

ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE MINISTRO ANDREAZZA
LEI Nº 048/PMMA/93

LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no município de Ministro Andreazza, Estado de Rondônia, e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Ministro Andreazza, faz saber que a Câmara Municipal de Ministro Andreazza aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Os projetos de parcelamento do solo urbano no Município de Ministro Andreazza dependerão, sempre, de prévia aprovação da Prefeitura Municipal, obedecido o disposto nesta Lei, e nas normas federais e estaduais aplicáveis à matéria.

Parágrafo Único – Para efeito desta Lei, considera-se parcelamento do solo urbano:

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

II – Desmembramento – a subdivisão de gleba 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 – Remembramento – o reagrupamento de lotes contíguos para constituição de unidades maiores.

Art. 2º - Só serão permitidos parcelamento para fins urbanos, de qualquer espécie, nas áreas urbanas e de expansão urbana, assim definida por Lei Municipal.

Parágrafo Único – Não serão permitidos parcelamentos do solo:

I – em terrenos alagadiços e sujeitos à 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 terrenos com declividade superior a 30%;

IV – em áreas de preservação ecológica assim definidas por Lei;

V – em terrenos cujas condições sanitárias constituam prejuízo para a saúde humana;

Art. 3º - A Prefeitura Municipal poderá recusar a aprovação de qualquer projeto de parcelamento mesmo que este satisfaça as exigências da presente Lei, tendo em vista:

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

II – evitar o número excessivo de lotes e conseqüente aumento de investimento sub-utilizados em obras de infraestrutura e custeio de serviços;

III – assegurar e proteger os recursos naturais, paisagísticos e patrimônio do Município.

CAPÍTULO II

DAS EXIGÊNCIAS TÉCNICAS E URBANÍSTICAS PARA OS

PROJETOS DE LOTEAMENTO

SEÇÃO I

DAS CARACTERÍSTICAS DOS LOTES

Art. 4º - Os loteamentos do solo urbano para fins não exclusivamente industriais obedecerão parâmetros de parcelamento aplicados de acordo com o estabelecido na Lei de Zoneamento.

1º - Os lotes situados num mesmo loteamento poderão sofrer variações em áreas e dimensões, ficando a critério da Prefeitura Municipal estabelecer na consulta prévia, os limites máximos desta variação.

2º - Os lotes situados em esquinas deverão obedecer às exigências cabíveis de testadas em ambos os logradouros;

3º - Nenhum lote poderá ter, sob nenhuma hipótese, dimensões inferiores às estabelecidas no parâmetro de parcelamento aplicável a zona onde se situar o loteamento ou desmembramento, inclusive as áreas destinadas ao uso público.

SEÇÃO II

DAS ÁREAS DESTINADAS A USO PÚBLICO

Art. 5º - Os loteamentos deverão atender, além das demais exigências contidas na presente Lei, os seguintes requisitos:

I – prever áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como espaços livres de uso público, nunca inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) do total da gleba a lotear;

II – possuir os terrenos, áreas e testadas mínimas estabelecidas na Lei de Zoneamento;

III – respeitar, nos projetos de loteamento que interfiram ou tenham ligação com a rede rodoviária estadual as faixas de domínio e demais edificações estabelecidas pelo Departamento de Estradas e Rodagem – DER – RO, além de providenciados acessos autônomos de caráter local.

Art. 6º - As áreas de reserva prevista no inciso I do artigo anterior serão assim distribuídas:

I – para as áreas destinadas aos equipamentos comunitários e espaços livres de uso público, 15% (quinze por cento) da área total da gleba a ser loteada;

II – para o sistema de circulação, 20% (vinte por cento) da área total da gleba a ser loteada;

III – reservar, quando for o caso, faixas de domínio à margem de dutos e linhas de transmissão de alta tensão de 15,00 m (quinze metros) de cada lado;

IV – reservar faixas “NON AEDIFICANDI” ao lado dos cursos d'água, quando estes fizerem parte da área a ser loteada.

