Paranatinga/MT, 19 de dezembro de 2024.

Ofício nº 511/2024

DA: ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO
À: CÂMARA MUNICIPAL

URGENTISSÍMO

Câmara Municipal de Paranatinga
19 / 12 / 2024
Hs.: 10:00
Ass.: Adriana

Senhor Presidente;

Em anexo encaminhamos o (s) Projeto (s) de Lei n. 205/2024, 206/2024, 207/2024 e, 208/2024, para ser (em) apreciado (s) por essa Augusta Casa de Leis, nos termos do artigo 51, da Lei Orgânica e artigo 31, inciso XX, artigo 41 do Regimento Interno da Câmara.

Receba nossos protestos de estima e consideração.

Atenciosamente;

DANIEL SCHILO
PROCURADOR JURÍDICO
OAB/MT 9954
PORTARIA Nº 447/2017

ANDREIA DELA JUSTINA
ASSESSORA JURÍDICA
OAB/MT O 13.133
PORTARIA N. 096/2023

Ao:

Exmo. Sr. FERNANDES ANTÔNIO CARLINI

DD. Presidente da Câmara Municipal de Paranatinga

MENSAGEM DO PROJETO DE LEI Nº 206/2024

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

Encaminhamos para apreciação desta Casa de Leis o Projeto de Lei nº 206/2024, que dispõe sobre o parcelamento de solo no âmbito do município de Paranatinga – MT, integrando-se à revisão do Plano Diretor Municipal.

Esta iniciativa visa estabelecer normas claras e modernas que promovam a organização urbana, a proteção ambiental e o ordenamento sustentável do uso do solo, sempre em consonância com a legislação federal vigente e com as necessidades específicas do município.

O projeto aborda detalhadamente os requisitos urbanísticos, técnicos e ambientais para a criação de novos loteamentos e desmembramentos, garantindo infraestrutura adequada e proteção aos adquirentes e moradores.

Entre os principais objetivos estão, a ordenação e o controle do uso do solo urbano; a promoção de infraestrutura básica para novos empreendimentos; a preservação ambiental e o combate a ocupações irregulares; a segurança jurídica para compradores e empreendedores.

Acreditamos que as mudanças propostas trarão benefícios significativos para o crescimento ordenado e sustentável de Paranatinga, fortalecendo as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor Participativo e assegurando o cumprimento da função social da propriedade.

Contamos com a valiosa contribuição e análise desta Câmara para a aprovação desta lei ordinária, que é de extrema importância para o desenvolvimento ordenado e sustentável do nosso município.

Gabinete do Prefeito Municipal de Paranatinga, Estado de Mato Grosso, 11 de dezembro de 2024.

JOSIMAR MARQUES BARBOSA

Prefeito de Paranatinga

PROJETO DE LEI Nº 206/2024.

EM SEDE DE ATUALIZAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DE SOLO DE PARANATINGA – MT E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PARANATINGA FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVA E ELE SANCIONA, NOS TERMOS DA LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO, A SEGUINTE LEI ORDINÁRIA:

Artigo 1º Em cumprimento aos objetivos e diretrizes da revisão do Plano Diretor Participativo do município de Paranatinga, fica aprovado a presente revisão das regras de Parcelamento de Solo urbano, na Macrozona Urbana e na Macrozona Distrital.

Parágrafo único - O Parcelamento de Solo Urbano, para efeitos do Plano diretor municipal, tem por finalidade regular a divisão de áreas urbanas em quadras e lotes para fins de urbanização e garantia do direito de propriedade e finalidade social dos imóveis.

CAPITULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 2º A presente legislação define as normas e requisitos para a divisão de terrenos, estabelecendo critérios técnicos e jurídicos para a criação de novos loteamentos e desmembramentos em áreas urbanas, assim como os requisitos de infraestrutura.

Parágrafo único - Em sede do Plano diretor Municipal, a Lei de Parcelamento de solo terá como norma geral a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e suas alterações posteriores.

Artigo 3º Os principais objetivos da Lei de Parcelamento do Solo Urbano implementado pela presente Lei são:

I - Organização e Controle do Uso do Solo por meio da ordenação do espaço urbano, de forma que as áreas destinadas a loteamentos sejam planejadas e atendam às necessidades de infraestrutura, como abastecimento de água,

esgoto, drenagem e vias públicas.

II - Garantia de Infraestrutura Básica de forma que os novos loteamentos urbanos tenham infraestrutura mínima para atender aos moradores, evitando ocupações sem estrutura adequada, o que protege tanto o comprador quanto a cidade.

III - Proteção Ambiental e Sustentabilidade por meio de dispositivos que o impacto ambiental negativo, como a preservação de áreas verdes e o controle de desmatamentos em áreas urbanas.

IV - Segurança Jurídica para Compradores e Vendedores definindo responsabilidades dos loteadores, como a entrega da infraestrutura prometida, além de requisitos para que os compradores tenham segurança jurídica sobre a posse e o uso do terreno.

V - Prevenção de Ocupações Irregulares estabelecendo requisitos de infraestrutura, a lei visa coibir a formação de áreas urbanas irregulares e favelas, promovendo um crescimento ordenado das cidades.

Artigo 4ª Considera-se empreendedor, para fins de parcelamento do solo urbano, o responsável pela implantação do parcelamento, o qual, além daqueles indicados em regulamento, poderá ser:

a) o proprietário do imóvel a ser parcelado;

b) o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;

c) o ente da administração pública direta ou indireta habilitado a promover a desapropriação com a finalidade de implantação de parcelamento habitacional ou de realização de regularização fundiária de interesse social, desde que tenha ocorrido a regular imissão na posse;

d) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo poder público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente registro de imóveis;

e) a cooperativa habitacional ou associação de moradores, quando autorizada pelo titular do domínio, ou associação de proprietários ou compradores que assuma a responsabilidade pela implantação do parcelamento.

Artigo 4ª A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação, bem como destinação mínima dos

espaços de área verde e áreas institucionais conforme prescrito na presente lei.

CAPÍTULO II
DAS DEFINIÇÕES

Artigo 5º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, organizados obrigatoriamente em quadras, 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 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.

§ 3º Considera-se quadra uma unidade de organização urbana composta por terrenos ou lotes que compartilham a mesma infraestrutura básica incluindo vias públicas.

§ 4º Considera-se lote o terreno, inserido dentro de uma quadra, servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela presente lei.

§ 5º O objetivo do desmembramento é possibilitar a subdivisão de terrenos de maneira organizada e legal, para um uso mais racional e eficaz dos espaços urbanos.

