LEI 246/2009

Súmula: Define os procedimentos relacionados com o parcelamento e remembramentos de lotes urbanos e demais requisitos urbanísticos no Município; dispõe de normas gerais de Regularização Fundiária de Áreas Urbanas no Município de CRUZMALTINA e revoga a Lei Municipal 038/97 e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CRUZMALTINA Faço saber que a **Câmara Municipal de Cruzmaltina** aprovou, e eu SANCIONO a seguinte lei:

Art. 1. O Parcelamento do solo para fins urbanos e a Regularização Fundiária de áreas urbanas, no Município de Cruzmaltina, será regido por esta Lei, em conformidade com a Lei Federal 6.766/79 e suas alterações, bem como com o Estatuto da Cidade, Lei 10.257/01.

Parágrafo Único. O disposto na presente Lei aplica-se igualmente aos remembramentos do solo para fins urbanos, sendo elaborado na observância das normas federais e estaduais relativas à matéria.

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2. Buscando promover o predomínio do interesse coletivo sobre o particular, a presente lei visa, dentre outros, os seguintes objetivos:
I. Orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique em parcelamento do solo e remembramentos para fins urbanos;
II. Possibilitar à população a facilidade de acesso aos equipamentos urbanos e comunitários para assegurar-lhe condições dignas de habitação, trabalho, lazer e circulação no espaço urbano;
III. Facilitar ao Poder Público Municipal o planejamento de obras e serviços públicos;
IV. Prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
V. Ordenar o crescimento da cidade;
VI. Garantir a continuidade da malha urbana, evitando ociosidade de infra-estrutura;
VII. Assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade, nos processos de parcelamento do solo e remembramentos para fins urbanos.

Art. 3. Para os fins desta lei, consideram-se as seguintes definições:

I. **Aprovação**: legitima uma nova situação física/geométrica/locacional do lote;
II. **Área rural:** a parcela do território cujo emprego envolve atividade de exploração extrativa agrícola, pecuária, silvícola ou agroindustrial;
III. **Área urbana:** parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano por lei municipal específica, que não se enquadre na definição de área rural; destinada à moradia, ao comércio, à industria,delimitado pelo perímetro urbano e nele incidindo o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana;
IV. **Áreas destinadas a uso comum dos condôminos:** aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes de condomínios não caracterizadas como unidades autônomas;
V. **Áreas destinadas a uso público:** aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, a espaços livres de uso público e a outros logradouros públicos;
VI. **Condomínio:** divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação e áreas de uso comum dos condôminos, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, podendo haver abertura de vias internas de domínio privado;
VII. **Desmembramento:** subdivisão de um terreno urbano em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem que haja necessidade de abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou alteração das vias existentes;
VIII. **Empreendedor:**
a) O proprietário do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento;
b) O compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o superficiário, 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 superficiário, em caso de extinção do contrato;
c) O poder público, quando proprietário do imóvel a ser parcelado, ou nos casos de imissão prévia na posse com o objetivo de implantação de parcelamento habitacional de interesse social ou regularização fundiária;
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 serviço de registro de imóveis;
e) As cooperativas habitacionais, as associações de moradores e as associações de proprietários ou compradores, que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento.
IX. **Equipamentos comunitários:** os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;
X. **Fração ideal:** índice de participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;

XI. **Habitação:** moradia digna inserida no contexto urbano, provida de infra-estrutura básica, de serviços urbanos e de equipamentos urbanos básicos;
XII. **Infra-estrutura básica:** consideram-se os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, sistema de drenagem urbana e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não;
XIII. **Lote:** porção de terreno parcelado, com testada para via pública oficial e destinado a receber edificação. O lote deverá estar dotado de infra-estrutura para atender as atividades que serão desenvolvidas pelas pessoas que ocuparem esta edificação, qualquer que seja sua destinação;
XIV. **Loteamento:** subdivisão de um terreno urbano em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou alteração das vias existentes;
XV. **núcleo de urbanização específica:** Zona especial onde a área passa a ser urbana, mas com critérios específicos de urbanização que atendam às necessidades específicas daquela região, e não sujeita aos critérios gerais de urbanização de todo o município;
XVI. **Parcelamento:** subdivisão de glebas, áreas ou terrenos indivisos em lotes. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições das legislações federais, estaduais e municipais pertinentes;
XVII. **Registro:** legitima a propriedade do lote. Assim, o registro se dá após a aprovação, e um não substitui o outro. Deverá ser obedecido o prazo legal de 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação para que se proceda ao registro do lote. Caso isto não aconteça, a aprovação será considerada sem efeito;
XVIII. **Regularização fundiária**: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que visem a adequar assentamentos preexistentes, informais ou irregulares, às conformações legais, de modo a garantir o direito a cidades sustentáveis e o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana;
XIX. **Remembramento**: Considera-se remembramento a unificação de lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente.
XX. **Unidade autônoma**: a unidade imobiliária destinada à edificação, resultante de condomínio realizado nos termos desta lei;
XI. **Vias públicas:** as vias são tornadas públicas oficialmente com a aprovação do lote com testada para elas. São consideradas vias públicas aquelas que figuram em plantas de parcelamento do solo aprovadas e que constituam testadas de lotes ou aquelas pavimentadas pelo poder Público
Municipal;

Art. 4. O parcelamento do solo para fins urbanos e a regularização fundiária em áreas urbanas, observarão as diretrizes gerais da política urbana, conforme dispõe o art. 2º da Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001, e os seguintes princípios:
I. Função social da cidade e da propriedade;

II. Garantia do direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos;
III. Urbanismo como função pública e respeito à ordem urbanística;
IV. Prevalência do interesse público sobre o interesse privado;
V. Ocupação prioritária dos vazios urbanos;
VI. Recuperação pelo Poder Público das mais-valias urbanas decorrentes da ação do Poder Público;
VII. Acesso universal aos bens de uso comum do povo;
VIII. Preservação do interesse público como elemento determinante na destinação dos imóveis públicos.

TÍTULO II
DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPITULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 5. Está sujeito às normas da legislação federal, estadual e municipal, o parcelamento do solo urbano.

§ 1º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento e desmembramento observadas as disposições desta Lei, bem como da legislação federal e estadual vigente.

§ 2º O parcelamento do solo rural observará as normas federais vigentes, bem como ao disposto nesta lei.

§ 3º. Os loteamentos e desmembramentos somente serão admitidos se deles resultarem lotes de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal, e demais legislações vigentes.

§ 4º. O parcelamento do solo poderá ser dividido em etapas de execução discriminadas no projeto completo.

Art. 6. Qualquer modalidade de parcelamento do solo ficará sujeita à aprovação prévia da Prefeitura, nos termos das disposições desta e de outras leis pertinentes.

Art. 7. A tramitação dos processos de parcelamento obedecerá às normas desta lei, da Legislação Federal Lei N° 6.766 de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações, bem como leis estaduais pertinentes, e compreende as etapas:
I. De Consulta Prévia, onde são requeridas diretrizes de parcelamento para a prefeitura;
II. Elaboração e apresentação de projeto à Prefeitura Municipal;

III. Expedição de licença;
IV. Vistoria;
V. E expedição de alvará de conclusão de obra.

Art. 8. O parcelamento do solo para fins urbanos deverá respeitar as diretrizes do Plano Diretor quanto ao arruamento e à destinação das áreas, de forma a permitir o desenvolvimento urbano integrado.

Parágrafo Único. Para a aprovação de novos parcelamentos deverão ser priorizados os vazios urbanos, e considerados os imóveis sujeitos à Compulsoriedade do Aproveitamento do Solo Urbano.

Art. 9. O parcelamento do solo para fins urbanos só será permitido nas áreas inseridas nos perímetros urbanos do Município, aprovados por lei municipal.

Parágrafo Único. Não será permitido o parcelamento do solo em:
I. Terrenos alagadiços e em locais sujeitos as inundações;
II. Terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
III. Terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento); salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
IV. Terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação por serem áreas de risco de deslizamento;
V. Área de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis;
VI. Terrenos contíguos a cursos d'água, represas e demais recursos hídricos sem a prévia manifestação dos órgãos competentes;
VII. Áreas fora do alcance de equipamentos urbanos, especialmente das redes públicas de abastecimento de água potável, das galerias de águas pluviais e de energia elétrica;
VIII. Áreas que não sejam adjacentes à malha urbana existente.

