

LEI COMPLEMENTAR Nº 089/08

DATA: 13/11/08

SÚMULA: *Dispõe sobre o Parcelamento e o Remembramento do Solo para fins urbanos e dá outras providências.*

AMIN JOSÉ HANNOUCHE, Prefeito do Município de Cornélio Procópio, Estado do Paraná, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

FAZ SABER

a todos que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte

LEI:

SANCÃO

Sanciono nesta data a Lei Complementar nº089/08.
C. Procópio, 13 de novembro de 2008.

Prefeito em Exercício

CAPÍTULO I

DAS CONDIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Esta Lei tem por finalidade disciplinar o parcelamento e o remembramento do solo para fins urbanos, a ser efetuado na área urbana do município de Cornélio Procópio, sendo elaborada na observância das normas federais relativas à matéria e visando assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade.

Art. 2º. Para fins desta lei, são adotadas as seguintes definições:

I - **ÁREA URBANA** - É a área contida dentro do perímetro urbano, definido em lei municipal específica.

II - **ÁREA RURAL** - É a área do município excluída a área urbana.

III - **ÁREA PÚBLICA** - É a área a ser doada ao Município, para fins específicos de uso ou preservação de interesse público. As áreas públicas constituem-se de, no

mínimo, áreas institucionais, preservação ecológica, lazer, arruamento e “Non Aedificandi”.

IV - ÁREA INSTITUCIONAL- É a área de terras a ser doada ao Município para fins específicos de uso público com equipamentos comunitários e urbanos.

V - ÁREAS DE PRESERVAÇÃO ECOLÓGICA - São áreas a serem doadas ao Município com o fim de proteger o meio ambiente natural. São fundos de vales, reservas florestais, entre outras, a critério da prefeitura municipal.

VI - ÁREA DE LAZER - É a área a ser doada ao município para fins específicos de uso público e reservadas para a construção de praças, parques, jardins e similares.

VII - ARRUAMENTO – Considera-se ARRUAMENTO a abertura de qualquer via ou logradouro destinado a utilização pública para circulação de pedestres ou veículos.

VIII - ÁREA "NON AEDIFICANDI" - É área de terreno onde é vedada a edificação de qualquer natureza.

IX - DESDOBRO - É o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de um lote em mais lotes destinados a edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

X - DESMEMBRAMENTO - É o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

XI - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS - São os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

XII - EQUIPAMENTOS URBANOS - São os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica.

XIII - GLEBA - Área de terra que não foi ainda objeto de parcelamento do solo para fins urbanos.

XIV - LOTE - Área de terra resultante de parcelamento do solo para fins urbanos.

XV - LOTEAMENTO - É o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

XVI - PERÍMETRO URBANO - É a linha de contorno que define a área urbana, estabelecida na Lei Municipal.

XVII - REFERÊNCIA DE NÍVEL - É a cota de altitude tomada como oficial pelo Município.

Art. 3º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

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

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

§ 3º. Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, a zona em que se situe.

§ 4º. Consideram-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.

Art. 4º. Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos quando o imóvel a ser parcelado localizar-se na área urbana do Município.

Art. 5º. As áreas e dimensões mínimas dos lotes serão reguladas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, cujas normas deverão ser observadas em todo parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 6º. Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos:

- I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;
- II - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a saúde pública;
- III - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
- IV - Em terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis a edificação;
- V - Em áreas de preservação ecológica, assim definidas em lei;
- VI - Em áreas de riscos, assim definidas em Lei Municipal;
- VII - Nas proximidades de nascentes, águas correntes e dormentes seja qual for a sua situação topográfica;
- VIII - Em terrenos situados em fundos de vales, essenciais para o escoamento natural das águas;
- IX - Em faixa de 15,00 m (quinze metros) para cada lado das faixas de domínio ou segurança de redes de alta tensão, ferrovias, rodovias e dutos, salvo maiores exigências dos órgãos municipais, estaduais e federais competentes;
- X - Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas à vida humana.

CAPÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO POR LOTEAMENTO

Seção I

Dos Requisitos Mínimos para Loteamentos

Art. 7º. Só poderão ser parceladas áreas com acesso direto a via pública e em boas condições de trafegabilidade.

Art. 8º. O arruamento deverá articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local devendo observar as imposições da Lei Municipal do Sistema Viário.

Art. 9º. Os projetos de loteamento deverão observar obrigatoriamente a hierarquia, dimensões, continuidade e normas complementares referentes às vias, definidas pela Lei do Sistema Viário Básico do Município.

Art. 10. Todos os loteamentos deverão ser dotados pelo proprietário, no mínimo de:

- I - guias e sarjetas;
- II - rede de galerias de águas pluviais;
- III - esgoto;
- IV - obras complementares necessárias à contenção da erosão;
- V - pavimentação;
- VI - rede de abastecimento de água;
- VII - rede de energia elétrica e iluminação pública;
- VIII - marcação das quadras e lotes e arborização.

Art. 11. O comprimento máximo da quadra não poderá ser superior a 180 (cento e oitenta metros).

Art. 12. Ao longo das áreas públicas de fundos de vales, das faixas de segurança das linhas de transmissão de energia e das faixas de domínio das rodovias, viadutos e ferrovias, será obrigatória a execução de uma faixa “Non Aedificandi” de no mínimo 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

Art. 13. Os cursos d'água não poderão ser modificados ou canalizados sem o consentimento prévio da Prefeitura Municipal, obedecidas as legislações pertinentes ao assunto.

Art. 14. Na área urbana, as áreas de preservação ecológica ao longo de todos os cursos d'água, ou fundos de vales serão de, no mínimo, 100 (cem) metros para cada lado das margens, a critério do órgão competente da Prefeitura Municipal.

Art. 15. Todas as reservas florestais existentes na área urbana ou de expansão urbana são consideradas para efeito desta Lei como áreas de preservação ecológica.

Art. 16. Áreas, a serem doadas ao Município, a título de áreas públicas serão, no mínimo, formadas por:

- I - Área Institucional;

- II - Área de Preservação Ecológica, quando houver;
- III - Áreas de lazer;
- IV - Áreas de Arruamento;
- V - Áreas Non Aedificandi, quando houver.

Art. 17. As áreas públicas serão fixadas pela Prefeitura Municipal para cada caso específico, e nunca serão inferiores à 35% (trinta e cinco por cento) da área total a ser loteada, destinada ao sistema de circulação bem como a espaços livres de uso público e implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

§ 1º. Exceção feita aos loteamentos destinados a uso industrial, cujos lotes forem maiores que 10.000 (dez mil) metros quadrados, casos em que a percentagem poderá ser reduzida.

§ 2º. As áreas de lazer, destinadas a construção de praças não serão inferiores a 5% (cinco por cento) da área total loteada.

§ 3º. As áreas institucionais não serão inferiores a 5% (cinco por cento) da área total loteada.

Art. 18. A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divide o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento

Art. 19. Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Art. 20. O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa “*non aedificandi*” destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo Único. Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Seção II

Da Consulta Prévia para o Loteamento

Art. 21. Para efetuar a proposta de parcelamento do solo mediante loteamento, o proprietário do imóvel deverá efetuar consulta prévia junto à Prefeitura Municipal, para a obtenção das diretrizes gerais, apresentando para este fim, acompanhado de requerimento próprio, os seguintes elementos:

I - Título de propriedade e certidão negativa vintenária e de tributos municipais, todos relativos ao imóvel;

II - Planta de situação da área, em escala apropriada em relação à cidade, indicando as principais vias de acesso, rios, cursos d'água, talvegues e espigões;

III - Três plantas do imóvel, apresentadas em cópias, sem rasuras ou emendas, na escala 1:1000 (hum por mil) assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo profissional responsável pelos serviços topográficos, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