Artigo 6º Para efeitos desta lei, o loteador é o principal responsável pela execução do projeto de parcelamento do solo urbano, respondendo, civil e penalmente na forma da legislação vigente, pela inexecução ou pela sua execução em desrespeito às normas legais.

§ 1º As obrigações assumidas pelo loteador perante o Município estendem-se aos adquirentes de lotes, aos seus sucessores ou a quem quer que, a qualquer título, utilize-se do solo parcelado.

§2º Fica definida a responsabilidade objetiva do loteador, não podendo este transferir a terceiro as obrigações assumidas com a execução das obras referidas nesta Lei.

§3º Para fins previstos neste artigo, o loteador, os adquirentes de lotes e seus sucessores farão sempre constatar nos contratos de alienação a obrigatoriedade de respeito às restrições e obrigações a que está sujeito o loteamento, sob pena de responsabilidade.

Artigo 7º Embora satisfazendo as exigências da presente lei, qualquer

projeto de parcelamento pode ser recusado ou alterado, total ou parcialmente, pelo Município, tendo em vista:

I. As diretrizes municipais para o uso e ocupação do solo estabelecidas no Plano Diretor e Leis complementares dele;

II. As diretrizes de desenvolvimento regional definidas em planos oficiais em vigor;

III. Defesa de recursos naturais ou paisagísticos do Município;

IV. Evitar o excessivo número de lotes subutilizados, com consequente aumento de investimento por parte do poder público em obras de infraestrutura e custeio de serviços públicos.

Artigo 8º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins em glebas situadas em áreas urbanas, definidas por lei do Perímetro Urbano e cumpridos os requisitos urbanísticos mínimos, incluindo projeto de parcelamento e disposição de áreas de forma georreferenciadas com a devida previsão da projeção das principais vias públicas.

Parágrafo único – Somente serão loteadas as glebas com acesso direto à via pública, em boas condições de trafegabilidade, a critério do Poder Público.

Artigo 9º O parcelamento do solo não será permitido nos seguintes casos:

I. Em terrenos situados nos fundos de vale essenciais para o escoamento natural das águas e/ou abastecimento público;

II. Nas nascentes, mesmo nos chamados "olhos - d'agua", seja qual for a sua situação topográfica;

III. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde, sem que tenham sido previamente saneados;

IV. Em terrenos com declividade igual ou superior a 30 % (trinta por cento);

V. Terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até a sua correção;

VI. Em terrenos onde as condições geológicas e topográficas não aconselham a edificação;

VII. Em terrenos alagadiços e sujeitos à inundação, antes de tomadas as providencias para assegurar o escoamento das águas.

Artigo 10. Os termos empregados nesta Lei terão interpretação de acordo com as seguintes discriminações:

I. Alinhamento: é a linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou pública e o logradouro público;

II.Área de Domínio Público: é a área ocupada pelas vias de circulação, praças, jardins, parques e bosques – que não poderão, em nenhum caso, ter seu acesso restrito;

III. Área Total do Parcelamento: é a gleba que o loteamento, desmembramento abrange;

IV. Área Total dos Lotes: é a resultante da diferença entre total do parcelamento e a área de domínio público;

V. Áreas Institucionais: são as áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários;

VI. Áreas Verdes: São áreas com restrição de uso, onde a prioridade é pela manutenção e restauração florestal;

VII. Arruamento: É o ato de abrir via ou logradouro destinados à circulação ou utilização pública;

VIII. Caixa da Rua: É a largura total da via pública, medida entre os alinhamentos prediais;

IX. Condomínio Horizontal (Loteamento Fechado): é um loteamento especial para fins residenciais ou não, com fechamento das vias internas e controle de acesso exclusivo por condomínios, moradores e pessoas autorizadas;

X. Desdobro: é o fracionamento do lote, em 2 (duas) partes;

XI. Desmembramento: é a subdivisão de um lote maior em lotes menores, mantendo a infraestrutura existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XII. Eixo da Via: é a linha imaginária que passa equidistante aos alinhamentos;

XIII. Equipamentos Comunitários: são os equipamentos públicos de uso comunitário, por exemplo: de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, assistência social etc.;

XIV. Equipamentos Urbanos: São os equipamentos públicos de infraestrutura, por exemplo: abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto, fornecimento de energia elétrica, coleta de água, telefonia etc.;

XV. Faixa Não - Edificável ("Non aedificandi"): Área da gleba onde será permitida qualquer construção, salvo aquelas necessárias à correção e proteção de margens de cursos d' água, barrancos e sistemas de circulação, a critério do Poder Público;

XVI. Fracionamento: é a subdivisão de gleba, que já contenha todas as infraestruturas, não cause modificação nas estruturas urbanísticas já existentes;

XVII. Fundo De Vale: é o leito de drenagem de determinada bacia hidrográfica onde pode haver a passagem de determinado curso d'água ou não;

XVIII. Lote: é a parcela de terreno contida em uma quadra e com frente para via pública, servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em

que situe;

XIX. Loteamento: É a subdivisão de glebas em lotes organizados em quadras, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongados ou modificados das vias existentes;

XX. Profundidade do Lote: é a distância medida entre o alinhamento do lote e uma paralela a este, que passa pelo ponto mais extremo do lote em relação ao alinhamento;

XXI. Quadra: é a área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos, podendo, quando proveniente de loteamento aprovado, ter como limites as divisas desse mesmo loteamento;

XXII. Remembramento: É a fusão de lotes com o aproveitamento do sistema viário existente;

XXIII. Sistemas de Lazer: São áreas previstas ao uso público, podendo incorporar, praças, áreas impermeáveis de lazer, esporte, pomares, áreas com vegetação;

XXIV. Testada: É a linha que separa o logradouro público da propriedade particular;

XXV. Via de Circulação: É a via destinada à circulação de veículos e pedestres.

CAPÍTULO III
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Artigo 11. Todo projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos os trechos já existentes de vias públicas existentes para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade podendo ainda o Poder Público nos termos das diretrizes de arruamento constantes no Plano Diretor requerer critérios específicos no intuito de assegurar a trafegabilidade

Parágrafo único - Deverá respeitar as dimensões mínimas das alíneas a seguir:

I. Quando se tratar de via principal:

a) Largura mínima da caixa da rua: 32,00 (trinta) metros;

b) Duas pistas de rolamento de 9,50 m (nove metros e cinquenta centímetros) cada uma, separadas por um canteiro longitudinal de 6,00 m (seis metros) de largura, no mínimo;

c) Largura mínima de cada passeio: 3,50 (três metros e cinquenta centímetros);

d) Não poderão terminar em ruas sem saída.

