PROJETO DE LEI N.º 62/2024 - EXECUTIVO

Ementa: Institui a revisão da Lei de Parcelamento do Solo para fins Urbanos, que dispõe sobre o desenvolvimento municipal e os instrumentos que estabelecem normas gerais para integrar e orientar a ação dos agentes políticos e privados na produção e gestão do território no município de Mangueirinha, revogando a Lei Municipal n.º 2.055, de 21 de dezembro de 2018, e dá outras providências.

Baixado para a Comissão	**Parecer Técnico**
( ) Justiça e Redação	( ) Jurídico
( ) Orçamento e Finanças	( ) Contábil
( ) Políticas Públicas	
Mangueirinha ___/_____/____	Responsável:_____

VOTAÇÃO

( ) Aprovado ( ) Rejeitado

Em _____ votação por _____.

Plenário Vereador Cristhiano Barbosa Serpa, em _____/_____/_____

Presidente:

Secretário:

VOTAÇÃO

( ) Aprovado ( ) Rejeitado

Em _____ votação por _____.

Plenário Vereador Cristhiano Barbosa Serpa, em _____/_____/_____

Presidente:

Secretário:

Retirado em ___/_____/_____, conforme Ofício n.º_____.

PROJETO DE LEI DO EXECUTIVO Nº 62/2024 DE REVISÃO DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS MUNICIPAL DE MANGUEIRINHA.

"Institui a revisão da Lei de Parcelamento do Solo para Fins Urbanos, que dispõe sobre o desenvolvimento municipal e os instrumentos que estabelecem normas gerais para integrar e orientar a ação dos agentes políticos eprivados na produção e gestão do território no municípiode Mangueirinha, revogando a Lei Municipal nº 2.055, de 21 de dezembro de 2018, e dá outras providências."

O Prefeito do Município de Mangueirinha, Estado do Paraná, submete à apreciação do Legislativo Municipal o seguinte **PROJETO DE LEI**:

Art. 1° O Parcelamento do solo para fins urbanos e a Regularização Fundiária de áreas urbanas, em Mangueirinha, será regido por esta Lei, em conformidade com as Leis Federais 10.257/01, 6.766/79, 13.465/2017, as diretrizes e metas previstas nos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável – ODS – da Organização das Nações Unidas – ONU - e os princípios constantes da Lei do Plano Diretor Municipal Participativo de Mangueirinha.

Art. 2° O Parcelamento do Solo Rural deve aderir às normas estabelecidas pelo INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária para tal, além das diretrizes aqui apresentadas.

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 3° 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 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 não 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 infraestrutura;

VII. Assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade, nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

CÂMARA MUNICIPAL DE MANGUEIRINHA
Recebido em: 12/12/24, às 13 h 06 min.

Art. 4° Para os fins desta lei, consideram-se as seguintes definições:

I. 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;

II. Lote: porção de terreno parcelado, com testada para via pública oficial e destinado a receber edificação. O lote deverá estar dotado de infraestrutura para atender as atividades que serão desenvolvidas pelas pessoas que ocuparem esta edificação, qualquer que seja sua destinação;

III. Aprovação: legitima uma nova situação físico-geométrica e locacional do lote;

IV. 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 à aprovação será considerada sem efeito;

V. Habitação: moradia inserida no contexto urbano, provida de infraestrutura básica, de serviços urbanos e de equipamentos urbanos básicos;

VI. Infraestrutura básica: consideram-se 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;

VII. 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;

VIII. 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;

IX. 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;

X. 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;

XI. 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; destinado à moradia, ao comércio, a indústria e nele incidindo o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana.

XII. Área rural: parcela do território, fora do perímetro urbano, cujo emprego envolve atividade de exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial;

XIII. Unidade autônoma: a unidade imobiliária destinada à edificação, resultante de condomínio urbanístico realizado nos termos desta lei;

XIV. Fração ideal: índice de participação abstrata e não divisível de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;

XV. Condomínio urbanístico: a 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;

XVI. Áreas destinadas a uso público: aqueles referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, a espaços livres de uso público e a outros logradouros públicos;

XVII. Áreas destinadas a uso comum dos condôminos: aqueles referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes de condomínios urbanísticas não caracterizadas como unidades autônomas;

XVIII. Equipamentos comunitários: os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

XIX. Núcleo de urbanização específica: relativo às áreas de ocupação ou aglomerações esparsas em área rural, a princípio passíveis de regularização de acordo com a legislação federal e demais legislações referentes a ocupações do solo;

XX. Empreendedor:

a) o proprietário do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação

b) do parcelamento;

c) 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;

d) 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;

e) 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;

f) as cooperativas habitacionais, as associações de moradores e as associações de proprietários ou compradores, que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento.

Art. 5° 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, a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, 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. 6° O parcelamento do solo urbano está sujeito às normas da legislação federal, estadual e municipal.

§ 1°. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante:
I. Loteamento;
II. Desdobro;
III. Desmembramento;
IV. Remembramento.
V. Condomínio urbanístico.

§ 2°. Os loteamentos, desmembramentos, desdobros, remembramentos e condomínios urbanísticos somente serão admitidos se deles resultarem lotes de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, e demais legislações vigentes;

§ 3°. O parcelamento do solo poderá ser dividido em etapas de execução discriminadas no projeto completo.

Art. 7° Qualquer modalidade de parcelamento do solo ficará sujeita à aprovação prévia da Prefeitura, nos termos das disposições desta e de outras leis pertinentes.

Art. 8° A tramitação dos processos de parcelamento compreende as etapas de Consulta Prévia, onde são requeridas diretrizes de parcelamento para a prefeitura, elaboração e apresentação de projeto à Prefeitura Municipal, expedição de licença, vistoria e expedição de alvará de conclusão de obra, obedecidas às normas desta lei, da Legislação Federal Lei N° 6.766 de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações e leis estaduais pertinentes.

Art. 9° O parcelamento do solo para fins urbanos deverá respeitar as diretrizes do Plano Diretor, da Lei do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo e da Lei do Sistema Viário, 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. 10 O parcelamento do solo para fins urbanos só será permitido nas áreas inseridas no perímetro urbano do Município, aprovado por lei municipal.

Parágrafo Único. Não será permitido o parcelamento do solo em:

I. Terrenos alagadiços e em locais sujeitos a 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);

IV. Terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação por serem áreas de risco de deslizamento;

V. Em áreas de Preservação Permanente, assim definidas na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano.

VI. Em áreas de riscos, assim definidas no Plano Diretor Municipal e Expansão Urbana.

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. Terrenos contíguos a cursos d'água, represas e demais recursos hídricos sem a prévia manifestação dos órgãos competentes;

X. Em faixa de quinze metros para cada lado das faixas de domínio ou segurança de redes de alta tensão, ferrovias, rodovias e dutos, quando existentes, salvo maiores exigências dos órgãos municipais, estaduais e federais competentes.

XI. Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas à vida humana.

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

XIII. nas faixas de domínio das rodovias estaduais ou federais, a critério do DNIT – Departamento Nacional de Infraestrutura e Transportes;

XIV. 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;

XV. Áreas que não sejam adjacentes à malha urbana existentes.

Parágrafo único. Quando necessário, a Prefeitura, embasada em laudo técnico detalhado e justificado, exigirá do interessado a realização de obras e serviços, antes da aprovação do projeto de parcelamento do solo.