Art. 10. Não serão objetos de indenização em caso de desapropriações, as benfeitorias ou construções realizadas em parcelamentos irregulares, nem se considerarão como terrenos parcelados, ou parceláveis, para fins de indenização, as glebas parceladas sem a devida autorização.

Art. 11. As exigências referentes a áreas livres de uso público e a áreas de equipamentos urbanos ou comunitários aplicam-se aos desmembramentos e desdobros quando estes tiverem por finalidade abrigar empreendimentos imobiliários, para fins residenciais ou mistos, gerando aumento de densidade populacional não previsto nos parâmetros iniciais do loteamento.

Art. 12. A responsabilidade pelas diferenças constatadas entre as dimensões existentes nos lotes e a planta aprovada, ou pelos custos de compatibilização das ruas com o sistema viário existente ou planejado será exclusivamente do empreendedor.

Art. 13. Para regularizar a situação de loteamentos clandestinos a Prefeitura notificará seus responsáveis para promoverem os atos necessários às aprovações no prazo de 60 (sessenta) dias findo o que, sem que os notificados requeiram a aprovação, os adquirentes de terrenos ou lotes poderão fazê-lo e, sendo concedida a aprovação, as taxas devidas serão distribuídas entre os proprietários da área beneficiada e arrecadadas juntamente com o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) do ano subseqüente.

Parágrafo Único. Havendo parte do loteamento ou ruas em condições de serem aprovadas, poderá ser efetuada a aprovação parcial.

Art. 14. A Prefeitura poderá promover notificação ao empreendedor sobre a necessidade do registro do loteamento e, conseqüentemente, da necessidade de regularização do mesmo para torná-lo capaz de ser registrado, sendo esta notificação feita pessoalmente ao notificado, que deverá assinar comprovante do recebimento.

Art. 15. O empreendedor que parcelar sem autorização do Município ou em desacordo com o projeto aprovado, além das multas previstas nesta lei, será obrigado a reparar os danos ambientais provenientes de escavações e quaisquer outras obras ou serviços executados no imóvel.

Parágrafo Único. O Órgão Municipal Competente estipulará o prazo que não excederá a 180 dias para o proprietário regularizar o loteamento e iniciar as obras de reparação, nos termos do *caput* deste artigo, após análise de cada caso concreto.

Art. 16. Se implantados loteamentos caracterizados como de interesse social, a infra-estrutura consistirá de no mínimo:
I. Vias de circulação;
II. Escoamento das águas pluviais;
III. Rede de abastecimento de água potável;
IV. Soluções para o esgotamento sanitário;
V. Rede para energia elétrica pública e domiciliar.
§ 1º. O lote mínimo em áreas caracterizadas como de interesse social será de 250m² conforme a localização da área delimitada na Lei de Uso e Ocupação do solo Urbano e Municipal, e em casos de regularização dos parcelamentos existentes serão tolerados lotes de 150 m².

§ 2º. Em casos excepcionais de regularização dos parcelamentos existentes, após avaliação técnica do setor responsável do poder público municipal poderão ser tolerados lotes de 125 m².

Art. 17. As áreas de equipamentos urbano e comunitário, os espaços de uso público e áreas verdes deverão ser implantados pelo empreendedor, conforme diretrizes fornecidas pela Prefeitura Municipal, e deverão ser mantidas e conservadas por este até o recebimento das obras.

Seção I
Dos Requisitos Urbanísticos para o Parcelamento

Art.18. Os parcelamentos devem atender ao disposto nesta lei, bem como à ordem urbanística expressa em leis municipais, Lei do Plano Diretor Municipal, Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal, e aos seguintes requisitos:

I. As áreas destinadas ao sistema viário, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a áreas verdes de uso público, deverão ser proporcionais à gleba e não inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da área loteável, dos quais:

a) Máximo de 20% (vinte por cento) poderá destinar-se à implantação do sistema viário;

b) Áreas verdes públicas deverão ser, no mínimo, iguais a 8% (oito por cento) da área loteável;

c) O restante, até completar os 35% (trinta e cinco por cento), deverá ser destinado à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, tais como caixa d'água, subestação de energia elétrica; ou comunitários, como igrejas, templos, creches, postos de saúde.

II. As áreas públicas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários a serem entregues ao Município deverão possuir no mínimo, 30% (trinta por cento) de seu total em um só perímetro, onde possa ser inscrito um círculo com raio mínimo de 10,0 m (dez metros), e em terreno com declividade inferior a 30% (trinta por cento);

III. A localização das áreas verdes públicas e das áreas destinadas à

implantação de equipamentos urbanos ou comunitários será definida de acordo com os interesses do município, pela Prefeitura Municipal;

IV. Não serão computados como áreas verdes públicas os canteiros centrais ao longo das vias;

V. Não serão computadas como áreas verdes públicas as áreas de preservação permanente;

VI. Quando do interesse do Poder Público Municipal, as áreas verdes públicas e destinadas à implantação de equipamentos urbanos poderão ser definidas fora do perímetro da gleba onde for realizado o loteamento.

§1º. Em casos de interesse público ou vantagem econômica para o Município, a área institucional prevista no inciso I deste artigo poderá ser reduzida para até 30% da área total do loteamento, reduzindo-se ainda proporcionalmente a área máxima destinada ao sistema viário, as áreas verdes e as destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, tais como caixa d'água, subestação de energia elétrica; ou comunitários, como igrejas, templos, creches, postos de saúde, conforme aprovação do projeto pelo do setor de engenharia do Município.

§2º. O interesse público ou a vantagem econômica para o Município, a ensejar a redução da área institucional prevista no parágrafo anterior, deverá ser justificada e comprovada documentalmente pelo Poder Executivo Municipal.

§3º. O percentual da área institucional a ser reduzido, em cada caso concreto, será obrigatoriamente submetido à aprovação da Câmara de Municipal de Vereadores, por meio de Lei especifica.

Art. 19. As áreas destinadas ao sistema viário, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a áreas verdes de uso público quando destinado ao parcelamento do solo para fins de habitação de interesse social deverão seguir projeto específico pertinente a cada caso sendo o mesmo avaliado tecnicamente e aprovado pelo poder público municipal.

Art. 20. A ocupação do solo por meio de parcelamentos deverá ocorrer de forma a respeitar o meio ambiente, assegurando condições de acessibilidade e resolução de questões de risco geológico e inundações.

Art. 21. Os lotes deverão possuir as áreas e testadas mínimas previstas, definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal.

Art. 22. As vias projetadas deverão harmonizar-se com a topografia local e sua seção transversal deverá obedecer ao disposto na Lei de Sistema Viário e Mobilidade Municipal.

Art. 23. O comprimento das quadras dos loteamentos residenciais não poderá ser superior a 200,00 m (duzentos metros) e inferior a 30,00 m (trinta metros) devendo o arruamento ser compatível com as ruas existentes e projetadas em seu entorno.

Art. 24. As tubulações que não passarem pelas vias públicas deverão possuir faixas sanitárias *não edificável* com largura mínima conforme projeto aprovado pelo órgão competente.

Art. 25. Quando a canalização pública for insuficiente ou não existir na rua onde o loteamento desaguar suas águas pluviais, a solução do problema será indicada pelo Município a qual deverá ser executada pelo empreendedor.

Art. 26. Onde não existir rede de água, o Município somente autorizará o parcelamento se o empreendedor, com aprovação do órgão competente, executar o projeto de abastecimento a partir da captação em manancial existente na área ou a partir de poços artesianos.

Art. 27. Caso o órgão competente não assuma a operação do sistema de abastecimento de água, este deverá funcionar em sistema de condomínio, do qual participarão todos os compradores de lotes e o empreendedor.

Art. 28. No caso de terrenos em nível inferior ao da rua, deverá haver rede complementar para escoamento das águas na parte mais baixa do terreno.

Art. 29. As áreas a serem transferidas ao Município passarão a integrar o domínio do Município no ato do registro do loteamento.

Seção II
Dos Condomínios

Art. 30. Aplicam-se aos Condomínios os requisitos e procedimentos prescritos nesta Lei, os índices urbanísticos definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e na Lei do Sistema Viário do Município.

Art. 31. Serão admitidos loteamentos cujo perímetro seja murado e o acesso seja restrito na Zona de Baixíssima Densidade (ZBSD) conforme termos da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal.

