

LEI Nº 277 de 29 de Dezembro de 2005.

EMENTA: Dispõe sobre o Parcelamento do solo Urbano do Município de Lagoa do Carro - Pernambuco e dá outras Providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE LAGOA DO CARRO, Estado de Pernambuco, no uso de suas atribuições legais, faço saber que o Plenário da Câmara Municipal de Vereadores, aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPITULO I

Das Disposições preliminares

Artigo 1º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante Loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as legislações estaduais e federais pertinentes.

Artigo 2º - Considera-se Loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das existentes.

Artigo 3º - Considera-se desmembramento a subdivisão de glebas em lotes destinada 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.

Artigo 4º - Somente será o parcelamento do solo para fins urbanos em zona urbana ou de expansão urbana, assim definida por lei municipal.

Parágrafo Único. Não será permitido o parcelamento do solo:

I – em terrenos alagadiços e sujeito a inundações, antes de tomadas às providências para assegurar o escoamento das águas;

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

III – em terrenos com declividade igual ou superior a 30%(trinta por cento), salvo se atendida exigência específica das autoridades competentes;

IV – em terrenos onde as condições de geologia não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até a sua correção.

Artigo 5º-Para os efeitos desta Lei serão adotadas as seguintes definições:

I – Alvará - é o documento que licencia que autoriza a execução de obras sujeitas à fiscalização da Prefeitura;

II – Centro de Bairro - setor de um bairro, planejado ou não que agrega suas principais atividades e usos, tais como comércio e serviços de vizinhança e equipamentos comunitários de caráter local;

III – Declividade - relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e sua distância horizontal;

IV – Desmembramento - subdivisão de gleba, com área inferior a 1,00ha (um hectare), em lotes destinados à edificação, como aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas e logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

V – Embargo – é o ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;

VI – Equipamentos Comunitários - equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

VII – Equipamentos Urbanos - equipamentos públicos de abastecimento de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado;

VIII – Faixa Non Aedificandi - área de terreno onde não será permitida qualquer edificação;

IX – Gleba – área de terra que ainda não foi objeto de arruamento ou Loteamento;

X – Leito Carroçável – pista destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação composta de uma ou mais faixas de rolamento;

XI – Lote – parcela autônoma de terreno, com pelo menos um acesso a Logradouro público, resultante de Loteamento, desmembramento ou remembramento;

XII – Loteamento – subdivisão de uma gleba e lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação de vias existentes;

XIII – Mobiliário Urbano – compreende a posteação, telefones públicos bancas de jornal, abrigos de ônibus, caixas de correio de lixo, bancos e congêneres que ocupem os logradouros públicos;

XIV – Parcelamento – subdivisão de terras, nas formas de Loteamento ou desmembramentos;

XV – Remembramento – reagrupamento de lotes contíguos, formando uma unidade Imobiliária – lote, edificado ou não.

CAPITULO II

Dos Requisitos Urbanísticos para Parcelamento

Artigo 6º - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I – as áreas destinadas ao sistema de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livre de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvado o disposto no § 1º deste artigo;

II – os lotes terão área mínima de **250m²** (duzentos cinquenta metros quadrados) frente mínima de 10m (dez metros linear), salvo quando a legislação

estadual ou federal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar à urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.

III – ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa non aedificandi cuja largura para cada lado deverá obedecer às exigências da legislação específica de 15m(quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

IV – as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º - A percentagem de áreas públicas previstas no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba, salvo, nos loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes forem maiores do que 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida, a critério do Órgão Municipal de Planejamento Urbano.

§2º - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coletas de água pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

§ 3º - Consideram-se comunitários equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 4º - Os lotes de esquinas terão suas dimensões acrescidas de 20% (vinte por cento).

