

LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE MIGUEL PEREIRA

Regula o parcelamento do solo para fins urbanos e rural no Município de Miguel Pereira, Estado do Rio de Janeiro, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA,

Faço saber que a Câmara Municipal, tendo em vista o bem-estar público, aprova e eu sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Para efeitos da presente lei, adotam-se as seguintes definições:

- I - AFASTAMENTO - Distância entre a construção e as divisas do lote que está localizada; os afastamentos podem ser de frente, laterais ou de fundo, correspondendo, respectivamente, às divisas frontal, laterais e de fundos.
- II - ALINHAMENTO - É a linha projetada e locada ou indicada pela Prefeitura Municipal, para marcar o limite entre o lote de terreno e o logradouro público.
- III - ALVARÁ - É a licença administrativa para realização de qualquer obra particular ou exercício de uma atividade.
- IV - ÁREA LIVRE - É o espaço descoberto, sem edificação ou construções, dentro dos limites de um lote.
- V - ÁREA NÃO EDIFICÁVEL - É a área na qual a legislação em vigor nada permite construir ou edificar.
- VI - ÁREA DE RECREAÇÃO - É toda par

te da superfície do Município destinada a recreação pública, tais como jardins, parques, praças e largos.

- VII - ÁREA URBANA - Parcela de área do Município cujos limites são determinados por lei, e que geralmente corresponde à área ocupada de forma mais intensa.
- VIII - ÁREA ÚTIL DE LOTEAMENTO - Área de loteamento, excluídas as áreas destinadas à recreação, a equipamentos urbanos e comunitários e às vias de circulação.
- IX - ARRUAMENTO - Ato de arruar, isto é, abrir ruas, dando-lhes alinhamento, greide e benfeitorias.
- X - CONDOMÍNIO HORIZONTAL - Denomina-se condomínio horizontal a todo conjunto residencial formado por edificações independentes e unifamiliares, localizado em gleba fechada e dotada de infra-estrutura e serviços comuns, sob administração privada, eleita pelos condôminos.
- XI - DESMEMBRAMENTO - Parcelamento de terra sem criação de novas vias públicas.
- XII - EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO - Equipamento de educação, cultura, saúde e lazer.
- XIII - EQUIPAMENTO URBANO - Equipamento de abastecimento de água, serviços de esgoto sanitário, coleta de águas pluviais, ener

- gia elétrica, iluminação pública e rede telefônica.
- XIV - ESTRUTURA VIÁRIA - Conjunto de vias que possibilitam as interligações, constituindo um sistema de canalização de tráfego.
- XV - FAIXA DE PROTEÇÃO - É a faixa de terra, não edificável, situada às margens de rios, lagoas e ao longo de vias, cuja largura e extensão são determinadas por lei.
- XVI - GLEBA - É toda porção de terra, sem qualquer determinação de medida, que se constitui em propriedade rústica.
- XVII - LICENCIAMENTO - É a autorização dada pelo órgão competente para execução de obra, instalação, localização de uso e exercício de atividades.
- XVIII - LOGRADOURO PÚBLICO - É toda parte de superfície do Município destinada à circulação pública de veículos e pedestres, oficialmente reconhecida e designada por uma denominação.
- XIX - LOTE - Parcela autônoma de um loteamento ou desmembramento, cuja testada é adjacente a logradouro público reconhecido.
- XX - LOTEAMENTO - Parcelamento da terra com criação de novas vias públicas ou prolongamento das vias públicas existentes.
- XXI - MEIO-FIO - Arremate entre o plano do passeio e o da pista de rolamento de um logradouro.
- XXII - PARCELAMENTO DA TERRA - Divisão de uma área do terreno em porções autônomas sob a forma de desmembramento ou loteamento.
- XXIII - PLANTA DE SITUAÇÃO - Planta que localiza a propriedade em relação às propriedades vizinhas e às principais vias públicas de acesso, indicando os principais acidentes geográficos e a orientação.
- XXIV - QUADRA - É a área do terreno delimitada por vias de circulação, subdividida ou não em lotes.
- XXV - RECUO - É a incorporação ao logradouro público de uma área de terreno pertencente à propriedade particular e adjacente ao mesmo logradouro, a fim de possibilitar a realização de um projeto de alinhamento aprovado pelo Município.
- XXVI - SERVIDÃO - Passagem para uso público, por um terreno que é de propriedade particular.
- XXVII - SÍTIO DE RECREIO - Lote para fins não rurais localizado em área declarada em ato público competente como zona turística, climática, paisagística, de estância hidro-mineral ou balneária. A área do lote não poderá ser inferior a 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados), nem superior a do módulo rural previsto para o Município.
- XXVIII - TAXA DE OCUPAÇÃO (I_o) - É a relação entre a área ocupada (A_o) e a área total do terreno (ts). Sua expressão é a seguinte:
- $$I_o = \frac{A_o}{ts}$$
- XXIX - TESTADA DO LOTE - É a linha que separa o lote do logradouro público e coincide com o alinhamento existente ou projetado pelo Município.
- XXX - USO - Atividade ou finalidade para a qual um lote ou uma edificação é destinada.
- XXXI - VIA DE IMPASSE ("CUL-DE-SAC") - É a via sem saída que se desenvolve sem ser cortada por outras transversais e que possui