II. Quando se tratar de vias locais:

a) Largura mínima da caixa da rua: 16m (dezesseis metros);

b) Largura mínima da pista de rolamento: 9,00m(nove metros);

c) Largura mínima de cada passeio: 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros).

III. Os parcelamentos situados ao longo de rodovias e ferrovias Federais, Estaduais ou Municipais deverão conter ruas marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas, com largura mínima de 16,00 (dezesseis) metros, atendendo às mesmas.

Artigo 12. A infraestrutura mínima para parcelamento do solo realizado no Município de Paranatinga é:

I. sistema de abastecimento de água;

II. sistema de esgotamento sanitário;

III. sistema de drenagem de águas pluviais;

IV. sistema de iluminação pública;

V. rede de energia elétrica domiciliar;

VI. arborização de vias e áreas verdes;

VII. sinalização das vias por meio de placas indicativas e pintura asfáltica;

VIII. pavimentação asfáltica;

IX. calçamento dos passeios públicos;

X. Rebaixamento de guias nas esquinas.

§ 1º O sistema de água a ser implementado pelo loteamento deverá ser concebido de forma individualizada com a possibilidade de instalação de medidores por parte da empresa responsável pelo fornecimento de água municipal devendo ainda o projeto ser homologado pelo departamento de água municipal ou equivalente.

§ 2º Quando disponível pela municipalidade sistema de esgotamento sanitário individual deverá ser interligado com a rede municipal.

§ 3º A rede de iluminação pública deverá atender às normas homologadas pelas agências reguladoras visando o menor consumo e a máxima eficiência.

§ 4ª Após a conclusão da pavimentação asfáltica das vias do loteamento deverá ser apresentada pelo incorporador relatórios de ensaio que comprovem a eficiência da pavimentação para o tráfico de veículos ao qual havia se destinado conforme o plano de saneamento urbano previsto na lei de apoio ao plano diretor municipal.

Artigo 13. O loteador será obrigado a deixar a faixa "non aedificandi", como reserva, onde não é possível construir por questões de segurança, nas seguintes situações:

I. Ao longo dos rios, córregos ou das águas dormentes: mínimo de

50,00 (cinquenta) metros de cada lado de suas margens para os rios de grande porte, ou maiores restrições previstas em normas ambientais e de 10,00 (dez) metros de cada lado de suas margens para os rios de grande porte, ou maiores restrições previstas em normas ambientais conforme decidido em audiência pública nos termos da Lei Federal nº 14.285, de 29 de dezembro de 2021 – para garantir o escoamento das águas de superfície – medidos horizontalmente desde o seu nível mais alto;

II. Ao longo das faixas de domínio público, das rodovias, ferrovias, anel viário municipal: 15,00 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências dos órgãos competentes;

III. A faixa "non aedificandi" para linhas de transmissão de alta tensão é de 15 metros de cada lado, a menos que a legislação específica exija algo diferente.

IV. Em terrenos onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle da erosão urbana;

V. Na projeção das vias urbanas já existentes necessárias para a expansão de novos parcelamentos e fluxo de veículos e transeuntes.

VI. Em locais destinados a implantação de equipamentos urbanos definidos no Plano Diretor.

Parágrafo único - Além da faixa "non aedificandi", as linhas de transmissão também possuirão uma faixa de servidão, que varia de 20 a 70 metros, dependendo da voltagem da linha conforme determinação da Agência Reguladora Federal.

Artigo 14. Em novos loteamentos, desmembramentos e remembramentos, as áreas mínimas dos lotes não poderão ser inferiores a 160,00 m² (cento e sessenta metros quadrados) e testada mínima de 6,00 (seis) metros.

§ 1º para loteamentos inseridos dentro de programas habitacionais populares, poderá o poder executivo municipal por meio de decretos regulamentares definir a redução das áreas mínimas dos lotes até 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) com testada de 5,00 (cinco) metros.

§ 2º Na zona central, nos desmembramentos a testada mínima dos novos lotes será de 05,00 (cindo) metros.

Artigo 15. Da área total objeto do Projeto de loteamento serão destinados, no mínimo:

I. 20% (vinte por cento) para as vias de circulação;

II. 5% (dez por cento) para áreas verdes permeáveis:

III. 10% (dez por cento) para sistema de lazer;

IV. 5% (cinco por cento) para áreas institucionais;

V. 5% (cinco por cento) para áreas de habitação de interesse social.

§1º As vias do Projeto de loteamento deverão articular-se com as vias

oficiais, existentes ou aprovadas.

§2º As áreas destinadas ao sistema de lazer não poderão estar localizadas:

a) em áreas de preservação permanente;

b) em áreas com processos de erosão;

c) em áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento);

d) Outras áreas com restrições legais, como por exemplo: áreas motivo de TAC (Termo de Ajustamento de Conduta) com o Ministério Público e/ou Poder Judiciário, Reservas Legais, áreas com florestas nativas etc.

§3º Caso não haja interesse do loteador em manter área para habitação de interesse social no mesmo sítio urbano, esta área pode ser reposta em outra região da cidade desde que esteja situada dentro do perímetro urbano e não possua restrições urbanísticas.

§4º As Áreas de Preservação Permanente – APPs existentes na área objeto de parcelamento do solo serão doadas ao município e podem ser computadas como áreas verdes.

§5º O parcelamento do solo em áreas não contempladas com o sistema municipal de afastamento e tratamento de esgoto, somente será permitido mediante execução da infraestrutura faltante por parte do empreendedor.

Artigo 16. São critérios para localização de áreas públicas:

I. não podem sob linhas de alta tensão;

II. não podem estar localizadas em áreas de risco de declividade superior a 20%;

III. que garanta fácil acessibilidade a todos os moradores e se encontre na área central do loteamento.

Artigo 17. As quadras deverão obedecer às seguintes dimensões:

I. para loteamentos residenciais, o comprimento máximo será de 120,00 metros e a largura dependerá das dimensões dos lotes, não podendo, contudo ultrapassar o limite de 80,00 metros;

II. para loteamentos de chácaras residenciais ou de recreio, o comprimento e largura máximos da quadra será de 300 metros.