1º - As faixas de 150,00 m (cento e cinquenta metros) de cada lado;

a) rios – faixas de 150,00 m (cento e cinquenta metros) de cada lado;

b) ribeirões ou igarapés – faixas de 50,00 m (cinquenta metros) de cada lado.

c) Córregos – faixas de 30,00 m (trinta metros) de cada lado.

2º - Quando se tratar de cursos d' água cuja retificação esteja planejada pela Prefeitura Municipal a faixa longitudinal a ser reservada obedecerá ao traçado no plano de retificação.

Art. 7º - a Prefeitura Municipal não poderá alienar as áreas previstas no artigo 5º, inciso I, devendo assegurar-lhes o uso institucional indicado no planejamento, ou diretrizes de desenvolvimento do Município, fixados quando do registro do Loteamento.

Parágrafo Único – As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, sistema de circulação e espaços livres, constituem-se patrimônio da municipalidade a partir do registro do loteamento em cartório.

Art. 8º - É obrigatório e caberá ao proprietário do loteamento, a execução das seguintes obras:

I – abertura e terraplanagem das vias de circulação com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;

II – demarcação dos lotes, quadras e logradouro;

III – esgotamento das águas pluviais;

IV – drenagem, aterros, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;

V – rede de abastecimento de água potável;

VI – recobrimento primário das vias e colocação de meios-fios e sarjetas;

VII – rede de energia elétrica e iluminação pública.

Parágrafo Único – A critério da Prefeitura Municipal e respeitando-se as exigências da empresa concessionária do serviço no estado, poderão ser decretadas como “NON AEDIFICANDI” as faixas onde serão implantados os serviços mencionados neste artigo.

SEÇÃO III

DO SISTEMA VIÁRIO DOS LOTEAMENTOS

Art. 9º - abertura de qualquer via ou logradouro público, deverá obedecer às normas desta Lei, e dependerá de aprovação preliminar da Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único – Considerar-se via ou logradouro público, para fins desta Lei, todo espaço destinado à circulação ou utilização da população em geral.

Art. 10º - As vias do loteamento deverão articular-se com as vias oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

Art. 11º - As vias de circulação deverão obedecer às seguintes especificações para fins de parcelamento do solo:

I – Vias principais:

- a) largura mínima – 20,00 m (vinte metros), inclusive estacionamento;
- b) número de faixas – 4 (quatro);
- c) largura mínima das faixas – 3,50, (três metros e cinquenta centímetros);
- d) largura mínima do passeio: 3,00 (três metros);
- e) declividade máxima – 15% (quinze por cento);
- f) declividade mínima – 1% (um por cento);

II – Vias locais

- ~~a) largura mínima – 15,00 m (quinze metros), inclusive estacionamento;~~
 - ~~b) número de faixas – 3 (três);~~
 - ~~c) largura mínima das faixas – 3,00 m (três metros);~~
 - ~~d) largura mínima do passeio – 3,00 m (três metros);~~
 - e) declividade máxima – 15% (quinze por cento);
 - f) declividade mínima – 1% (um por cento);
- (alterado pela Lei 1.407/PMMA/2.015)

II – Vias locais

- a) largura mínima – 12,00 m (doze metros), inclusive estacionamento;
- b) número de faixas – 2 (duas);
- c) largura mínima das faixas – 3,00 m (três metros);
- d) largura mínima do passeio – 2,5 m (dois metros e meio);
- e)
- f)

III – Vias para circulação de pedestre:

- a) largura mínima – 3,00 (três metros);
- b) declividade máxima – 15% (quinze por cento);
- c) declividade mínima – 1% (um por cento);

1º - Considera-se como vias principais, para fins desta Lei, as vias que facilitam a circulação de pessoas dentro de médias e curtas distâncias, além de servirem como suportes para a circulação de transportes coletivos e para o tráfego de passagem para outras áreas.

2º - Considera-se como vias locais, para fins desta Lei, as vias que têm, por função exclusiva dar acesso às áreas residenciais ou de comércio e serviços de apoio local, devendo estar articuladas diretamente às vias principais.

