condomínio e respectivo projeto.
Parágrafo Único - Caso os proprietários desejem modificar as características e especificações dos seus lotes, deverá ser iniciado novo processo de aprovação do condomínio e revogado o alvará até então vigente.
Art. 52 - A área total ou parcial do condomínio poderá ser desmembrada em vários lotes, de proprietário único ou em condomínio, desde que cada lote resultante mantenha as dimensões mínimas estabelecidas nesta lei, e as moradias construídas isoladamente estejam regularmente aprovadas pela Prefeitura Municipal.
Art. 53 - Os projetos para aprovação de condomínios deverão respeitar o sistema viário do Município, bem como as suas projeções futuras.

Seção VI
Do registro do loteamento ou desmembramento

Art.54 - Aprovado o loteamento, desmembramento ou remembramento, o loteador deverá submeter ao Registro de Imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta dias), sob pena de caducidade da aprovação, observado o disposto na lei federal que trata da matéria.
Art. 55 - Desde a data de registro do loteamento, 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.

CAPITULO III
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 56 - O prazo para aprovação ou rejeição dos projetos de loteamento ou desmembramento será de até noventa dias, contados da data do protocolo de requerimento perante a Prefeitura Municipal.
Art. 57 - O prazo para aceitação ou recusa fundamentada das obras e serviços de urbanização será de até sessenta dias, contados da data do protocolo do aviso de conclusão das obras apresentado pelo loteador perante a Prefeitura Municipal.
Art. 58 - Os loteamentos para fins industriais e outros capazes de poluir as águas, a atmosfera ou meio ambiente em geral deverão obedecer as normas de controle de poluição estabelecidas pelos órgãos competentes, bem como apresentar o Estudo de Impacto Ambiental – EIA e respectivo Relatório de Impacto Ambiental – RIMA, elaborado por profissional legalmente habilitado.

Art. 59 - São considerados de interesse público e social os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa da Prefeitura Municipal, do Estado ou da União, ou entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos.

Art. 60 - É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 61 - Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.

§1° - Ocorrendo a suspensão do pagamento das prestações restantes, na forma do *caput* deste artigo, o adquirente efetuará o depósito das prestações devidas junto ao Registro de Imóveis competente, que as depositará em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá de prévia autorização judicial.

§2° - A Prefeitura Municipal poderá promover a notificação ao loteador prevista no *caput* deste artigo e comunicar a irregularidade ao Ministério Público local para as providências cabíveis.

§3° - Regularizado o loteamento pelo loteador, este promoverá judicialmente a autorização para levantar as prestações depositadas, com os acréscimos de correção monetária e juros, sendo necessária a citação da Prefeitura Municipal, para integrar o processo judicial aqui previsto, bem como anuência do Ministério Público.

§4° - Após o reconhecimento judicial de regularidade do loteamento, o loteador notificará os adquirentes dos lotes, por intermédio do Registro de Imóveis competente, para que passem a pagar diretamente as prestações restantes, a contar da data da notificação.

§5° - No caso de o loteador deixar de atender à notificação até o vencimento do prazo contratual, ou quando o loteamento ou desmembramento for regularizado pela Prefeitura Municipal, o loteador não poderá, a qualquer título, exigir o recebimento das prestações depositadas.

Art. 62 - Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.

Art. 63 - A Prefeitura Municipal, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

§1° - A Prefeitura Municipal, caso promova a regularização, na forma deste artigo, obterá judicialmente o levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, a título de ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.

§2° - As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas conforme o disposto no parágrafo anterior, serão exigidas na parte faltante do loteador.

§3° - No caso de o loteador não cumprir o estabelecido no parágrafo anterior, a Prefeitura Municipal poderá receber as prestações dos adquirentes, até o valor devido.

§4º - A Prefeitura Municipal, para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas, ou a despender, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

Art. 64 - Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, o adquirente do lote, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.

Art. 65 - Nas desapropriações não serão considerados como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 66 - Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas nesta Lei não se poderá alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas na legislação vigente.