(a) Divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;

(b) Localização dos cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes, árvores frondosas, pedreiras, nível do lençol freático, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e outras construções;

(c) Curvas de nível de metro em metro; com mês e ano do levantamento topográfico;

(d) Orientação magnética e verdadeira do Norte;

(e) Referência de nível;

(f) Arruamento vizinho a todo perímetro da gleba, com localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, bem como suas respectivas distâncias ao imóvel que se pretende lotear;

(g) Esquema preliminar do loteamento pretendido, indicando as áreas das quadras, institucionais, verdes, áreas de vias de circulação e outras áreas públicas;

Art. 22. A Prefeitura Municipal, por meio do seu órgão de planejamento, em conformidade com os institutos legais federal, estadual e municipal existentes, fará constar nas plantas apresentadas, as diretrizes a serem obedecidas pelo interessado, fixando:

I - As vias de circulação existentes ou previstas que compõem o sistema viário da cidade e do município que devem ser respeitadas pelo loteamento pretendido;

II - As características gerais do loteamento em relação ao uso e ocupação do solo, para o local, definidos pela Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano;

III - As áreas públicas a serem doadas ao Município;

IV - Os coletores principais de águas pluviais e esgotos quando eles existirem ou estiverem previstos;

V - As faixas de proteção aos cursos d'água, nascentes, linhas de alta tensão, telefônicas, faixas de domínio de rodovias, ferrovias, viadutos, faixas sanitárias;

VI - Áreas "NON AEDIFICANDI", se houverem;

VII - O traçado e respectivas dimensões do sistema viário principal do loteamento;

VIII - As obras de infra-estruturas que deverão ser executadas pelo interessado, de acordo com esta lei;

Art. 23. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos, a contar do dia de sua expedição, após o que estarão automaticamente prescritas.

Art. 24. O prazo máximo para o fornecimento da consulta prévia com as Diretrizes gerais ao interessado é de 30 dias, contados a partir da data do protocolo do requerimento.

Seção III

Do Projeto de Loteamento

Art. 25. Cumpridas as etapas da consulta prévia, o proprietário, orientado pelas diretrizes gerais, deverá apresentar, através de requerimento ao Prefeito Municipal solicitando APROVAÇÃO, o projeto definitivo do loteamento, anexando para este fim os seguintes elementos:

I - O projeto de loteamento através de plantas e desenhos na escala 1:1000 (um por mil), em quatro vias, contendo no mínimo as seguintes informações:

(a) Orientação magnética e verdadeira do Norte.

(b) Sistema de vias com as respectivas cotas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais.

(c) Perfis longitudinais na escala horizontal 1:1000 (hum por mil) e escala vertical 1:100 (hum por cem) e transversais na escala 1:100 (hum por cem) de todas as vias de circulação.

(d) Curvas de nível, atuais e projetadas, com eqüidistância de 1 (um) metro.

(e) A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas.

(f) Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais.

(g) A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento com as respectivas áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais.

(h) Quadro estatístico de áreas, em metros quadrados e percentuais, contendo no mínimo as informações sobre área total do loteamento, área total do arruamento, área total dos lotes e área total das áreas públicas.

II - Memorial descritivo do loteamento em 04 (quatro vias) contendo no mínimo as seguintes informações:

(a) Denominação do loteamento;

(b) Descrição do loteamento com suas características;

(c) As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;

(d) A descrição dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos já existentes no loteamento e adjacências.

(e) A descrição dos equipamentos urbanos, comunitários, e dos serviços públicos e de utilidade pública que serão implantados.

(f) A descrição dos limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área total da área pública, discriminando as áreas de sistema viário, áreas institucionais, áreas de lazer, áreas de preservação ecológica, áreas "non aedificandi", com as respectivas percentagens.

III - Memorial Descritivo das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento.