3º - Considera-se como vias para circulação de pedestres, as vias destinadas ao uso exclusivo de pedestre, sendo utilizadas, especialmente, para a penetração no interior das quadras, devendo estar articuladas às vias locais e principais.

Art. 12º - As vias locais sem saída serão permitidas desde que providas de praças de retorno na extremidade, e seu comprimento, inclusive a praça de retorno, não exceda de 15 (quinze) vezes a sua largura, até o máximo de 200,00 m (duzentos metros), devendo ser previstas uma servidão de passagem para pedestres em sua extremidade, com largura de 4,00 (quatro metros).

Parágrafo Único – A conformação e dimensão das praças de retorno mencionadas no “caput” do artigo, deverão permitir a inscrição de um círculo de diâmetro mínimo de 18,00 m (dezoito metros).

Art. 13º - a largura de uma via, que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante de plano já aprovado, pela prefeitura Municipal, não poderá ser inferior à largura desta, ainda que, pela sua função e característica, possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 14º - Em qualquer caso que seja prevista a circulação de veículos, a concordância dos alinhamentos de duas vias será feita por curva de raio mínimo igual a 9,00 m (nove metros).

Art. 15º - Nas vias de circulação, cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais, serão obrigatórios os taludes, cuja declividade máxima será de 60% (sessenta por cento) e altura máxima de 3,00 m (três metros).

Parágrafo único – Os taludes deverão ser gramados e poderão ser substituídos por muros de arrimo ou contenção sempre às expensas do proprietário do loteamento.

Art. 16º - A identificação das vias ou logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números e letras.

Art. 17º - A Prefeitura Municipal poderá exigir nos loteamentos, vias com características e dimensões especiais necessárias à articulação com o sistema viário existente, ou com o próprio sistema viário apresentado.

SEÇÃO IV

DAS QUADRAS

Art. 18º - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 240,00 m (duzentos e quarenta metros).

Art. 19º - As quadras de comprimento superior a 120,00 m (cento e vinte metros) deverão ter passagem exclusiva para pedestres de 3,00 m (três metros) de largura mínima, espaçadas de 100,00 m (cem metros) em 100,00 m (cem metros) no máximo, observado os seguintes requisitos:

I – não servir de acesso a nenhum lote, ainda que para intrada secundária ou de serviço;

II – sejam retos e de comprimento igual ou inferior a 20 (vinte) vezes a sua largura;

III – sejam pavimentadas e providas de dispositivos adequados para o escoamento das águas pluviais;

IV – sejam incluídas no projeto de iluminação pública do loteamento.

Parágrafo Único – Nos loteamentos exclusivamente industriais, as passagens exclusivas para pedestres não serão obrigatórias.

CAPÍTULO III

DAS EXIGÊNCIAS TÉCNICAS E URBANÍSTICAS PARA PROJETOS DE

DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 20º - Aplicam-se ao desmembramento e remembramento, no que couber, as normas da Lei de Zoneamento e as disposições técnicas e urbanísticas exigidas, nesta Lei, para o loteamento.

Art. 21º - No desmembramento da área igual ou superior a 10,000 m² (dez mil metros quadrados), o proprietário se obrigará a transferir ao Município, mediante escritura pública e sem qualquer ônus ou encargo para este, a propriedade de um terreno corresponde a 10% (dez por cento) da área total a ser desmembrada.

Art. 22º - No remembramento de área igual ou superior a 6.000 m² (seis mil metros quadrados) o proprietário se obrigará a transferir para o Município, mediante escritura pública e sem qualquer ônus ou encargo para este, a propriedade de um terreno correspondente a 10% (dez por cento) da área total a ser remembrada.