Art. 11 O parcelamento do solo se subordinará, além do disposto nesta lei, à legislação aplicável, especialmente aos seguintes instrumentos legais municipais:

I - Lei do Plano Diretor;

II - Lei de Uso e Ocupação do Solo - Zoneamento;

III - Lei do Perímetro Urbano;

IV - Lei do Sistema Viário;
V - Lei do Código de Obras.

Art. 12 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. 13 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. 14 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. 15 Para regularizar a situação de loteamentos ou áreas ocupadas clandestinamente 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 subsequente.

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

Art. 16 A Prefeitura poderá promover notificação ao empreendedor sobre a necessidade do registro do loteamento e, consequentemente, 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. 17 O empreendedor que parcelar sem autorização do Município ou em desacordo com o projeto aprovado 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. 18 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 e para a energia elétrica domiciliar.

Parágrafo único. O lote mínimo em áreas caracterizadas como de interesse social será de acordo com os parâmetros definidos para cada zona na lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 19 As áreas de equipamento 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. 20 Os parcelamentos devem atender ao disposto nesta lei, bem como à ordem urbanística expressa em leis municipais, Lei do Plano Diretor, Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, 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 nunca 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 10% (dez por cento) da área loteável;

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

d) Além dos 35% (trinta e cinco) da área loteável, farão parte também das áreas públicas, quando houver, áreas de preservação ecológica e áreas *Non Aedificandi.*

II. Os terrenos destinados aos equipamentos urbanos e comunitários deverão localizar-se em terreno único, terrenos contíguos ou frontais uns aos outros, com declividade inferior a 20% (vinte por cento), em áreas não alagadiças, solos hidrofórmicos ou em Áreas de Preservação Permanente (APP);

Parágrafo único. A área pública destinadas a equipamentos urbanos e comunitários a serem entregues ao Município deverá 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. Os terrenos destinados aos equipamentos urbanos e comunitários terão frente para via pública, preferencialmente arteriais ou coletoras;

IV. 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;

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

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

VII. Os terrenos destinados às áreas verdes poderão ser lindeiros às APPs.

VIII. 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.

IX. Área Social.

X. Para os desmembramentos, o proprietário cederá apenas o correspondente ao alargamento ou abertura das vias, de acordo com a Lei Municipal do Sistema Viário e em conformidade com as diretrizes fornecidas pelo órgão municipal de planejamento.

XI. Nas praças, deverá ser mantido o uso paisagístico, devendo ser garantida, pelo menos, metade de sua área total livre de pavimentação impermeabilizante;

XII. As áreas de uso público destinadas aos equipamentos comunitários e às áreas verdes não poderão ter a destinação modificada pelo empreendedor e não poderão ser negociadas ou cedidas pelo Executivo Municipal para outros fins.

XIII. Poderão ser reduzidas, a critério da Prefeitura Municipal com anuência do Conselho de Municipal de Desenvolvimento Urbano, as exigências contidas no inciso I do caput nos seguintes casos:

a) Em loteamentos industriais em que a área total ultrapasse 5.000m² (cinco mil metros quadrados);

b) Em qualquer loteamento em que a área líquida de lotes seja inferior a 40% (quarenta por cento) da área total do loteamento.

Art. 21 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. 22 Os lotes deverão possuir as áreas e testadas mínimas previstas, definidas no Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 23 A via projetada deverá harmonizar-se com a topografia local e sua seção transversal deverá obedecer ao disposto na Lei do Sistema Viário.

Art. 24 O comprimento das quadras dos loteamentos residenciais não poderá ser superior a 150,00 m (cento e cinquenta metros) e largura mínima de 100,00 m (cem metros) devendo o arruamento ser compatível com as ruas existentes e projetadas em seu entorno.

Art. 25 As tubulações que não passarem pelas vias públicas deverá possuir faixas sanitárias *non aedificandi* com largura mínima conforme projeto aprovado pelo órgão competente.

Art. 26 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. 27 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. 28 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. 29 Todas as residências devem ser construídas ao nível da rua, conforme Código de Obras, sendo proibida a construção abaixo do nível (enterradas), sob pena de embargo e demolição da obra.

Art. 30 As áreas a serem transferidas ao Município passarão a integrar o domínio do Município no ato do registro do loteamento.

Seção II
Da Infraestrutura

Art. 31 Os parcelamentos deverão atender à seguinte Infraestrutura mínima, sob pena de não aprovação do loteamento:

I. Só poderão ser parceladas áreas com acesso direto à via pública;

II. A Infraestrutura básica deverá se conectar com as redes existentes;

III. As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local, atendendo aos seguintes requisitos:

a) As vias de circulação de pedestres e/ou de veículos deverão seguir ainda as leis estaduais e federais pertinentes, além da NBR 9050 no que se aplicar;

b) Não é permitido o prolongamento de qualquer via, existente ou projetada, com redução de sua largura;

c) As ruas que terminarem nas divisas da gleba loteada terão largura de acordo com o previsto para as ruas do entorno, para viabilizar futuros prolongamentos, conforme estabelecido na Lei do Sistema Viário.

IV. A hierarquia das vias e a dimensão mínima das vias deverão respeitar a Lei do Sistema Viário, as diretrizes da Lei do Plano Diretor e as diretrizes fornecidas pelo órgão municipal de planejamento;

V. Todo o projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário as diretrizes de arruamento definidas pela Prefeitura Municipal, para assegurar a continuidade do sistema viário do Município;

VI. Nos parcelamentos de solo sob a forma de loteamento é obrigatório:

a) Implantação do sistema coletivo de abastecimento de água, de acordo

com as normas exigidas pelo órgão competente;

b) Coleta e interligação à rede pública de esgotos e tratamento quando existente, de acordo com as normas exigidas pelo órgão competente;

c) Nos locais onde a rede de esgoto não estiver implantada, assegurar a execução de solução ambientalmente adequada para o esgotamento e tratamento sanitário das unidades geradas;

d) Implantação da rede de energia elétrica e iluminação das vias públicas de acordo com as normas exigidas pelo órgão competente e da municipalidade;

e) Captação, condução e disposição das águas pluviais, de acordo com as exigências da municipalidade;

f) Adequação topográfica de modo a garantir acessibilidade entre vias e quadras e greide apropriado;

g) Demarcação das quadras e lotes com marcos executados em concreto e madeira, respectivamente;

h) Abertura e pavimentação das vias;

i) Ciclovia ou ciclofaixa nas ruas e avenidas indicadas pelo órgão municipal competente, executadas segundo padrão adotado pelo Município;

j) Guia rebaixada nas esquinas das quadras, de acordo com as normas de acessibilidade e com a legislação municipal pertinente em vigor;

k) Arborização dos passeios e canteiros centrais, de acordo com as normas exigidas pela municipalidade.

l) Recomposição e manutenção das faixas ao longo das margens dos córregos, linhas de drenagem sazonais e corpos d'água em geral, que atendam à condição de Área de Preservação Permanente;

m) Tratamento da área total loteada com gramíneas quando não houver cobertura vegetal remanescente.

VII. Nos parcelamentos de solo sob a forma de desmembramento é obrigatório:

a) Em áreas críticas, sujeitas à erosão, elaborar e implantar os devidos projetos de drenagem, de acordo com diretrizes do órgão municipal competente;

b) Assegurar solução para tratamento de esgoto compatível com densidade e tamanho dos lotes;

c) Nos parcelamentos situados ao longo de rodovias estaduais, deverão conter ruas marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas com caixa mínima de quinze metros;

d) As áreas mínimas dos lotes bem como as testadas, válidas para lotes em novos loteamentos e para desmembramentos e remembramentos, são as estipuladas na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

e) Quando não existir o aproveitamento da infraestrutura vigente, deverá ser implantada às expensas do proprietário a infraestrutura mínima obrigatória conforme determinação da municipalidade, como condição para a aprovação do desmembramento.