III. para loteamentos industriais, o comprimento e largura máximos da quadra será de 300 metros.

§1º Na divisa de novos loteamentos com loteamentos existentes, se admitirá comprimento de quadra superior daquele previsto neste Artigo, desde que a quadra siga uma situação já consolidada, sem fechamento de ruas existentes e haja anuência da Comissão de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo.

§2º Poderá se admitir o comprimento de quadras superiores aqueles previstos neste Artigo para áreas verdes e áreas institucionais, desde que estejam

desvinculadas das áreas de lotes e das áreas de habitação de interesse social.

Artigo 18. Não serão permitidos lotes com fundo para as faixas de drenagem dos fundos de vale.

Parágrafo único. Nenhum curso d'água e/ou fundo de vale poderá ser retificado, aterrado ou tubulado, sem prévia autorização da Prefeitura Municipal e dos órgãos estaduais e federais competentes.

Artigo 19. Todo cruzamento de transposição de fundo de vale não poderá acarretar aumento de vazão e velocidade da água nos leitos de rio.

Seção Única
CONCEITO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Artigo 11. Considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o objetivo de promover a construção ou o parcelamento do solo para alienação total ou parcial dos imóveis derivados.

§1º Qualquer pessoa física ou jurídica poderá requerer o enquadramento como incorporador junto ao Cadastro Mobiliário Municipal.

§2º Na hipótese de o incorporador ser pessoa jurídica deverá demonstrar que possui em sua natureza constitutiva tal finalidade, desde que esteja ligada a operação de construção ou parcelamento,

§3º A inserção como incorporador presume que o contribuinte esteja inserido no processo de fracionamento, construção de infraestrutura, edificação de unidades autônomas, ou se beneficie ou realize a venda de unidades ou frações ideais dos imóveis.

§4º Entende-se também como incorporador o proprietário ou titular de direitos aquisitivos que contrate a construção de infraestrutura visando a implantação de loteamentos ou condomínios bem como a construção de unidades habitacionais autônomas ou em formato de condomínios edilícios, sempre que iniciarem as alienações das unidades derivadas antes da conclusão das obras.

CAPÍTULO IV
DOS LOTEAMENTOS FECHADOS

Artigo. 20. Para os fins desta lei, considera-se Loteamento Fechado como sendo o loteamento aprovado que atenda as disposições desta Lei, com fechamento total ou parcial de seu perímetro através de cercas, muros ou outro elemento qualquer.

Parágrafo único. Nos termos da presente Lei, obrigação complementar que se impõe aos loteamentos do tipo "fechados", dentre outras,

é a obtenção do Termo de concessão das vias públicas.

Artigo 21. O loteamento pretendido deverá observar às diretrizes viárias fornecidas pelo órgão competente da Prefeitura sendo que, as vias principais do sistema viário, conforme previstas no Plano Diretor Participativo (com necessidade de uso imediato ou não) deverão ser respeitadas e ficarem fora do perímetro fechado do loteamento.

Artigo 22. A concessão para Loteamentos Fechados dependerá de considerações urbanísticas, viárias, ambientais, e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, sempre dentro das diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor Participativo e suas normas auxiliares.

§1º No ato da solicitação do pedido de diretrizes deverá ser especificada a intenção de implantação da modalidade de loteamento.

§2º Não será permitida a implantação de Loteamento Fechado em áreas que inviabilizem as interligações entre bairros.

§3º As diretrizes urbanísticas definirão um sistema viário externo de contorno às áreas, cuja via será executada pelo loteador sem ônus para a municipalidade, com o intuito de viabilizar a implantação do loteamento, não sendo este sistema considerado como contrapartida para efeito desta Lei.

§4º Em novos loteamentos fechados, os fechamentos situados junto ao alinhamento do logradouro público deverão respeitar recuos de 4 (quatro) metros, sendo que, as faixas resultantes terão tratamento paisagístico e deverão ser conservadas pelo Loteador ou pela Associação dos proprietários.

§5º Quando as diretrizes viárias definidas pela Municipalidade seccionarem a gleba objeto de projeto de Loteamento Fechado, deverão essas vias estar liberadas para o tráfego, sendo que as porções remanescentes poderão ser fechadas.

§6º A viabilidade para Loteamento Fechado deverá ter a anuência do Poder Executivo.

Artigo 23. Para a aprovação de loteamentos, inclusive os fechados, deverão ser observadas as reservas públicas de áreas verdes, de lazer, institucional, de habitação de interesse social e as vias de circulação, previstas nesta Lei e das demais exigências das legislações estaduais e federais.

Artigo. 24. As reservas públicas obrigatórias (áreas verdes, sistema de lazer, institucional) devem estar localizadas na mesma gleba objeto do loteamento e permanecerem dispostas externamente ao fechamento dos muros, com acesso livre para a população em geral.

Artigo 25. Para a regularidade de loteamentos fechados, o interessado fica obrigado a solicitar, após a recepção das vias e dos equipamentos públicos pela Municipalidade, a concessão para o uso das vias públicas pertencentes ao

loteamento e que se localizam internamente ao seu fechamento, nos seguintes termos:

§1º A concessão de uso será outorgada à Associação dos Proprietários, independentemente de Licitação.

§2º A concessão de uso deverá ser formalizada por Lei de iniciativa do Poder Executivo.

§3º A outorga da concessão de uso deverá constar do Registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, sendo averbada em cada matrícula.

§4º Na lei de outorga da concessão de uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e a conservação dos bens públicos em causa.

§5º Deverá constar na mesma lei que não será permitido qualquer outra utilização das áreas públicas além daquelas assim definidas quando da aprovação do Loteamento pela Prefeitura Municipal de Catanduva.

§6º A falta de obtenção do termo de concessão de uso das vias públicas internas poderá ocasionar, a critério da municipalidade, a determinação da desobstrução do acesso a esses equipamentos pela população em geral.

Artigo 26. As sedes sociais, bem como quaisquer outras benfeitorias, que as Associações dos Proprietários acharem necessário considerar como investimento permanente da Associação, não deverão estar localizadas nas áreas públicas e as áreas onde estas benfeitorias forem realizadas não contarão para efeito do percentual mínimo exigido de áreas livres de uso público.