Parágrafo único - Neste caso, o loteador ressarcirá a Prefeitura Municipal em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas.

Art. 67 - O Município poderá expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação, ressalvada a preferência dos expropriados para a aquisição de novas unidades.

Art. 68 - O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais.

Art. 69 - O loteador não poderá fundamentar qualquer ação ou defesa na presente Lei sem apresentação dos registros e contratos a que ela se refere.

Art. 70 - Se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público.

Art. 71 - Enquanto as vias e logradouros públicos não forem aprovados pela Prefeitura Municipal, ao seu proprietário será lançado o imposto territorial das respectivas áreas.

Art. 72 - Não será concedida licença para construção, reforma ou demolição em lotes resultantes de loteamentos ou desmembramentos não aprovados pela Prefeitura.

Art. 73 - Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terrenos arruados ou loteados sem prévia licença da Prefeitura, até a sua regularização.

CAPITULO IV
DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Art. 74 - Sem prejuízo das infrações previstas na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e alterações posteriores, o descumprimento a qualquer dispositivo desta Lei ensejará a aplicação das seguintes medidas administrativas:

I – Advertência;

II – Multa Administrativa no valor entre R$ 1.000,00 (hum mil reais) e R$ 100.000,00 (cem mil reais);

III – Embargo das obras e serviços de parcelamento, mediante determinação da paralisação imediata até a sua regularização;
IV – Cassação da licença para parcelar ou do ato de aprovação do loteamento;
V – Interdição, mediante proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento.
§1° - Será aplicada a penalidade de advertência quando a infração for de menor gravidade e passível de correção imediata.
§2° - A aplicação da penalidade de multa será em dobro em caso de reincidência.
§3° - A penalidade de interdição a ser aplicada quando constatada a irreversibilidade da ocupação ou quando causar ameaça ou dano ao meio ambiente, à saúde pública, à segurança de terceiros ou aos bens históricos e culturais.
§4° - As penalidades previstas neste artigo poderão ser aplicadas isolada ou cumulativamente.
Art. 75 - Antes da aplicação definitiva das penalidades previstas no artigo anterior, o infrator será notificado previamente para apresentar defesa escrita, no prazo de 15 (quinze) dias, contadas da data do recebimento da notificação.
Parágrafo único - Excepcionalmente e mediante despacho fundamentado, as penalidades previstas nos incisos III e V do artigo anterior poderão ser aplicadas liminarmente visando resguardar o interesse público.
Art. 76 - O loteador que estiver em mora ou com o cronograma da execução de obras e serviços de infra-estrutura urbana em atraso não poderá ter novos projetos de loteamentos aprovados até que a situação pendente seja regularizada.
Art. 77 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário, especialmente, Leis Municipais ns. 1342, de 14 de junho de 2003, e suas respectivas alterações.

Gabinete do Prefeito Municipal de Caçu/GO, em 05 de novembro de 2012.

ANDRÉ LUIZ GUIMARÃES VIEIRA
Prefeito Municipal

OFÍCIO/MENSAGEM Nº 037/12, DE 10 DE AGOSTO DE 2012

Proponente: PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
Assunto: Redefine o parcelamento do solo urbano do Município de Caçu/GO, e dá outras providências

Senhor Presidente,
Nobres Edis,

Submeto à curiosidade dessa colenda Casa Legislativa, por intermédio de Vossa Excelência, para fins de apreciação e pretendida aprovação, atendidos os dispositivos que disciplinam o processo legislativo, o Projeto de Lei Municipal em anexo, para redefinir o parcelamento do solo urbano do Município de Caçu/GO, e dar outras providências.

Após estudo sobre a Lei Municipal nº 1342, de 2003, em vigência, que regula a matéria sobre o parcelamento do solo urbano do Município, percebeu-se que a mesma deixa um tanto quanto a desejar, especialmente, no tocante as exigências de execução de infra-estrutura por parte do loteador. Em razão disto, visando atualizar a matéria, promoveu-se estudo por parte do Departamento de Engenharia que culminou com a produção de novo texto, ora apresentado.