Parágrafo Único. A restrição de acesso a que se refere o *caput* deste artigo não se aplica a Polícia Militar, Corpo de Bombeiros, membros das Forças Armadas, e demais servidores públicos federais, estaduais e municipais, de qualquer esfera do Poder, desde que no exercício de suas funções.

Art. 32. As vias internas do Condomínio Urbanístico serão obrigatoriamente pavimentadas e devem seguir as características de vias locais estabelecidas na Lei de Sistema Viário e Mobilidade Municipal.

Art. 33. Independentemente da área pública com as dimensões definidas no art. 18 da presente lei, que será obrigatoriamente externa ao perímetro murado, destinará o Condomínio, para recreação de seus integrantes, uma área comum não inferior a 7,5% da área total contida no perímetro murado.

Parágrafo Único. Mediante proposta do interessado, a Prefeitura Municipal poderá aceitar outra área equivalente, desde que a região onde esteja situado o condomínio já se encontre servida por equipamento público nos termos da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal.

Art. 34. O muro em torno do Condomínio deve ser construído com altura não superior a 3,00 metros, tendo este 1,20 m de altura feito em material que impeça a visualização e o restante com elemento vazado sendo ambos em materiais que proporcione estabilidade e segurança, sendo permitida a colocação de cercas elétricas, desde que obedecidas às normas técnicas de segurança para se evitar danos físicos a pessoas ou a animais.

Parágrafo único. O município deverá regulamentar no prazo de 12 (doze) meses a partir da aprovação desta lei, a colocação de fios eletrificados e outros equipamentos de segurança.

Art. 35. A extensão máxima de muros que confrontam com vias públicas não poderá ser superior a 50% do comprimento de cada face individual de quadra. O restante da extensão deverá ser de material e solução construtiva que não ofereça bloqueio visual às vias públicas.

Art. 36. A implantação do condomínio não poderá interromper o prolongamento das vias públicas, em especial aquelas classificadas na Lei do Sistema Viário e Mobilidade Municipal como as vias coletoras, estruturais e de tráfego especial.

Art. 37. As obras e serviços de reparos das áreas públicas situadas dentro do perímetro do condomínio somente poderão ocorrer mediante prévia aprovação e fiscalização de um profissional habilitado indicado pelo Poder Executivo municipal.

Seção III
Das Responsabilidades

Art. 38. Todos os atores envolvidos, como empreendedor, Poder Público, condôminos, autoridade licenciadora, estão obrigados a esta lei, bem como à Lei Federal pertinente, sem prejuízo das normas ambientais e de proteção ao Consumidor.

Subseção I
Do Empreendedor

Art. 39. É obrigatória, para a execução de loteamento, a prestação de caução.

§ 1º. No ato de recebimento do Alvará de Licença e da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um termo de Compromisso, ao qual deve estar anexado proposta de instrumento de garantia de execução das obras a seu cargo.

§ 2º. O instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor, referido no *caput* deste artigo, pode ser representado por hipoteca de lotes ou unidades autônomas no próprio empreendimento, com o devido registro na matrícula dos imóveis dado em garantia; hipoteca de outros imóveis; fiança bancária ou pessoal; depósito ou caução de títulos da divida publica; seguro garantia correspondendo ao mesmo valor orçado para as obras de urbanização, ou por qualquer outra espécie de garantia prevista em lei.

§ 3º. Se a caução se der na forma de carta de fiança bancária, a mesma ficará em depósito na Divisão da Tesouraria, contendo cláusula de correção monetária e prazo de no mínimo o previsto no cronograma das obras acrescido de 12 (doze) meses. Sendo necessário, na emissão do alvará de urbanização, poderá ser exigida a renovação da caução, com prazo de validade mínima ao do cronograma acrescido de 6 (seis) meses.

§ 4º. Ficam dispensados do instrumento de garantia os parcelamentos e desmembramentos com menos de 10 (dez) unidades.

Art. 40. É de responsabilidade, ainda, do empreendedor:
I. Executar os serviços previstos no Art. 42 da presente Lei;
II. Executar as obras de infra-estrutura de acordo com os anteprojetos apresentados e aprovados ou modificados pela Prefeitura Municipal;
III. Não outorgar qualquer escritura da venda dos lotes antes de concluídas as obras previstas nos itens anteriores e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta lei ou assumidas no Termo de Compromisso;
IV. Fazer constar dos compromissos de compra e venda de lotes a condição de que as mesmas só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas nos itens anteriores;
V. Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços.

§1º. As obras de que cogita o presente artigo e seus itens deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes.

§ 2º. O prazo para a execução das obras e serviços a que se referem os itens I e II deste artigo será estabelecido, entre empreendedor e a Prefeitura, quando da aprovação do loteamento, não podendo ser este prazo superior a 02 (dois) anos.

Art. 41. Será exigida, em todos os loteamentos liberados para a execução das obras de infra-estrutura, a instalação de placa com dimensões mínimas de 2 (dois) por 3 (três) metros, fixada em local visível, contendo:
I - Nome do empreendimento;
II - Nome do responsável pelo empreendimento;
III - Nome e número do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA) do responsável técnico;
IV - Número do alvará de licença para a execução de obras, fornecido pelo Município;
V - Os seguintes dizeres:
"Este empreendimento está liberado para implantação de infra-estrutura, estando proibida a venda de lotes, conforme a Lei Federal N°6.766/79 e as alterações da Lei Federal N°9.785/99. Consulte a Prefeitura antes de comprar um lote".

Art. 42. De posse do alvará de licença para o início das obras, o empreendedor deverá executar no mínimo os seguintes serviços, conforme os projetos já liberados:
I. Demarcação das quadras com marcos de concreto;
II. Terraplenagem de todas as ruas;

III. Implantação dos meio-fios em concreto pré-moldado, rejuntados com argamassa de cimento;
IV. Obras de consolidação e arrimo, pontilhões e qualquer obra-de-arte necessária à conservação das ruas;
V. Rede de abastecimento de água potável, com sistema de captação e tratamento se for o caso;
VI. Rede de eletrificação e iluminação pública;
VII. Rede de esgotamento de águas pluviais, com bocas de lobo em alvenaria de tijolo maciço e grelha de ferro ou concreto armado, conforme modelo fornecido pelo Município;
VIII. Ensaibramento da pista de rolamento das vias com declividade inferior a 15% (quinze por cento) com material de boa qualidade em camada compacta e com espessura mínima de 20,0 cm (vinte centímetros);
IX. Pavimentação das vias com mais de 15% (quinze por cento) de declividade, no mínimo com subbase de ensaibramento conforme o item anterior e base de areia de no mínimo 15,0 cm (quinze centímetros) de espessura para vias pavimentadas com pedras irregulares, paralelepípedos ou similares, e base de brita de no mínimo 15 cm (quinze centímetros) de espessura para vias asfaltadas, podendo o Município estabelecer outras exigências conforme o tipo de solo;
X. Recobrimento vegetal de todos os taludes com declividade superior a 1(horizontal) para 2 (vertical);
XI. Rede de esgoto e sistema de tratamento de efluentes, quando for o caso.

Art. 43. As canalizações deverão ser recobertas após autorização por escrito da Prefeitura, a qual poderá exigir pranchões de concreto para assentamento das tubulações de águas pluviais.

Art. 44. Nas ruas com declividade inferior a 15% (quinze por cento) a pavimentação das vias poderá ser executada pela Prefeitura por meio do sistema de contribuição de melhoria, a requerimento dos interessados, ou pelo empreendedor, quando este assim se dispuser, atendendo as exigências estabelecidas.

Art. 45. Para a execução de obras de infra-estruturação de loteamentos, a Prefeitura Municipal e o empreendedor poderão utilizar o instrumento de Consórcio Imobiliário, legislado e regulamentado por Lei Municipal específica.

Art. 46. Antes de o empreendedor iniciar a pavimentação das ruas, deverá fazer comunicação por escrito neste sentido à Divisão de Serviços Urbanos, a fim de possibilitar o acompanhamento da obra.

Parágrafo Único. Durante a execução das obras deverão ser respeitados os cuidados com a limpeza e o sossego público previstos na Lei do Código de Obras e Lei do Código de Posturas e Meio Ambiente.

Art. 47. O empreendedor deve comunicar à autoridade licenciadora quaisquer alterações ocorridas no registro de imóveis quanto à propriedade, direitos reais e ônus relativos à gleba ou ao lote.