em seu final uma praça de retorno de veículos.

XXXII - ZONA - Parcela do território definida por lei, compreendendo lotes cujas dimensões e utilização estão sujeitas a normas específicas, visando a sua adequação a um uso predominante.

Art. 2º - Os parcelamentos e desmembramentos executados em áreas urbanas deverão obedecer aos lotes mínimos previstos na Lei de Zoneamento, e demais parâmetros estabelecidos naquela Lei.

Parágrafo único - As disposições desta lei aplicam-se, no que couber, aos parcelamentos destinados à formação de sítios de recreio, sem prejuízo das normas estabelecidas pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

Art. 3º - Considera-se área urbana, para fins desta lei, o trecho contínuo do território municipal formado pelas sedes municipais de Miguel Pereira e de Governador Portela, cujo perímetro está definido em lei específica.

Parágrafo único - Consideram-se, também, como áreas urbanas, áreas urbanizáveis constantes de parcelamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora da área definida neste artigo, e das áreas declaradas como de expansão urbana.

Art. 4º - O ato de parcelamento é próprio do Poder Público e será autorizado pela Prefeitura Municipal quando e na forma que melhor satisfizer o interesse coletivo.

Art. 5º - Para os efeitos desta lei, considera-se parcelamento do solo a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, dotados de individualidade própria.

Art. 6º - O parcelamento do solo processa-se segundo duas possibilidades, denominadas desmembramento e loteamento.

Art. 7º - Considera-se loteamento urbano ou para fins urbanos, a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com

abertura de novas vias de circulação ou outros logradouros, prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes.

Art. 8º - Não se considera loteamento, mas simples desmembramento, a subdivisão de imóvel em lotes para edificação, desde que aproveitado o sistema viário oficial, e não se abram novas vias de circulação ou outros logradouros, nem se prolongam ou modifiquem os existentes.

Parágrafo único - Considera-se também como desmembramento, a subdivisão de imóvel feita em inventários decorrentes de herança, doação ou efetuada para extinção de comunhão de bens, desde que não se abram novas vias ou outros logradouros nem se prolonguem ou modifiquem as existentes.

Art. 9º - Considera-se loteador a pessoa física ou jurídica que sendo proprietária de um imóvel, pratique os atos definidos nos artigos 5º e 8º.

Parágrafo único - Considera-se também loteador a pessoa física ou jurídica que, em nome ou com autorização do proprietário do imóvel, pratique os mesmos atos.

Art. 10 - Para efeitos desta lei, o loteador é o principal responsável pela execução do projeto de parcelamento, respondendo, civil e penalmente, na forma de legislação vigente, pela sua inexecução ou pela sua execução com infringência das normas legais.

Art. 11 - As obrigações assumidas pelo loteador perante a Prefeitura Municipal estendem-se, na forma de legislação civil, aos adquirentes de lotes, a seus sucessores, ou a quem quer que, a qualquer título, se utilize do solo loteado.

§ 1º - O loteador não pode transferir a terceiros as obrigações assumidas com a execução das obras referidas no inciso I do artigo 27 desta lei.

§ 2º - Para os fins previstos neste artigo, o loteador, os adquirentes de lo

tes e seus sucessores, farão sempre constar de seus contratos de alienação, a obrigatoriedade de respeito a tais restrições e imposições, a que está sujeito o loteamento, sob pena de responsabilidade.

Art. 12 - O projeto de parcelamento do solo poderá ser modificado quanto aos lotes não comprometidos ou definitivamente adquiridos, se a Prefeitura Municipal aprovar a modificação. A planta e o memorial assim aprovados serão depositados no cartôrio do registro para nova inscrição.

Art. 13 - Os projetos de abertura de logradouros de iniciativa particular devem ser organizados de maneira a não atingirem nem comprometerem propriedades de terceiros, sejam elas de particulares ou de entidades governamentais.