§ 1º A implementação dos componentes de infraestrutura mencionados no *caput* deste artigo é de responsabilidade do loteador e deve seguir os projetos previamente aprovados pelo órgão municipal competente e/ou pelas concessionárias dos serviços públicos correspondentes.

§ 2º A instalação dos postes da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública deve seguir o alinhamento dos marcos que delimitam as divisas laterais dos lotes.

Art. 32 A Prefeitura Municipal exigirá para aprovação do loteamento a reserva de faixa não edificável, quando conveniente e necessário na frente, lado ou fundo do lote para rede de água, esgoto, drenagem e outros equipamentos urbanos.

Art. 33 Os cursos d'água não poderão ser modificados ou canalizados sem o consentimento prévio da Prefeitura Municipal.

Art. 34 As obras e serviços de Infraestrutura urbana exigidos para loteamento deverão ser executados de acordo com o cronograma físico, aprovado pela Prefeitura Municipal.

§ 1° O loteador terá o prazo máximo de quatro anos, a contar da data de publicação do decreto de aprovação do loteamento, para executar as obras e serviços de Infraestrutura.

§ 2° Poderão ser feitas alterações na sequência de execução dos serviços e obras mencionados neste artigo, mediante apresentação de cronograma que justifique as alterações, devendo as mesmas ser autorizadas previamente pela Prefeitura Municipal.

Seção III
Dos Lotes, Quadras e Sistema Viário

Art. 35 As dimensões e áreas mínimas dos lotes deverão ser condizentes com o previsto para cada Zona segundo a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 36 Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 30% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido para a respectiva zona, tanto para loteamento quanto para desmembramento.

Art. 37 Os padrões de urbanização para o sistema viário, obedecerão ainda ao disposto na Lei do Sistema Viário.

§ 1° As vias urbanas deverão obrigatoriamente articular-se com as vias do sistema viário básico, existentes ou projetadas, em obediência às diretrizes de arruamento estabelecidas na Lei do Sistema Viário.

§ 2° Nos novos loteamentos é vedada a interrupção do prolongamento das diretrizes viárias previstas na Lei do Sistema Viário.

§ 3° No caso da impossibilidade de prolongamento ou ligação das novas vias ao sistema viário adjacente, poderá ser adotada a praça de retorno para arremate das vias locais que permita o retorno de veículos.

Art. 38 Para a consolidação das diretrizes viárias indicadas pelo setor municipal competente, seguindo o disposto na Lei do Sistema Viário, será exigida doação de área

ao Município, necessária ao alargamento da via existente ou para abertura de via projetada que delimite ou corte o terreno a ser parcelado.

Seção IV
Dos Condomínios Urbanísticos

Art. 39 Os condomínios urbanísticos horizontais ou verticais edificados deverão ser constituídos em consonância com o disposto nesta Lei, respeitada a legislação federal aplicável.

Art. 40 Serão admitidos loteamentos cujo perímetro seja murado e o acesso seja restrito, na Macrozona de Expansão Urbana – MEU - conforme termos da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

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. 41 São condições para implantação dos condomínios urbanísticos:

I. Não provocar interrupção em vias arteriais ou coletoras existentes ou projetadas;

II. Destinar área verde ou de lazer no interior do condomínio urbanístico com percentual mínimo igual ao previsto para as leis de loteamentos em geral, inclusive quanto ao loteamento fechado;

III. Ter área do terreno para implantação de condomínio urbanístico de no máximo 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados);

IV. Ter comprimento dos muros de cercamento de, no máximo, 400m (quatrocentos metros) por divisa e afastamento de, no mínimo, 3m (três metros) do alinhamento, devendo este afastamento ser arborizado às expensas dos condôminos, não sendo computado para cálculo de área verde, prevista no inciso II;

§ 1º. Os condomínios urbanísticos que possuam área superior a 16.000 m² (dezesseis mil metros quadrados) deverão doar área equivalente a 10% (dez por cento) do total do terreno para equipamentos comunitários, externa ao condomínio.

§ 2º. A critério do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e do Poder Público Municipal, conjuntamente, poderão ser adotadas as seguintes alternativas à exigência prevista no § 1° deste artigo:

I. Doação de área para equipamentos comunitários equivalente a 10% (dez por cento) do total do terreno em área não adjacente ao condomínio, mediante estudo de demanda a ser apresentado pelo interessado e equivalente em valor à que seria doada no perímetro do condomínio urbanístico;

II. Doação do valor monetário correspondente 10% (dez por cento) do total do terreno do condomínio urbanístico ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

III. Aplicação em benfeitoria social no valor monetário correspondente a 10% por cento) do total do terreno do condomínio urbanístico.

Art. 42 As densidades do Condomínio Urbanístico respeitarão os termos definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 1º. Quando não houver via de acesso ao condomínio urbanístico, esta deverá ser implantada pelo empreendedor simultaneamente à implantação do condomínio, devendo ser pavimentada, com solução de drenagem de águas pluviais e rede de energia elétrica.

I. Deverá o empreendedor executar as seguintes obras de infraestrutura internamente à gleba ou lote, bem como a interligação das mesmas ao sistema público nas vias lindeiras, de acordo com as especificações contidas nos projetos aprovados pelos órgãos competentes:

a) Sistemas de distribuição de águas e coleta e disposição de águas servidas e esgoto;

b) Construção de sistema de escoamento de águas pluviais, inclusive sistemas estruturais de infiltração e de retenção ou retardamento do fluxo de águas pluviais, atendendo as normas técnicas e especificações formuladas pelos órgãos competentes;

c) Sistema de iluminação;

d) Pavimentação da via particular de circulação de veículos quando houver, e do passeio ou via de pedestres;

e) Arborização na proporção de 1 (uma) árvore para cada unidade residencial nos condomínios horizontais, sendo que nos condomínios verticais esta proporção será de 1 (uma) árvore para cada 5 (cinco) unidades residenciais e, tratamento paisagístico das áreas de lazer e demais áreas comuns não ocupadas por edificações, respeitando um espaçamento máximo de 15m (quinze metros) entre árvores.

f) Uma edificação destinada ao recolhimento do lixo, separada por categoria entre resíduos recicláveis e não recicláveis com acesso facilitado para o recolhimento e independente do acesso de moradores.

§ 2º. Toda infraestrutura executada internamente ao condomínio, de caráter particular, deverá ser mantida pelos condôminos.

Art. 43 Independentemente da área pública com as dimensões definidas no art. 20 da presente lei, que será obrigatoriamente externa ao perímetro murado, destinará o Condomínio Urbanístico, 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 urbanístico já se encontre servida por equipamento público nos termos da Lei de Uso e Ocupação do Solo Municipal.

Art. 44 O muro em torno do Condomínio deve ser construído com altura não superior a 3,00 metros, em material que proporcione estabilidade e segurança, sendo proibida a colocação de cacos de vidro, arame farpado ou qualquer outro material que possa causar dano físico a pessoas ou a animais.

Art. 45 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.

Seção V
Das Responsabilidades

Art. 46 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. 47 É obrigatória, para a execução de loteamento, a prestação de caução.

Art. 48 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.