Subseção II
Do Poder Público

Art. 48. É responsabilidade do Poder Público ou de seus concessionários ou permissionários:
I - A implantação dos elementos de infra-estrutura complementares não exigidos do empreendedor, nos loteamentos e desmembramentos;
II - A operação e a manutenção da infra-estrutura básica e complementar, nos loteamentos e desmembramentos e das áreas destinadas a uso público nos parcelamentos.

§ 1º. A implantação, operação e manutenção dos equipamentos comunitários a cargo do Poder Público devem respeitar as orientações específicas das licenças urbanística e ambiental, bem como as diretrizes das respectivas políticas setoriais.

§ 2º. Passam à responsabilidade do Poder Público a partir da averbação do termo de vistoria e recebimento de obras, a operação e a manutenção da infra-estrutura básica e complementar das áreas destinadas a uso público.

§ 3º. Passam à responsabilidade do Poder Público a partir da averbação do termo de vistoria e recebimento de obras, a operação e a manutenção da infra-estrutura básica e complementar das áreas destinadas ao uso público, externas a condomínios.

§ 4º. É responsabilidade do Poder Público ou de seus concessionários ou permissionários disponibilizar os pontos de conexão necessários para a implantação dos elementos de infra-estrutura básica ou complementar na área interna do parcelamento, a ser efetuada pelo empreendedor.

Art. 49. Admite-se a contratação de parceria público-privada, nos termos da lei, para o cumprimento das exigências previstas neste Capítulo.

Art. 50. O Poder Público ou os concessionários devem reembolsar o custo de obras de sua competência se executadas pelo empreendedor, quando de sua transferência ao Poder Público, na forma do contrato.

Subseção III
Dos Condôminos

Art. 51. Cabe aos condôminos a manutenção do sistema viário, das áreas de uso comum dos condôminos e da infra-estrutura básica e complementar interna dos condomínios, a partir da averbação da convenção de condomínio no Serviço de Registro de Imóveis competente.

CAPÍTULO II
DO PROJETO DE PARCELAMENTO

Art. 52. O projeto de parcelamento deve ser elaborado em conformidade com Lei Federal 6766/ 79 e suas alterações, e com as diretrizes formuladas pelo Município, considerando:
I - A valorização do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico;
II - A previsão da execução das obras necessárias em sequência que impeça a instauração de processo erosivo e seu desenvolvimento;
III - A reposição da camada superficial do solo nas áreas que forem terraplenadas, com plantio de vegetação apropriada.

Art. 53. Desde o registro do seu contrato, os adquirentes de lotes ou unidades autônomas podem apresentar projetos de construção à autoridade municipal competente, ficando, porém, condicionada a expedição de “habite-se” ou ato equivalente ao termo de vistoria e recebimento de obras do parcelamento.

Seção I
Das Diretrizes para a Consulta Prévia

Art. 54. Antes da elaboração do projeto, o interessado está obrigado a realizar a Consulta Prévia que resulte em informações das Diretrizes Gerais relativas a:
I - Uso e ocupação do solo, conforme Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal;
II - Traçado do sistema viário e diretrizes, conforme Lei Municipal do Sistema Viário e Mobilidade Municipal;
III - Reserva de áreas destinadas a uso público, inclusive quanto a sua localização;
IV - Reserva de faixas não edificáveis;
V - Linhas sanitárias.

Parágrafo Único. O prazo máximo para o fornecimento das Diretrizes Gerais é de 30 (trinta) dias, contados a partir da data do protocolo de entrega, pelo interessado, de todos os documentos exigidos.

Art. 55. As Diretrizes Gerais expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, a contar da data de sua expedição, após o que estarão automaticamente prescritas e o processo iniciado arquivado.

Art. 56. Para a solicitação de diretrizes previstas no artigo anterior, o empreendedor deve apresentar requerimento específico e planta do imóvel à autoridade licenciadora.

§ 1º. O requerimento a que se refere o *caput* deste artigo deve ser instruído com:
I - Prova de propriedade da gleba ou lote, ou de direito para parcelar, conforme disposto nesta lei;
II - Certidão de matrícula da gleba ou lote, expedida pelo Serviço de Registro de Imóveis competente.

§ 2º. A planta do imóvel deve estar georreferenciada e conter no mínimo:
I. As divisas da gleba ou lote, com indicação de suas medidas perimetrais e área, e das vias lindeiras ao seu perímetro;
II. As curvas de nível com espaçamento adequado à finalidade do empreendimento;
III. A localização dos cursos d'água, lagos, lagoas, reservatórios e nascentes, áreas de preservação permanente, áreas com vegetação significativa, árvores de porte isoladas e construções existentes na gleba ou lote;
IV. O tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina e uma estimativa do número de unidades habitacionais, no caso de uso residencial.

Art. 57. Deve ser comunicada à autoridade licenciadora qualquer alteração na situação jurídica da gleba ou lote objeto de análise para fins de formulação de diretrizes, obrigando à revisão das diretrizes formuladas.

Art. 58. Será indeferido pela autoridade licenciadora a solicitação de diretrizes, para os casos previstos no art. 9º parágrafo único, podendo ainda declarar a impossibilidade de implantação do empreendimento com base na análise dos seguintes fatores:
I. A compatibilidade do empreendimento com o plano diretor;
II. A situação jurídica da gleba ou lote.

Art. 59. A autoridade licenciadora ao deferir a solicitação de diretrizes, deve formulá-las, indicando, no mínimo:
I. O traçado básico do sistema viário principal e diretrizes, no caso de loteamento;
II. A localização das áreas destinadas a uso público;

III. A localização das áreas com restrição ao uso e ocupação em razão da legislação federal, estadual ou municipal;
IV. As faixas não edificáveis;
V. Os usos admissíveis na gleba ou lote, com as respectivas localizações;
VI. Os requisitos a serem cumpridos para o licenciamento ambiental, se for o caso.

Art. 60. As diretrizes expedidas vigoram pelo prazo máximo de 02 (dois) anos.

Art. 61. A autoridade licenciadora deve dar ampla publicidade às solicitações de diretrizes e das diretrizes formuladas, especialmente para a Câmara de Vereadores e para o Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Art. 62. Fica dispensada a fase de fixação de diretrizes para loteamentos e desmembramentos que não resultem em mais de 05 (cinco) unidades.

Seção II
Da Documentação

Art. 63. O interessado apresentará projeto de loteamento, que será analisado para efeito de liberação do alvará de licença para início das obras.

Art. 64. O pedido de autorização para aprovação de projeto de loteamento e início das obras será instruído com os seguintes documentos:
I. Requerimento solicitando autorização, assinado pelo proprietário ou pelo empreendedor, com firma reconhecida;
II. Proposta de instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor; mencionado no art. 40,41 E 42 da presente Lei que tratam da Responsabilidade do Empreendedor;
III. Certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
IV. Instrumento de alteração de uso do solo pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), quando for o caso;
V. Certidões negativas de tributos municipais;
VI. Declaração de possibilidade de abastecimento d'água potável fornecida pelo órgão competente;
VII. Declaração da possibilidade de fornecimento de energia elétrica fornecida pelo órgão competente;
VIII. 03 (três) vias impressas dos projetos urbanísticos e complementares e 01 (uma) via digital na versão/plataforma solicitada pela Prefeitura, conforme estabelecido pelos arts. 63 e 64 da presente Lei. Em casos de loteamento de parte do terreno, as plantas do projeto urbanístico deverão abranger a totalidade do imóvel;

IX. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) dos responsáveis técnicos pelo projeto e pela execução;
X. Laudo geológico-geotécnico do loteamento;
XI. Autorização para corte da cobertura vegetal do terreno, expedida pelo órgão competente, quando for o caso.

Art. 65. O pedido de autorização para aprovação de projeto de desmembramento será instruído com os seguintes documentos:
I. Requerimento solicitando autorização, assinado pelo proprietário e/ ou empreendedor, com firma reconhecida;
II. Certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
III. Certidões negativas de tributos municipais, expedidos pelos órgãos competentes;
IV. 03 (três) vias impressas do projeto urbanístico preferencialmente nas escalas 1:200 e 1:500 (conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas) e 01 (uma) via digital na versão/plataforma solicitada pela Prefeitura, contemplando no mínimo:
a) Rumos e distâncias das divisas;
b) Área resultante;
c) Indicação precisa dos lotes e vias confrontantes;
d) Indicação precisa de edificações existentes;
e) Indicação precisa da localização em relação às vias mais próximas.
V. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) dos responsáveis técnicos pelo projeto e pela execução;
VI. Comprovação da existência de rede de abastecimento d'água e de energia elétrica no local;
VII. Memorial descritivo, especificando a destinação dos esgotos domésticos e a descrição das áreas públicas, se houver.