Parágrafo único - O loteador será responsabilizado por eventuais danos ocasionados à propriedade de terceiros pela execução dos projetos referidos neste artigo.

Art. 14 - Sô podem ser aprovados projetos de loteamento e permitida abertura de logradouros em terrenos alagadiços ou sujeitos à inundações, desde que sejam previamente executadas, sem ônus para a Prefeitura Municipal, as obras de drenagem ou aterro necessários, a critério do ôrgão municipal competente.

Art. 15 - Os cursos d'água e lagoas não podem ser afetados, ou alterados em suas margens, sem prévio consentimento dos ôrgãos federais ou estaduais, sob cuja jurisdição se encontrem e da Prefeitura Municipal, respeitadas as disposições da legislação federal e estadual pertinentes.

Art. 16 - A Prefeitura Municipal pode determinar a realização de obras complementares em projeto de parcelamento, visando compatibilizá-lo com a natureza circundante.

Art. 17 - O proprietário de imóvel rural interessado em loteá-lo para fins urbanos ou formação de sítios de recreio, deve submeter o respectivo projeto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, acompanhado de declaração da Pre-

feitura Municipal que comprove estar de acordo com o loteamento, bem como com as plantas relativas ao mesmo.

Art. 18 - Embora satisfazendo às exigências da presente lei, qualquer projeto de parcelamento pode ser recusado ou alterado, total ou parcialmente, pela Prefeitura Municipal, tendo em vista:

- I - As diretrizes municipais para uso do solo urbano;
- II - As diretrizes do desenvolvimento regional definidas em planos oficiais em vigor;
- III - A defesa dos recursos naturais ou paisagísticos e do patrimônio cultural do Município.

CAPÍTULO II

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO E DA DOCUMENTAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO

SEÇÃO I

Dos Projetos de Loteamento

Art. 19 - Toda proposta de loteamento para fins urbanos no Município deve ser submetida à Prefeitura Municipal para Consulta Prévia, contendo os seguintes elementos:

- I - Planta de situação da gleba a ser loteada, podendo a escala variar até 1:10.000, em 4 (quatro) vias, sendo 1 (uma) original em papel vegetal e 3 (três) cópias heliográficas;
- II - planta da gleba a ser loteada, em 4 (quatro) vias, sendo 1 (uma) original em papel vegetal, e 3 (três) cópias heliográficas, na escala de 1:1.000, assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado, indicado:
 - a) divisas da propriedade perfeitamente definidas;
 - b) curvas de nível de 1 (um) em 1 (um) metro;

- c) localização dos cursos d'água, lagos, áreas alagadiças e áreas sujeitas à inundações;
- d) vias de circulação contíguas à área;
- e) bosques, árvores frondosas e bens tombados;
- f) construções existentes.

III - Título de propriedade ou equivalente;

IV - Parecer da Companhia Estadual de Água e Esgotos (CEADE) quanto à possibilidade de abastecimento de água potável e de coleta e destinação de esgotos, em conformidade com o Decreto nº 553, de 16 de janeiro de 1976.

§ 1º - No caso de impossibilidade de atendimento pela CEDAE de quaisquer dos serviços referidos no inciso IV deste artigo, o loteador deverá apresentar solução alternativa, que será apreciada pelo órgão competente.

§ 2º - A aceitação de proposta de loteamento apresentada na Consulta Prévia, depende de sua adequação às diretrizes municipais para o uso do solo urbano, definidas na Lei do Plano de Desenvolvimento Físico-Territorial.

§ 3º - A aceitação de proposta de loteamento apresentada na Consulta Prévia não implica necessariamente em aprovação do projeto de loteamento.

Art. 20 - Formalizada a aceitação da proposta de loteamento na Consulta Prévia, a Prefeitura Municipal indicará na planta de gleba a ser loteada:

- I - As vias de circulação que compõem o sistema viário básico do Município na gleba a ser loteada;
- II - A localização aproximada de áreas de uso público destinadas a preservar os recursos naturais e paisagísticos;

III - A localização aproximada das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários.

Parágrafo Único - A Prefeitura Municipal terá o prazo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data da solicitação da Consulta Prévia, para cumprir o disposto neste artigo.

Art. 21 - No projeto de loteamento, 10% (dez por cento) da área útil do loteamento devem ser destinados à Prefeitura Municipal para instalação de equipamentos urbanos e comunitários ou a outros usos públicos, a critério da Prefeitura Municipal.

§ 1º - A critério da Prefeitura Municipal, o loteador poderá cumprir a exigência constante deste artigo com outro terreno de sua propriedade, de igual valor de mercado.

