LEI COMPLEMENTAR Nº 041/2014

de 1º de dezembro de 2014, publicada no Informativo Municipal nº 593, de 01 a 10 de dezembro de 2014.

LEI COMPLEMENTAR Nº 041/2014

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE VISCONDE DO RIO BRANCO, DE ACORDO COM OS PARÂMETROS DO PLANO DIRETOR INSTITUÍDO PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 23 DE 29/12/2006, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

O Povo do Município de Visconde do Rio Branco, por seus representantes na Câmara de Vereadores aprovou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei.

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1o. Qualquer modalidade de parcelamento do solo para fins urbanos, fica sujeito à aprovação prévia da Prefeitura nos termos das disposições desta lei.

Parágrafo único. Obedecerá, igualmente, às disposições desta lei, no que couber, o parcelamento do solo rural para constituição de chacreamentos.

Art. 2o. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observando-se as disposições desta lei e as legislações estaduais e federais pertinentes.

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

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

§3o. Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município.

§4o. Considera-se infraestrutura básica os equipamentos urbanos destinados ao escoamento das águas pluviais, a iluminação pública, as redes de esgoto sanitário e de abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas.

Art. 3o. Somente será admitido o parcelamento do solo, para fins urbanos, nas zonas urbanas, nas zonas de expansão urbana ou nas de urbanização específica, assim definidas pelo Plano Diretor ou aprovadas por lei municipal.

Art. 4o. Na área rural, somente será permitido o parcelamento do solo para fins rurais, sendo vedado o parcelamento do qual resultem áreas de terreno de dimensão inferior à do módulo rural da região, estabelecido por órgão federal competente, ressalvada a hipótese de chacreamento, cuja implantação observará as disposições específicas desta Lei.

Art. 5o. Nenhuma modalidade de parcelamento do solo será permitida:

I- em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de executadas as obras e serviços que assegurem o escoamento adequado das águas;

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

III- em terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento);

IV- em terrenos onde as condições geológicas sejam desfavoráveis à ocupação antrópica, determinado pelo Órgão de Defesa Civil;

V- em áreas de preservação ambiental;

VI- em áreas contendo matas ou florestas, sem prévia manifestação favorável das autoridades competentes;

VII- em áreas de reservas naturais, nas quais o Poder Público tenha interesse em sua preservação como áreas de interesse paisagístico;

VIII- em áreas contíguas a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, sem a prévia manifestação dos órgãos competentes;

IX- em áreas em que a poluição impeça a existência de condições sanitárias suportáveis, após estudo de impacto ambiental até à correção do problema.

Parágrafo único. No caso de parcelamento de glebas com declividade superior a 30% (trinta por cento) e até 40% (quarenta por cento), o projeto respectivo será acompanhado de:

I - laudo geotécnico da área, por quadra, registrado no CREA/MG;

II - declaração do responsável técnico pela elaboração do laudo geotécnico da viabilidade de edificação no local;

III- projeto de contenção de encostas e/ou muro de arrimo e de outras obras necessárias para o atendimento do parágrafo único deste artigo.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 6o. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

§1o. A percentagem de áreas públicas não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco) da gleba, dos quais 15% (quinze por cento), no mínimo, serão áreas destinadas para equipamentos comunitários e para espaços livres para uso público e o restante destinado ao sistema viário e a equipamentos urbanos.

I- Consideram-se comunitários os equipamentos públicos destinados à educação, à cultura, à saúde, ao lazer, desenvolvimento social e similares;

II- Consideram-se urbanos os equipamentos públicos destinados ao abastecimento de água, ao serviço de esgoto, à ETE - Estação de Tratamento de Efluentes, à rede de energia elétrica, à coleta de águas pluviais, à rede telefônica e ao gás canalizado;

III - O sistema de circulação compreende as vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres;

IV - Espaços livres para uso público são as áreas verdes, as praças e similares.

V- Suplementarmente, o Município poderá exigir reserva de uma área a ser destinada a equipamentos urbanos.

§2o. A implementação do inciso V do § 1o do presente artigo dependerá de regulamentação por decreto municipal.

§3o. Nos loteamentos destinados a uso industrial, cujos lotes forem maiores do que 15.000 m2 (quinze mil metros quadrados), a percentagem de áreas públicas corresponderá, no mínimo, a 25% (vinte e cinco por cento) da gleba.