Seção III
Do Conteúdo do Projeto de Loteamento

Art. 66. O projeto urbanístico de loteamento deverá ser apresentado em 03 (três) vias impressas (conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas) e 01 (uma) via digital na versão/plataforma solicitada pela Prefeitura, contemplando no mínimo:
I. Planta geral de localização, que compreenda a região onde o terreno estiver localizado, os logradouros vizinhos e o zoneamento previsto na respectiva lei;
II. Planta planialtimétrica, na escala mínima de 1:500, indicando:
a) Norte magnético e verdadeiro;
b) Pontos de amarração ou de referência da obra;
c) Cursos d'água, áreas alagadiças e mangues, se houver;
d) Alinhamento das vias públicas existentes e respectivo gabarito;

e) Edificações existentes;
f) Subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e numeração;
g) Sistema de vias com a respectiva hierarquia e denominação provisória (rua a, b);
h) Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
i) Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
j) Marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos das curvas e linhas projetadas;
k) Todas as linhas de escoamento das águas pluviais e respectivas bocas de lobo, em planta e perfis;
l) Praças e demais áreas públicas estabelecidas pela legislação vigente, observados os critérios mínimos previstos em lei;
m) Áreas de preservação permanente, faixas sanitárias e faixas não edificáveis estabelecidas pela legislação vigente;
n) Linhas de transmissão de energia e suas faixas de domínio se houver;
o) Áreas destinadas à instalação de bombas de recalque e reservatório de água, se houver;
p) Quadro resumo das diversas áreas indicadas no projeto, inclusive o número de lotes e quadras, áreas das vias públicas, dos espaços livres, dos espaços destinados a edifícios públicos e remanescentes loteáveis, e respectivos percentuais em relação à área total.
III. Memorial descritivo, especificando a destinação dos esgotos domésticos e a descrição das áreas públicas, se houver.

Art. 67. Os projetos complementares deverão constar de:
I. Projeto detalhado de arruamento;
II. Projeto de rede de abastecimento d'água aprovada pelo órgão competente;
III. Projeto de rede elétrica e de iluminação pública aprovado pelo órgão competente;
IV. Projeto de rede de esgotos e, quando necessário, de sistema de tratamento de efluentes aprovado pelo órgão competente;
V. Projeto de rede de escoamento das águas pluviais, dimensionadas conforme cálculo de vazão do trecho ou bacia contribuinte, obedecendo aos critérios estabelecidos pela Superintendência de Desenvolvimento de Recursos Hídricos e Saneamento Ambiental (SUDERHSA) e projeto municipal, quando existente;
VI. Projeto de arborização e praças, quando exigido a critério da Prefeitura Municipal.

Art. 68. Será necessária a apresentação de parecer da Secretaria Municipal de Planejamento e Serviços Urbanos ou sugerindo restrições a que a gleba seja parcelada, para os casos de empreendimentos que poderão gerar grandes impactos, tais como em terrenos:
I. Com área superior a 2.500,0 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);
II. Com presença de nascentes, cursos d'água, represas, qualquer recurso hídrico e vegetação arbórea significativa;

III. Localizados em sítios arqueológicos;
IV. Que constituam áreas alagáveis, aterradas com material nocivo à saúde pública, geomorfologicamente degradadas ou com declividade superior a 30% (trinta por cento).

Art. 69. Todas as pranchas dos projetos deverão conter assinatura do proprietário e responsável técnico, anexada à respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Seção IV
Da Aprovação dos Projetos

Art. 70. Considera-se aprovado o projeto de parcelamento que possua licença urbanística e licença ambiental.

Art. 71. A implantação de parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Cruzmaltina depende de análise e aprovação do projeto, com a emissão da respectiva licença urbanística pela autoridade licenciadora, observando-se:
I. A exigência de licenciamento ambiental do parcelamento do solo para fins urbanos, pelo órgão ambiental competente;
II. Admite-se a exigência de renovação periódica da licença ambiental, a critério do órgão licenciador ambiental;
III. A licença ambiental do parcelamento não pressupõe a licença ambiental das obras e atividades a serem implantadas nos lotes ou unidades autônomas produzidos, a qual deve ser feita na forma da legislação ambiental, pelo órgão ambiental competente;

Art. 72. Recebido o projeto de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá ao exame das plantas e do memorial descritivo, podendo recusar a indicação das áreas a serem doadas ou dos lotes a serem caucionados e escolher outros, bem como exigir modificações que se façam necessárias.

§1º. A Prefeitura Municipal disporá de 90 (noventa) dias para pronunciar-se, ouvidas as autoridades competentes, para a aprovação, ou não, do projeto de loteamento, e 60 (sessenta) dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização.

§2º. Transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão.

§3º. Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, a Prefeitura Municipal expedirá um Alvará de Licença no qual deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado; as obras a serem realizadas; o prazo para execução; a indicação das áreas que

passarão a integrar o domínio do município no ato de seu registro e a descrição das áreas caucionadas por força desta Lei.

Art. 73. A aprovação do projeto de loteamento ficará condicionada à arborização das vias e, se necessário, dos locais destinados à área verde sob responsabilidade do empreendedor, conforme solicitação do Departamento de Obras e Serviços Públicos.

Art. 74. Poderá ser negada a aprovação de loteamento, subdivisão de terrenos ou abertura de via ou logradouro que se contraponham ao interesse público ou sacrifiquem o desenvolvimento e planejamento do Município.

Art. 75. O Município poderá aprovar parcelamentos com as obras de infra-estrutura incompletas ou parciais, desde que o empreendedor ofereça como garantia de sua execução, imóvel a ser caucionado, em valor correspondente ao das obras a serem executadas, conforme avaliação do órgão competente.

Seção V
Da Emissão de Alvará

Art. 76. O alvará de conclusão (total ou parcial) só será emitido após a conclusão das obras e dele deve constar o nome do bairro, número dos quarteirões aprovados, nomes das firmas executoras e consultora, assinatura do responsável técnico pelo acompanhamento das obras e do secretário do Departamento de Obras e Serviços Públicos.

Art. 77. Não serão fornecidos alvarás de licença para construção, reforma ou demolição em lotes resultantes de parcelamentos não aprovados pelo Município.

Art. 78. Para emissão do alvará de conclusão será exigida a apresentação dos seguintes documentos:
I. Termo de Recebimento das concessionárias de água, esgoto e iluminação pública;
II. Termo de Recebimento do órgão responsável pela vistoria ambiental;
III. Laudo da firma executora atestando a qualidade da obra e que a mesma foi executada conforme
os respectivos projetos;
IV. Guia de recolhimento da segunda parcela da Taxa de Fiscalização de Obras Particulares quitada.

Art. 79. Expedido o alvará de licença para o início das obras, o empreendedor poderá dar início às mesmas, mediante comunicação dirigida à Prefeitura.

Art. 80. O prazo para execução das obras será de 02 (dois) anos, contados a partir da data da autorização, o qual deverá ser anualmente renovado.

Parágrafo Único. O empreendedor que não cumprir o prazo disposto no caput deste artigo ficará sujeito à multa estabelecida nos artigos 126,127 3 128 desta Lei, até a conclusão da obra.

Seção VI
Da Entrega das Obras

Art. 81. Uma vez realizadas as obras e estando quitados os tributos municipais, a Prefeitura a requerimento do interessado aprovará o parcelamento após a realização de devida vistoria, fornecendo certidão e cópia visada do projeto, a ser averbada no Registro de Imóveis pelo interessado no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 1º. A manifestação da autoridade licenciadora deve se dar mediante a expedição do Termo de Vistoria e Recebimento de Obras.
§ 2º. Todas as eventuais exigências oriundas da vistoria devem ser comunicadas pela autoridade licenciadora de uma única vez ao empreendedor.
§ 3º. A Apresentação de exigências pela autoridade licenciadora interrompe o prazo previsto para o recebimento, que recomeça a fluir depois de cumpridas as exigências pelo empreendedor.