§ 2º - As áreas destinadas às vias de circulação e respectivas faixas de domínio e reserva de áreas verdes, não estão incluídas neste percentual.

§ 3º - A Prefeitura Municipal determinará o percentual de áreas verdes de cada loteamento, sendo que o mesmo não poderá ser inferior a 6% (seis por cento) da área útil do loteamento.

§ 4º - As áreas verdes poderão ser utilizadas como área de recreação e lazer, segundo as diretrizes dadas pela Prefeitura Municipal.

Art. 22 - Atendendo às indicações dos artigos anteriores, o loteador organizará o projeto definitivo em 5 (cinco) vias e o submeterá à Prefeitura Municipal, acompanhado de certidão negativa de impostos e ônus reais.

§ 1º - O projeto, assinado pelo proprietário e por profissional licenciado pela Prefeitura Municipal e devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, constará de:

I - Planta na escala de 1:1.000, contendo:

a) as vias de circulação do pro-

jeto de loteamento e suas respectivas ligações à estrutura viária urbana;

- b) destinação das várias áreas compreendidas na propriedade;
- c) subdivisão em lotes, dimensões e numeração dos mesmos;
- d) indicação das características das edificações a serem construídas;
- e) anteprojeto dos perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- f) indicação das faixas de serviço com as respectivas dimensões e das restrições especiais que eventualmente gravem os lotes ou edificações.

II - Memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo:

- a) denominação, área, limites, situação e outras características do imóvel ou imóveis;
- b) relação cronológica dos títulos de domínio desde 30 (trinta) anos, com indicação da natureza e data de cada um e do número e data das transcrições, ou cópia autêntica dos títulos e prova de que se acham devidamente transcritos;
- c) prazos previstos para implantação das diversas fases do loteamento.

Art. 23 - O projeto de loteamento, depois de atendidas as exigências do artigo anterior, deve ser entregue à Prefeitura Municipal, que, conforme o caso, solicitará parecer das autoridades competentes, inclusive as autoridades sanitárias e militares.

§ 1º - Nos projetos de loteamento que envolvam cursos de água e lagos, será solicitado parecer ao Serviço do Patrimônio da União (SPU), à Superintendência Estadual de Rios e Lagoas (SERLA) e à Fundação Esta-

dual de Engenharia do Meio Ambiente (FEEMA).

§ 2º - Nos projetos de loteamento que interfiram ou que tenham ligações com a rede rodoviária oficial, será solicitado parecer ao Departamento Nacional de Estradas de Rodagem (DNER) e Departamento Estadual de Estradas de Rodagem (DER).

Art. 24 - Aprovado o projeto de loteamento pelo Prefeito Municipal, o loteador terá prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrá-lo no Registro Geral de Imóveis, sob pena de caducidade de aprovação.

§ 1º - Somente após a efetivação do registro do projeto de loteamento no Registro Geral de Imóveis, o loteador poderá iniciar a venda dos lotes.

§ 2º - Após a efetivação do registro a que se refere o parágrafo anterior e para fins de atualização do Cadastro Imobiliário Municipal, o loteador deverá encaminhar o projeto ao órgão fazendário municipal acompanhado de informações sobre o valor de aquisição, a respectiva localização dos lotes nos logradouros e quadras, bem como a área total do loteamento, as áreas cedidas ao patrimônio municipal, as áreas compromissadas e as áreas alienadas.

§ 3º - Os responsáveis por loteamentos ficam obrigados a fornecer, no mês de janeiro de cada ano, ao Órgão Fazendário competente da Prefeitura Municipal, relação dos lotes que, no ano anterior, tenham sido alienados definitivamente ou mediante compromisso de compra e venda, mencionando o nome do comprador e o endereço, os números do quarteirão e do lote e o valor do contrato de venda a fim de ser feita a anotação no Cadastro Imobiliário Municipal.

Art. 25 - No ato de registro do projeto de loteamento aprovado no Registro Geral de Imóveis, o loteador transferirá ao Município, mediante escritura pública e sem qualquer ônus ou encargo para este, a propriedade das vias de circulação indicadas no projeto de loteamento e das demais áreas, em conformidade com o artigo 21 desta lei.

Art. 26 - No ato do registro do proje

to de loteamento aprovado, o loteador caucionará à Prefeitura Municipal, mediante escritura pública, uma área indicada por esta, correspondente a 30% (trinta por cento) da área útil do loteamento, como garantia da execução, em prazo não superior a 2 (dois) anos, das obras mencionadas nos incisos do artigo 27.