§4º. O Executivo poderá determinar, com fundamento em parecer técnico, a localização das vias principais, das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres para uso público.
§5º. No cálculo do percentual de terrenos a serem transferidos para o domínio do Município não serão aceitas:
I - as áreas não parceláveis e "non aedificandi" previstas no art. 5o;
II - as áreas relativas às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica.
III - áreas de servidão de águas pluviais e esgoto.
§6o. As áreas previstas nos incisos I e III do parágrafo anterior podem ser transferidas ao domínio do Município, caso haja justificado interesse público de ordem ambiental, sendo computada, para efeito do cálculo do percentual, apenas metade de sua área.
§7o. Os canteiros centrais ao longo das vias não serão computados como áreas verdes.
§8o. As áreas transferidas ao domínio do Município terão, no mínimo, 10,00 m (dez metros) de frente para o logradouro público e acesso direto ao sistema viário.
§9º. Todo loteamento novo no Município de Visconde do Rio Branco deverá contar com o projeto e execução de sistemas de tratamento de efluentes.
§10. Para atender aos lotes em declive, deverá ser previsto uma área de servidão "non aedificandi" para passagem de esgoto e águas pluviais com no mínimo 1,50m de largura.
§11. Deverá constar no Projeto que cada 180 metros dos quarteirões haverá uma intercesão da área de servidão para manutenção de rede de esgoto e águas pluviais na rede pública de no mínimo 1,50 metro de largura.
Art. 7o. Os lotes urbanos terão área mínima de 200,00 m2 (duzentos metros quadrados), com frente mínima de 10,00 m (dez metros).
§1º. Nos casos de urbanização específica de interesse social, promovida pelo próprio Poder Público, a Prefeitura poderá admitir lotes com área inferior a 200,00 m2 (duzentos metros quadrados).
§2º. Não será permitido o desmembramento de lotes em loteamentos aprovados à partir desta lei, com área inferior a 200,00m² para cada lote desmembrado.
Art. 8o. Os lados dos quarteirões não podem ter extensão superior a 360,00 m (trezentos e sessenta metros).
Parágrafo único. Poderão ser admitidos lados de quarteirões com extensão superior à prevista nesse artigo, nos casos em que a natureza do empreendimento demande grandes áreas contínuas e desde que suas vias circundantes se articulem com as adjacentes.
Art. 9o. Nenhum quarteirão pode pertencer a mais de um loteamento.
Art. 10. Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio das rodovias, ferrovias, estradas vicinais, estradas de ferro, dutos e linhas de transmissão, será obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificandi" com largura mínima exigida em legislação específica;
Art. 11. As vias de circulação deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia do terreno, nunca ultrapassando a declividade maior que 25% (vinte e cinco por cento).
Parágrafo único. Deverá ser observado o disposto no "caput" deste artigo para o prolongamento ou extensão de via existente, mantendo-se inclusive a mesma classificação, os mesmos requisitos urbanísticos de largura mínima nos padrões de pista, passeios e recuo das construções.
Art. 12. O sistema viário constitui-se de uma malha viária definida e hierarquizada, para efeito de aplicação desta lei, as vias públicas existentes e a serem criadas pelos loteamentos são classificadas como da seguinte forma:
I - RODOVIAS: vias utilizadas para ligar áreas urbanizadas com as rurais do Município e para interligar o Município com a capital do Estado e com outros municípios;
II - ESTRADAS: vias destinadas a ligar as comunidades rurais ao perímetro urbano e às rodovias;
Pista: 7,00 (sete metros)
III – VIAS URBANAS: são as ruas, avenidas ou caminhos abertos à circulação pública, situadas nas áreas urbanas, caracterizando principalmente por possuírem imóveis edificados:
a)Vias de Trânsito Rápido: São vias caracterizadas por acessos especiais, com trânsito livre, sem interseções em nível, sem acessibilidade direta nos lotes lindeiras e sem travessia de pedestres em nível;
Pista: 15,00 (quinze metros) podendo ter a faixa de integração de 3,50 (três metros e cinquenta centímetros)
b)Via Arterial: Via caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade direta aos lordes lindeiras e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade.
Pista: 10,00 (dez metros)
Passeio: 1,50 (um metro e cinquenta centímetros)
c)Via local: Via caracterizada por inserções em nível não semaforizadas, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas.
IV - VIA COLETORA: Via destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade:
a) RUAS DE DISTRIBUIÇÃO: distribuem ou coletam o fluxo de trânsito, ligando as vias principais com as vias de acesso, internamente aos subcentros;
b) RUAS DE CIRCULAÇÃO LOCAL: definidas de acordo com o loteamento, darão acesso aos lotes e respeitarão sempre a malha viária lindeira, dando-lhe continuidade;
Pista: 7m (sete metros);
Passeios: 1,50m (um metro e meio);
c) RUAS DE ACESSO: darão acesso aos lotes, terminando em uma praça de retorno, denominada "culs-de-sac", só podendo localizar-se em loteamentos residenciais;
Pista: 5m (cinco metros);
Passeios: 1,50m (um metro e meio);
d) PARQUES LINEARES DE FUNDO DE VALE: constituídos para respeitar a legislação Federal, Estadual e Municipal de proteção do meio-ambiente, possuem via marginal contínua ou interrompida, para acesso local.
V - CICLOVIAS - as destinadas ao tráfego exclusivo de bicicletas, com largura mínima de 2,00m (dois metros);
VI - Servidões de passagem de serviço: destinadas a implantação de equipamentos urbanos, como águas pluviais e esgoto, com largura mínima de 1,50m (um metro e meio);
VII - Via especial: destina-se a usos especiais tais como vias de pedestres, faixas exclusivas para ônibus, ciclovias, carga e descarga e outros similares.
VIII - Via Expressa: dimensões mínimas da via de acordo com os parâmetros para projetos de vias de trânsito rápido, em áreas urbanas, estabelecidos pelo DER/MG ou pelo DNER.
§1º. As vias de pedestres terão largura mínima de 5%(cinco por cento) de seu comprimento e nunca inferior a 2,00m (dois metros).
§2º. As ruas de acesso, sem saída, somente serão admitidas em zonas residenciais de baixa densidade populacional e tenham uma rotatória com diâmetro mínimo igual a 15,00 m (quinze metros), quando não interligadas, poderão terminar em praças de retorno, desde que seu comprimento não exceda a 150m (cento e cinquenta metros).
§3º. As declividades transversais das vias serão de 2% (dois por cento) no sentido do eixo para o meio-fio.
§4o. O sistema viário deve ser projetado minimizando-se as intervenções nas condições topográficas locais e observando-se a condição mais favorável à insolação e à ventilação dos lotes.
§5o. Nos loteamentos, para toda via de circulação de veículos que se conectar com via oficial, deve-se prever pelo menos faixas viárias adicionais na junção com a via oficial, para funcionar como segurança nos movimentos de aceleração (entrada na via oficial) ou de desaceleração (saída da via oficial).
§6o. Será obrigatória a hierarquização das vias nos projetos de loteamentos, devendo ser aprovados pela Prefeitura Municipal.
§7o. O sistema de vias arteriais e principais deverá ser organizado de forma a se obter uma malha de vias perimetrais e radiais, que possibilitem o fácil deslocamento entre si das diversas regiões e dessas para as áreas consideradas como centro e bairros.

Art. 13. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes exigidas para o loteamento, em especial o art. 7º desta lei.
Art. 14. Os lotes existentes a serem desmembrados que não estejam previstos no §2º do art. 7º desta lei, poderão área mínima de 125m² e frente mínima de 5 (cinco metros) e/ou servidão mínima de 1,50m.
Parágrafo único. Os lotes urbanos a serem desmembrados com aproveitamento das vias existentes, terão área mínima de 200,00m² com frente mínima de 10,00m.
Art. 15. Os desmembramentos estão sujeitos à transferência ao domínio do Município de Visconde do Rio Branco de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da gleba, destinados à finalidades públicas.
§1º. A transferência prevista no caput deste artigo não se aplica às glebas com área inferior a 5.000,00 m2 (cinco mil metros quadrados).
§2º. O valor da conversão prevista no parágrafo anterior é calculado de acordo com a Planta de Valores Imobiliários utilizada para o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU.
§3º. Suplementarmente, o Município poderá exigir reserva de faixa superior à prevista no caput deste artigo, o que dependerá de regulamentação por decreto municipal.
Art. 16. Para desmembramentos poderão ser utilizadas passagens de servidão, que ligam lotes à via pública e terão no máximo 50,00 m (cinquenta metros) de comprimento.
§1º. As passagens de servidão terão:
I - a largura mínima de 1,50m para atender apenas um lote aos fundos
II - largura mínima de 2,50m para atender a 02 lotes aos fundos.
§2º. Poderá ser acrescido 1,0m para cada lote até o máximo de seis lotes aos fundos, podendo ter largura de até 10,0m incluindo o passeio.
§3º. A subdivisão para 07 (sete) lotes será considerado abertura de via e loteamento.
Art. 17. Admite-se o parcelamento do solo para formação de Chacreamento e/ou Condomínio, observadas as disposições específicas contidas desta Lei.
§1º. Considera-se condomínio ou loteamento fechado, o parcelamento caracterizado:
I - como aquele destinado a abrigar conjunto de edificações assentadas em um ou mais lotes, dispondo de espaços de uso comum, caracterizados como bens em condomínio;
II - pela formação de lotes autônomos, com áreas de utilização exclusiva de seus proprietários, confinando-se com outras de utilização comum dos condôminos.
§2º. Aplicam-se aos condomínios fechados, no que couberem, as mesmas exigências feitas para os loteamentos.
§3º. A implantação de condomínios horizontais será regulamentada pelo Município, observadas no que couberem, as disposições da legislação federal, estadual e municipal pertinentes.