Assim, espera-se o apoio desta Egrégia Casa de Leis para que, após o trâmite do processo legislativo, discussão do projeto, seja o mesmo aprovado por unanimidade dos membros desta Casa.

Na certeza de que Vossa Excelência adotará as medidas necessárias decorrentes da presente Mensagem, renovo no ensejo, protestos de elevado apreço e distinguida consideração, extensivos aos seus dignos Pares.

Gabinete do Prefeito Municipal de Caçu/GO, em 10 de agosto de 2012.

ANDRÉ LUIZ GUIMARÃES VIEIRA
Prefeito Municipal

Poder Legislativo
Camara Municipal de Caçu-Goiás
PROTOCOLO Nº: 025561
Fls.: 01 Livro: 002
Data 05/11/12 Hora: 15:45
Assinatura

Ao
Excelentíssimo Senhor
Vereador VANY NUNES DE FREITAS JÚNIOR
Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de Caçu/GO
Avenida Ildefonso Carneiro, n.º 399A, centro, Caçu/GO, CEP: 75.813.000

Poder Legislativo

Câmara Municipal de Caçu-GO

Comissão de Constituição, Justiça e Redação.

Ofício nº 069/2012.
Caçu-GO, 08 de novembro de 2012.

Aos Vereadores Membros da
Comissão de Constituição, Justiça e Redação
Nesta:

Senhores Vereadores,

Vimos à digna presença de Vossas Excelências para, solicitar a conversão em diligência do Projeto de Lei nº 58/2012 – que redefine o parcelamento do solo urbano do Município de Caçu/GO, e dá outras providências, de autoria do Chefe do Poder Executivo, diante da real e visível necessidade de melhor estudar e apreciar a referida matéria, de conformidade com os termos do art. 19, inciso VI da Lei Orgânica do Município, pelo prazo de 15 dias úteis.

Sem mais para o momento, antecipadamente agradecemos,

Atenciosamente,

Vereador ***Jesusmar Nunes da Silva***
- Relator do Projeto -

Av. Ildefonso Carneiro, 399-A - Fone/Fax: (64) 3656-1348 e 1442 - Centro - CEP 75813-000
CNPJ 24.858.722/0001-40 - Email: camaracacu@dgmnet.com.br

Comissão de Constituição, Justiça e Redação.

Projeto de Lei nº 58/2012, de 05/11/2012.
Autoria: Chefe do Poder Executivo
Redefine o parcelamento do solo urbano do Município de Caçu/GO, e dá outras providências.

RELATÓRIO:

O presente Projeto de Lei dispõe sobre redefinição do parcelamento de solo urbano do Município de Caçu/GO, e dá outras providências. Observa-se da presente matéria que a mesma propõe substancial modificação nas regras para parcelamento de solo urbano do Município de Caçu além de outras radicais mudanças na atual legislação. Quanto à legalidade da matéria ora analisada temos que, sendo conveniente à Administração Pública e devidamente autorizado pela Câmara Municipal, poderá ocorrer alteração de leis e ou revogações como é o caso presente, eis que restará totalmente revogada a Lei 1.342, de 14 de julho de 2003. Apesar de, a nosso ver, existir inúmeras imperfeições e exageros no texto proposto, não vislumbramos ilegalidade ou inconstitucionalidade formal na matéria. Quanto a ser ou não justa a matéria, entendemos ser a mesma injusta e capciosa para com a própria administração pública, para com os administrados que se tornarão futuros adquirentes de lotes urbanos e para com os possíveis loteadores que pretenderem parcelar solo urbano no Município de Caçu. Não nos parece razoável e leal a atitude do autor da matéria em tentar a aprovação de matéria desta modalidade nos dois últimos meses de mandato, quando teve em seu mandato outros 46 (quarenta e seis) meses para fazê-lo. Por outro lado, a Câmara Municipal de Caçu, pelos atuais vereadores que estão encerrando seus respectivos mandatos, não podem se sentir seguros para aprovação da matéria, sem que houvesse tempo para um amplo estudo, amplo debate sobre a matéria, para, após isso e outras necessidades que por ventura advierem promover emendas necessárias e talvez até a apresentação de projeto substitutivo. Assim sendo, entendemos que o melhor caminho é a reprovação da matéria para que,