§ 1º - Findo o prazo fixado, o loteador perderá em favor do Município a área caucionada, caso não tenha executado as obras referidas.

§ 2º - A Prefeitura Municipal pode substituir-se ao loteador para, por conta e risco deste, fazer executar as obras que não tenham sido por ele efetuadas, nos prazos fixados.

§ 3º - A despesa com as obras que venham a ser executadas pela Prefeitura Municipal será paga através do produto da alienação da área caucionada referida neste artigo. Se esta for insuficiente e não se verificar o pagamento voluntário da diferença em prazo fixado pela Prefeitura Municipal, proceder-se-á à cobrança judicial na forma da Lei.

§ 4º - A caução a que se refere o caput deste artigo, poderá ser substituída pelo comprometimento do loteador em só iniciar a venda dos lotes quando 70% das obras estiverem concluídas.

Art. 27 - Após a aprovação do projeto de loteamento, o loteador deve apresentar, em prazo fixado pela Prefeitura Municipal, os seguintes projetos de execução:

- I - Projeto de terraplenagem e arreamento, incluindo: planta com dimensões lineares e angulares dos traçados, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas; perfis longitudinais de todas as vias de circulação e praças nas seguintes escalas: horizontal 1:1.000 e vertical 1:100, planta com indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento que devem ser de concreto ou pedra localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas, indicação de meio-fio;
- II - Projeto de rede de águas pluviais;

- III - Projeto de esgotamento sanitário;
- IV - Projeto de abastecimento de água potável;
- V - Projeto de arborização das vias de circulação e praças;
- VI - Projetos de pavimentação das vias, que poderá vir a ser:
 - a) revestimento primário - para os parcelamentos localizados na Área de Expansão Urbana (AEU) e Zonas de Proteção Ambiental (ZPAs);
 - b) calçamento com paralelepípedo, blokret ou revestimento betuminoso - em todas as zonas previstas na Lei de Zoneamento e nas vias da AEU e ZPAs, que tenham declividade maior que 10% (dez por cento).

§ 1º - Os projetos da rede de águas pluviais, esgotamento sanitário e abastecimento de água potável devem obter prévia aprovação do órgão competente.

§ 2º - Os projetos previstos nos incisos II e III, poderão se constituir em sistema unitário, a critério da Prefeitura Municipal.

§ 3º - As exigências de que trata este artigo, poderão ser reduzidas a critério da Prefeitura Municipal, para os parcelamentos que vierem a ser realizados na área de expansão urbana ou em loteamentos que tenham lotes maiores que 2 000m² (dois mil metros quadrados), em qualquer zona do perímetro urbano.

Art. 28 - No ato de aprovação dos projetos referidos no art. 27, pela Prefeitura Municipal, o loteador assinará Termo de Compromisso, no qual se obrigará:

- I - Executar à própria custa, em prazo não superior a 2 (dois) anos, contados a partir do início das obras, todas as obras constantes dos projetos enumerados no artigo 27.
- II - Facilitar a fiscalização permanente, pela Prefeitura Municipal, da execução das obras e serviços;
- III - Mencionar nos compromissos de compra e venda de lotes e nas escrituras, a condição de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas e aprovadas as obras previstas no inciso I deste artigo.
- IV - Somente iniciar a venda dos lotes, quando 70% (setenta por cento) das obras estiverem concluídas e vistoriadas pela Prefeitura Municipal, no caso previsto no § 4º do art. 26.

§ 1º - As obras a que se refere o inciso I deste artigo deverão ter início

dentro do prazo máximo de 1 (um) ano, contado a partir da data da aprovação do projeto de loteamento, findo o qual caduca a referida aprovação, salvo se o requerente provar perante a Prefeitura Municipal, nos 15 (quinze) dias seguintes ao término daquele prazo, que a inobservância foi devida a força maior, sendo então estabelecido novo prazo pela Prefeitura Municipal, para o início das obras.

§ 2º - A execução das obras poderá ser feita por fases, mediante cronograma a provado e obedecendo a prioridades estabelecidas pela Prefeitura Municipal, sem prejuízo do prazo fixado para conclusão das referidas obras.

§ 3º.- Ficarão à disposição dos adquirentes de lotes, na sede da Prefeitura Municipal, exemplares do Termo de Compromisso referido neste artigo.

Art. 29 - Tendo o loteador realizado todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura Municipal, a requerimento do loteador, e após vistoria pelo órgão municipal competente, liberará a área caucionada, mediante expedição de auto de vistoria e alvará de aprovação.