CAPÍTULO III

DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 18. Para aprovação do projeto de loteamento o interessado apresentará à Prefeitura Municipal, primeiramente, um anteprojeto, de acordo com a legislação em vigor, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba a ser parcelada expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais atualizada do imóvel e do proprietário e do competente instrumento de garantia.
Art. 19. O anteprojeto mencionado no artigo anterior constará de:
I - dois blocos de desenhos com duas cópias cada;
II - memorial descritivo;
III - cronograma de execução das obras, com duração máxima de dois anos;
IV - Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao órgão competente.
§1o. O primeiro bloco de desenhos, executado na escala mínima de 1:2.000 (um para dois para mil), constará de uma planta contendo:
I - as confrontações da gleba a ser loteada, com as medidas das divisas geometricamente definidas de acordo com as normas técnicas oficiais vigentes;
II - a altimetria da gleba, com curvas de nível, com equidistância vertical não superior a 2,00 m (dois metros);
III - a identificação e a representação diferenciadas, na planta de altimetria, das áreas que tenham declividades até 30% (trinta por cento) e das que estejam na faixa acima de 30% (trinta por cento) até 35% (trinta e cinco por cento);
IV - a localização dos cursos d'água e mananciais, das construções e servidões existentes, das matas, das árvores e do afloramento de rochas;
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 adjacências, bem como de outros elementos necessários à integração do loteamento com as áreas circunvizinhas, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
VI - as áreas alagadiças ou sujeitas à inundações;
VII - a localização de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica, redes de telefonia, dutos e demais instalações com suas respectivas faixas de domínio ou servidão;
VIII - a localização das áreas de risco geológico previstas nas diretrizes definidas pela Prefeitura.
§2o. O segundo bloco de desenhos, executado na escala 1:1000 (um para mil), deverá conter:
I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
II - o sistema de vias, com a respectiva hierarquia e a sua articulação com a rede viária do Município;
III - as curvas de nível, com equidistância vertical de no máximo 1,00 m (um metro) com a subdivisão das quadras em lotes;
IV - o uso predominante do solo, a que o loteamento se destina;
V - as características e localização das zonas de uso contíguo;
VI - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
VII - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e de praças, com a indicação das declividades de cada trecho;
VIII - a indicação das faixas sanitárias do terreno, necessárias ao escoamento das águas pluviais e das faixas "non aedificandi";
IX - a indicação das áreas de preservação permanente;
X - a indicação das áreas destinadas a espaços livres para uso público e a equipamentos urbanos e comunitários;
XI - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nas vias projetadas;
XII - a indicação, em planta e nos perfis, de todas as linhas de escoamento de águas pluviais;
XIII - a apresentação do projeto construção de E.T.E. (Estação de Tratamento de Efluentes) para cada loteamento, sendo necessário a apresentação do projeto.
§3o. O memorial descritivo deverá conter, pelo menos:
I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características de uso e ocupação do solo predominantes e compatíveis com o zoneamento e quadro de áreas;
II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas pela Prefeitura;
III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
IV - a enumeração dos equipamentos urbanos e comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.
§4o. Todos os projetos descritos neste artigo conterão:
I - as assinaturas do proprietário do terreno, do autor do projeto e do responsável técnico legalmente habilitado e registrado.
§5o. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de dois anos.
§6o. Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão de matrícula apresentada como atual não tem mais

correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes, tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes.

§7º. O órgão responsável pelo abastecimento de água na cidade deverá se pronunciar oficialmente sobre a possibilidade de servir ao futuro loteamento, emitindo, para tanto, documento hábil, que será encaminhado à Prefeitura Municipal, junto com o pedido de diretrizes.

§8º. O Órgão responsável pelo fornecimento de energia elétrica deverá se manifestar, oficialmente, sobre a possibilidade de servir ao futuro loteamento e sobre a área de domínio de linhas de transmissão ou de distribuição de energia, porventura existentes na gleba a ser parcelada, emitindo, para tanto, documento hábil que será encaminhado à Prefeitura, Junto com o pedido de diretrizes.

§9º. O Órgão responsável pelo saneamento básico na cidade deverá se pronunciaroficialmente sobre a possibilidade de atender ao futuro loteamento, emitindo, para tanto,documento hábil, que será encaminhado à Prefeitura Municipal, junto com o pedido dediretrizes.

§10. O Órgão Ambiental municipal e estadual deverá se manifestar, oficialmente, sobre o licenciamento ambiental do futuro loteamento.

Art.20. Será firmado um Termo de Compromisso entre o Loteador e o Município para a garantia da execução das obras.

Parágrafo único. O Loteador deverá executar no mínimo os serviços de infraestrutura básica, calçamento, iluminação pública, meio-fio e construção de todos os passeios existentes no loteamento.

Art. 21. O Município poderá exigir quando da elaboração do Termo de Compromisso a caução de até 20,00% (vinte por cento) dos lotes, que serão liberados gradativamente à medida que sejam cumpridos os prazos especificados no cronograma.

Art. 22. Concluídas as obras mínimas, o interessado requererá à Prefeitura Municipal vistoria para emissão de certificado de aceitação das obras sem o qual não poderá iniciar a escrituração dos lotes.

CAPÍTULO IV
DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 23. Para aprovação do projeto de desmembramento, o proprietário apresentará à Prefeitura Municipal, de acordo com a legislação em vigor, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba a ser parcelada expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e certidão negativa de tributos municipais atualizada do imóvel e do proprietário:

I - requerimento à Prefeitura;

II - certidão atualizada de matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

III - memorial descritivo;

IV - planta do imóvel a ser desmembrado;

V - anotação de responsabilidade técnica junto ao órgão profissional competente;

§1o. A planta do imóvel deverá conter pelo menos:

I - a indicação da divisão de lotes pretendida na área;

II - as medidas das divisas e confrontações de cada lote, incluindo a distância das esquinas.

§2o. O memorial descritivo deverá conter a descrição sucinta do desmembramento, com todas as suas características e o uso predominante do solo, a que o desmembramento se destina.

§3o. Havendo edificação na área, esta deverá constar em planta, sendo obrigatória a sua regularização, junto à Prefeitura Municipal.

§4o. O órgão responsável pela liberação do desmembramento poderá solicitar o levantamento planialtimétrico com as curvas de nível, com equidistância vertical de no máximo 1,00 m (um metro), para fins de atendimento ao inciso III do Art. 5º;

§5o. Aos desmembramentos para fins residenciais, comerciais e de atividades de prestação de serviço, cuja área total desmembrada seja superior a 5.000 m2 (cinco mil metros quadrados), bem como àqueles para fins industriais cuja área total seja superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), aplicam-se no que couberem as mesmas exigências feitas para os loteamentos, contidas no Capítulo IV, desta Lei.

§6o. As exigências do § 5o, deste artigo, não se aplicam aos desmembramentos que se destinem a doações a herdeiros ou adiantamentos da legítima, desde que cada herdeiro seja donatário de apenas um lote e/ou uma gleba.

CAPÍTULO V
DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 24. Cabe à Prefeitura Municipal aprovar ou rejeitar o projeto de loteamento ou de desmembramento, num prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da data de protocolo de entrada do processo, desde que esteja completa a documentação apresentada.

Art. 25. Aprovado o projeto de loteamento, a Prefeitura emitirá um alvará autorizativo para execução das obras e serviços de infraestrutura do loteamento, com prazo de validade que respeitará o cronograma de execução das obras, como previsto no Inciso III do caput do Artigo 19, constando, no mínimo de:

I - abertura de vias de circulação, inclusive vias de acesso, quando for o caso, sujeitas a compactação e pavimentação poliédrica, asfáltica ou similar;

II - demarcação dos lotes, quadras e logradouros com a colocação de marcos de concreto;

III - obras destinadas ao escoamento de águas pluviais, inclusive galerias, guias ou meio-fio, sarjetas e canaletas, conforme padrões técnicos e exigências da Prefeitura;

IV - construção do sistema público de coleta de esgoto sanitário, de acordo com as normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, bem como a ETE - Estação de Tratamento de Efluentes;

V - construção de sistema público de abastecimento de água, de acordo com as normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas - e pela COPASA;

VI - obras de contenção de taludes e de aterros destinados a evitar desmoronamento de terra e assoreamento de talvegues;

VII - construção de rede de energia elétrica e de iluminação pública, de acordo com as normas e padrões técnicos exigidos pela Concessionária de energia elétrica;

VIII - obras e serviços destinados ao tratamento paisagístico das vias e logradouros públicos;

IX - arborização das vias, de acordo com as normas municipais vigentes.