IV - Memorial descritivo de cada lote.

V - Projetos complementares, em 4 vias, acompanhados de memorial descritivo e justificativo e outros documentos julgados necessários pela Prefeitura Municipal, previamente aprovados, as pranchas de desenho devem obedecer às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, com no mínimo apresentado os seguintes projetos:

- (a) Projeto de pavimentação das vias públicas.
- (b) Projeto de rede de escoamento das águas pluviais e superficiais, canalização em galerias ou canal aberto, com indicação e projeto das obras de sustentação, e das demais obras necessárias à conservação dos novos logradouros.
- (c) Projeto de abastecimento de água potável.
- (d) Projeto de abastecimento de energia elétrica e iluminação pública.
- (e) Projeto de Arborização das vias e logradouros públicos constando inclusive a especificação de espécie, obedecendo ao Plano de Arborização.
- (f) Outros projetos de infra-estruturas ou obras complementares que a Prefeitura Municipal julgar necessárias.

VI - Modelo de instrumento legal de compromisso de compra e venda, conforme os art. 18º, inciso VI, e art. 26º da lei federal nº 6766 de 19 de dezembro de 1979, e demais instrumentos vigentes, a ser utilizado, em 4 (quatro vias), que especifique:

- (a) O compromisso do loteador quanto a execução das obras de infra-estrutura, enumerando-as;
- (b) O prazo de execução das infra-estruturas exigidas nesta Lei;
- (c) A condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas no mínimo as obras de infra-estrutura de abastecimento de água e energia elétrica;

(d) O enquadramento do lote na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

VII - Anotação de responsabilidade técnica perante o Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.

Art. 26. Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e pelo responsável técnico devendo o último mencionar o número de seu registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.

Seção IV

Da Aprovação e do Registro de Loteamento

Art. 27. Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá ao exame da exatidão do projeto definitivo com as diretrizes gerais expedidas pela Prefeitura Municipal, bem como do exame de todos os elementos apresentados, conforme exigências desta lei e dos institutos legais de âmbito estadual e federal.

Art. 28. A Prefeitura Municipal poderá exigir as modificações que se façam necessárias, no projeto definitivo, caso não sejam constatados observâncias ao artigo anterior.

Art. 29. Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, a Prefeitura Municipal baixará Decreto de Aprovação do projeto de loteamento e expedirá o alvará de loteamento.

Parágrafo Único. No decreto de aprovação do projeto de loteamento deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado, as obras e serviços a serem realizados e o prazo de execução, bem como a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do município no ato de registro do loteamento.

Art. 30. No ato de recebimento do alvará de loteamento e da cópia do projeto aprovado pela prefeitura, o interessado assinará um Termo de Compromisso do qual se obriga a:

I - Executar as obras e serviços de infra-estrutura exigidas por esta Lei, conforme cronograma, observando o prazo máximo de 02 (dois) anos para a conclusão das referidas obras e serviços.

II - Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura Municipal durante a execução das obras e serviços;

III - Não efetuar venda de lotes antes da assinatura de caução, de acordo com esta lei, para garantia da execução das obras e serviços exigidos.

IV - Não transacionar, por qualquer instrumento, lotes caucionados.

V - Utilizar modelo de instrumento legal de compromisso de compra e venda, conforme exigência desta Lei.

Art. 31. No termo de compromisso deverá constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução, observado o disposto no inciso I do artigo anterior.

Art. 32. Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infra-estrutura urbana exigida para o loteamento, no ato de sua aprovação, ficará caucionado um percentual da área total do loteamento ou outros imóveis do interessado no município, cujos valores correspondam a pelo menos uma vez e meia o custo dos serviços e obras a serem executados.

§ 1º. A Prefeitura Municipal poderá liberar proporcionalmente a garantia da execução, na medida em que as obras e serviços forem concluídos;

§ 2º. Concluídas todas as obras e serviços de infra-estrutura exigidos para o loteamento, a Prefeitura Municipal liberará as garantias de sua execução.