§ 1°. 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 matricula dos imóveis dado em garantia; hipoteca de outros imóveis; fiança bancária ou pessoal; depósito ou caução de títulos da dívida pública; seguro garantia correspondendo ao mesmo valor orçado para as obras de urbanização, ou por qualquer outra espécie de garantia prevista em lei.

§ 2°. Se a caução se der na forma de carta de fiança bancária, a mesma ficará em depósito no Departamento de Finanças, 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.

§ 3°. Ficam dispensados do instrumento de garantia os parcelamentos e desmembramentos com menos de 10 (dez) unidades.

Art. 49 É de responsabilidade, ainda, do empreendedor:

I. Executar os serviços previstos no Art. 40 da presente Lei;

II. Executar as obras de infraestrutura 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.

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

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

Art. 50 Será exigida, em todos os loteamentos liberados para a execução das obras de infraestrutura, a instalação de placa com dimensões mínimas de 2 (dois) por 3 (três) metros, fixada em local visível, contendo as seguintes informações:

I. Nome do empreendimento;

II. Nome do responsável pelo empreendimento;

III. Identificação do responsável técnico pelo projeto e execução do loteamento, com o nome e a respectiva inscrição no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

IV. Número do alvará de licença para a execução de obras, fornecido pelo município;

Art. 51 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 e sarjetas em granito ou concreto pré-moldado, rejuntados com argamassa de cimento;

IV. Construção do sistema de escoamento de águas pluviais, inclusive galerias, guias, sarjetas e canaletas ou outro sistema, conforme padrões técnicos fixados pelo Poder Executivo;

V. Projeto e execução de sistema estrutural de infiltração e de retenção ou retardamento do fluxo de águas pluviais, atendendo a normas técnicas e especificações formuladas pelos órgãos competentes;

VI. Obras de consolidação e arrimo, pontilhões e qualquer obra-de-arte necessária à conservação das ruas;

VII. Obras de contenção de taludes e aterros, destinadas a evitar desmoronamento e o assoreamento dos rios, córregos, ribeirões, lagoas, represas, etc.;

VIII. Rede de abastecimento de água potável, com sistema de captação e tratamento se for o caso;

IX. Colocação da rede de energia elétrica e iluminação pública em conformidade com os padrões técnicos fixados por órgão ou entidade pública competente, de acordo com projeto previamente aprovado pela concessionária.

X. Construção de equipamentos urbanos de esgotamento sanitário de acordo com normas e padrões técnicos da ABNT e do órgão ou entidade pública competente, sendo que todo o esgoto sanitário do loteamento deverá ser tratado;

XI. Pavimentação poliédrica da pista de rolamento das vias, 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;

XII. Recobrimento vegetal de todos os taludes com declividade superior a 1(horizontal) para 2 (vertical);

XIII. Rede de esgoto, quando o município tiver implantado o sistema de esgoto sanitário, bem como o sistema de tratamento de efluentes;

XIV. Edificação das calçadas conforme o padrão exigido pelo município e constante na Lei do Sistema Viário

XV. Sistema de sinalização viária horizontal e vertical, compreendendo placas, faixas, etc., conforme Lei Municipal do Plano Viário, do Mobiliário Urbano e Código Nacional de Trânsito;

XVI. Projeto de paisagismo das áreas verdes e de lazer, arborização das ruas e avenidas, bem como sua implantação de acordo com as diretrizes do Departamento responsável pela gestão ambiental.

Art. 52 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. 53 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. 54 Para a execução de obras de infraestruturação de loteamentos, a Prefeitura Municipal e o empreendedor poderão utilizar o instrumento de Consórcio Imobiliário, legislado e regulamentado por Lei Municipal específica.

Art. 55 Antes de o empreendedor iniciar a pavimentação das ruas, deverá fazer comunicação por escrito neste sentido à Prefeitura Municipal de Mangueirinha, 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 no Código de Obras e Posturas.

Art. 56 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. 57 É responsabilidade do Poder Público ou de seus concessionários ou permissionários:

I. A implantação dos elementos de infraestrutura complementares não exigidos do empreendedor, nos loteamentos e desmembramentos;

II. A operação e a manutenção da infraestrutura básica e complementar, nos loteamentos e desmembramentos e das áreas destinadas a uso público nos parcelamentos.

§ 1°. A implantação, operação e manutenção dos equipamentos comunitários a cargo do Poder Público devem respeitar as orientações especificas das licenças urbanísticas e ambientais, bem como as diretrizes das respectivas políticas setoriais.

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

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

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

§ 5°. É responsabilidade do Poder Público a análise e aprovação do projeto de parcelamento do solo, a emissão de respectivos alvarás e licenças e a fiscalização da execução dos parcelamentos do solo.

Art. 58 Admite-se a contratação de parceria público-privada, nos termos da lei, para o cumprimento das exigências previstas neste Capítulo.

Art. 59 O Poder Público ou concessionário 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. 60 Cabe aos condôminos a manutenção do sistema viário, das áreas de uso comum dos condôminos e da infraestrutura básica e complementar interna dos condomínios urbanísticos, a partir da averbação da convenção de condomínio no Serviço de Registro de Imóveis competente.

CAPÍTULO II
DO MEIO AMBIENTE
Seção I
Da Preservação dos Recursos Hídricos

Art. 61 As faixas de preservação dos cursos d'água são consideradas Áreas de Preservação Permanente – APP e, portanto, insuscetíveis de edificação ou impermeabilização.

Parágrafo Único. A largura mínima das faixas de preservação dos cursos d'água e nascentes será o previsto pela Legislação Federal (Código Florestal Brasileiro).

Art. 62 Para fins desta Lei também serão consideradas Áreas de Preservação Permanente, áreas enquadradas como tal, em legislação federal, estadual e municipal.

Art. 63 Toda gleba deve manter no mínimo vinte por cento de sua área total como reserva legal.

Parágrafo Único. Caso não exista no local, a área verde deverá ser plantada, com espécies nativas da região, de acordo com projeto específico e cronograma de implantação.

Seção II
Da Preservação do Solo

Art. 64 Na análise de projetos de ocupação, uso e parcelamento do solo, a Administração Municipal deverá manifestar-se em relação aos aspectos de proteção do solo, da fauna, da cobertura vegetal e das águas superficiais, subterrâneas, fluentes, emergentes e reservadas, sempre que os projetos:

I. Tenham interferência sobre reservas de áreas verdes, e áreas de proteção de interesse paisagístico e ecológico;

II. Exijam sistemas especiais de abastecimento de água e coleta, tratamento e disposição final de esgoto e resíduos sólidos;

III. Apresentem problemas relacionados à viabilidade geotécnica, tais como: impermeabilizações totais ou parciais dos terrenos, principalmente próximos aos mananciais e nascentes, além de perfurações de poços semi-artesianos e fossas nas calçadas; e ainda terrenos com alta declividade.

Art. 65 Nas bacias de mananciais de abastecimento público atividades ou empreendimentos que possam vir a causar problemas de poluição deverão ser analisados pelo órgão ambiental municipal.

Art. 66 Dependerá de prévia autorização do município e do órgão ambiental estadual competente a movimentação de terra para execução de aterro, desaterro e bota-fora, quando implicarem em degradação ambiental.

Art.67 Os movimentos de terra deverão ser providos de dissipadores de energia (técnica de manutenção para que não ocorram, erosões, assoreamento e outras consequências).