§1o. Cabe à Prefeitura, após requerimento do loteador, num prazo máximo de 30 dias, a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização.

§2o. Caso as obras não estejam em condições de perfeita aceitação, a Prefeitura intimará o proprietário a corrigir as irregularidades apontadas.

Art. 26. Nos casos em que correções devam ser feitas na gleba para que ela se torne urbanizável nos termos do Art. 5o desta Lei, a Prefeitura só procederá à aprovação do projeto após terem sido executadas as obras exigidas no laudo técnico, devidamente constatadapor agente credenciado da Prefeitura.

Art. 27. A aprovação do projeto de loteamento fica condicionada ao Termo de Compromisso feito pelo loteador, no qual este se obriga a:

I - executar, a próprio custo, no prazo fixado pela Prefeitura, todas as obras e equipamentos exigidos nesta Lei;

II - facilitar a fiscalização, pela Prefeitura, durante a execução de obras e serviços;

III - cumprir estritamente as determinações do Código Tributário Municipal;

IV - iniciar a venda dos lotes somente após registro do loteamento;

V - cumprir outras exigências específicas que venham a ser feitas pela Prefeitura com fundamento nesta Lei ou em outras leis pertinentes;

VI - o alvará de execução pode ser revogado a qualquer momento, caso não seja cumprida qualquer disposição desta lei ou obrigação contraída perante a Prefeitura;

VII - qualquer modificação no projeto original deve ser comunicada oficialmente à Prefeitura Municipal, para análise e aprovação pelo órgão competente.

Art. 28. A execução das obras constantes no projeto de loteamento deve ser garantida pelo depósito, confiado ao Município, do valor a elas correspondente, da seguinte forma:

I - caucionamento de, no mínimo, 20,00% (vinte por cento) dos lotes do próprio loteamento;

II - por vinculação a imóvel situado no Município feita mediante instrumento público.

§1º. Cumprido o cronograma de obras, o depósito poderá ser restituído, depois de feita a vistoria pelas concessionárias de água, esgoto e energia elétrica, em até 1 (um) ano após a liberação do loteamento;

§2º. A critério do Executivo, o depósito previsto no caputdeste artigo pode ser liberado parcialmente à medida em que as obras de urbanização forem executadas e recebidas pelas concessionárias de água, esgoto e energia;

Art. 29. Depois de aprovadas as obras especificadas no art. 25 desta Lei, o loteador deverá apresentar à Prefeitura Municipal o projeto final contendo:

I - o sistema de vias com as respectivas hierarquias, dimensões e numeração;

II - o quadro demonstrativo contendo a área de gleba, a área total parcelada, o número de lotes, as dimensões e áreas de cada lote, e as áreas doadas ao Município.

§1º. A Prefeitura terá um prazo de 30 dias corridos para vistoriar e aprovar definitivamente o projeto de loteamento, para fins de registro.

§2º. Aplica-se aqui, também, a íntegra do que contém o § 4o do artigo 19.

Art. 30. Estarão sujeitos a laudo de liberação para parcelamento, expedido pelo órgão estadual que trata do Meio Ambiente, os parcelamentos em áreas iguais ou superiores a 10.000 m2 (dez mil metros quadrados) ou que apresentem presença de cursos d'água, nascentes ou vegetação arbórea.

Art. 31. Os espaços livres para uso público, 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 ou pelo poder público municipal, a partir da aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 da Lei Federal 6.766/79 e suas alterações.

Art. 32. A Prefeitura não aprovará loteamento de glebas, cuja realização exija a execução, por parte do poder público municipal, de obras e serviços de infraestrutura, inclusive de vias de acesso nas áreas adjacentes, salvo se tais obras e serviços forem executadas pelo loteador às suas próprias custas.

Art. 33. Caberá ao Governo Estadual o exame e a anuência prévia para a aprovação de loteamento e desmembramento nas seguintes condições:

I - quando localizadas em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidos por legislação estadual ou federal;

II - quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m2 (um milhão de metros quadrados);

III- quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em áreas limítrofes do município, ou que pertença a mais de um município.

CAPÍTULO VI
DO PARCELAMENTO DO SOLO RURAL
Seção I
Disposições Gerais

Art. 34. O parcelamento do solo rural para efeito da criação de chacreamento particular no Município será feito mediante implantação de condomínios rurais.

Art. 35. O regime que regulará o fracionamento de áreas rurais com destinação a chacreamento, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta lei complementar e no que couber nas Leis Federais nº 4.591/64, nº 10.406/02 e nº 6.766/79, correspondendo cada chácara com seus acessórios uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente e as vias, calçadas, áreas verdes e outras áreas, de uso comum ao condomínio.

Art. 36. O ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento do solo rural e constituição do chacreamento é de total responsabilidade do empreendedor/chacreador.

Art. 37. A aprovação do projeto de parcelamento rural deverá ser precedida de licenciamento ambiental do COPAM ou CODEMA, e obedecer, no que couber, ao disposto nos artigos do Capítulo V desta Lei Complementar.

Art. 38. Embora o chacreamento dependa de prévia anuência e concordância do INCRA, dependerá também de aprovação do Poder Executivo Municipal, na forma estabelecida por esta Lei.

Art. 39. Somente será autorizado o parcelamento de solo rural para fins de chacreamento, em áreas não compreendidas pelo perímetro urbano ou zona de expansão urbana.

Art. 40. Os condomínios rurais integrarão a Zona de Urbanização Específica para Chacreamento - ZUEC - por Decreto do Poder Executivo após a aprovação do projeto de parcelamento do solo rural.

Art. 41. Aplicam-se ao parcelamento de solo rural as mesmas vedações e exigências contidas no art. 5º desta Lei.

Seção II
Dos Requisitos Urbanísticos Específicos

Art. 42. Os condomínios rurais (chacreamentos) deverão atender aos seguintes requisitos:

I- chácaras com área mínima de 1.000 m² (um mil metros quadrados);

II- o percentual de áreas destinadas a equipamentos públicos e comunitários e espaços livres de uso público será de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da gleba chacreada, sendo 3% (três por cento) destinados à praça pública, 7% (sete por cento) destinados a outros equipamentos públicos e comunitários e 5% (cinco por cento) destinados à área verde;

III- 20% (vinte por cento) da superfície de cada área destinada a equipamento público urbano ou comunitário, e transferida ao domínio público no ato de registro do chacreamento, apresentará declividade natural do terreno menor ou igual a 15% (quinze por cento);

IV- reservar uma faixa de 15 m (quinze metros) sem edificação de cada lateral das faixas de domínio público das estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos;

V- vias abertas e sinalizadas, com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;

VI- implantação de vias de circulação e acesso às chácaras do parcelamento do solo rural, conforme disposto nesta lei complementar, asfaltadas, calçadas ou cascalhadas, devidamente compactadas com material apropriado e descrito no respectivo projeto;