§ 3º. A avaliação dos imóveis caucionados será realizada por comissão de peritos instituída de comum acordo entre as partes.

§ 4º. Caso as partes não estejam em comum acordo quanto à comissão de peritos, a decisão vai a Litígio.

Art. 33. Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, de acordo com as exigências dos art. 18º e art. 26º da lei federal nº 6766 de 19 de dezembro de 1979, e demais instrumentos vigentes.

§ 1º. No ato do registro do loteamento, o loteador transferirá ao Município, mediante escritura pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, o domínio das áreas públicas, conforme esta Lei.

§ 2º. O prazo máximo para que o loteamento seja submetido ao Registro de Imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo.

Art. 34. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal solicitará à Prefeitura Municipal, através de requerimento que seja feita a vistoria.

§ 1º. O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta aprovada do loteamento, que será considerada oficial para todos os efeitos.

§ 2º. Após a vistoria a Prefeitura Municipal expedirá um Laudo de Vistoria e caso todas as obras e serviços estejam de acordo com as exigências municipais, baixará também Decreto de recebimento do Arruamento e da Infra-estrutura do Loteamento.

§ 3º. O loteamento poderá ser liberado em partes desde que na parte a ser liberada, esteja implantada e em perfeito funcionamento no mínimo a infra-estrutura de abastecimento de água e energia elétrica.

Art. 35. Esgotados os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos para o loteamento, a Prefeitura Municipal executá-los-á e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os imóveis caucionados.

Art. 36. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado, dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação da Prefeitura Municipal. As alterações aprovadas deverão ser averbadas no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original.

Parágrafo Único. Quando houver alterações, o projeto será examinado no todo ou na parte alterada observando as disposições desta Lei e aquelas constantes do Alvará ou do Decreto de Aprovação expedindo-se então o novo Alvará e baixando-se novo Decreto.

Seção V

Do Loteamento Fechado

Art. 37. Será admitido loteamento fechado, desde que, atenda, cumulativamente, as seguintes disposições:

I - Atenda aos requisitos e procedimentos administrativos prescritos nesta Lei, no que couber.

II - As áreas comuns de desfrute dos condôminos, para fins de lazer, serão, no mínimo, as exigidas na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano.

III - Não interferirem no prolongamento das vias públicas classificadas na Lei do Sistema Viário, como sendo arteriais, estruturais, marginais e ou outras a critério do órgão competente de planejamento do executivo municipal.

IV - Obedeça aos parâmetros dos índices urbanísticos definidos na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano.

V - Ao Município, por escritura pública, será doada uma área pública de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento e composta de:

- (a) 5% (cinco por cento) de área institucional;
- (b) 5% (cinco por cento) de área de lazer;
- (c) área necessária ao sistema viário básico;
- (d) área “Non aedificandi”, quando houver;
- (e) a totalidade das áreas de preservação ecológica, quando houverem.

VI - Possua no máximo dois acessos de entrada ou saída, sendo facultativo controle de fluxo de usuários através de guarita ou instalação similar;

§ 1º. O executivo municipal poderá exigir, a seu critério vias de contornos nos loteamentos fechados.

§ 2º. As áreas públicas indicadas no inciso V deste artigo deverão estar localizadas fora da área do loteamento fechado, em local de acesso por via pública e escolhido a critério do órgão competente do Município.

CAPÍTULO III

DO PARCELAMENTO DO SOLO POR DESMEMBRAMENTO OU DESDOBRO

Seção I

Dos Requisitos Gerais

Art. 38. Nos casos de desmembramento ou desdobro, o interessado deverá requerer a aprovação do projeto respectivo, devendo para tal fim, anexar em seu requerimento, os seguintes documentos:

I - Título de propriedade do imóvel, sem cláusula restritiva quanto a sua alienabilidade, comprovada através de Certidões Negativa do Registro de Imóveis;

II - Certidão Negativa da Fazenda Municipal referente ao Imóvel;

III - Uma planta do imóvel, apresentada em cópia sem rasura, na escala adequada, assinada pelo proprietário do imóvel e pelo profissional responsável pelo projeto. Esta planta deverá conter no mínimo as seguintes informações:

(a) As divisas do imóvel 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;

(d) Arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias.