Artigo 27. Será de inteira responsabilidade da Associação dos Proprietários à obrigação de desempenhar:

I. a manutenção e conservação das espécies vegetais implantadas na execução do loteamento, em cumprimento aos projetos aprovados pela Secretaria municipal responsável pelo Meio Ambiente e que estarão sob a fiscalização dela, sendo que a poda e extração das espécies são sujeitas a sua autorização, sem ônus a municipalidade;

II. a limpeza e capina dos terrenos baldios;

III. a limpeza, manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;

IV. a coleta e remoção de lixo domiciliar no interior do loteamento que deve ser devidamente depositado e condicionado em local único de fácil acesso ao serviço municipal de coleta, externo ao fechamento dos muros;

V. manutenção dos sistemas de drenagem de águas pluviais e sistemas de áreas verdes e de preservação ambiental internos ao loteamento;

VI. prevenção de sinistros;

VII. outros serviços que se fizerem necessários;

VIII. garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades

públicas que zelam pela segurança e bem-estar da população.

Artigo 27. Caberá à Municipalidade a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras, internas e externas ao loteamento, de manutenção dos bens públicos.

Artigo 28. Quando a Associação dos Proprietários se omitir na prestação dos serviços de sua obrigação relacionados nesta Lei, ou houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, a Municipalidade, irá assumi-los, determinando a perda do caráter de Loteamento Fechado e solicitará o ressarcimento dos serviços executados acrescidos de 30%.

§1º Quando a Municipalidade determinar a retirada das benfeitorias, tais como fechamentos, portarias e outros tais serviços serão de responsabilidade dos proprietários.

§2º Se não executados nos prazos determinados, o serão pela Municipalidade, cabendo a Associação dos Proprietários o ressarcimento de seus custos.

Artigo 29. Será permitido à Associação dos Proprietários controlar o acesso à área fechada do Loteamento.

Parágrafo único - As despesas com o fechamento do loteamento, bem como com toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade do Loteador ou da Associação dos Proprietários quando existir.

Artigo 30. As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observadas para edificações nos lotes de terrenos deverão atender as exigências definidas pela normatização vigente.

Artigo 31. Quando da descaracterização de Loteamento Fechado com abertura ao uso público das áreas objeto de concessão de uso, elas passarão a reintegrar normalmente o sistema viário e de lazer do Município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus, sendo que a responsabilidade pela retirada do muro de fechamento e pelos encargos decorrentes será da Associação dos Proprietários respectivos.

Artigo 31. Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a concessão de uso segundo esta lei, não caberá a Associação dos Proprietários qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

Artigo 32. Junto ao pedido de aprovação do loteamento, o interessado deverá apresentar ao setor competente pedido de fechamento do mesmo e de concessão de direito real de uso de bens públicos para destinação de vias de circulação internas, o qual será acompanhado pelos seguintes documentos:

a) Minuta do estatuto da futura associação que deverá ser constituída pelos adquirentes dos lotes;

b) Identificação dos bens públicos a que se pede concessão de direito real de uso (denominação, área, características específicas etc.);

c) Compromissos para contrapartidas para concessão de uso em obras públicas de equipamentos comunitários, tais como creches, escolas, unidades de saúde e centros comunitários, ou em infraestrutura básica – água, esgoto e drenagem - que promovam melhorias para os bairros vizinhos e /ou outras a cargo da Comissão de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, acrescidas das contrapartidas anuais pelo uso exclusivo dos espaços públicos;

d) Projeto de fechamento do loteamento, com área total de fechamento especificada,

e) Documentação e projetos exigidos para qualquer outro loteamento conforme normatização vigente.

Artigo 33. Caberá aos interessados as despesas oriundas da concessão, inclusive aquelas relativas à lavratura e ao registro do competente instrumento.

Artigo 34. A concessão do direito de implementação de loteamento fechado no município de Paranatinga, em nenhuma hipótese, acarretará a dispensa do loteador ou proprietário em obedecer às normas municipais vigentes sobre obras, posturas, tributação, ambientais, dentre outras, permanecendo resguardado o direito da fiscalização em adentrar nas áreas internas dos referidos empreendimentos sempre que se fizer necessário, desde que os agentes públicos estejam devidamente identificados.

CAPÍTULO V
DOS LOTEAMENTOS PARA FINS INDUSTRIAIS

Artigo 35. A localização, dimensões mínimas e outros requisitos para a implantação de loteamentos industriais são aqueles definidos no Plano Diretor Participativo e na Lei de Zoneamento e Uso do Solo Urbano e/ou regulamentação específica.

Artigo 36. A aprovação de loteamentos industriais depende ainda de análise e anuência previa da Secretaria Municipal responsável pelo Meio Ambiente.

Parágrafo único - No caso de loteamentos destinados a implantação de atividades industriais potencialmente causadoras de significativa degradação do meio ambiente será necessário estudo prévio do impacto ambiental (EIA).

CAPÍTULO VI
DA CONSULTA PREVIA E DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS

Artigo 37. O interessado em elaborar projeto de loteamento poderá

solicitar junto à Prefeitura, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes para o uso do solo urbano e sistema viário, apresentando, para este fim, os seguintes documentos:

I. Requerimento assinado pelo proprietário da área ou por seu representante legal.

II. Prova de domínio sobre o terreno a lotear (escritura registrada);

III. Planta planialtimétrica georreferenciada da área a ser loteada, em duas vias, nas escalas 1:2.000 (um por dois mil), assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou por representante, indicando:

a) Divisas da propriedade, perfeitamente definidas;

b) Localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundação, bosques, árvores de grande porte e construções existentes;

c) Arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização de vias de comunicação e de áreas livres, de equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, num raio de 400 (quatrocentos) metros, com as respectivas distancias da área a ser loteada;

d) Esquema do loteamento pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e quadras.

IV. Planta de situação da área a ser loteada, em duas vias, nas escalas 1:10.000 (um por dez mil), com indicação do Norte Magnético, área total e dimensões dos terrenos e seus principais pontos de referência.

V. O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

Parágrafo único – As pranchas de desenho devem obedecer a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Artigo 38. Havendo viabilidade de implantação, o órgão de planejamento municipal, de acordo com as diretrizes do Plano Diretor do Município e demais leis pertinentes, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na consulta previa:

I. As vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o sistema viário básico da cidade, relacionadas ao loteamento pretendido, apontando suas dimensões mínimas e o traçado dos eixos;

II. Fixação da zona ou zonas de uso predominante, de acordo com a Lei de Zoneamento e Uso do Solo;

III. Escolha da localização aproximada das reservas técnicas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público e indicação das áreas verdes e faixas de servidão ou domínio público, quando houver;

IV. Faixas sanitárias do terreno para escoamento de águas pluviais e outras faixas não edificáveis, como reservas florestais e de preservação

permanente, conforme o Código Florestal;

V. Relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado.

§ 1º O prazo máximo para estudo e fornecimento das diretrizes será de 45 (quarenta e cinco) dias, não sendo computados o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

§2º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1(um) ano, após o qual deverá ser solicitada nova consulta previa.