VII- demarcação dos logradouros, quadras e chácaras com instalação de marcos em concreto;

VIII- contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado;

IX- obras de escoamento de águas pluviais compreendendo as galerias, bocas de lobo, curvas de nível, bacias de contenção, poços de visita e respectivos acessórios, além de outros que se fizerem necessários, de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente;

X- implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, tais como estação de

recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano, ou outra alternativa com projetos elaborados conforme normas da COPASA, com redes de água abaixo de 100 mm, executadas nas calçadas;
XI- implantação de rede coletora de esgoto doméstico com bombeamento, se necessário, e estação de tratamento ou outra alternativa com projetos elaborados conforme normas da COPASA, com redes de esgoto previstas no terço inferior da via e com os ramais executados previamente à pavimentação das vias com ponta de interligação na calçada;
XII- arborização de vias de circulação, área verde e sistema de lazer;
XIII- implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela concessionária de energia elétrica;
XIV- cerca divisória/ fechamento em todo o perímetro do condomínio;
XV- a preservação de uma faixa verde permeável, lindeira às vias e junto ao meio fio, de 20% (vinte por cento) da largura das calçadas;
XVI- implantar serviço de coleta e destinação final do lixo doméstico.
§1°. O condomínio rural terá a obrigação de manter, por si e seus condôminos, os requisitos permanentes de constituição do condomínio rural previstos neste artigo,
§2°. Os condôminos arcarão com as despesas referidas no §1° deste artigo.
Art. 43. Da área total do condomínio rural, serão destinados no mínimo 5% (cinco por cento) para áreas verdes, não computadas eventuais APP - Área de Preservação Permanente.
Art. 44. As vias de circulação de qualquer parcelamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e atender às demais disposições desta lei complementar e as estabelecidas em legislação própria.
Art. 45. As edificações em cada chácara deverão seguir as seguintes diretrizes:
I- taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento);
II- edificações com gabarito máximo igual a 9,00m (nove metros);
III- obrigatoriedade de observância dos seguintes afastamentos mínimos, em relação à construção:
a) Recuo de 10,00m (dez metros), medidos a partir da margem do arruamento, para o alinhamento frontal;
b) Recuo mínimo de 3,00m (três metros) em relação às divisas laterais.
IV - permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária a tal finalidade;
V - garantia de área de permeabilidade do solo de 50% (cinquenta por cento) da área construída, deste percentual:
a) 30% (trinta por cento) com cobertura vegetal;
b) 20% (vinte por cento) com piso permeável;
VI - obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio;
VII - observância da convenção do condomínio.

Seção III
Do Projeto de Chacreamento

Art. 46. A minuta do projeto de parcelamento do solo rural para chacreamento será previamente submetido à apreciação do Município.
Parágrafo único.O órgão municipal competente tem o prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias para apreciação do projeto, uma vez apresentados todos os seus documentos constitutivos.
Art. 47. Os projetos e requisitos previstos nesta lei complementar deverão obedecer às diretrizes elaboradas pelo órgão municipal, através da Comissão de Avaliação e Aprovação de Loteamentos/ Empreendimentos/Chacreamentos.
§1°. Previamente à elaboração dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento do solo rural para chacreamento, o empreendedor deverá requerer à Prefeitura Municipal as diretrizes de parcelamento e uso do solo.
§2°. O requerimento deverá ser apresentado em duas vias, sendo uma protocolada junto ao Município e uma via como comprovante do empreendedor.
§3°. Acompanharão o requerimento os itens abaixo relacionados, devidamente assinados por profissional responsável com registro no órgão competente:
I - título de propriedade do imóvel ou certidão atualizada de matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;
II- certidão negativa de débitos municipais;
III- localização da gleba com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel rural georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro e com precisão posicional fixada pelo INCRA, com indicação da proximidade entre o perímetro do chacreamento e a área de expansão urbana;
IV- outros documentos exigidos pela legislação municipal, contendo:
a) as divisas da gleba a ser chacreada, contendo demarcação do perímetro da gleba com indicação de todos os confrontantes, ângulos, cotas, referência de norte (RN) e memorial descritivo, conforme descrição constante no documento de propriedade;
b) curvas de nível de metro em metro e bacia de contenção;
c) localização de cursos d'água, áreas de preservação permanente e verde, bosques, árvores frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na gleba;
VI - outros documentos exigidos pelas legislações federal e estadual, assim como por legislação municipal específica;
VII - compromisso de que as chácaras serão postas à venda somente após registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.
Art. 48. A Prefeitura Municipal definirá as diretrizes, no prazo máximo de noventa (90) dias corridos, esboçando nas plantas apresentadas pelo interessado:
I - a projeção do sistema de vias de circulação articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local, em conformidade com as normas de sistema viário;
II - as dimensões mínimas de chácaras e quadras;
III - o tipo de pavimentação a ser usado nas vias quando o caso não comportar a opção dada no inciso VI, do art. 42 desta Lei Complementar;
IV - localização e identificação da rede de abastecimento de água, observado o disposto no inciso V, do art. 25 desta Lei;
V - a localização da estação de tratamento de esgoto quando for o caso, observado o disposto no inciso IV, do art. 25 desta Lei;
VI - as faixas de proteção das águas correntes, cursos d'água, e dormentes dos mananciais;
VII - as faixas de domínio público de proteção de estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia, conforme art. 6°, §5°, II, art. 10 e art. 19, inciso VII, desta Lei Complementar.
§1°. O parecer técnico pela inviabilidade do empreendimento deverá ser fundamentado e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.
§2°. Recebendo parecer negativo o requerimento será arquivado.
§3°. O projeto e suas diretrizes serão submetidos à apreciação do Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente - CODEMA - que emitirá seu parecer no prazo máximo de (30) trinta dias.
§4°. O empreendedor elaborará o Estudo de Impacto Ambiental - EIA e/ou Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, quando necessário, a partir das diretrizes definidas pela Comissão de Avaliação e Aprovação de Loteamentos/Chacreamento e da análise do CODEMA, embasando-o na legislação ambiental federal, estadual e municipal, e, incorporando-o ao projeto ambiental de parcelamento do solo rural.
Art. 49. O projeto, a análise do órgão municipal competente, as diretrizes da Comissão de Avaliação e Aprovação de Loteamentos/ Chacreamentos, a análise do CODEMA e o EIA/RIMA serão apresentados ao Município antes do prazo final de validade destes últimos, conforme o caso.