IV - Quatro plantas do projeto de desmembramento ou desdobro apresentadas em cópias sem rasuras, na escala adequada. Estas plantas deverão conter no mínimo as seguintes informações:

(a) Identificações dos novos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do Projeto;

(b) Quadro estatístico de áreas;

(c) Outras informações que possam interessar, a critério da Prefeitura;

(d) Memorial Descritivo do projeto.

(e) Memorial Descritivo de cada lote.

V - Anotação de responsabilidade técnica - ART, perante ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.

Parágrafo Único. Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a assinatura do proprietário do imóvel e do responsável técnico habilitado.

Seção II

Da Aprovação do Desmembramento ou Desdobro

Art. 39. Após examinada, aceita e aprovada a documentação, será concedida “Licença de Desmembramento ou Desdobro” para fins de averbação no Registro de Imóveis.

Parágrafo Único. Somente após a averbação dos novos lotes no Registro de Imóveis, o Município poderá conceder licença para construção de edificação nos mesmos.

Art. 40. A aprovação do projeto de desmembramento ou de desdobro só poderá ser efetivado quando:

I - Os lotes desmembrados e/ou desdobrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano;

II - A parte remanescente da gleba ou lote, ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões e área mínimas previstas na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 41. Nos lotes já edificados, o desdobro somente poderá ocorrer quando as partes resultantes da subdivisão da edificação constituírem construções independentes uma das outras.

Art. 42. Aplicam-se ao parcelamento do solo mediante desmembramento ou desdobro, no que couber, as mesmas disposições e exigências desta lei para o loteamento, em especial quanto a doação de áreas para o município, necessárias para a

continuidade ou alargamento de vias e ou para a implantação de equipamentos urbanos ou comunitários.

Parágrafo Único. A Prefeitura Municipal definirá, mediante a necessidade e o interesse público, a quantidade de áreas a serem doadas pelo proprietário, quando da realização de desmembramento ou desdobro.

Art. 43. O prazo máximo para a aprovação do projeto de desmembramento ou desdobro será de 30 (trinta) dias após o proprietário ter cumprido todas as exigências da Prefeitura Municipal.

CAPÍTULO IV

DO REMEMBRAMENTO DE LOTES

Seção I

Dos Requisitos Gerais

Art. 44. Nos casos de remembramento, o interessado deverá requerer a aprovação do projeto respectivo, 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 Negativa do Registro de Imóveis;

II - Certidão Negativa da Fazenda Municipal referentes aos Imóveis;

III - Uma planta dos imóveis, apresentada em cópia sem rasura, na escala adequada, assinada pelo proprietário do imóvel e pelo profissional responsável pelo projeto. Esta planta deverá conter no mínimo as seguintes informações:

(a) As divisas do imóvel 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;

(d) Arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias.

IV - Quatro plantas do projeto de remembramento apresentadas em cópias sem rasuras, na escala adequada, assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável pelo projeto. Estas plantas deverão conter no mínimo as seguintes informações:

(a) Identificações dos novos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do Projeto;

(b) Quadro estatístico de áreas;

(c) Outras informações que possam interessar, a critério da Prefeitura Municipal;

(d) Memorial Descritivo de cada lote resultante.

V - Anotação de responsabilidade técnica - ART, perante o Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.

Parágrafo Único. Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a assinatura do proprietário do imóvel e do responsável técnico habilitado.