Art. 23º - Quando o desmembramento incidir na implantação de servidões de acesso, caracterizáveis como vilas, deverão ser obedecidas as seguintes condições:

I – A área total da servidão deverá representar, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do lote a ser desmembrado, sendo que em qualquer caso, ela não deverá ter largura inferior a 3,00 m (três metros);

II – Todo o terreno destinado à vila com área acima de 1.000 m² (mil metros quadrados), deverá possuir um praça de retorno na extremidade interna da sua via, de acesso, com raio mínimo igual a da sua via, de acesso, com raio mínimo igual a largura da mesma;

III – A vila poderá utilizar-se de servidão central ou lateral devendo, nos terrenos acima de 500,00 m² (quinhentos metros quadrados), ser prevista, área para estacionamento de veículos, sempre de acordo com o disposto no código de obras.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES TÉCNICAS ESPECIAIS

Art. 24º - Os parcelamentos para fins industriais ou outros capazes de poluir as águas ou a atmosfera deverão obedecer às normas ditadas pelo órgão competente de controle de poluição no estado.

Art. 25º - Serão submetidos à prévia anuência do Estado os parcelamentos que estiverem sob as seguintes condições:

I – localizados em áreas de proteção cultural, histórica, paisagística ou arqueológica e áreas de aproximação de aeródromos, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II – localizados em áreas limítrofes do Município, ou que pertençam a mais de um Município;

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

Art. 26º - Os cursos d' água não poderão ser aterrados, canalizados ou retificados, sem prévia anuência da Prefeitura Municipal.

Art. 27º - Os parcelamentos não poderão receber denominação igual a utilizada para identificar outros setores ou bairros de cidades já existentes no estado.

CAPÍTULO V

DO PROCESSAMENTO

SEÇÃO

DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 28º - Para efeito da aprovação destes projetos de parcelamento do solo urbano deverá ser feita consulta prévia à prefeitura municipal.

1º - No ato da consulta prévia, o interessado apresentará os seguintes documentos:

I – título de propriedade do imóvel;

II – 2 (duas) vias da planta do imóvel, sendo uma delas em papel heliográfico vegetal copiativo, na escala de 1:5000, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional habilitado pelo CREA-RO, contendo:

- a) descrição da propriedade, da qual, constem a denominação, área, limites e situações e outras características essenciais;
- b) localização exata dos cursos d' água e nascentes existentes no imóvel ou os demais próximos a ele;
- c) curvas de nível de 5,00 m (cinco metros) em 5,00 m (cinco metros), amarradas a um sistema de coordenadas, referidas ao sistema cartográfico nacional;
- d) indicação do uso predominante a que se destina o parcelamento;
- e) parecer da concessionária estadual de água e esgoto quando a possibilidade de abastecimento de água potável;
- f) outras indicações que possam interessar à orientação geral do parcelamento, a critério do órgão competente da Prefeitura Municipal;

2º - Quando o interessado se dispuser a parcelar parte do imóvel ou for proprietário de uma área contígua ao parcelamento em questão, o requerente deverá apresentar as plantas referidas no inciso II deste artigo, abrangendo a totalidade do imóvel.

3º - Sempre que se fizer necessário, a critério do órgão competente da Prefeitura Municipal, poderá ser exigida a extensão do levantamento altimétrico ao longo do perímetro do imóvel até o limite de 50,00 m (cinquenta metros).

4º - No caso de impossibilidade, de atendimento pela concessionária estadual de águas e esgotos do serviço mencionado no inciso II, alínea e, deste artigo, o requerente deverá apresentar solução alternativa de abastecimento a ser apreciada pela Prefeitura Municipal e pela concessionária estadual, consideradas as características do parcelamento.

29º - A Prefeitura Municipal indicará, na planta apresentada, as seguintes diretrizes, formalizando a Consulta Prévia:

I – traçado esquematizado das vias de circulação que integrarão o sistema viário básico existente na área urbana;

II – reserva, especificação e localização aproximada das áreas institucionais e áreas livres, previstas na Seção II, do Capítulo II, da presente Lei;

III – Zona ou zonas de uso predominante na área e suas especificações para fins de parcelamento do solo, com indicações de usos compatíveis;

IV – localização aproximada das áreas de recursos naturais a serem preservadas;