Art. 50. Para aprovação, o projeto de parcelamento do solo rural, deverá, obrigatoriamente, seguir a orientação das diretrizes oficiais definidas, contendo:
I - Certidão atualizada do imóvel, mínimo de expedição 30 dias;
II - Certidão de ônus atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
III - Certidão negativa municipal;
IV - Projeto urbanístico orientado pelas diretrizes apontadas pelo órgão municipal competente, Comissão de Avaliação e Aprovação de Loteamentos/ Chacreamentos e CODEMA, contendo:
a) memorial descritivo;
b) planta impressa do projeto, em 02 (duas) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala de 1:1000 e uma cópia digital em CD com arquivos do tipo "PDF" (memorial e cronogramas) e "DWG" (desenhos), rotulado, identificado e com a informação da versão dos arquivos, além da cópia de ART e/ou RRT registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;
c) cronograma de execução das obras;
d) a subdivisão das quadras em chácaras, com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível e ângulos;
e) sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia em conformidade com o Sistema Viário;
f) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;
g) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas verdes e áreas de preservação permanente, com indicação da porcentagem de inclinação e cotas de nível, na escala de 1:500;
h) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
i) a indicação em planta na escala de 1:1000, e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais na escala de 1:500;
j) os detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto;
V - projeto ambiental orientado pelas diretrizes apontadas pelo CODEMA, contendo:
a) O estabelecido no §4°. art. 48 desta lei complementar;
b) Descrição e delineamento da área de preservação permanente e forma de sua preservação e manutenção;
c) Descrição, delineamento e formação da área verde e forma de sua utilização, preservação e manutenção;
d) Cronograma de arborização das vias de circulação e área verde;
e) Espécies a serem utilizadas na arborização das vias de circulação e de área verde.
VI - Comprovante de pagamento de taxas e emolumentos sobre o parcelamento do solo rural, que serão calculados pela Municipalidade tomando-se por base idênticos parâmetros aplicados ao parcelamento do solo urbano.
VII - Minuta da convenção de condomínio.
Parágrafo único. Todos os documentos, relatórios, desenhos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou representante legal e por profissional legalmente habilitado para os projetos, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART e/ou RRT.

Seção IV

Da Aprovação do Projeto de Chacreamento

Art. 51. A aprovação do Projeto de Chacreamento observará, no que couber, as disposições do Capítulo V desta Lei Complementar.
§1°. A decisão de não aprovação do projeto deverá ser fundamentada e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.
§2°. Quando a irregularidade referir-se à ausência de documentos, a Secretaria Municipal de Planejamento facultará ao empreendedor prazo não superior a trinta (30) dias para corrigir a irregularidade.
§3°. A abertura de prazo para complementação de documentos reabrirá o prazo de dispõe a autoridade municipal para decidir sobre a aprovação do projeto.
Art. 52. Os projetos desaprovados ou que tenham sofrido correções poderão ser novamente submetidos ao crivo da municipalidade, sujeitando-se, neste caso, ao trâmite previsto para os projetos apresentados pela primeira vez.
§1°. Em cada caso, poderão as autoridades municipais, aproveitar atos já praticados e documentos apresentados durante a avaliação do primeiro projeto apresentado.
§2°. O disposto neste artigo não se aplica às hipóteses de caducidade, termo de prazos e arquivamento do projeto, previstos nesta lei complementar.

Seção V

Da Transformação da Zona, da Anuência do INCRA e do Alvará de Licença Para Execução de Obras

Art. 53. Aprovado o projeto, o Poder Executivo baixará, no prazo de 10 (dez) dias, o Decreto transformando a área correspondente ao mesmo em Zona de Urbanização Específica para Chacreamento - ZUEC - com a finalidade específica de implantação de chacreamento.
Parágrafo único. A transformação é reversível nos termos da legislação aplicável.
Art. 54. No prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data da anuência do INCRA, o projeto deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, e imediatamente apresentado ao Município, sob pena de caducidade da aprovação e reversão da área à condição de zoneamento anterior.
Art. 55. O empreendedor terá o prazo de 12 (doze) meses, contados da data da expedição do Decreto previsto no art. 53 desta Lei Complementar, para obter a anuência do INCRA ao projeto aprovado.
§1°. Decorrido o prazo deste artigo o empreendedor decairá do direito à execução do projeto, sendo o processo arquivado.
§2°. O empreendedor somente poderá requerer o desarquivamento do processo, mediante a renovação das taxas e licenças obtidas.
Art. 56. Para emissão do alvará de licença para execução das obras, o empreendedor deverá apresentar ao Município, por termo, as garantias previstas no artigo 28 desta Lei, observadas as restrições apresentadas na legislação federal.
Art. 57. O empreendedor firmará, ainda, Termos de Compromisso, por meio do qual se obrigará a executar o projeto aprovado sem qualquer alteração, obrigando-se, ainda:
I - Executar à própria custa, no prazo fixado pela Prefeitura, todas as obras de infraestrutura, arborização de vias de circulação e de área verde, e equipamentos urbanísticos exigidos nesta Lei, incluindo a constituição e formação de área verde e de área de preservação permanente, quando for a hipótese;
II - Fazer constar em todos os documentos de compra e venda, além das exigências previstas em Legislação Federal ou Municipal, a condição de que as chácaras só poderão receber construção depois de concluídas as obras previstas no inciso anterior deste artigo;
III - Fazer constar nos documentos de compra e venda a responsabilidade solidária do comprador para com os serviços e obras do condomínio a ser instituído, na proporção das áreas de suas chácaras, conforme minuta da convenção a ser aprovada;
IV - Iniciar a venda das chácaras somente após o registro do projeto nos termos do artigo 54 desta Lei Complementar;
V - Averbar junto ao Registro de Imóveis o Termo de Compromisso à margem da matrícula de todas as chácaras criadas;
VI - A não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de chácaras antes de concluídas as obras previstas no inciso I deste artigo e as demais obrigações impostas por Lei ou assumidas no Termo de Compromisso.
Art. 58. O alvará de execução das obras não será expedido antes do registro do projeto junto ao cartório imobiliário competente e sem que seja efetivada a garantia e assinado o termo de obrigações de empreendedor previsto nos artigos 28 e 57 desta lei complementar.

Seção VI

Da Alienação das Chácaras e da Convenção de Condomínio

Art. 59. A alienação das chácaras, por meio de contrato, somente poderá ocorrer após o registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 60. A execução das obras constantes do projeto de chacreamento deve ser garantida pelo depósito, confiado ao Município, do valor a elas correspondente, da seguinte forma, na forma do disposto no art. 28 desta Lei.

Art. 61. O contrato de compra e venda constará a responsabilidade do adquirente, como condômino e proporcionalmente a área de sua chácara, pelas despesas com obras e serviços do condomínio, art. 42, §2º, desta lei complementar.

Art. 62. O responsável pelo empreendimento fica obrigado a:

I - Instituir o condomínio e aprovar e registrar a respectiva convenção condominial na Prefeitura e no órgão registral competente;

II - Constar da convenção de condomínio as atividades econômicas proibidas a qualquer condômino dentro do condomínio;

III - Inserir cláusula no contrato de compra e venda em que os adquirentes se obrigam a contribuir, na proporção de sua chácara, para a manutenção das despesas do condomínio nos termos do artigo 42, §2º, desta lei complementar;

IV - Fornecer a cada um dos adquirentes, de forma individualizada e constando em destaque o recebimento no contrato, de todas as informações, restrições e obras de conservação, proteção ao solo e ao meio ambiente, recomendadas quando da aprovação do projeto e previstas na legislação e cópia da minuta da convenção do condomínio;

V - Constar no contrato de forma especificada todas as servidões aparentes ou não que incidam sobre o imóvel ou chácara;

VI - Manter os serviços de água e esgoto e de energia elétrica, de proteção e conservação da área verde e da área de preservação permanente até a aprovação da convenção do condomínio.

VII - A convenção elaborada sem a aprovação prévia desta Prefeitura, não terá nenhum valor legal.

Art. 63. Com o registro da convenção do condomínio no órgão competente, o condomínio assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais do chacreamento, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de sua chácara.