Art. 68 Consideram-se de interesse público, enquanto da exploração do solo agrícola, todas as medidas que visem:

I. Controlar a erosão em todas as suas formas;
II. Sustar processos de desmatamento;
III. Evitar a prática de queimadas em áreas de solo agrícola, a não ser em casos especiais ditados pelo poder público competente;
IV. Recuperar, manter e melhorar as características físicas, químicas e biológicas do solo agrícola;
V. Evitar assoreamento de cursos d'água e bacias de acumulação;
VI. Adequar a locação, construção e manutenção de canais de irrigação e de estradas em geral aos princípios conservacionistas;
VII. Evitar o desmatamento das áreas impróprias para a agricultura (preservação permanente) e promover o reflorestamento nessas áreas caso já desmatadas.

Art.69 A construção de novas estradas pelos órgãos competentes, estaduais ou municipais, será precedida de estudos prévios pelos quais serão definidos os cuidados e os tratamentos conservacionistas adequados, a fim de evitar a erosão, ou eliminá-la quando já existente.

§ 1º Consideram-se tratamentos conservacionistas, as medidas e procedimentos adequados, que venham evitar ou solucionar problemas de erosão, tanto nos leitos das estradas, taludes, faixa de domínio, bem como seus efeitos nas propriedades adjacentes.

§ 2º As propriedades adjacentes, por sua vez, não poderão utilizar-se do leito das estradas para canalizar as águas das chuvas oriundas da própria propriedade bem como não poderão utilizar as faixas de domínio para plantio.

§ 3º O Departamento de Estrada e Rodagem - DER e Departamento Nacional de Infraestrutura de Transporte – DNIT ficam obrigados a marcar os limites da faixa de domínio, com o intuito de conter a erosão, e permitir o crescimento da mata natural até onde não haja comprometimento da segurança da rodovia.

§ 4º No caso específico de construção de novas rodovias, o estudo prévio deverá receber parecer favorável dos órgãos de meio ambiente estaduais.

§ 5º Para a construção de novas estradas a nível municipal dever-se-á atender as normas estabelecidas nesta Lei.

Art. 70 O Município estabelecerá locais para depósito de entulhos de demolição, construção e resíduos de poda.

CAPÍTULO III
DO PROJETO DE PARCELAMENTO

Art. 71 O projeto de parcelamento deve ser elaborado em conformidade com Lei Federal pertinente e com as diretrizes formuladas pelo Município, considerando:

I. A valorização do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico;
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. 72 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
Da Consulta Prévia

Art. 73 Antes da elaboração do projeto, o interessado está obrigado a formular ao Município Consulta Prévia que resulte em informações relativas a:

I. Uso e ocupação do solo, conforme Lei municipal;

II. Traçado do sistema viário e diretrizes, conforme Lei Municipal específica;

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

IV. localização aproximada das áreas institucionais e dos espaços livres de uso público, de acordo com as prioridades para cada zona;

V. Reserva de áreas destinadas a uso público, inclusive quanto a sua localização;

VI. Reserva de faixas não edificáveis;

VII. Linhas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais.

Parágrafo Único. As informações disponibilizadas pela Consulta Prévia prescreverão em 90 (noventa) dias.

Art. 74 Para a solicitação de diretrizes previstas no artigo anterior, o empreendedor deve apresentar requerimento específico e planta planialtimétrica e de situação da área a ser loteada à autoridade licenciadora.

§ 1°. 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 matricula da gleba ou lote, expedida pelo serviço de registro de imóveis competente.

§ 2°. A planta planialtimétrica do imóvel deve estar georreferenciada, ser entregue em 2 vias, na escala de 1:1000 (um para mil) e atender no mínimo os seguintes requisitos:

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, equidistantes de um metro;

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.

§ 3°. A planta de situação da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:5000 (um para cinco mil), indicando:

I. Norte magnético e verdadeiro, área total e dimensões do terreno e seus principais pontos de referência, assinalando as áreas limítrofes que já estejam arruadas;

II. Arruamentos contíguos a todo o perímetro.

III. Matrícula do registro de imóveis;

IV. Certidões negativas de impostos municipais relativos ao imóvel;

Seção II
Das Diretrizes Urbanísticas

Art. 75 Após ser deferida a solicitação de consulta prévia, o loteador deverá solicitar a Prefeitura Municipal as Diretrizes Urbanísticas.

Art. 76 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. 77 Será indeferido pela autoridade licenciadora a solicitação de diretrizes, para os casos previstos no art. 10 parágrafo único, podendo ainda declarar a impossibilidade de implantação do empreendimento com base na análise dos seguintes fatores:

I. A incompatibilidade do empreendimento com o plano diretor;

II. A situação jurídica da gleba ou lote.

Art. 78 A autoridade licenciadora ao deferir a solicitação de diretrizes, deve formulá-las, indicando, no mínimo:

I. Se o imóvel é passível de ser parcelado ou arruado, em todo ou em partes.

II. O traçado básico do sistema viário principal e diretrizes, no caso de loteamento;

III. A localização das áreas destinadas a uso público;

IV. A localização das áreas com restrição ao uso e ocupação em razão da legislação federal, estadual ou municipal;

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

VI. As faixas não edificáveis;

VII. Os coletores principais de águas pluviais e esgotos quando eles existirem ou estiverem previstos, observado o disposto em legislação específica.

VIII. Os usos admissíveis na gleba ou lote, com as respectivas localizações;

IX. Os requisitos a serem cumpridos para o licenciamento ambiental se for o caso.

X. As Áreas de Preservação Permanente de rios e nascentes, as linhas de alta tensão e telefônicas, as faixas de domínio de rodovias, ferrovias e viadutos.

XI. As obras de infraestruturas que deverão ser executadas pelo interessado e os respectivos prazos para execução.

Art. 79 As diretrizes expedidas vigoram pelo prazo máximo de 01 (um) ano.

Art. 80 O prazo para a análise da solicitação das diretrizes e sua formulação será de 60 (sessenta) dias a contar da data da solicitação.

Art. 81 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. 82 Fica dispensada a fase de fixação de diretrizes para parcelamentos e desmembramentos que não resultem em mais de 10 (dez) unidades.

Seção III
Da Documentação Para o Projeto de Loteamento

Art. 83 O interessado no parcelamento apresentará projeto de loteamento, que será analisado para efeito de liberação do alvará de licença para início das obras

Art. 84 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. 47 e seguintes 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 Artigos 77 e 78-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) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) 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.

XII. PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO – apresentado através de planta do imóvel, georreferenciada no Sistema Geodésico Brasileiro SIRGAS 2000, coordenadas UTM, em PDF e formato vetorial ou outro formato digital compatível a ser indicado pelo órgão competente e desenhos na escala um por mil (1:1000), ou 1:500 (um para quinhentos) em duas vias de cópias em papel contendo, além das informações apresentadas no Art. 77 referente as diretrizes gerais, no mínimo, as seguintes informações.