§ 5º - A percentagem de áreas públicas a que se refere o § 1º deste artigo, respeitará a seguinte composição:

I – 15% (quinze por cento), no mínimo, destinados a praças e áreas verdes;

II – 10%(dez por cento), no mínimo, destinados a equipamentos comunitários;

III - o restante das áreas públicas exigidas no caput deste artigo será destinado às vias de circulação.

Artigo 7º - As vias de circulação terão a seguinte hierarquia, quanto à função e capacidade de tráfego;

I – Artérias – destinadas ao tráfego de passagem, possuindo características de desenho que permitam circulação rápida;

II – Coletoras – destinadas ao tráfego dentro das zonas, estabelecendo ligação entre as vias artérias e locais;

III – Locais – destinadas à ligação entre as unidades imobiliárias e as vias coletoras.

Artigo 8º - As vias de circulação serão compostas por uma parte destinada ao tráfego de veículo e outra destinada ao pedestre e ao mobiliário urbano, devendo obedecer às seguintes condições:

I – a parte destinada ao tráfego de veículo será composta por, no mínimo, duas faixas de rolamento, cada uma com as dimensões mínimas de:

a) 3,50m(três metros e cinquenta centímetros), nas vias arteriais e coletoras;

b) 3,00m(três metros), nas vias arteriais e coletoras;

II – a parte destinada aos pedestres e ao mobiliário urbano será composta por faixas laterais, cujas larguras somadas deverão corresponder a 50% (cinquenta por cento) do leito Carroçável, respeitando-se o mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para cada passeio;

III – as vias de circulação com mais de 3 (três) faixas de rolamento deverão conter canteiro central com largura mínima de 4,00 (quatro metros), destinado a ciclovias, cuja metragem será excluída do cálculo dos passeios a que se refere o inciso II deste artigo;

IV – as vias de pedestres terão largura mínima de 5% (cinco por cento) de seu comprimento e nunca inferior a 4,00m (quatro metros);

V – as vias internas das quadras poderão terminar em praça de retorno, desde que o raio mínimo da praça seja de 10,00m (dez metros) e o comprimento da via não exceda 150,00m (cento e cinquenta metros);

VI – as declividades longitudinais das vias não poderão ser inferiores a 2% (dois por cento);

VII – as vias deverão ser providas de sistema de drenagem;

VIII – nenhum lote poderá estar localizado a uma distância maior do que 500,00m(quinhentos metros) de uma via coletora com, pelo menos, 3 (três) faixas de rolamento;

IX – as quadras terão comprimento máximo de 250,00m (duzentos e cinquenta metros).

Artigo 9º – O Poder público competente poderá complementarmente exigir, em cada Loteamento, a reserva de faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo Único – Consideram-se urbanos os equipamentos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

CAPITULO III

Do Projeto de Loteamento

Artigo 10º – Antes da elaboração do projeto de Loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura, que defina as diretrizes para o uso do solo, o traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres, e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, prestando, para este fim, requerimento, e planta do imóvel contendo:

I – título de propriedade do imóvel;

II – planta do imóvel, na escala de 1:1000 em duas vias e planta da situação, em duas vias, na escala de 1:10.000, amarrada ao sistema viário existente, todas assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e pelo técnico responsável; As divisas da gleba a ser loteada;

III – as curvas de nível de metro em metro, amarrada a referência de nível oficial:

IV – a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

V – a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

VI – tipo de uso predominante a que o loteamento de destina;

VII – as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Artigo 11º – A Prefeitura indicará, um prazo de 30 (trinta) dias nas plantas apresentação junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e federal:

I – as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade ou do município, relacionadas com o Loteamento pretendido a serem respeitadas;

II – o traçado básico do sistema viário principal;

III – a localização aproximada dos centros de bairros;

IV – a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livre de uso público;

V – as faixas sanitárias do terreno necessário ao escoamento das águas pluviais e as faixas non aedificandi;

VI – a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo Único – as diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 01(um) ano.