Poder Legislativo

Câmara Municipal de Caçu-GO

Comissão de Obras, Serviços Públicos e Urbanismo.

Projeto de Lei nº 58/2012, de 05/11/2012.
Autoria: Chefe do Poder Executivo
Redefine o parcelamento do solo urbano do Município de Caçu/GO, e dá outras providências.

RELATÓRIO:

O presente Projeto de Lei dispõe sobre redefinição do parcelamento de solo urbano do Município de Caçu/GO, e dá outras providências. È visível no texto da matéria em discussão a proposta de consideráveis mudanças nas regras para parcelamento de solo urbano do Município de Caçu, revogando por completo a atual legislação, qual seja a Lei 1.342, de 14 de julho de 2003 e uniformizando a regra inclusive para o desdobramento nas mesmas dimensões e características do loteamento ou desmembramento. É claro que não há impedimento para a propositura de alteração e revogação de legislação a qualquer momento, porém a matéria é de muita amplitude para ser apreciada a contento em tão exíguo tempo, considerando a finalização de mandato e conseqüentemente a sessão legislativa. A própria existência de um Plano Diretor em gestação para o Município de Caçu, gera a necessidade de conhecimento deste Plano Diretor para confrontá-lo com as disposições desta matéria, uma vez que a própria matéria fala em respeito ao Plano Diretor e a Câmara de Vereadores ainda não conhece o anteprojeto ou projeto do Plano Diretor. Entendemos ser muitíssimo arriscado aprovar matéria de alta complexidade ao apagar das luzes, donde pode se claramente ver que retira do cidadão o direito, por exemplo, de desmembrar lote com construções pré-edificadas que4 resultem em áreas inferiores às do artigo 33 da matéria. Parece querer o autor da matéria inserir norma municipal para aplicação noutros exercícios administrativos que não aqueles por si geridos, o que não pode ser visto com bons olhos pelos legisladores de modo geral. Assim, diante do não conhecimento do Plano Diretor em gestação e da possibilidade de contrariá-lo por desconhecimento e uma vez ter a matéria que respeitá-lo (art. 1°, III), entendemos que a melhor saída é a reprovação da matéria.

Pelo exposto, obedecidas às normas regimentais vigentes, manifestamos no sentido de ser **CONTRÁRIO** à aprovação da presente matéria.

É O PARECER.

SALA DAS COMISSÕES DA CÂMARA MUNICIPAL DE CAÇU, aos 05 dias do mês de dezembro do ano de 2012.

Vereador ***AGNALDO TEODORO DA SILVA***
- RELATOR -

Av. Ildefonso Carneiro, 399-A - Fone/Fax: (64) 3656-1348 e 1442 - Centro - CEP 75813-000
CNPJ 24.858.722/0001-40 - Email: camaracacu@dgmnet.com.br

caso queira o Município, no futuro apresentar em forma de outro projeto de lei, com novo texto ou não, mas com possibilidade de tempo para ampla discussão e melhor apreciação. Inobstante o manifesto pela reprovação, a redação gramatical usada é satisfatória.

Pelo exposto, obedecidas às normas regimentais vigentes, manifestamos no sentido de ser **CONTRÁRIO** à aprovação da presente matéria.

É O PARECER.

SALA DAS COMISSÕES DA CÂMARA MUNICIPAL DE CAÇU, aos 03 dias do mês de dezembro do ano de 2012.

Vereador **JESUSMAR NUNES DA SILVA**
- RELATOR -