§3º A aceitação da consulta previa não implica em aprovação da proposta de loteamento.

CAPÍTULO VII
DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Artigo 39. Cumpridas as etapas do Capítulo anterior, o interessado apresentará:

I. Projeto de loteamento georreferenciado, orientado pelo traçado e Diretrizes, definidos pelo Departamento de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal;

II. Memorial descritivo;

III. Título de propriedade do imóvel;

IV. Certidões de ônus e negativa de tributos;

V. Copia aprovada da planta de diretrizes;

VI. Anotação de responsabilidade técnica (ART) e/ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) dos profissionais envolvidos no projeto e execução do loteamento;

VII. Parecer do órgão público ambiental estadual.

Parágrafo único - O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências do Município, será de 60 (sessenta) dias.

Artigo 40. O projeto de loteamento deverá conter, pelo menos:

I. Planta de situação da área a ser loteada, na escala 1:10.000 (um por dez mil), em 03 (três) vias, e com informações sobre a orientação magnética e equipamentos públicos e comunitários existentes em raio de 1.000 (um mil) metros.

II. O desenho do projeto de loteamento georreferenciado em escala 1:1.000 (um por mil), em 03 (três) vias, com as seguintes informações:

a) Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;

b) Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, ponto

de tangencia e ângulos centrais das vias e cotas;

c) Sistema de vias, com respectivas larguras;

d) Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, respectivamente, nas escalas de 1:2.000 (um por dois mil) e 1:500 (um por quinhentos);

e) Curvas de níveis atuais e projetadas com equidistância de 1,00 (um) metro;

f) Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

g) A indicação das áreas que passarão ao domínio do Município, perfazendo, no mínimo, 30% (trinta por cento) da área total loteada;

h) Orientação magnética;

i) Indicação de áreas de reserva técnica, mais áreas verdes e faixas não - edificáveis, se houverem;

j) Estatística contendo área total do parcelamento, área total dos lotes e área pública, discriminado área destinada à circulação, áreas verdes, áreas destinadas a equipamentos comunitários, praças e jardins.

§1º Todas as pranchas do desenho devem obedecer a normatização indicada pela ABNT.

§2º Todas as peças do projeto de loteamento deverão ser assinadas pelo proprietário e responsável técnico, devendo o último mencionar o número do seu registro no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura e o número do seu cadastro na Prefeitura.

§3º Como requisito indispensável para a expedição do alvará de projeto, após a aprovação final do projeto, deverá ser fornecido ao setor de engenharia o desenho arquitetônico completo atualizado georreferenciado em formado digital editável para fins de atualização do cadastro cartográfico municipal.

Artigo 41. O memorial descritivo será em 3 (três) vias, devendo conter, no mínimo:

I. Denominação do loteamento;

II. Descrição sucinta do loteamento, com suas características;

III. As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

IV. Indicação das áreas que passarão ao domínio público no ato do registro do loteamento;

V. Relação dos equipamentos urbanos, comunitários, dos serviços públicos e de utilidade pública já existente na área e adjacências, e aqueles que serão implantados pelo loteador;

VI. Limites e confrontações de todos os lotes originários do parcelamento;

VII. Área total do loteamento; área total dos lotes; e área total pública, discriminado as áreas do sistema viário, área das praças e demais espaços destinados a equipamentos comunitários – com suas respectivas percentagens.

Parágrafo único - Como requisito indispensável para a expedição do alvará de projeto, após a aprovação final do projeto, deverá ser fornecido ao setor de engenharia as mesmas informações descritas nos memoriais em formado digital editável para fins de atualização do cadastro imobiliário municipal.

Artigo 42. O interessado deverá apresentar ainda um exemplar de contrato padrão de promessa de venda ou de cessão, do qual constarão, obrigatoriedade, as obrigações previstas no artigo 26 da Lei Federal nº. 6.766/79, de 19 de dezembro de 1.979.

CAPÍTULO VIII
DA APROVAÇÃO E REGISTRO DE LOTEAMENTO

Artigo 43. O Município por meio da Secretaria Municipal responsável pelo setor de engenharia deverá tomar as seguintes providencias ao receber o projeto de loteamento com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei:

I- Analisará se o projeto cumpre as diretrizes ex pedi d a s pela Prefeitura Municipal e órgãos responsáveis;

II- Examinará todos os documentos apresentados, tomando por base as exigências especificadas no Capítulo VI desta Lei.

Parágrafo único – A Secretaria Municipal responsável pelo setor de engenharia poderá exigir modificações que se façam necessárias.

Artigo 44. Atendidas todas as formalidades e exigências desta Lei, o projeto de loteamento será aprovado pela Secretaria Municipal responsável pelo setor de planejamento do Município.

Artigo 45. Depois de aprovado o projeto, o Município baixará decreto e expedirá o Alvará de Loteamento, exigirá para isso, ainda, os seguintes projetos, detalhados e previamente aprovados pelos órgãos competentes, sob pena de caducar a aprovação:

I. De terraplanagem de todas as ruas, conforme especificação setor de obras do Município;

II. De obras de consolidação e arrimo, para a boa conservação das ruas, bueiros e pontilhões, quando consideradas indispensáveis em função das condições da conformação do terreno, viários e sanitários;

III. De galerias de águas pluviais e obras complementares

necessárias para o perfeito escoamento;

IV. Dos sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, arruamento, energia elétrica, iluminação pública, etc..

Parágrafo único – Os projetos de obras citadas no caput deste artigo deverão ser acompanhados de orçamento e cronograma físico-financeiro.

Artigo 46. O loteador deverá executar, sem ônus para o Município, todos os serviços e obras de infraestrutura especificados nesta Lei, incluindo a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais, em prazo máximo de 4 (quatro) anos, podendo em decorrência da complexidade do projeto ser este prazo prorrogável por mais 4 (quatro) anos, desde que devidamente justificado e amparado por cronograma de execução de obra homologado pela Secretaria Municipal responsável pelo setor de engenharia.

§ 1º Decorrente do porte do loteamento aprovado, poderá o empreendedor solicitar o parcelamento da execução do projeto, devendo fazer constar no cronograma de execução a descrição analítica de cada fase com seus respectivos prazos e garantias.

§ 2ª nas hipóteses de fracionamento da execução do loteamento a apresentação dos Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ou Estudo de Impacto Ambiental (EIA) deverão ser apresentados sobre o empreendimento como um todo.