Art. 82. Na entrega das obras, exige-se que as quadras, lotes ou as unidades autônomas do parcelamento estejam devidamente demarcadas, admitindo-se a tolerância de 5% (cinco por cento) em relação às medidas lineares previstas no projeto.

§ 1º. Havendo diferença de medida, ainda que dentro do limite de tolerância, o empreendedor deve providenciar a devida retificação no Serviço de Registro de Imóveis, sem prejuízo das conseqüências contratuais.

§ 2º. No caso da diferença ser superior ao limite de tolerância, a retificação depende de revisão da licença urbanística.

Art. 83. O empreendedor deve solicitar averbação do termo de vistoria e recebimento de obras na matricula em que se acha registrado o parcelamento, no prazo máximo de 15 (quinze) dias de sua expedição.

Art. 84. Os órgãos e entidades da administração direta e indireta municipal, estadual ou federal, bem como os concessionários ou permissionários de serviços públicos, subordinam-se a todas as condições prescritas nesta lei.

CAPÍTULO III
DO REGISTRO DO PARCELAMENTO

Art. 85. O Registro Imobiliário do parcelamento deve ser feito no Cartório de Registro de Imóveis na forma prevista em lei, contendo, entre outros dados:
I. O nome do empreendimento;
II. A indicação das licenças concedidas e suas datas;
III. A indicação das áreas, em metros quadrados, destinadas aos lotes ou unidades autônomas, bem como das áreas destinadas ao uso público ou comum dos condôminos;
IV. Os nomes dos futuros logradouros públicos, se os mesmos já constarem do projeto aprovado;
V. As restrições administrativas, convencionais e legais;
VI. O prazo previsto de término da execução das obras e serviços;
VII. Quadro contendo a identificação de cada lote ou unidade autônoma, com sua quadra e número e número de sua matrícula.

Parágrafo Único. O parcelamento não pode ser registrado se a descrição do imóvel constante da matrícula não corresponder ao projeto aprovado.

Art. 86. Juntamente com o registro do parcelamento, devem ser abertas as matrículas correspondentes a cada um dos lotes ou unidades autônomas, cuja descrição deve conter:
I. O número do lote e quadra, o nome do logradouro que faz frente, as medidas perimetrais e área, e os lotes confrontantes com os números de suas respectivas matrículas;
II. Quanto às unidades autônomas, o seu número e quadra, as medidas perimetrais e área; a fração ideal da área comum e as unidades confrontantes com o número de suas respectivas matrículas.

Art. 87. As restrições administrativas, convencionais e legais, bem como os Ônus, devem ser transportadas para as matrículas abertas por meio de averbação.

Art. 88. O empreendedor deve requerer o registro do parcelamento dentro de 180 (cento e oitenta) dias da data de aprovação do projeto, sob pena de caducidade das respectivas licenças, acompanhado dos seguintes documentos:
I. Título de propriedade da gleba ou lote,
II. Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhado das respectivas certidões expedidas pelo Oficial do Registro de Imóveis;
III. Certidões negativas nos termos da Lei;
IV. Cópias autênticas de:
a) Licenças urbanísticas e ambiental do parcelamento;

b) Projeto;
c) Memorial descritivo e do cronograma físico;
d) Instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor.
V. Cláusulas padronizadas que regem os contratos de alienação dos lotes ou unidades autônomas;
VI. Autorização do cônjuge do empreendedor ao parcelamento, salvo no caso de separação absoluta de bens;
VII. Instrumento de instituição e convenção do condomínio urbanístico.
§ 1º. Se o empreendedor não for o proprietário do imóvel, serão exigidos:
I. Certidões de ações penais e cíveis condenatórias nos termos da lei;
II. Autorização do cônjuge do proprietário do imóvel, ou do promitente comprador, ou cessionário, ou promitente cessionário ou superficiário, conforme o caso;
III. Declaração do proprietário do imóvel dando anuência ao empreendimento, e responsabilizando-se, no caso de rescisão de contrato com o empreendedor, pelas obrigações assumidas;
IV. Contrato de parceria firmado nos termos desta lei;
§ 2º. Na hipótese de o empreendedor ser o Poder Público, fica dispensado a apresentação:
I. Das certidões e a autorização de que trata o inciso II deste artigo;
II. Dos documentos constantes nos incisos I e II deste artigo, no caso de imóvel desapropriado por interesse social com prévia imissão de posse registrada na matrícula.

Art. 89. O Oficial do Registro de Imóveis tem o prazo de 15 (quinze) dias, contado da data do protocolo do pedido de registro do parcelamento, para o exame dos documentos apresentados e comunicar ao empreendedor as eventuais exigências para o registro.

Art. 90. Estando a documentação em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis deve autuar o requerimento com os documentos e, informar o fato à autoridade licenciadora, providenciar a publicação de edital, contendo um resumo do pedido de parcelamento e um desenho simplificado da localização do imóvel.

Parágrafo Único. O Edital se processará na forma da Lei que regula os Registros Imobiliários em vigor, bem como as providências cabíveis no que tange as impugnações.

Art. 91. Registrado o parcelamento, o Oficial do Registro de Imóveis deve encaminhar à autoridade licenciadora a certidão correspondente.

Art. 92. A partir do registro do parcelamento, as áreas destinadas ao uso público, constante do projeto, passam a integrar o domínio do Município, independentemente de qualquer instrumento de sua outorga.

§ 1º. O disposto no caput se aplica também aos parcelamentos do solo para fins urbanos efetuados sobre imóveis de propriedade da União ou do Estado, condicionando-se a apresentação de termo de anuência destes.
§ 2º. Na hipótese de o Município dar outra destinação ao imóvel, retirando-lhe o uso público, o domínio das áreas afetadas ao uso comum do povo reverte à União ou ao Estado, através do termo de reversão da titularidade dominial, expedido pela autoridade federal ou estadual.

Art. 93. O registro do parcelamento só pode ser cancelado, ouvido o Ministério Público:
I. Por decisão judicial;
II. A requerimento do empreendedor, se não houver lotes ou unidades autônomas vendidos, com a anuência da autoridade licenciadora;
III. A requerimento do empreendedor, em conjunto com todos os adquirentes de lotes ou unidades autônomas, com anuência da autoridade licenciadora;
IV. A requerimento da autoridade licenciadora, no caso de parcelamento registrado há mais de 10 (dez) anos e não implantado, cuja licença urbanística não atenda as normas em vigor;
V. No caso em que a área seja objeto de regularização fundiária, objeto de parcelamento anterior, registrado, mas não executado, ou executado em desconformidade com seu licenciamento.

Art. 94. Os loteamentos e desmembramentos que não resultem em mais de 10 (dez) unidades devem ser requeridos pelo empreendedor e instruídos com a devida licença urbanística, plantas e memoriais descritivos da gleba ou lote e das parcelas a serem criadas, obedecidas às normas contidas na Lei Federal 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 95. O registro de condomínio rege-se pelo disposto nesta lei, e suplementarmente, pela Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 96. Nenhum imóvel pode ser alienado sem antes estar devidamente matriculado no Serviço de Registro de Imóveis, bem como, não podem ser objeto de alienação partes destacadas de terreno, sem antes ter sido o imóvel devidamente parcelado ou regularizado nos termos desta lei.

CAPITULO IV
DOS CONTRATOS

Art. 97. A alienação dos lotes ou unidades autônomas pode ser contratada por qualquer uma das formas previstas em lei, sendo vedada cláusula de arrependimento nos contratos preliminares, sob pena de considerar-se não escrita.

Art. 98. Os contratos de alienação dos lotes ou unidades autônomas são regidos por disposições especificas a cada contratação e por cláusulas padronizadas, nos termos da Legislação Federal pertinente.

Art. 99. A alienação de imóvel parcelado caracteriza-se como uma relação de consumo, submetendo-se à Lei Federal 8.078, de 11 de setembro de 1990, e à Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações.

Art. 100. O contrato deve ser prenotado no Serviço de Registro de Imóveis no prazo de 90 (noventa) dias de sua celebração.