CAPÍTULO VII

DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Art. 64. Consideram-se infrações às normas de parcelamento do solo urbano:

I - dar início ou de qualquer forma executar parcelamento do solo urbano sem o respectivo licenciamento da Prefeitura, em desacordo com as disposições desta Lei ou em desacordo às normas pertinentes do Estado e/ou da União;

II - dar início ou efetuar, de qualquer modo, loteamento ou desmembramento do solo, para fins urbanos, sem a observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - dar continuidade à execução de parcelamento do solo urbano após a expiração do respectivo licenciamento, sem pedido para sua renovação;

IV - dar início ou prosseguir na execução de parcelamento após expirado o prazo concedido pela legislação civil para seu registro no Registro Imobiliário;

V - não concluir o parcelamento nos prazos máximos concedidos no licenciamento;

VI - não paralisar a execução das obras quando da notificação da fiscalização municipal;

VII - descumprir embargo administrativo imposto pela fiscalização municipal.

VIII- fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação, ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade do loteamento ou do desmembramento do solo, para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Art. 65. Às infrações previstas no artigo anterior e demais atos normativos complementares, ficam sujeitos, sucessivamente, sem prejuízo de outras estabelecidas em leis especiais, de acordo com o que se dispuser em regulamento, às seguintes sanções:

I - advertência, com a fixação do prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados a partir do recebimento da sanção pelo proprietário, para entrar com o processo de regularização do empreendimento;

II - imediata paralisação das obras, quando da notificação pela fiscalização;

III - embargo administrativo, quando constatada a desobediência do infrator à ordem de paralisação;

IV - multa:

a) de R$ 4,00 (quatro reais) por metro quadrado do empreendimento, para a infração prevista no inciso I e II do art. 64;

b) de R$ 2,00 (dois reais) por metro quadrado do empreendimento, para a infração prevista no inciso III do art. 64;

c) de R$ 4,00 (quatro reais) por metro quadrado do empreendimento, para a infração prevista no inciso IV do art. 64;

d) de 20% (vinte por cento) sobre o valor da taxa de expedição do alvará de parcelamento, para a infração prevista no inciso V do art. 64;

e) de R$ 1,00 (um real) por metro quadrado do empreendimento, para a infração prevista no inciso VI do art. 64;

f) de R$ 2,00 (dois reais) por metro quadrado do empreendimento, para a infração prevista no inciso VII do art. 64;

V - cassação da licença urbanística, quando, decorrido o prazo assinado pelo órgão municipal de controle urbano, o empreendedor não sanar as pendências existentes.

Parágrafo único. Aplicar-se-á a penalidade de multa imediatamente à constatação da infração cometida.

Art. 66. As infrações serão apuradas por agentes credenciados pela Prefeitura, que lavrarão o auto da infração, quando as constatarem.

Art. 67. O embargo da obra, construção ou edificação será aplicado especialmente nas seguintes hipóteses:

I - quando não houver sido concedido o respectivo alvará de aprovação;

II - quando estiver sendo executada sob a responsabilidade de profissional não registrado no cadastro municipal próprio;

III - quando houver infração e preceito legal proibitivo;

IV - quando houver risco de dano ao meio ambiente, pessoas ou bens.

Art. 68. O infrator ou responsável, sem prejuízo da penalidade aplicável, deverá providenciar, por sua conta e risco, as medidas de adaptação que forem determinadas pela autoridade competente, para regularização da situação, executando as obras e serviços necessários que lhe forem exigidos.

Art. 69. A falta de registro do parcelamento do solo enseja a notificação do proprietário para que dê entrada no processo junto ao cartório competente nos 5 (cinco) dias úteis seguintes.

Parágrafo único. Em caso de descumprimento da obrigação prevista no caput deste artigo, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I - pagamento de multa, no valor equivalente a de R$ 4,00 (quatro reais) por metro quadrado do parcelamento irregular;

II - embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária equivalente a R$ 2,00 (dois reais) por metro quadrado do empreendimento.

Art. 70. A não conclusão da urbanização no prazo de validade fixado pelo Alvará de Urbanização sujeita o proprietário do parcelamento ao pagamento de multa no valor equivalente a R$ 2,00 (dois reais) por metro quadrado do empreendimento, por mês de atraso.

Art. 71. O pagamento das multas definidas acima não exime o responsável da adoção das medidas indispensáveis para a regularização do empreendimento, permanecendo embargadas as obras enquanto não procedida sua plena regularização.

Parágrafo único. Os valores constantes desta Lei serão atualizados pelo índice oficial do Município.

Art. 72. Constatada a irregularidade do empreendimento e verificada a resistência do empreendedor em regularizá-lo, o órgão municipal de controle urbano dará ciência dos fatos ao Ministério Público, para adoção das medidas punitivas de ordem criminal.

Art. 73. Quando o interesse público superior recomendar a assunção da responsabilidade pela Administração Municipal para a conclusão de parcelamento do solo urbano, serão adotadas imediatamente as medidas administrativas e judiciais destinadas à reparação dos custos junto ao patrimônio do empreendedor, até o pleno ressarcimento das despesas efetuadas.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 74. Cumpra-se essa lei para projetos de loteamentos, chacreamento, desmembramentos e unificação de área.

Art. 75. Desde a data do registro de loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias, praças, os espaços livres para uso público, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, discriminados no projeto e no memorial descritivo.

Art. 76. São considerados de interesse público, os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa da Prefeitura, ou entidades aprovadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos.

Parágrafo único. Às ações e intervenções de que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no cartório competente, inclusive sob a forma de certidões.

Art. 78. O Alvará de loteamento terá validade de 02 anos e a certidão de desmembramento e outras certidões correlatas, expedidas pela Prefeitura, têm validade de 180 dias a partir da data de expedição.

Art. 79. Nos casos não previstos por esta lei, será aplicada a legislação pertinente, em especial a Lei 6.766/79 e suas alterações.

Art. 80. Esta Lei entra em vigor no prazo de 90 (noventa) dias contados da data de sua publicação.

Visconde do Rio Branco, 01 de dezembro de 2014.