Artigo 47. O loteador dará à Prefeitura, em garantia da execução das obras mencionadas neste artigo, caução, comprovando a efetiva constituição da garantia, observadas todas as formalidades legais aplicáveis e exigências contidas no procedimento administrativo com vistas a assegurar a efetividade da garantia em favor do Município, em dinheiro, depositado em instituição financeira em conta corrigida e remunerada, no mínimo, com os percentuais da Caderneta de Poupança, vinculada em nome da Prefeitura Municipal, no valor correspondente a 130% do valor orçado para as obras de infraestrutura.

§1º O valor da obra deve ser orçado detalhadamente de acordo com tabelas oficiais, tais como: PINI, SINAPE, CPOS, FDE, DER e será depositado em conta específica a cada loteamento,

§2º No decorrer da obra o valor depositado será liberado no máximo 100% do valor orçado, mediante a apresentação de laudo de medição da obra, aprovado pelos setores responsáveis da Prefeitura, seguindo a planilha constante do Parágrafo Primeiro.

§3º A obra poderá ser atestada no máximo em até 4 fases discriminadas durante a fase de aprovação final do loteamento.

§4º Os 30% a mais do valor da obra previsto no item I, apenas serão liberados após 90 dias da entrega do loteamento para Prefeitura.

Artigo 48. No decreto de aprovação de loteamento deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado e as obras a serem realizadas, o prazo de execução destas áreas caucionadas como garantia de execução das obras de infraestrutura, bem como a indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento.

Artigo 49. Findo o prazo de execução da obra, a contar da data da escritura de caução, caso não tenham sido realizadas os serviços e obras de infraestrutura, o Município executará os serviços e obras que julgar necessários e promoverá ação competente para adjudicar a seu patrimônio, as áreas caucionadas.

Parágrafo único – Estas áreas se constituirão em bens dominiais do Município, que poderá usá-las livremente, nos casos que a legislação prescrever.

Artigo 50. A aprovação do projeto de arruamento do loteamento ou desmembramento não implica em nenhuma responsabilidade por parte do Município quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedecem aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicadas.

Artigo 51. Aprovados o projeto de loteamento, baixado decreto e expedido alvará, o loteador deverá submetê-lo ao registro de imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos documentos exigidos pelo respectivo registro.

CAPÍTULO IX
DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Artigo 52. A solicitação de desmembramento e remembramento de áreas de lotes será feita mediante requerimento do interessado, junto a Secretaria Municipal responsável pelo Setor de Engenharia, acompanhado dos seguintes documentos:

I. Planta de situação do imóvel em escala de 1:500 (um por quinhentos), contendo:

a) Indicação das vias e lotes adjacentes existentes;

b) Dimensões lineares e angulares e áreas, atuais e pretendidas, dos lotes, devidamente numerados, abrangidos pelo desmembramento ou remembramento;

c) Indicação de edificações existentes.

II. Título de propriedade e certidão negativa de ônus dois imóveis abrangidos pelo projeto, fornecidos pelo registro de imóveis;

III. Memorial descritivo dos lotes abrangidos, contendo áreas, medidas e confrontações;

IV. Anotação de responsabilidade técnica emitida pelo(s) profissional (ais) responsável (eis) pelos projetos.

Parágrafo único – Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos deverão ser apresentados de acordo com as normas da ABNT e conter nomes e assinaturas do(s) proprietários(s) e responsável técnico.

Artigo 53. Após analisado o projeto e examinada toda a documentação, será aprovado o projeto de desmembramento ou remembramento, para averbação no registro de imóveis.

Parágrafo único – Somente após a averbação dos novos lotes no registro de imóveis, o Município poderá conceder licença para construção nos mesmos.

Artigo 54. A aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior só será permitida quando os terrenos resultantes do lote a desmembrar, ainda que edificados, compreendem porções que possam constituir lotes independentes, com toda a infraestrutura solicitada nesta Lei, com acesso direto ao logradouro público, observadas as dimensões mínimas para a respectiva zona prevista na Lei de Zoneamento e Uso do Solo Urbano.

Artigo 55. Para desmembrar terrenos não-loteados, já arrumados em função de implantação de loteamentos anteriores, serão reservados 12% (doze por cento) da área liquida, proporcionais à área a ser desmembrada, para implantação de equipamentos públicos e comunitários.

Parágrafo único – A área reservada com as finalidades especificadas no caput deste artigo deverá ser integrada ao domínio do Município.

Artigo 56. O prazo máximo para aprovação do projeto de desmembramento ou remembramento, após cumpridas pelo interessado todas as exigências do Município, será de 21 (vinte e um) dias.

CAPÍTULO X
DAS ALTERAÇÕES DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Artigo 57. Qualquer alteração do plano do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação da Secretaria Municipal responsável pelo setor de engenharia, e devendo ser averbada no registro de imóveis, em complemento ao projeto original.

§1º Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto nesta Lei para que seja feita a anotação de modificação no alvará de loteamento, pelo Município.

§2º Quando houver mudança substancial do plano, o projeto será examinado, no todo ou na parte alterada, observando as disposições desta Lei e aquelas constantes no Alvará e baixando-se também um novo decreto.

Artigo 58. Toda e qualquer alteração, total ou parcial, secundaria ou substancial, no plano de loteamento, durante a vigência do alvará de licença para execução, dependerá de previa anuência dos titulares de direito sobre os lotes vendidos ou compromissados à venda.

CAPÍTULO XI
DAS PENALIDADES

Artigo 59. Haverá cassação de alvará, embargo administrativo da obra e à aplicação de multa, a partir da publicação desta Lei, quando:

I - For dado início, de qualquer modo, ou efetuado loteamento, desmembramento ou arruamento do solo para fins urbanos, sem autorização do Município, ou em desacordo com as disposições desta Lei e das normas Federais e Estaduais pertinentes;

II - For dado início, de qualquer modo, ou efetuado loteamento, desmembramento ou arruamento do solo para fins urbanos, sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;

III - For registrado loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrado compromisso de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de direito, ou efetuado registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não aprovado.

§1º A multa a que se refere este artigo este artigo poderá variar de 300 (trezentas) Unidade Padrão Fiscal (UPF), até 5.000 (cinco mil) Unidade Padrão Fiscal (UPF), conforme o porte do loteamento, podendo reincidir em dobro nos casos de desacato a ordem de embarco da obra nos termos do Decreto Regulamentar.