Parágrafo único - O requerimento do interessado deve ser acompanhado de uma planta final do loteamento em papel vegetal, na escala de 1:1 000, que será considerada, para todos os efeitos, a planta definitiva do loteamento.

SEÇÃO II

Dos Projetos de Desmembramento

Art. 30 - Aplica-se ao projeto de desmembramento, no que couber, o disposto nesta Lei, para a aprovação do projeto de loteamento, respeitadas as peculiaridades enumeradas nos artigos desta Seção.

Parágrafo único - Quando a área a desmembrar for igual ou superior a 10 000 m² (dez mil metros quadrados), o loteador, no ato de aprovação do desmembramento, será obrigado a transferir ao Município, median

te escritura pública e sem qualquer ônus ou encargo para este, a propriedade de um terreno correspondente a 10% (dez por cento) da área total desmembrada.

Art. 31 - Em qualquer caso de desmembramento, o interessado deve apresentar à Prefeitura Municipal a planta de situação do lote ou lotes a serem desmembrados.

Art. 32 - Os lotes resultantes de desmembramento não podem ter área e testada inferiores às estabelecidas na Lei de Zoneamento.

Parágrafo único - Excetua-se os lotes atualmente existentes nos quais hajam sido erguidas construções geminadas.

Art. 33 - Os lotes resultantes de desmembramento devem ter frente para logradouros já existentes.

CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

SEÇÃO I

Das Vias de Circulação

Art. 34 - Fica proibida a abertura de vias de circulação no Município sem prévia autorização da Prefeitura Municipal, excetuando aquelas de iniciativa do poder público federal ou estadual.

Art. 35 - Nos projetos de arruamento, o traçado das novas vias devem comprovar sua perfeita adequação à trama existente de modo a satisfazer plenamente as necessidades da circulação local.

Art. 36 - As dimensões do leito e do passeio das vias de circulação devem ajustar-se à natureza, ao tipo de uso e à densidade de ocupação das áreas servidas, a juízo da Prefeitura Municipal. Essas dimensões devem estar de acordo com as larguras mínimas propostas segundo a hierarquização das vias urbanas na Lei de Zoneamento.

Art. 37 - As vias de impasse ("cul-de-sac") e respectivas praças de retorno deverão obedecer ao seguinte:

- I - A extensão de vias de impasse ("cul-de-sac"), somada à da praça de retorno, não deverá exceder de 200 m (duzentos metros);

II - O leito das praças de retorno das vias de impasse ("cul-de-sac") deverá ter diâmetro mínimo de 18,00 m (dezoito metros).

Art. 38 - Nos parcelamentos que envolverem divisas municipais ou distritais será obrigatória a abertura de via principal ou secundária, acompanhando o traçado das divisas.

Art. 39 - Ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão, oleodutos, aquedutos, deverão ser reservadas faixas para vias públicas de largura mínima de 5,00 m (cinco metros) de cada lado da faixa de domínio.

Art. 40 - A largura de uma via que constituir prolongamento de outra via já existente, ou constante de plano já aprovado pela Prefeitura, não poderá ser inferior a largura desta, ainda que pela função e característica possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 41 - Nas vias de circulação cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais, só serão permitidos taludes com declividade máxima de 60% (sessenta por cento) e altura máxima de 3,00 m (três metros).

Parágrafo único - Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo ou proteção executados às expensas dos loteadores.

Art. 42 - As declividades máximas das vias de circulação deverão ser as seguintes:

- I - Nas vias principais, de 6%;
- II - Nas vias secundárias e locais, de 10%.

Parágrafo único - A juízo e a critério do órgão competente da Prefeitura Municipal poderão ser admitidas declividades de até 15% nas ruas que permitirem acesso aos loteamentos, em trechos não superiores a 100,00 m (cem metros).

Art. 43 - A Prefeitura Municipal somente receberá para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, lotes gradouros que se encontrem nas condições previstas nesta lei.

SEÇÃO II

Do Aproveitamento do Terreno

Art. 44 - O aproveitamento do terreno em lotes nas áreas urbanas e de expansão urbana, deve obedecer aos parâmetros estabelecidos na Lei de Zoneamento:

I - A área mínima dos lotes e a testada mínima nas áreas urbanas do município referem-se às respectivas zonas onde se localizam os lotes;

II - A área mínima dos lotes nas áreas de expansão urbana deve ser de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados).

Art. 45 - Nos loteamentos situados em área rural e destinados à formação de sítio de recreio a área dos lotes não poderá ser inferior a 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados), nem superior à área do módulo estabelecido pelo INCRA.