Seção IV
Da Documentação Para o Projeto de Desmembramento

Art. 85 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. Comprovação da existência de rede de abastecimento d'água e de energia elétrica no local;

V. Memorial descritivo, especificando a destinação dos esgotos domésticos e a descrição das áreas públicas, se houver.

VI. Título de propriedade do imóvel, sem cláusula restritiva quanto a sua alienabilidade, comprovada através de Matrícula do Registro de Imóveis;

VII. Certidão Negativa de Débitos da Fazenda Municipal ou Federal referente ao Imóvel;

VIII. Três Cópias do PROJETO de DESMEMBRAMENTO ou DESDOBRO apresentadas em papel georreferenciados no Sistema Geodésico Brasileiro SIRGAS 2000, coordenadas UTM, em formato PDF e vetorial ou outro formato digital compatível a ser indicado pelo órgão competente, 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) Projeto elaborado com pontos de georreferenciamento;

b) As divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;

c) Localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes;

d) Orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;

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

f) Planta de situação ANTERIOR e POSTERIOR ao parcelamento do solo que pretende efetuar, contendo as identificações dos lotes, dimensões lineares e

23

angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outra indicações necessárias para análise do Projeto;

g) Quadro estatístico de áreas;

h) Outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo municipal;

IX. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) devidamente assinada e registrada no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia CREA, ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) devidamente assinada e registrada no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU;

X. Memoriais descritivos de cada lote ou via pública.

Art. 86 Aplicam-se ao DESMEMBRAMENTO, no que couber, as mesmas disposições e exigências desta lei para o LOTEAMENTO, em especial quanto à doação de áreas para o município, necessárias para a continuidade ou alargamento de vias e ou para a implantação de equipamentos urbanos ou comunitários.

Seção V
Do Conteúdo do Projeto de Loteamento

Art. 87 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) Orientação magnética e verdadeira do norte; mês e ano do levantamento topográfico.

b) Projeto elaborado com pontos de georreferenciamento Sistema Geodésico Brasileiro SIRGAS 2000, coordenadas UTM.

c) Divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas.

d) Arruamento vizinho a todo perímetro da gleba, com localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local.

e) Localização dos cursos d'água, lagoas e represas, canalizações especiais existentes e projetadas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes.

f) Curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de um metro.

g) Referência de nível.

h) edificações existentes;

i) subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e numeração, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais.

j) sistema de vias de circulação existentes e projetadas com a respectiva hierarquia, cotas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais e denominação provisória (Rua A, B);

k) Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, nas seguintes escalas:

- Longitudinal – escala horizontal 1:1000 (um para mil), escala vertical 1:100 (um para cem).
- Transversal – escala 1:100 (um para cem).

l) marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos das curvas e linhas projetadas;

m) todas as linhas de escoamento das águas pluviais e respectivas bocas de lobo, em planta e perfis;

n) 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.

o) O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina e estimativa de unidades habitacionais, no caso de uso residencial.

p) áreas de preservação permanente, faixas sanitárias e faixas "non aedificandi" estabelecidas pela legislação vigente;

q) linhas de transmissão de energia e suas faixas de domínio se houver;

r) áreas destinadas à instalação de bombas de recalque e reservatório de água se houver;

s) Quadro estatístico de áreas, em metros quadrados e percentuais, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

1. Área total do imóvel a ser loteado.
2. Área total do arruamento.
3. Área total dos lotes e quadras.
4. Área total das Áreas Públicas.

I. MEMORIAL DESCRITIVO DO LOTEAMENTO - em duas vias impressas em papel, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

a) Denominação e descrição do loteamento contendo suas características.

b) Condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas futuras edificações.

c) Descrição dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos já existentes e que serão implantados no loteamento e adjacências.

d) Limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área total da área pública, discriminando as áreas de sistema viário, espaços livres e área institucional, com suas respectivas percentagens;

e) Discriminação dos lotes a serem caucionados, à escolha da Prefeitura, de acordo com o valor de cada serviço ou obra pública de Infraestrutura relacionados no artigo, levando-se em conta o que dispõe o Artigo da presente lei;

f) Descrição do sistema viário, constando identificação das vias (nome ou número), largura da pista de rolamento, largura do passeio, declividade máxima e tipo de revestimento.

Art. 88 Os projetos complementares das obras de Infraestrutura exigida, deverão ser acompanhados do respectivo orçamento e cronograma, que deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes, apresentados em duas cópias

impressas em papel e também em arquivo digital na extensão do tipo PDF, contendo no mínimo, os seguintes elementos:

I. Projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais, detalhes dos meios-fios e sarjetas e projeto de pavimentação;

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. Rede de telefone e gás, quando for o caso;

VI. Carta de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica de Atendimento do loteamento, fornecida pelas concessionárias de energia elétrica e de abastecimento de água potável e coleta de esgotos sanitários.

VII. 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;

VIII. Projeto paisagístico e de arborização, inclusive das vias, elaborado por profissional habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA – ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU - exigido pela prefeitura municipal.

Art. 89 Também deverão ser entregues os seguintes documentos e informações complementares:

II. Cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) devidamente assinada pelo profissional responsável pelo projeto de loteamento e pelos projetos complementares;

III. MODELO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA – o mesmo deverá estar de acordo com o Código Civil Brasileiro e especificar entre outras, as seguintes condições:

a) Os compromissos do loteador quanto à execução das obras bem como os prazos previstos para sua execução;

b) Galerias de águas pluviais, pavimentação asfáltica;

c) Indicação da condição de que os lotes só poderão receber edificações após o Poder Executivo Municipal declarar aceite as obras de abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública e coleta de esgotos sanitários.

d) O uso do solo previsto para o lote, segundo previsto na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 90 Todos os projetos, memoriais de cálculo e especificações técnicas para realização dos PROJETOS COMPLEMENTARES e do PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO devem obedecer às normas da ABNT e dos órgãos competentes de aprovação e estar assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, devendo esse último indicar o número de seu registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU;

Art. 91 Nos loteamentos que já possuam toda a infraestrutura bem como ruas de acessos pavimentadas, fica a cargo do loteador realizar testes de laboratório no subsolo e no pavimento asfáltico, e fornecer estes para o fiscal do loteamento.

Art. 92 Será necessária a apresentação de parecer do Conselho de Desenvolvimento Municipal favorável 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 2.550,00 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);

II. Com presença de nascentes, cursos d'água, represas, qualquer recurso hídrico e vegetação arbórea significativa;

III. Que constituam áreas alagavel, aterradas com material nocivo à saúde pública, geomorfologicamente degradadas.

Art. 93 Todas as pranchas dos projetos deverão conter assinatura do proprietário e responsável técnico, anexada à respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

Seção VI
Da Aprovação dos Projetos

Art. 94 Considera-se aprovado o projeto de parcelamento que possua licença urbanística e licença ambiental.

Art. 95 A implantação de parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Mangueirinha 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. 96 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.

§1°. 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.

§2°. 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 do Poder Público.

§3°. Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, a Prefeitura Municipal expedirá um Alvará de Licença no qual deverão constar:

I. As condições em que o loteamento é autorizado;
II. As obras a serem realizadas;
III. O cronograma com o prazo e o orçamento para execução;
IV. 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. 97 No ato de recebimento da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

I. Executar as obras de Infraestrutura referidas nesta Lei e conforme, cronograma observando o prazo máximo disposto nesta Lei;
II. Executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis à vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno a arruar;
III. Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;
IV. Não outorgar qualquer escritura de compra e venda ou compromisso de compra e venda dos lotes caucionados antes de concluídas as obras previstas nos Incisos I e II deste artigo;
V. Utilizar o modelo de Contrato de Compra e Venda aprovado pela Prefeitura Municipal;
VI. Preservar as áreas verdes existentes, sob pena de responsabilização cível, administrativa e criminal.

Art. 98 No Termo de Compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

Art. 99 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 da Prefeitura Municipal.

Art. 100 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 de Mangueirinha.