§2º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator obrigado a legalizar as obras de acordo com as disposições vigentes.

§3º A reincidência especifica da infração acarretará, ao responsável pela obra, multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício de suas atividades e de construir no Município pelo prazo de 2 (dois) anos.

Artigo. 60. O responsável pela implantação de arruamento, loteamento ou desmembramento sem autorização do órgão público competente, será notificado pelo Município, tão logo este tome conhecimento da irregularidade, para pagamento de multa prevista e terá o prazo de 60 (sessenta)

dias para regularizar a situação do imóvel, ficando suspensa a continuação dos trabalhos.

Parágrafo único – Cumpridas as exigências constantes na Notificação de Embargo, será lavrado o Auto de Infração, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio de autoridades judiciais e policiais do Estado.

Artigo 61. São passiveis de punição, a bem do serviço público, conforme a legislação específica em vigor, os servidores do Município que, direta e indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

CAPÍTULO XII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 62. Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em áreas arruadas e loteadas sem previa autorização da Administração Municipal.

Artigo 63. Os loteamentos e desmembramentos de terrenos efetuados sem a aprovação do município, em época anterior à presente Lei, e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, nos casos de omissão da legislação anterior, serão examinados por comissão a ser designada pelo chefe do poder executivo.

§1º A aprovação de loteamento ou desmembramento dos casos enquadrados no caput deste artigo será feita mediante decreto do Prefeito Municipal, baseado no relato da referida comissão.

§2º A aprovação está condicionada ao parecer favorável da comissão devendo ser respeitada o estatuído nesta Lei.

§3º No Decreto deverão constar as condições e justificativas que levam o Município a aprovar esses loteamentos e desmembramentos irregulares.

§4º Caso a comissão designada constante que o loteamento ou desmembramento não possui condições de ser aprovado, encaminhará expediente ao Prefeito solicitando que o Departamento Jurídico seja autorizado a pleitear a anulação dele, se este já estiver registrado junto ao registro de imóveis.

Artigo 24. Ficam isentos do pagamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis intervivos as transmissões de residências populares, inseridas em programas habitacionais sociais realizadas em parceria com o poder público municipal.

Artigo 25. Após o ato emissão do alvará de conclusão de obra (habite-se), retificação de área de lote ou de transferência de propriedade bem como de

direito real vinculado ao imóvel, deverá o contribuinte averbar o documento junto ao Cartório de Registro de Imóveis em um prazo não superior a 30 (trinta) dias sob pena de multa de 30 (Trinta) UPF.

Seção Única
DO REGIME ESPECIAL AO PARCELAMENTO DE SOLO PARA FINS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Artigo 63. Excepcionalmente, nos processos do parcelamento de solo dos núcleos urbanos informais consolidados em sede de políticas públicas de regularização fundiária, algumas definições terão suas referências legais flexibilizadas nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e alterações posteriores nos termos disposto a seguir:

I – A averbação de construções poderá ser realizada por meio de processo sumário simplificado desde que atendidas as seguintes condições:

a) expedição de documento de responsabilidade técnica por engenheiro ou arquitetos cadastrados em seus respectivos conselhos;

b) expedição de laudo de avaliação nos termos do decreto regulamentar;

c) confecção da planta de localização da construção;

d) recolhimento da taxa de averbação da edificação;

II – As edificações realizadas até 10 metros das margens dos rios menores poderão ter sua averbação realizada pelo setor de engenharia da prefeitura desde que observados o disposto no item anterior, sendo que edificações mais próximas ao leito do rio terão sua regularização analisada de forma específica nos termos do decreto regulamentar;

III – Para fins de parcelamento de solo será admitido como área mínima de terreno para fins de regularização será de 90,00 m² (noventa metros quadrados), sendo que os parcelamentos com áreas inferiores terão sua regularização analisada de forma específica nos termos do decreto regulamentar;

Artigo 63. A taxa de licença para aprovação e execução de obras, instalações, arruamentos ou loteamento particulares, ocorrida dentro do processo de Regularização Fundiária promovido pela administração municipal, contará com uma redução de seu valor conforme descrito no anexo I.

Artigo 20. Para os contribuintes que, dentro do processo de regularização fundiária, forem enquadrados como vulneráveis socioeconomicamente por meio de parecer social emitido pela administração municipal fica assegurado a gratuidade do pagamento das taxas.

Artigo 20. Todas as taxas cujo fato gerador tenha por finalidade a instrução do processo de regularização fundiária poderão ser parceladas em até

24 (vinte e quadro) parcelas, com o valor mínimo da parcela de 20 UPF, nos termos do decreto regulamentar.

Artigo 20. Sempre que possível, administração municipal deverá otimizar o processo de recolhimento e lançamento das taxas que tenham por finalidade a regularização fundiária em um único lançamento, reduzindo ao máximo o número de incidências e facilitado o parcelamento dos débitos junto ao fisco.

Artigo 20. Aplica-se no que que couber o presente dispositivo aos processos de regularização fundiária individual ou aqueles promovidos pelo poder público que contém com a colaboração do cidadão interessado, nos termos do Decreto Regulamentar.

Artigo 64. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Paranatinga, Estado de Mato Grosso, 11 de dezembro de 2024.

JOSIMAR MARQUES BARBOSA

Prefeito de Paranatinga

ANEXO I

Valores aplicados a regularização fundiária na modalidade de interesse específico

Taxa diferenciada para Regularização Fundiária Urbana	Unid.	Ref.	Valor em UPF
Consulta prévia (NÃO OBRIGATÓRIA)	1	lote	15,00
Alvará de legalização de edificação (individual)	1	m²	1,00
Alvará de legalização de Desmembramento sem construção	1	lote	15,00
Alvará de legalização de Desmembramento com construção	1	lote	20,00
Alvará de legalização de Remembramento	1	lote	15,00
Alvará de legalização de Incorporação de áreas adjacentes	1	m²	0,50
Alvará de legalização de Parcelamento (com homologação de vias)	1	quadra	200,00
Emissão de parecer Jurídico	1	Unid.	25,00
Emissão de parecer socioeconômico	1	Unid.	25,00
Emissão de parecer de Avaliação EXCLUSIVAMENTE para fins de REURB	1	Unid.	4,00
Emissão de parecer de localização lote	1	lote	25,00
Emissão de parecer de limites do lote	1	lote	25,00
Emissão de parecer de confrontantes – por confrontante	1	Unid.	14,00
Emissão de parecer de confrontação com vias públicas	1	Unid.	14,00