Parágrafo único - A abertura dos loteamentos previstos neste artigo dependerá de declaração da Prefeitura Municipal de que o mesmo acha-se de acordo com as Diretrizes do Plano de Desenvolvimento Físico-Territorial, bem como da aprovação do INCRA.

Art. 46 - A construção de mais de uma edificação em um mesmo lote será permitida desde que o mesmo seja abastecido pela CEDAE e não se ultrapasse a taxa de ocupação prevista na Lei de Zoneamento, sendo regulamentada através do Código de Obras.

Art. 47 - O comprimento das quadras nos projetos de parcelamento não pode ser superior a 450,00 m (quatrocentos e cinquenta metros).

Art. 48 - As quadras de mais de 200,00 m (duzentos metros) de comprimento devem ter passagens para pedestres, espaçadas de 150,00 m (cento e cinquenta metros), no máximo, com largura mínima de 3,00 m (três metros).

Art. 49 - As passagens a que se refere o artigo anterior observarão os seguintes requisitos:

- I - Não servir de acesso a nenhum

- lote;
- II - Serem providas de dispositivos adequados ao escoamento de águas pluviais;
- III - Serem pavimentados;
- IV - Serem providas de escadarias, quando tiverem rampas superiores a 15% (quinze por cento);
- V - Serem incluídas no projeto de iluminação pública.

Art. 50 - Os afastamentos mínimos das divisas dos lotes em qualquer construção, são estabelecidos pela Lei de Zoneamento e pelo Código de Obras.

SEÇÃO III

Do Condomínio Horizontal

Art. 51 - Os procedimentos administrativos e as condições gerais para a aprovação de projeto de Condomínio Horizontal são equivalentes aos descritos na presente lei para o projeto de loteamento, respeitadas as peculiaridades enumeradas nos artigos desta seção.

Art. 52 - O Condomínio Horizontal fechado e contínuo não pode ter área superior a 100.000 m² (cem mil metros quadrados).

Art. 53 - O projeto para Condomínio Horizontal deve satisfazer às seguintes exigências, além daquelas contidas na Lei Federal nº 4.591, de 16-02-64:

- I - O quociente da área do Condomínio Horizontal pelo número de unidades residenciais unifamiliares não pode ser inferior à área mínima de lote estabelecida na Lei de Zoneamento;
- II - A taxa de ocupação máxima da área total do condomínio, excluída a área prevista no inciso IV deste artigo, variará de acordo com a localização do Condomínio, conforme estabelecido na Lei de Zoneamento. Ficando excluída da permissão de construção de condomínio nas ZCC e CCS.
- III - Reserva de áreas livres, para uso dos condôminos, correspondente a 20% (vinte por cento), no mínimo, da área total fechada

do Condomínio Horizontal, excluídas desse percentual as vias de circulação interna;

- IV - Reserva de uma área externa aos limites de Condomínio Horizontal, correspondente a 16% (seis por cento), no mínimo, da área total projetada, que reverterá ao patrimônio municipal;
- V - Previsão da execução de infraestrutura viária, rede elétrica e de iluminação e portaria de acesso, além dos projetos mencionados no artigo 27.

Art. 54 - O Condomínio Horizontal não pode prejudicar o acesso público às margens de rios e lagos naturais.

CAPÍTULO IV

DA PRESERVAÇÃO AMBIENTAL E PAISAGÍSTICA

Art. 55 - Considera-se de preservação permanente, de acordo com a Lei Federal nº 4.771, de 15-09-65 (Código Florestal), as florestas e demais formas de vegetação natural situadas:

- I - Ao longo dos rios ou de outro qualquer curso d'água, em faixa marginal cuja largura mínima será:
 - a) de 5,00 m (cinco metros) para os rios de menos de 10,00 m (dez metros) de largura;
 - b) igual à metade da largura dos cursos que meçam de 10,00 m a 200,00 m (dez a duzentos metros) de distância entre as margens;
 - c) de 100,00 m (cem metros) para todos os cursos cuja largura seja superior a 200,00 m (duzentos) metros;
- II - Ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais;
- III - nas nascentes, mesmo nos chama

dos "olhos d'água", seja qual for a sua situação topográfica;

- IV - No topo de morros, montes, montanhas e serras;
- V - Nas encostas ou partes destas, com declividades superiores a 45°, equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;
- VI - Nas bordas dos tabuleiros ou chapadas;
- VII - Em altitude superior a 1.800,00 m (mil e oitocentos metros), nos campos naturais ou artificiais, as florestas naturais e as vegetações campestres.