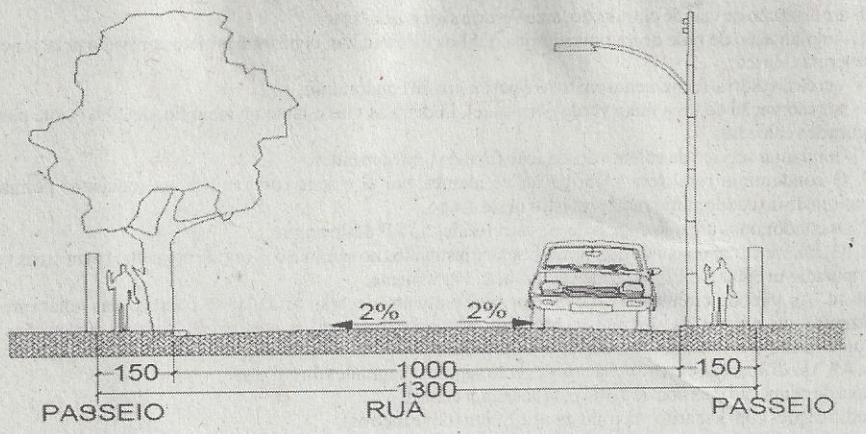
Iran Silva Couri

Prefeito Municipal

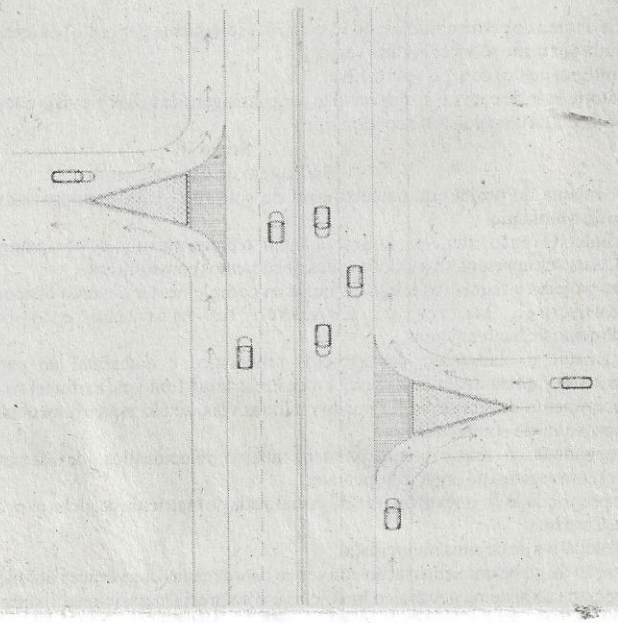
ANEXO I - ILUSTRAÇÕES SOBRE OS PERFIS DAS VIAS

Perfil transversal das vias de circulação conforme Art. 12.

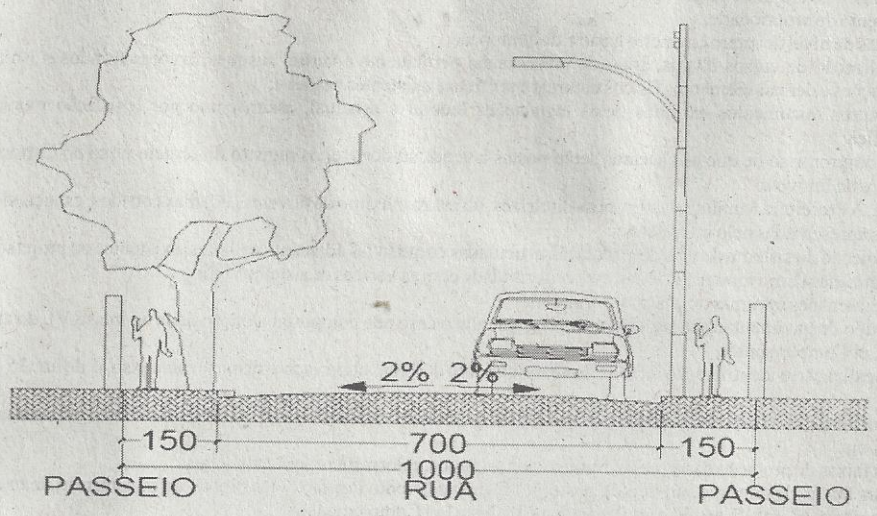
VIA ARTERIAL:



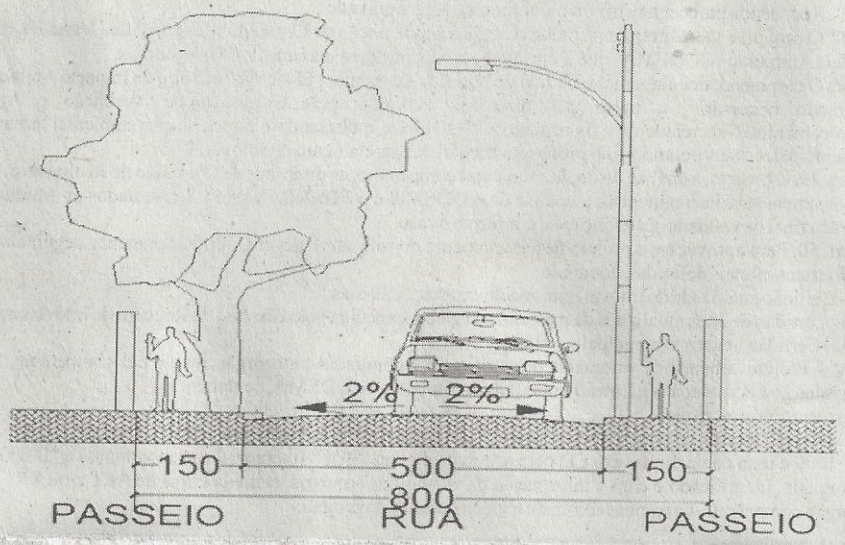
VIA DE TRÂNSITO RÁPIDO:



VIA COLETORA: RUAS DE DISTRIBUIÇÃO E RUAS DE CIRCULAÇÃO LOCAL



VIAS COLETORAS: RUAS DE ACESSO:



ANEXO II - GLOSSÁRIO

CALÇADA - parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins.

CANTEIRO CENTRAL - obstáculo físico construído como separador de duas pistas de rolamento, eventualmente substituído por marcas viárias (canteiro fictício).

CICLOFAIXA - parte da pista de rolamento destinada à circulação exclusiva de ciclos, delimitada por sinalização específica.

CICLOVIA - pista própria destinada à circulação de ciclos, separada fisicamente do tráfego comum.

CONVERSÃO - movimento em ângulo, à esquerda ou à direita, de mudança da direção original do veículo.

FAIXAS DE DOMÍNIO - superfície lindeira às vias rurais, delimitada por lei específica e sob responsabilidade do órgão ou entidade de trânsito competente com circunscrição sobre a via.

ILHA - obstáculo físico, colocado na pista de rolamento, destinado à ordenação dos fluxos de trânsito em uma interseção.

LOGRADOURO PÚBLICO - espaço livre destinado pela municipalidade à circulação, parada ou estacionamento de veículos, ou à circulação de pedestres, tais como calçada, parques, áreas de lazer, calçadões.

PASSEIO - parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso, separada por pintura ou elemento físico separador, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente, de ciclistas.

RUAS DE DISTRIBUIÇÃO: distribuem ou coletam o fluxo de trânsito, ligando as vias principais com as vias de acesso, internamente aos subcentros;

RUAS DE CIRCULAÇÃO LOCAL: definidas de acordo com o loteamento, darão acesso aos lotes e respeitarão sempre a malha viária lindeira, dando-lhe continuidade;

RODOVIAS: vias utilizadas para ligar áreas urbanizadas com as rurais do Município e para interligar o Município com a capital do Estado e com outros municípios;

ESTRADAS: vias destinadas a ligar as comunidades rurais ao perímetro urbano e às rodovias.

VIA - superfície por onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista, a calçada, o acostamento, ilha e canteiro central.

VIA DE TRÂNSITO RÁPIDO - São vias caracterizadas por acessos especiais, com trânsito livre, sem interseções em nível, sem acessibilidade direta nos lotes lindeiras e sem travessia de pedestres em nível;

VIA ARTERIAL - via caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade direta aos lordes lindeiras e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade.

VIA COLETORA: Via destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade:

VIA RURAL - estradas e rodovias.

VIA URBANA - são as ruas, avenidas ou caminhos abertos à circulação pública, situadas nas áreas urbanas, caracterizando principalmente por possuírem imóveis edificados.

VIAS E ÁREAS DE PEDESTRES - vias ou conjunto de vias destinadas à circulação prioritária de pedestres.

VIADUTO - obra de construção civil destinada a transpor uma depressão de terreno ou servir de passagem superior.