§ 1º. A obrigação de promover o registro do contrato é do Empreendedor, podendo exigir do adquirente o reembolso das despesas.
§ 2º. Decorrido o prazo previsto no caput, o empreendedor não pode exigir do adquirente do lote ou unidade autônoma o cumprimento de quaisquer das obrigações previstas no contrato antes do seu registro.
§ 3º. O contrato preliminar pode ser realizado por instrumento particular e, cumpridas as obrigações estipuladas, qualquer das partes pode exigir a celebração do contrato definitivo.
§ 4º. Na cessão de direitos ou na promessa de cessão feita pelo empreendedor não proprietário, cumpridas as obrigações pelo adquirente, não pode o proprietário recusar-se a outorgar o contrato definitivo de transferência da propriedade.
§ 5º. Apresentadas as certidões obrigatórias no ato do registro do contrato preliminar, fica dispensada sua apresentação na transferência posterior do domínio.

Art. 101. O contrato preliminar, desde que registrado, vale como título para o registro da propriedade do lote ou unidade autônoma adquiridos, quando acompanhado da respectiva prova de quitação.

Parágrafo Único. Decorrido o prazo prescricional, contado a partir da data prevista para o pagamento da última parcela, presume-se quitado o contrato com a comprovação da inexistência de ação de cobrança, de notificação pelo Serviço de Registro de Imóveis ou de rescisão contratual.

Art. 102. Admite-se a cessão da posse provisória Municipal pelo Poder Público, referida no Art. 3º, (inciso XIX, alínea c) por instrumento particular de imóvel, atribuindo-se, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando as restrições do art. 108 do Código Civil.

§ 1º. A cessão da posse referida no caput, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui direito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.

§ 2º. Registrada a sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização a posse referida no *caput* converte-se em propriedade; a caução em hipoteca; a sua cessão em compromisso ou contrato de compra e venda, ou outra modalidade contratual colimada, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstâncias que, demonstradas ao Serviço de Registro de Imóveis, devem ser averbadas na respectiva matrícula.

Art. 103. Na desapropriação, a imissão de posse registrada na matrícula é um direito real, passível de cessão ou promessa de cessão e, quando outorgado pelo desapropriante, mediante termo ou contrato da administração pública, independe de testemunhas e reconhecimento de firmas, não se aplicando as restrições do art. 108 do Código Civil.

Parágrafo Único. O direito real de que trata o caput pode ser dado em garantia nos contratos de financiamentos habitacionais.

Art. 104. As questões de insolvência ou de falência, bem como cessão, são regidas pela Lei Federal nº. 6.766/79 e suas alterações.

Art. 105. Vencida e não paga a prestação, o contrato fica rescindido de pleno direito 60 (sessenta) dias depois de constituído em mora o devedor, e os procedimentos legais estão amparados na legislação federal pertinente.

Art. 106. Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis, desde que realizadas em conformidade com o contrato e com a lei, por ele levadas a efeito no imóvel, deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição em contrário.

Art. 107. Ocorrendo o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato, o Oficial do Registro de Imóveis mencionará este fato no ato do cancelamento, indicando a quantia paga.

§ 1º. Somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote ou unidade autônoma, se for comprovada a restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição junto ao Registro de Imóveis.

§ 2º. Ocorrendo o depósito mencionado no §1º, o Oficial do Registro de Imóveis deve notificar o interessado para receber o valor no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de ser devolvido ao depositante.

§ 3º. No caso de não ser encontrado o interessado, o Oficial do Registro de Imóveis depositará quantia em estabelecimento de crédito, em conta de poupança, conforme dispõe o Código de Processo Civil.

Art. 108. O registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão só pode ser cancelado:
I. Por decisão judicial;
II. A requerimento conjunto das partes contratantes;
III. Quando houver rescisão comprovada do contrato.

Art. 109. Após a quitação do preço, deve ser efetivada a lavratura da escritura de compra e venda no prazo de 30 (trinta) dias, observado o disposto no art. 98, e observadas demais regulamentações previstas em lei.

Art. 110. Com a certidão expedida pelo Serviço de Registro de Imóveis competente atestando que o contrato está quitado, o Poder Público, a requerimento do adquirente, deve fazer a transferência do lançamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote ou unidade autônoma para o nome do adquirente.

Art. 111. As pessoas jurídicas de direito público interno estão dispensadas da lavratura de escritura pública, assim como do reconhecimento de firma, para os atos translativos de direitos reais, bastando que o instrumento seja lavrado em papel timbrado e que possua a assinatura do agente público competente para o ato, não se aplicando as restrições do art. 108 do Código Civil.

Art. 112. Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o parcelamento não estiver regularmente registrado.

CAPÍTULO V
DA INTERVENÇÃO

Art. 113. No caso de o empreendedor estar executando o parcelamento sem registro, em desacordo com o projeto aprovado ou em descumprimento ao cronograma físico, a autoridade licenciadora deve notificá-lo para, no prazo e nas condições fixadas, regularizar a situação, sem prejuízo da aplicação das devidas sanções administrativas.

§ 1º. Além do previsto no caput deste artigo, a autoridade licenciadora deve comunicar a irregularidade ao Ministério Público, sob pena de incorrer em improbidade administrativa.

§ 2º. Havendo a omissão da autoridade licenciadora, o Ministério Público também pode promover a notificação do empreendedor prevista no caput deste artigo.

Art. 114. Qualquer pessoa pode comunicar ao Poder Público municipal a existência de parcelamento irregular, devendo os agentes públicos competentes tomar imediatamente as providências cabíveis, na forma do art. anterior, sob pena de incorrer em improbidade administrativa.

Art. 115. Decorrido o prazo previsto no caput do artigo anterior, sem regularização e havendo risco de a irregularidade vir a causar dano à ordem urbanística, a autoridade licenciadora pode decretar a intervenção no empreendimento, nos termos da Lei Federal nº. 6.766/79 e alterações.

TITULO III
DO REMEMBRAMENTO

Art. 116. Nos casos de REMEMBRAMENTO, o proprietário do imóvel deverá requerer a aprovação do respectivo PROJETO DE REMEMBRAMENTO, devendo para tal fim anexar, em seu requerimento, os seguintes documentos:
I - Título de propriedade dos imóveis, sem cláusula restritiva quanto a sua alienabilidade, comprovada através de Certidões do Registro de Imóveis;
II - Certidão negativa da Fazenda Municipal referente aos Imóveis;
III - Quatro cópias do PROJETO DE REMEMBRAMENTO apresentadas em papel e uma cópia em meio digital, sem rasuras, na escala indicada pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável pelo projeto, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
a) As divisas dos imóveis perfeitamente definidas e traçadas;
b) Localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas à inundações, bosques, construções existentes;
c) Orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;
d) Arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias;
e) Planta de situação anterior e posterior ao remembramento que pretende efetuar, contendo as identificações do(s) lote(s), dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outra indicações necessárias para análise do projeto;
f) Quadro estatístico de áreas;
g) Outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do poder executivo municipal.
IV - Anotação de Responsabilidade Técnica perante o CREA;
V - Memoriais descritivos do(s) lote(s).

TITULO IV
DO PARCELAMENTO RURAL; DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA; DOS NÚCLEOS DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA.

CAPÍTULO I
DO PARCELAMENTO RURAL

Art. 117. .O uso e a ocupação de imóvel situado fora do perímetro urbano com finalidade diversa da exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativista ou mineral, mesmo que não implique parcelamento do solo, requer licença urbanística expedida pelo Poder Público municipal, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigidas.

I. Em conformidade com a legislação federal o parcelamento de imóvel rural **para fins urbanos**, **localizado em zona urbana** ou de **expansão urbana:** rege-se pelas disposições da Lei 6.766/79, legislações estaduais e municipais pertinentes, cabendo ao INCRA - INSTITUTO NACIONAL DA REFORMA AGRÁRIA proceder à atualização do cadastro rural requerido pelo interessado, , desde que o parcelamento seja aprovado pela Prefeitura Municipal e registrado no Registro de Imóveis;

II. **Parcelamento para fins urbanos, de imóvel rural localizado fora de zona urbana ou de expansão urbana:** rege-se pelas disposições do art. 96 do Decreto 59.428/66 e art. 53 da Lei 6.766/79,e Instrução INCRA nº 17-b, de 11/12/80, cabendo ao INCRA - INSTITUTO NACIONAL DA REFORMA AGRÁRIA unicamente sua prévia audiência. Constituem esta modalidade:
a) Formação de núcleos urbanos;
b) Formação de sítios de recreio;
c) Pousadas;
d) Parcelamento destinado à industrialização.