Art. 56 - De acordo com a Lei Federal nº 4.771, de 15-09-65 (Código Florestal), consideram-se, ainda, de preservação permanente, quando assim declaradas por ato do Poder Público, as florestas e demais formas de vegetação natural destinadas:

- I - A atenuar a erosão das terras;
- II - A formar faixas de proteção ao longo de rodovias e ferrovias;
- III - A auxiliar a defesa do território nacional a critério das autoridades militares;
- IV - A proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico ou histórico;
- V - A asilar exemplares da fauna ou da flora ameaçados de extinção;
- VI - A assegurar condições de bem estar público.

Parágrafo único - A supressão total ou parcial de florestas de preservação permanente só será admitida com prévia autorização do Poder Executivo Federal, quando for necessária a execução de obras, planos, atividades ou projetos de atividade pública ou de interesse social.

Art. 57 - Não é permitida a derrubada de florestas, situadas em áreas de inclinação

entre 25 e 45 graus, só sendo nelas tolerada a extração de toros, quando em regime de utilização racional, que vise a rendimentos permanentes (artigo 10 da Lei Federal nº 4.771, de 15-09-65 - Código Florestal).

Art. 58 - As florestas de domínio privado, que não sejam de preservação permanente, são consideradas imunes ao corte no limite mínimo de 20% (vinte por cento) da cobertura arbórea de propriedade, segundo norma estabelecida pela Lei Federal número 4.771, de 15-09-65 (Código Florestal).

Art. 59 - Só podem ser arruadas as áreas cujo loteamento não prejudique reservas florestais de preservação permanente, a árvores que por motivo de localização, raridade, beleza ou condições de portamentos, sejam declaradas imunes ao corte, mediante ato do Poder Público.

Art. 60 - Quando um projeto de parcelamento envolver sítios de valor histórico, arquitetônico, arqueológico e artístico ou que contenham algum aspecto paisagístico de especial interesse, serão tomadas medidas para sua defesa devendo a Prefeitura Municipal, como condição para aprovação do projeto, determinar seja assegurada a perene servidão pública sobre esses sítios e promover a construção de mirantes, balaustrades e a realização de qualquer obra porventura necessária, ouvido o Conselho Estadual de Tombamento.

CAPÍTULO V

DOS PARCELAMENTOS IRREGULARES OU JURIDICAMENTE INEXISTENTES

Art. 61 - Os parcelamentos efetuados sem aprovação da Prefeitura Municipal, terão prazo de 90 (noventa) dias para adaptar o projeto às exigências desta lei, sob pena de interdição e demolição judicial das obras executadas.

Art. 62 - Não caberá à Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas dos parcelamentos aprova-

dos.

Art. 63 - As infrações à presente lei darão ensejo à cassação do alvará, a embargo administrativo da obra e à aplicação de multas.

§ 1º - As multas a que se refere este artigo variarão de 5 (cinco) a 30 (trinta) URs (Unidade de Referência do Município), conforme a gravidade da infração, e segundo tabela estabelecida no regulamento desta Lei.

§ 2º - O pagamento das multas não exclui a aplicação de outras sanções previstas em lei, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras de acordo com o projeto aprovado.

Art. 64 - A reincidência específica da infração acarretará para o profissional responsável pela execução da obra, pena de suspensão de sua licença para construir no Município por prazo de 2 (dois) anos, e deverá ser informada ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.

Art. 65 - Os loteamentos aprovados em datas anteriores à esta Lei, terão 2 (dois) anos, a contar da data de vigência deste Diploma Legal, para concluírem sua execução.

Parágrafo único - Caso haja desobediência ao estabelecido no caput deste artigo, o loteamento deverá ser lembrado ou reloteado obedecendo às exigências desta Lei e da Lei de Zoneamento, resguardados os direitos dos antigos adquirentes.

Art. 66 - O loteador, vendedor ou corretor não poderá omitir dolosamente o número

de inscrição do loteamento em anúncios, documentos ou papéis relativos aos negócios regulados por esta Lei, ou fazer indicação falsa sobre as características do loteamento ou do lote.

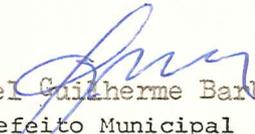
Art. 67 - São passíveis de punição com a demissão a bem do serviço público ou por justa causa, os servidores da Prefeitura Municipal que, direta ou indiretamente, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões ou de clarações irregulares ou falsas.

CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 68 - Os casos omissos deste Código serão apreciados pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

Art. 69 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Miguel Pereira, em 06 de Junho de 1979


Manoel Guilherme Barbosa
Prefeito Municipal