Seção II

Da Aprovação do Remembramento

Art. 45. Após examinada, aceita e aprovada a documentação, será concedida “Licença de Remembramento” para fins de averbação no Registro de Imóveis.

Parágrafo Único. Somente após a averbação dos novos lotes no Registro de Imóveis, o Município poderá conceder licença para construção de edificação nos mesmos.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

Art. 46. Fica sujeito à cassação do alvará, embargo administrativo da obra e a aplicação de multa, todo aquele que, a partir da data de publicação desta Lei:

I - Der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento ou desdobro do solo para fins urbanos, sem autorização da Prefeitura Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda das normas de âmbito federal e estadual pertinentes;

II - Der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento ou desdobro do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;

III - Registrar loteamento, desmembramento ou desdobro não aprovados pela Prefeitura Municipal, registrar o compromisso de compra e venda a cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de Lotes resultantes de loteamento, desmembramento ou desdobro não aprovados.

§ 1º. A multa a que se refere este artigo corresponderá a valores de 100 a 1000 vezes a Unidade Fiscal do Município.

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

§ 3º. A reincidência específica da infração acarretará ao proprietário, multa em dobro do valor da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício de suas atividades no setor até sanar a infração.

Art. 47. Tão logo chegue ao conhecimento da Prefeitura Municipal, após a publicação desta Lei, a existência de loteamento, desmembramento ou desdobro realizado sem aprovação, o responsável pela irregularidade será notificado pela Prefeitura Municipal para pagamento da multa prevista e terá o prazo de 90 (noventa) dias para regularizar a situação, ficando proibida a continuidade de quaisquer obras no imóvel.

Parágrafo Único. Não cumprida as exigências constantes da notificação de embargo será lavrado o Auto de Infração podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais.

Art. 48. São passíveis de punição a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores da Prefeitura Municipal que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para

que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 49. O Prefeito Municipal poderá baixar, por decreto, normas ou especificações adicionais referentes às obras ou serviços de infra-estruturas exigidas por esta Lei.

§ 1º. Mediante a aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, poderão ser dispensadas as obras de pavimentação das vias e logradouros públicos exigidas no inciso V do artigo 10º desta Lei.

§ 2º. Nos casos de dispensa de pavimentação, deverá constar no compromisso de compra e venda que as despesas com as referidas obras ocorrerão por conta dos adquirentes de lotes, quando da execução de tal melhoria.

Art. 50. Os conjuntos habitacionais promovidos pela iniciativa privada ou pública, estão sujeitos à aplicação desta Lei.

Art. 51. Não será concedida licença para construção, reforma, ampliação ou demolição, em lotes resultantes de parcelamento do solo não regularmente aprovado pela Prefeitura Municipal, em conformidade com esta Lei.

Art. 52. A aprovação de projeto de loteamento, desmembramento ou de desdobro não implica em nenhuma responsabilidade, por parte da Prefeitura Municipal, quanto a eventuais divergências referentes às dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área loteada, desmembrada, desdobrada ou lembrada.

Art. 53. O parcelamento do solo para fins urbanos em áreas situadas dentro do perímetro de expansão urbana somente será aprovado após estarem parceladas e ocupadas 80% (oitenta por cento) das áreas de terras situadas dentro do perímetro urbano.

Parágrafo Único. Excetuam-se do caput deste artigo o parcelamento do solo para fins de formação de distritos industriais, consoante mapa de zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 54. Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pelo órgão competente da Prefeitura Municipal e pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano ao qual fica atribuída

também a competência para estudar e definir elementos técnicos necessários à toda atividade normativa decorrente da presente Lei.

Art. 55. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, 13 de novembro de 2008.

Arnoldo Marty Júnior
Prefeito em Exercício

Claudio Trombini Bernardo
Procurador Geral do Município

PROMULGAÇÃO
Promulgo nesta data a Lei Complementar nº089/08.
C. Procópio, 13 de novembro de 2008.

Prefeito em Exercício