CAPÍTULO II
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 118. Fica o município encarregado de instituir sua política municipal de habitação e de regularização fundiária, nos termos do Estatuto da Cidade (Lei 10.2572001); da Política Nacional de Habitação de Interesse Social e conforme previsão na Lei do Plano Diretor Municipal.

Parágrafo Único. Deverão ser observadas as seguintes orientações:
I. Observância das determinações do plano diretor;
II. Articulação com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diversos níveis de governo;

III. Prioridade para a permanência da população na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;
IV. Controle visando a evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização;
V. Articulação com iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;
VI. Incentivo a parcerias público-privadas.

Art. 119. Observadas normas da legislação federal, a regularização fundiária pressupõe, entre outras ações, a regularização jurídica da situação dominial das áreas ocupadas irregularmente que pode ser precedente, concomitante ou superveniente à implantação de projeto de consolidação e regularização
urbanístico-ambiental, particularmente quando promovida em reconhecimento a direitos reais legalmente constituídos.

Art. 120. Serão consideradas normas urbanísticas mais flexíveis para o parcelamento e uso e ocupação do solo, nos casos de regularização fundiária, observando-se as normas ambientais vigentes.

Art. 121. O município deverá regulamentar sua política municipal de habitação de interesse social, bem como a regularização fundiária, em lei específica.

CAPÍTULO III
DOS NÚCLEOS DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA

Art. 122. Cabe ao município instituir Núcleos de Urbanização Específica para regularizar as ocupações na Vila Rural, bem como atender demais ocupações esparsas nas áreas rurais de seu território, constituídos por famílias de baixa renda, com o objetivo de promover o desenvolvimento e a integração à agricultura familiar.

Art. 123. A implantação dos Núcleos de Urbanização Específica tem por finalidade resguardar a identidade cultural das famílias e manter as características rurais nessas áreas com programas voltados especialmente à agricultura familiar.

Art. 124. Por se tratar de regularização de interesse social, os imóveis decorrentes da implantação deste núcleo ficam sujeitos a critérios especiais de cobrança de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano a serem definidos em lei complementar.

Art. 125. O registro de imóveis realizado no âmbito da regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas rege-se pelo disposto na Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, bem como pelas demais normas federais pertinentes.

TITULO V
DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES E FINAIS

Art. 126. Os infratores da presente lei, estarão sujeitos às penalidades impostas por infrações administrativas contra a Ordem Urbanística, sem prejuízo da aplicação de outras sanções cabíveis, em especial as previstas na Lei Federal n º 6.766/ 79 e suas alterações, bem como da obrigação de reparar os danos causados à ordem urbanística e a terceiros.

CAPÍTULO I
DAS INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS CONTRA A ORDEM URBANÍSTICA

Art. 127. Dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes da licença urbanística:

PENA – Multa de 800 UFM (UNIDADE FISCAL DO MUNICIPIO) e embargo do empreendimento.

Art. 128. Expedir:
I. Licença urbanística sem a observância das disposições desta Lei;
II. Título de legitimação de posse a quem saiba não preencher os requisitos exigidos em lei:

PENA – Multa de 950 UFM (UNIDADE FISCAL DO MUNICIPIO).

Parágrafo Único. Comete também a infração prevista no inciso II do caput aquele que, mediante declaração falsa ou outro meio fraudulento, contribui para a expedição indevida do título de legitimação de posse, sem prejuízo das sanções penais cabíveis.

Art. 129. Sem prejuízo da punição de outros agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis, o agente público incorre em improbidade administrativa, nos termos da Lei Federal nº 8.429, de 2 de junho de 1992, quando estimular, permitir ou omitir-se em relação a:
I. Parcelamentos do solo para fins urbanos efetivados em desacordo com esta Lei;
II. Ocupações informais ou irregulares do solo urbano.

Parágrafo Único. Incorre igualmente em improbidade administrativa o agente público que deixar de cumprir, injustificadamente, os prazos e outras determinações previstas nesta Lei para a prática dos atos de sua competência.

Art. 130. A regularização fundiária efetivada nos termos desta Lei, posterior ao parcelamento, ou a celebração de termo de ajustamento de conduta, não extinguem a punibilidade.

CAPÍTULO II
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 131. O empreendedor deve manter conta corrente única e específica em sua contabilidade relativa a cada empreendimento regido por esta Lei, para a movimentação dos recursos recebidos dos adquirentes de lotes ou unidades autônomas.

Parágrafo Único. Além do disposto no caput deste artigo, os empreendimentos regulados por esta Lei podem ser constituídos sob regime de patrimônio de afetação, a critério do empreendedor.

Art. 132. Ocorrendo a execução de parcelamento licenciado, mas não registrado, a localização, dimensão e finalidade das áreas destinadas a uso público não podem ser alteradas, sob pena de aplicação das sanções administrativas, cíveis e penais cabíveis.

§ 1º. Na hipótese de execução de parcelamento não licenciado, a autoridade licenciadora deve definir, no processo de regularização fundiária, a localização, dimensão e finalidade das áreas de que trata o caput deste artigo.

§ 2º. Caso não seja possível alcançar o percentual de áreas destinadas a uso público exigido por lei municipal, o empreendedor deve ressarcir o Município, em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas ou o custo referente ser destinado ao Fundo Municipal
de Habitação de Interesse Social.

Art. 133. Os clubes de campo que, pelas características de ocupação, sejam parcelamentos do solo para fins urbanos de fato, podem ser regularizados por decisão de 2/3 (dois terços) dos proprietários das frações e transformá-las em condomínios, com a extinção da associação proprietária do terreno e com a transferência aos sócios cotistas das frações ideais do terreno.

Art. 134. Para a regularização pode-se dispensar a aprovação de projeto, se já possuírem um projeto aprovado anteriormente observando-se o que segue:
I. Elaboração de projeto específico;
II. Observar o contido no art. 9º e Parágrafo Único;

III. Observar os requisitos para o parcelamento, contidos no art. 18 e seguintes, da presente lei; ressalvada a possibilidade de redução, a critério da autoridade licenciadora, do percentual de áreas destinadas a uso público, definido no art. 18 desta Lei.

Art. 135. O empreendedor, ainda que já tenha vendido todos os lotes ou unidades autônomas, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação judicial destinada a impedir construção e uso em desacordo com restrições legais ou contratuais, ou para promover a demolição da construção desconforme.

Art. 136. Se o empreendedor integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do parcelamento irregular, é solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos adquirentes de lotes ou unidades autônomas e ao Poder Público.
§ 1º. Também são solidariamente responsáveis os co-possuidores e co-proprietários do imóvel objeto do parcelamento, ainda que não tenham anuído com sua implantação.

§ 2º. A autoridade judicial pode decretar em ação civil pública ou cautelar a desconsideração da pessoa jurídica e a indisponibilidade dos bens necessários das pessoas referidas no caput deste artigo e § 1º, como medida liminar destinada a garantir a regularização do empreendimento ou o ressarcimento dos danos.

Art. 137. O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta Lei é sempre o da comarca da situação do lote ou da unidade autônoma, observado o disposto no art. 107 do Código de Processo Civil.

Art. 138. Considera-se nulo o fechamento de perímetro de loteamentos implantados até a entrada em vigor desta Lei.

Parágrafo Único. Os responsáveis pelo fechamento, considerado nulo na forma do caput deste artigo, devem providenciar a desconstituição dos meios de fechamento adotados, ou a regularização nos termos desta Lei, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da entrada em vigor desta Lei.

Art. 139. Os loteamentos aprovados antes da vigência da presente Lei e ainda não totalmente executados, terão um prazo de 06 (seis) meses para iniciar a implantação do projeto aprovado, e após este prazo estarão sujeitos às exigências das mesmas.

Art. 140. Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terreno arruado ou loteado sem prévia licença da Prefeitura Municipal.

Art. 141. A Prefeitura Municipal não se responsabilizará pelas diferenças que se verificarem tanto nas áreas como nas dimensões e forma dos lotes e quarteirões indicados no projeto aprovado.

Art. 142. Esta lei complementa as normas da legislação referente ao Plano Diretor Municipal de Cruzmaltina.

Art. 143. Os casos omissos serão analisados e deliberados pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal, em vista de lei federal vigente e leis municipais integrantes ao Plano Diretor Municipal.

Art. 144. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

CRUZMALTINA, 07 DE ABRIL DE 2009.

MAURICIO BUENO DE CAMARGO

PREFEITO MUNICIPAL