V – faixa e sentido geral de orientação para escoamento das águas pluviais;

1º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias durante o qual o requerente deverá apresentar o projeto definitivo;

2º - A Prefeitura Municipal devolverá uma das vias da proposta ao requerente, para que este se oriente na elaboração do projeto definitivo do parcelamento;

3º - A Prefeitura Municipal terá prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data de apresentação da Consulta Prévia, para cumprir o disposto neste artigo;

No caso da Prefeitura Municipal não se pronunciar, no prazo previsto no parágrafo 3º deste artigo, caberá ao requerente estabelecer as condições previstas nos incisos I, II, III, IV, V.

Art. 30º - A formalização da Consulta Prévia não implica na aprovação do projeto de parcelamento.

SEÇÃO II

DO PROJETO

Art. 31º - Orientado pelas diretrizes oficiais consubstanciadas na formalização da Consulta Prévia, Capítulo V, Seção I, e dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, Artigo 29º, # 1º, o requerente apresentará para a aprovação do parcelamento os seguintes documentos:

I – título de propriedade do imóvel, com relação cronológica dos títulos devidamente transcritos desde 20 (vinte) anos na forma da legislação federal em vigor;

II – Certidões negativas:

- a) dos Tributos federais, estaduais e municipais relativos ao imóvel;
- b) das ações reais referentes ao imóvel no período de 10 (dez) anos;
- c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a administração pública.

III – Certidões

:

- a) dos cartórios de protestos de títulos, com nome do requerente, pelo período de 10 (dez) anos;
- b) de ações pessoais relativas ao requerente no período de 10 (dez) anos;
- c) de ônus reais que pesem sobre o imóvel;
- d) de ações penais relativas ao requerente no período de 10 (dez) anos;

IV – Autorização expressa do credor hipotecário, quando o imóvel estiver gravado em hipoteca;

V – O projeto definitivo, que deverá ser apresentado em 5 (cinco) vias, em escala 1:1000, uma das quais desenhada em papel vegetal com tinta nanquim.

1º - As plantas do projeto definitivo, assinadas todas as 5 (cinco) cópias por profissional devidamente registrado no CREA-RO, e pelo proprietário ou seu representante legal, deverão conter:

I – planta de situação do parcelamento em escala 1:25000;

II – indicação da área total, da área loteada, das áreas das vias de circulação, da área reservada para usos públicos e da proporção dos diferentes lotes;

III – indicação do sistema viário local, com a respectiva hierarquia;

IV – indicação dos espaços destinados ao uso institucional e comunitário, que passarão ao domínio do Município no ato de registros do parcelamento;

V – subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, dimensões e áreas;

VI – indicação das dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias em curva, bem como outros elementos necessários à sua perfeita definição;

VII – Indicação de marcos de alinhamento e nivelamento, localização nos ângulos ou curvas de vias projetadas, amarradas à referência de nível existente e identificável;

IX – projeto da rede de escoamento de águas pluviais, indicando local de lançamento e forma de preservação do efeitos indesejáveis;

X – projeto de abastecimento de distribuição de água potável, indicando a fonte abastecedora e volume de vazão e reservamento aprovado pela concessionária de águas e esgotos no município;

XI – projeto de abastecimento e distribuição de energia elétrica e iluminação pública, devidamente aprovado pela CERON;

XII – projeto para recebimento primário das vias de circulação e colocação de meios-fios e sarjetas;

XIII – projetos de drenagem, aterros, pontes, pontilhões e bueiros, que se fizerem necessário;

XIV – indicações das servidões e restrições especiais, que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações;

XV – indicação do Norte verdadeiro e do magnético;

XVI – projeto de arborização para todas as vias e logradouros públicos;

XVII – memorial descritivo e justificativa do projeto contendo a relação definitiva das quadras, lotes, cruzamentos, e respectivas áreas, bem como cronograma físico-financeiro de execução das obras ao encargo do requerente, descritos nos incisos VIII e XIII.

2º - O nivelamento exigido deverá tomar por base a referência de nível (RN) oficial.