Art. 101 Em garantia da execução das obras e serviços de Infraestrutura urbana exigida para o loteamento, dar-se-á em caução área de terreno correspondente ao custo das obras e serviços a serem realizados, correspondente à época da aprovação do loteamento.

28

§ 1º Os lotes caucionados deverão ser discriminados, correspondentemente ao valor total dos serviços ou obras de Infraestrutura especificadas cabendo ao Município escolher os lotes a serem caucionados.

§ 2º O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área, sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§ 3º Concluídos todos os serviços e obras de Infraestrutura exigida para o loteamento, a Prefeitura liberará as garantias de sua execução.

§ 4º A caução será formalizada mediante escritura pública que deverá ser levada ao Registro de Imóveis, no ato do registro do loteamento.

§ 5º As áreas a serem transferidas ao domínio público não poderão ser caucionadas para o cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei.

§ 6º A liberação das áreas caucionadas não poderá ser parcial e somente ocorrerá quando todas as obras estiverem realizadas.

Seção VII
Da Emissão de Alvará

Art. 102. O alvará de conclusão 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 da Divisão de Obras e Engenharia da Prefeitura.

Art. 103 Não serão fornecidos alvarás de licença para construção, reforma ou demolição em lotes resultantes de parcelamentos não aprovados pelo Município.

Art.104. 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 anuência do Conselho de Desenvolvimento Municipal se for o caso;

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

Art. 106. 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 nesta Lei, até a conclusão da obra.

29

Art. 107 A Municipalidade poderá intervir no parcelamento, nos termos da legislação federal, sempre que constatar a paralisação dos serviços e obras por prazo superior a 120 (cento e vinte) dias corridos.

§ 1º Para fins de aplicação do disposto no caput, a Municipalidade notificará o parcelador para que retome as obras paralisadas dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de intervenção no parcelamento.

§ 2º Esgotado o prazo concedido sem que o parcelador cumpra a determinação administrativa referida no § 1º do caput, a Municipalidade dará início aos procedimentos legais visando à intervenção, da qual notificará o parcelador.

§ 3º Decorridos 30 (trinta) dias sob intervenção, sem que tenha sido constatada a possibilidade do parcelador retomar a plena execução do parcelamento, a Municipalidade, através de licitação, concluirá os serviços e obras faltantes e executará as garantias obtidas na constituição da caução, não isentando o parcelador de responder por gastos superiores à garantia que forem realizados.

Seção VIII
Da Entrega das Obras

Art. 108 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.

§ 1°. A manifestação da autoridade licenciadora deve se dar mediante a expedição do Termo de Vistoria e Recebimento de Obras.

§ 2°. Todas as eventuais exigências oriundas da vistoria devem ser comunicadas pela autoridade licenciadora de uma única vez ao empreendedor.

§ 3°. 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. 109 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.

§ 1°. 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 consequências contratuais.

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

Art. 110 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.

30

Art. 111 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 IV
DO REGISTRO DO PARCELAMENTO

Art. 112 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 o 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. 113 Juntamente com o registro do parcelamento, devem ser abertas as matriculas 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 matriculas.

Art. 114 As restrições administrativas, convencionais e legais, bem como os ônus, devem ser transportadas para as matrículas abertas por meio de averbação.

Art. 115. 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. Cópia autentica de:
a) licenças urbanísticas e ambientais 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.

§ 1°. 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;

§ 2°. Na hipótese de o empreendedor ser o Poder Público, fica dispensado à 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. 116 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. 117 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. 118 Registrado o parcelamento, o Oficial do Registro de Imóveis deve encaminhar à autoridade licenciadora a certidão correspondente.

Art. 119 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.

§ 1°. 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.

§ 2°. 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. 120 O registro do parcelamento só pode ser cancelado por decisão judicial, nos seguintes casos;

I. A requerimento do empreendedor, se não houver lotes ou unidades autônomas vendidos, com a anuência da autoridade licenciadora;

II. A requerimento do empreendedor, em conjunto com todos os adquirentes de lotes ou unidades autônomas, com anuência da autoridade licenciadora;

III. 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;

IV. No caso em que à área seja objeto de regularização fundiária, que havia sido objeto de parcelamento anterior, registrado, mas não executado, ou executado em desconformidade com seu licenciamento.

Art. 121 Os parcelamentos e desmembramentos que não resultem em mais de 10 (dez) unidades devem ser requeridos pelo empreendedor e instruído com a devida licença urbanística, plantas e memoriais descritivos da gleba ou lote e das parcelas a serem criadas, obedecidas as normas contidas na Lei Federal 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art.122 O registro de condomínio urbanístico rege-se pelo disposto nesta lei, e suplementarmente, pela Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 123 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 V
DOS CONTRATOS

Art. 124 A alienação dos lotes ou unidades autônomas pode ser contratada por qualquer uma das formas previstas em lei.

Art. 125 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. 126 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. 127 O contrato deve ser prenotado no Serviço de Registro de Imóveis no prazo de 90 (noventa) dias de sua celebração.

§ 1°. A obrigação de promover o registro do contrato é do Empreendedor, podendo exigir do adquirente o reembolso das despesas.

§ 2°. 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.

§ 3°. O contrato preliminar pode ser realizado por instrumento particular e, cumpridas as obrigações estipuladas, qualquer das partes pode exigir a celebração do contrato definitivo.

§ 4°. 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.

§ 5°. Apresentadas as certidões obrigatórias no ato do registro do contrato preliminar, fica dispensada sua apresentação na transferência posterior do domínio.

Art. 128 O contrato preliminar, desde que registrado, vale como título para o registro da propriedade dom lote ou unidade autônoma adquiridos, quando acompanhado da respectiva prova de quitação.

Art. 129 Admite-se a cessão da posse provisória Municipal pelo Poder Público referida no Art.4°, (inciso XX, 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.

§ 1°. 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.

§ 2°. 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, circunstancias que, demonstradas ao Serviço de Registro de Imóveis, devem ser averbadas na respectiva matrícula.

Art. 130 Na desapropriação, a emissão 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. 131 As questões de insolvência ou de falência, bem como cessão, são regidas pela Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações.

Art. 132 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. 133 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. 134 Ocorrendo a rescisão do contrato o Oficial do Registro de Imóveis procederá o cancelamento do registro na forma da Legislação em vigor.

§ 1°. 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.

§ 2°. 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.

§ 3°. 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. 135 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. 136 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. 99, e observadas demais regulamentações previstas em lei.

Art. 137 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. 138 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. 139 Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o parcelamento não estiver regularmente registrado.

CAPÍTULO VI
DA INTERVENÇÃO

Art. 140 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.

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

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

Art. 141 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. 142 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 e alterações.

TITULO III
DO PARCELAMENTO RURAL

Art. 143 Na área rural só será permitido o parcelamento do solo para fins rurais, sendo vedado o parcelamento do qual resultem áreas de terreno de dimensão inferior à do módulo rural da região, estabelecido pelo Órgão Federal competente.

§ 1°. O loteamento para fins rurais deve criar novas unidades rurais, respeitado o módulo ou a fração mínima de parcelamento, com vistas à exploração agrícola, ou pecuária ou extrativa e agroindustrial.

§ 2°. O parcelamento rural está sujeito às regras do Dec. Lei 58/37; Estatuto da Terra e decretos reguladores.

Art. 144 Nos termos da legislação federal o parcelamento de imóvel rural pode ser:

I. 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 proceder a requerimento do

36

interessado, à atualização do cadastro rural, 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 unicamente sua prévia audiência. Constituem esta modalidade:

a) Formação de núcleos urbanos;

b) Formação de sítios de recreio;

c) Parcelamento destinado à industrialização.