Artigo 12º – Orientado pelas diretrizes expedidas pelo órgão municipal de planejamento urbano, nos termos do capítulo II desta Lei, o interessado apresentará projeto definitivo de parcelamento, com a seguinte documentação;

I – título de propriedade do imóvel;

II – planta geral de situação na escala de 1:10.000, em 4 (quatro) vias, sendo uma em papel vegetal copiativo e 3 (três) em cópias heliográficas, todas assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e pelo responsável técnico pelo projeto e pela execução das obras, contendo, no mínimo:

a) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração no sentido horário, sendo as quadras indicadas por letras e os lotes por números;

b) a indicação do sistema viário, das áreas destinadas a equipamentos públicos e comunitários e dos centros de bairros com as respectivas dimensões;

c) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

d) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

e) a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais; norte magnético e escala gráfica;

f) Memorial, contendo, obrigatoriamente, pelo menos:

a) – a descrição sucinta do loteamento, com suas características, fixação de zona ou zonas de uso predominante e dos centros de bairros;

b) – as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que indicam sobre os lotes e suas construções, além daqueles constantes das diretrizes indicadas nos termos do capítulo II;

c) – a indicação das áreas que passarão ao domínio do Município, no registro do Loteamento;

d) – a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes na área e adjacências.

Parágrafo Único – As diretrizes expedidas terão prazo de validade máxima de 01 (um) ano, o requerimento para parcelamento poderá ser indeferido, quando não houver, em médio prazo, viabilidade econômica ou técnica de extensão dos equipamentos urbanos de abastecimento d'água e energia elétrica.

CAPITULO IV

Do Projeto de Desmembramento

Artigo 13º – Para a aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura quando for o caso acompanhado do título de propriedade e da planta do imóvel a ser desmembrado contendo;

- I – a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II – a indicação do tipo de uso predominante no local;
- III – a indicação da divisão de lotes pretendida área.

Artigo 14º – Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, a disposição urbanística exigidas para o loteamento contidas nesta Lei;

Parágrafo Único – O Município fixará os exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista no § 1º do artigo 6º desta Lei.

CAPITULO V

Da Aprovação do Projeto de Loteamento e Desmembramento

Artigo 15º – O projeto de Loteamento e desmembramento deve ser aprovado pela Prefeitura, a quem compete também à fixação das diretrizes a que aludem os artigos 11 e 12 desta Lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.

Artigo 16º – O Município não aprovará parcelamento, sem prévia anuência do Estado quando:

I – localização em áreas de interesse especial, tais como as de proteção dos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II – localização em área limítrofe do Município, ou que pertença a mais de um Município;

III – abranger área superior a 1.000.000m² (um milhão de metros quadrados).

Artigo 17º – 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 pelo loteador, desde a aprovação do Loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso observadas as exigências previstas nesta Lei.

Artigo 18º – Apresentado regulamento o projeto de parcelamento, o executivo comunicará ao interessado, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sua aprovação ou rejeição.

Artigo 19º – No ato de ciência de aprovação do parcelamento, o interessado assinará termo de acordo, no qual se obrigara:

I – executar as obras e serviços relativos aos projetos, em prazo proporcional à área do Loteamento previsto no alvará, que não ultrapassará 01 (um) ano, sob pena de caducidade do ato de aprovação;

II – não outorgar qualquer escritura de venda de lotes, antes de conclusão as obras previstas no parágrafo único deste artigo;

III – hipotecar, mediante escrita pública, área de terreno cujo valor, a juízo da Prefeitura, seja, na época da aprovação do projeto, igual ou superior ao custo a serem realizadas.

Parágrafo Único – As obras referidas no inciso I deste artigo são as seguintes:

a) abertura de vias de comunicação com assentamento de meios-fios e sarjetas;

- b) marcação de praças e lotes;
- c) movimento de terra;
- d) obras de arte;
- e) equipamentos urbanos que forem julgados necessários pela Prefeitura, como água e energia.

CAPITULO VI

Da Execução, Fiscalização e Embargos.