SEÇÃO III

DOS ATOS DE APROVAÇÃO DO PROJETO E GARANTIAS

Art. 32º - Uma vez aprovado o projeto de parcelamento, serão elaborados e formalizados os seguintes atos:

I – Termo de Compromisso (TC)

~~II – Termo de Acordo (TA) (Revogado pela Lei nº1.419/PMMA/2.015)~~

III – Certidão de Aprovação do Projeto (CAP)

~~Art. 33º – No ato de registro do projeto de parcelamento aprovado no Registro de Imóveis, o proprietário assinar Termo de Compromisso (TC), com os seguintes dizeres:~~

~~“Desde a data da inscrição deste parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis, passarão a integrar o domínio da Prefeitura Municipal as áreas destinadas as vias de circulação, praças, jardins e recreação, bem como as destinadas a usos institucionais ou públicos. O processamento de guias de transmissão de propriedade bem como a concessão de habita-se para quaisquer construções realizadas nos lotes ou em áreas de propriedade privada, ficam condicionadas a expedição por parte da Prefeitura Municipal, da Certidão de Aprovação do Projeto (CAP) e do Termo de Acordo (TA) assinado pelo proprietário, onde este se responsabiliza pelas obras a serem executadas, constantes na Certidão de Aprovação do Projeto de parcelamento”.~~

~~# 1º – No ato de registro de projeto de parcelamento aprovado o proprietário caucionará a Prefeitura Municipal, mediante escritura pública, uma área indicada por esta, correspondente ao valor das obras sob sua responsabilidade e nunca inferior a 10% (dez por cento) da área útil do parcelamento, como garantia da execução das obras a serem realizadas, em prazo fixado no memorial descritivo.~~

~~# 2º – A Prefeitura Municipal poderá autorizar a execução, por etapas, dos projetos de parcelamento, desde que seja assegurado a cada comprador, o uso e gozo dos equipamentos e serviços previstos para o parcelamento. Neste caso, o Termo de Acordo (TA) a que se refere o Parágrafo Primeiro deste artigo, definirá as áreas correspondentes a cada etapa, e das condições de liberação de cada área. (Alterado pela Lei nº1.419/PMMA/2.015)~~

“Art. 33. Após a sanção da Lei de Aprovação do Loteamento o proprietário deverá assinar Termo de Compromisso (TC), no qual conterà:

I- Que desde a data da inscrição do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis, passarão a integrar o domínio da Prefeitura Municipal as áreas destinadas as vias de circulação, área verde, bem como as destinadas a usos institucionais ou públicos.

II- O loteador se obrigará num prazo máximo de 04 (quatro) anos a executar, à própria custa, as obras detalhadas no cronograma físico.

III- Facilitar a fiscalização permanente, pela Prefeitura Municipal, da execução das obras e serviços.

§1º - No ato de registro de projeto do parcelamento aprovado o loteador caucionará à Prefeitura Municipal, mediante escritura pública, uma área indicada por esta, livre de ônus reais, nunca inferior a 10% (dez por cento) dos lotes considerados comercializáveis como garantia da execução das obras de que trata o art. 8º desta Lei.

§2º- A Prefeitura Municipal poderá, em acordo com o loteador, aceitar garantia real alternativas equivalentes aos lotes em caução.”

~~Art. 34º — Pela assinatura do Termo de Acordo (TA) o proprietário obrigará-se à:~~

~~I — executar, no prazo máximo de 2 (dois) anos, sem quaisquer ônus para a Prefeitura Municipal, as seguintes obras:~~

- ~~a) — abertura e terraplenagem das vias de circulação, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;~~
- ~~b) — demarcação dos lotes, quadras e logradouros;~~
- ~~c) — valetamento e canalização de águas pluviais;~~
- ~~d) — drenagem, aterros, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;~~
- ~~e) — rede de energia elétrica e iluminação pública;~~
- ~~f) — rede de abastecimento de água potável ou abertura de poços nos casos em que não exista um sistema de abastecimento ou previsão de sua construção no prazo de 2 (dois) anos, conforme art.28º, inciso II, alínea e parágrafo 4º;~~
- ~~g) — recobrimento primário das vias e colocação de meios-fios e sarjetas;~~

~~II — não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes, antes de concluídas as obras previstas no inciso I deste artigo, e cumpridas as demais obrigações impostas por lei ou assumidas no Termo de Acordo;~~

~~IV — Fazer constar nos compromissos de compra e venda de lotes as condições de que só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no inciso I deste artigo.~~

~~V — fazer constar das escrituras definitivas ou dos compromissos de compra e venda dos lotes, as obrigações dos serviços e obras previstas no inciso I deste artigo, com a responsabilidade solidária dos adquirentes dos compromissários compradores, numa proporção da superfície de suas áreas.~~

~~VI—delimitar e identificar, por intermédio de marcos, cada parcela individualizada.~~

~~# 1º No caso de projeto de parcelamento a ser executado por etapas, o Termo de Acordo referido neste artigo deve ainda:~~

~~I—definir cada etapa do projeto total de modo a assegurar a cada adquirente o pleno uso e gozo dos equipamentos e serviços previstos para o parcelamento;~~

~~II—definir o prazo total de execução de todo o projeto, e as áreas e os prazos correspondentes a cada etapa;~~

~~III—estabelecer condições especiais, se for o caso, para a liberação das áreas correspondentes a cada etapa;~~

~~IV—indicar as áreas caucionadas proporcionalmente às etapas do projeto. (Alterado pela Lei nº1.419/PMMA/2.015)~~

“Art. 34. As obras a que se refere o inciso II do art. 33 deverão ter início dentro do prazo máximo de um ano, contando a partir da data da aprovação do projeto do loteamento, findo o qual caduca a referida aprovação, salvo se o requerente apresentar justificativa perante a Prefeitura Municipal nos 15 (quinze) dias seguintes ao término daquele prazo, podendo então ser estabelecido novo prazo improrrogável pela Prefeitura Municipal.

- I- Revogado
- II- Revogado
- III- Revogado
- IV- Revogado
- V- Revogado
- VI- Revogado

§1º - A execução das obras poderá ser feita por fases, segundo prioridades estabelecidas pela Prefeitura Municipal, mas sem prejuízo do prazo fixado para conclusão das referidas obras.

- I- Revogado
- II- Revogado
- III- Revogado
- IV- Revogado

§2º - A aceitação das fases a que se refere o parágrafo anterior fica condicionada a que as vias estejam totalmente concluídas e efetivamente interligadas ao sistema viário oficial existente.

§3º - Findo o prazo fixado para execução das obras e serviços exigidos, caso não tenham sido concluídas, a Prefeitura Municipal promoverá ação competente para adicionar ao seu patrimônio a área caucionada referida no §1º do art. 33 que poderá ser alienada para ressarcimento dos custos referentes às obras a realizar.

§4º- se à área caucionada for insuficiente para que o produto de sua alienação pague às obras a executar pela Prefeitura Municipal e não se verificar o pagamento

voluntário da diferença em prazo fixado pela Prefeitura Municipal, proceder-se-á à cobrança judicial na forma da Lei.

§5º- O pagamento das taxas e emolumentos correspondentes à fiscalização das obras será devido após a aprovação do respectivo projeto, mesmo que estas não tenham início imediato.

§6º-. A Prefeitura Municipal somente expedirá o alvará após o pagamento das taxas e dos emolumentos devidos, o Termo de Compromisso e feita a escritura de caução.”

Art. 35º - A Certidão de Aprovação do Projeto (CAP), deverá conter:

I – dados que caracterizem e identifiquem o parcelamento;

II – as condições em que o parcelamento foi aprovado;

III – indicação dos espaços reservados ao uso institucional e comunitário, os que se incorporarem automaticamente ao patrimônio municipal com bens de uso comum, sem ônus de qualquer espécie para a Prefeitura Municipal;

IV – indicação das áreas a serem postas em garantia de execução das obras;

V – anexo do qual conste a descrição das obras a serem realizadas e cronograma físico-financeiro da sua execução.