Artigo 20º - A execução, por etapas, das obras referidas no parágrafo único do artigo 19.º poderá ser autorizada, quando:

- I – o termo de acordo fixar o prazo máximo para execução das obras;
- II – forem executadas na área, em cada etapa, todas as obras previstas assegurando-se, aos compradores dos lotes, o pleno uso dos equipamentos implantados.

Artigo 21º – O registro do Loteamento só poderá ser cancelado:

- I – por decisão judicial;
- II – a requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura, enquanto nenhum lote houver sido objeto contrato;
- III – a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura.

§ 1º - A Prefeitura só poderá se opor ao cancelamento se disto resulta inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências.

§ 2º - Nas hipóteses dos incisos II e III deste artigo 21º., o oficial do registro de imóveis fará publicar, em resumo, edital do pedido de cancelamento,

poderá este ser impugnado no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da última publicação. Findo esse prazo, com ou sem impugnação, o processo será remetido ao juiz competente para homologação do pedido de cancelamento, ouvido o Ministério Público.

§ 3º - A homologação de que trata o parágrafo anterior será precedida de vistoria judicial destinada a comprovar a inexistência de adquirentes na área loteada.

Artigo 22º - Pagos os devidos e assinados o termo de acordo e a escritura de hipoteca, a Prefeitura expedirá o respectivo alvará.

Artigo 23º - O loteador devesse manter os documentos de aprovação do parcelamento no local da obra, para efeito de fiscalização.

Artigo 24º - Quando as obras estiverem em desacordo com os projetos aprovados ou com as exigências do ato de aprovação, serão embargadas.

§ 1º - Os embargos serão acompanhados de intimação para regularização das obras, com prazo fixado.

§ 2º - Verificada pela Prefeitura a remoção da causa do embargo, o mesmo será levantado.

Artigo 25º - Uma vez realizada todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura a requerimento do interessado e após a devida fiscalização, liberará a área hipotecada, mediante expedição de termo de verificação da execução das obras.

Parágrafo Único - Caso, no prazo estabelecido, não tenham sido realizado as obras e serviços exigidos, a Prefeitura promoverá ação competente para adjudicar a seu patrimônio as áreas hipotecadas, que se constituirá em bem municipal.

CAPITULO VII

Do Registro do Loteamento e Desmembramento

Artigo 26º - Aprovado o projeto de Loteamento ou de desmembramento, o loteador submetê-lo-á ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Artigo 27º - 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.

Artigo 28º – É vedado vender ou prometer vender parcela do loteamento ou desmembramento não registrado.

CAPITULO VIII

Das Disposições Gerais

Artigo 29º – O loteador poderá requerer modificação total ou parcial do projeto aprovado, desde quem, continuem sendo obedecidas as normas legais e seja obtida a anuência dos titulares direto sobre as áreas vendidas ou compromissadas a venda.

Artigo 30º – O órgão municipal de planejamento urbano adotará os procedimentos cabíveis, a fim de implementar e divulgar a presente Lei.

Artigo 31º – A presente Lei complementa, sem substituir, a disposição da Lei Municipal de Zoneamento.

Artigo 32º – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Artigo 33º – Revogam-se as disposições em contrário.

LAGOA DO CARRO, 29 de dezembro de 2005.

Antonio Carlos Guerra Barreto.
Prefeito Municipal

Certidão:
Certifico que nesta data
Publiquei e Registrei
A Lei Supra
Fátima Brito Alves Belo
Secretária Executiva



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA DO CARRO
ESTADO DE PERNAMBUCO

Lei nº 277/2005

Dispõe sobre o Parcelamento do solo Urbano do Município de Lagoa do Carro - Pernambuco e dá outras providencias



CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOA DO CARRO - PE
CNPJ: 40.893.869/0001-27
PORTAL DA TRANSPARÊNCIA
Código de Autenticidade: **01JDH62LD456**
Emitido em, 30 de September de 2025 às 14h:42m