Art. 36º - Uma vez apresentado o projeto de parcelamento à Prefeitura Municipal e satisfeita suas exigências, esta deverá manifestar-se pela sua aprovação ou rejeição, no prazo máximo de 90 (noventa) dias.

Parágrafo Único – A Prefeitura Municipal não se manifestando no prazo previsto no “Caput” deste artigo, o projeto de parcelamento será considerado aprovado.

SEÇÃO IV

DO REGISTRO E DA FISCALIZAÇÃO

Art. 37º - Aprovado o projeto de parcelamento pela Prefeitura Municipal, o proprietário terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registra-lo no Registro de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 38º - Tendo o proprietário realizado todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura Municipal, a requerimento do interessado e após vistoria pelo órgão municipal competente, liberará as áreas caucionadas, mediante expedição de auto de vistoria e alvará de aprovação.

Parágrafo Único – A liberação das áreas caucionadas não poderá ser parcial, somente ocorrerá quando todas as obras estiverem realizadas. No caso dos projetos de parcelamento realizados por etapas, a liberação das áreas caucionadas será feita proporcionalmente à cada área.

Art. 39º - Caso as obras não tenham sido realizadas no prazo de 2 (dois) anos, a contar da data de aprovação do parcelamento, a Prefeitura Municipal poderá:

I – decretar a nulidade do ato de aprovação do projeto;

II – executar as obras por sua conta, cobrando do proprietário do parcelamento, por meios administrativos ou judiciais, os custos das obras acrescidos de 40% (quarenta por cento), a título de administração, observando os termos da legislação federal em vigor.

SEÇÃO V

DAS MODIFICAÇÕES

Art. 40º - O proprietário deverá requerer modificações total ou parcial do projeto de parcelamento aprovado, desde que:

I – sejam, obedecidas às disposições desta Lei e demais leis municipais além da Legislação Federal sobre o assunto;

II – seja obtida a anuência dos titulares de direito sobre as áreas vendidas ou compromissadas à venda, quando for o caso.

Art. 41º - Qualquer alteração ou cancelamento parcial em projeto de parcelamento já aprovado, mesmo que ainda não registrado, dependerá de nova aprovação da Prefeitura Municipal.

CAPÍTULO VI

DOS PARCELAMENTOS IRREGULARES

Art. 42º - Esta lei não se aplica aos parcelamentos que, na data de sua publicação já estiverem aprovados ou em tramitação na Prefeitura Municipal.

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

Art. 43º - As infrações à presente Lei darão ensejo à cassação ou anulação da licença, a embargos ou demolição das obras, e a aplicação de multas, variáveis segundo a gravidade da transgressão, nos termos do regulamento do Executivo.

1º - As multas terão como base de cálculo, o disposto no Código Tributário do Município de Ministro Andreazza.

2º - O pagamento das multas não inclui a aplicação das outras sanções previstas nesta Lei, nem sana a infração, ficando o proprietário na obrigação de adqvar o parcelamento as exigências da legislação em vigor.

Art. 44º - Os proprietários, compromissários compradores e compromissários concorciários, ou seus sucessores, a título singular ou universal de imóveis pertencentes aos parcelamentos de que trata esta Lei, fica obrigado à observação das restrições urbanísticas do direito de construir constantes do memorial e do contrato tipo.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 45º - Não caberá a Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha constatar, em relação às medidas dos parcelamentos aprovados.

Art. 46º - As infrações à presente Lei darão ensejo à aplicação das disposições penais previstas na legislação federal sobre a matéria.

Art. 47º - Os casos omissos da presente Lei serão estudados e julgados pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

Art. 48º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Ministro Andreazza, 30 de dezembro de 1993.

MAURO DE CARVALHO
PREFEITO MUNICIPAL

Dr. SILVÉRIO DOS S. OLIVEIRA
ASSESSOR JURÍDICO