III. Parcelamento, para fins Agrícolas, de imóvel rural localizado fora de zona urbana ou de expansão urbana; rege-se pelas disposições do art. 61 da lei 4.504/64, art. 10 da Lei 4.947/66; arts. 93 e seguintes do Decreto 59.428/66 e do art. 8º da Lei 5.868/72, cabendo ao INCRA a prévia aprovação do projeto. Neste caso, os projetos de loteamento deverão observar os seguintes preceitos:

d) Os estabelecidos na Lei 4.771/65 (Código Florestal);

e) Nenhum lote poderá ser colocado à venda sem a prévia aprovação do projeto pelo INCRA e sem o respectivo registro no Registro de Imóveis;

f) A área mínima a ser loteada não poderá ser inferior a cinco vezes o módulo da exploração prevista, da respectiva zona típica;

g) A área mínima de cada lote, não poderá ser inferior ao módulo da exploração prevista ou à fração mínima de parcelamento, da respectiva zona típica;

h) Os loteamentos da espécie deverão estar localizados próximos a núcleos urbanos, que lhes sirvam de apoio, ou neles deverá estar prevista a formação de núcleos urbanos.

TITULO IV
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 145 Fica instituída a Política Municipal de Regularização Fundiária Urbana, para regularização de loteamentos irregulares, cujas diretrizes estão pautadas na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade -, na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana – REURB -, por previsão legal na Lei do Plano Diretor Municipal e nas 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.

Art. 146 Para a efetivação do direito social à moradia e à cidade e em reconhecimento a direitos reais legalmente constituídos, o Município busca promover a regularização fundiária de interesse social, nos seguintes casos:

I. Assentamentos informais, ocupados predominantemente por população de baixa renda, inseridos em área urbana, existentes na data de publicação desta Lei;

II. Parcelamentos irregulares, assim entendidos como aqueles não licenciados ou executados sem observância das determinações do ato administrativo de licença, ocupados predominantemente por população de baixa renda, inseridos em área urbana, existentes na data de publicação desta lei.

Parágrafo Único. Excepcionalmente, para evitar lesão aos padrões de desenvolvimento urbano, na garantia do direito social à moradia e no fomento ao desenvolvimento econômico-social, o Município, discricionariamente, buscará promover a regularização fundiária de parcelamentos irregulares, existentes na data de publicação desta Lei, não enquadrados no inciso II.

Art. 147 As regularizações de assentamentos informais e os parcelamentos irregulares, ocupados predominantemente por população de baixa renda inseridos em área urbana, além de observar as permissões para o parcelamento constantes nesta lei, devem:

I. Ser objeto de projeto de consolidação e regularização urbanístico ambiental especifica, elaborado com a participação da comunidade envolvida;

II. Garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;

III. Não agravar a situação dos corpos hídricos utilizados para a captação de água destinada ao abastecimento humano;

IV. Garantir a segurança da população em relação a inundações, erosão e deslizamento de encostas;

V. Prever solução de realocação, preferencialmente na mesma área ou em área adjacente, para a população que não puder permanecer no local.

Parágrafo Único. A observância dos requisitos previstos nos incisos II, III e IV, deve ser demonstrada por meio de estudos ambientais simplificado, específicos, com conteúdo definido pelo órgão responsável pela licença ambiental.

CAPÍTULO II
DA POLÍTICA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
Seção I
Dos Procedimentos de Regularização Fundiária Urbana

Art. 148 A política de regularização fundiária no município tem como escopo a identificação e titulação dos possuidores de imóveis em áreas urbanas com ocupação informal ou irregular, bem como prescrever e implementar ações que visem proporcionar à população a moradia com condições essenciais de sustentabilidade, habitabilidade, acessibilidade urbana e segurança.

38

§ 1°. Para a titulação referida no caput, ficam estabelecidas as seguintes providências:

I. Elaboração e registro do projeto do loteamento;

II. Realização das obras de urbanização e sua aceitação pela prefeitura;

III. Entendimentos com cartórios de registro de imóveis;

IV. Participação da comunidade;

V. Instituição de comissão, com participação obrigatória de representantes de:

a) Departamento Municipal de Administração (Divisão de Obras e Engenharia);

b) Departamento Municipal de Assistência Social;

c) Departamento Jurídico do Município;

d) SANEPAR;

e) Conselho de Desenvolvimento Municipal.

§ 2°. A Comissão referida no inciso V do § 1º deve ser instituída por decreto ou lei municipal, como um espaço de articulação técnica e política, para discutir, definir e encaminhar soluções e prioridades da política de loteamentos para o Município, com reuniões periódicas envolvendo todos os componentes.

Art. 149 As ações da Política Municipal de Regularização Fundiária envolvem:

I. Levantamento da área a serem regularizada, identificando-se as condições ambientais, os riscos à segurança e a capacidade de infraestrutura existente;

II. Identificação das unidades ocupadas e seus ocupantes, contendo todas as informações necessárias ao projeto de regularização, incluindo, coordenadas georreferenciada, de acordo com a lei federal nº 10.267/01;

III. Apresentação de projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental.

Parágrafo único. Deve compor o Projeto:

I. Desenhos indicando:

a) As áreas passíveis de consolidação;

b) A criação de vias de circulação ou a ampliação das existentes, bem como a integração com o sistema viário adjacente existente ou projetado;

c) A reserva de áreas destinadas a uso público, quando possível;

d) As parcelas a serem regularizadas ou remanejadas.

II. Memorial descritivo com a indicação de todos os elementos considerados relevantes para a implantação do projeto, incluindo, no mínimo:

a) A identificação do imóvel objeto de regularização, com as medidas perimetrais, área total e coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites;

b) A descrição das Unidades a serem regularizadas, identificadas por seu número e quadra, e das áreas referidas nas alíneas "a" a "c", do inciso I, com indicação de sua área, medidas perimetrais, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e seus confrontantes.

III. Informações sobre:

c) A solução para a realocação da população, se necessária;

d) As medidas para garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;

e) As medidas ambientais mitigadoras e compensatórias necessárias;

f) As ações para melhoria da qualidade ambiental da bacia hidrográfica em que a área está inserida, em especial em relação aos corpos hídricos utilizados para captação destinada ao abastecimento humano;

g) A densidade de ocupação admissível e a necessidade de adequação da infra- estrutura básica;

h) Processos e mecanismos de gestão de regularização fundiária, incluindo, obrigatoriamente, a participação da comunidade envolvida;

i) Mecanismos de fiscalização e controle das construções nas ocupações consolidadas;

j) Acessibilidade aos espaços públicos e coletivos e aos equipamentos comunitários;

k) As condições para garantir a segurança da população em relação a inundações e erosão;

l) As obras e os serviços a serem realizados, bem como o prazo recomendado para a sua execução.

Art. 150 A iniciativa da regularização fundiária é facultada a qualquer pessoa física ou jurídica, para agir individual ou coletivamente, inclusive:

I. Ao próprio beneficiário, tendo em vista a garantia de seus direitos nos foros competentes;

II. Às cooperativas habitacionais, associações de moradores ou outras associações civis.

Art. 151 Fica assegurada ampla participação comunitária em todas as etapas da regularização fundiária, como condição indispensável para sua validade, legitimidade e sustentabilidade social.

Parágrafo Único. É obrigatório que a proposta de regularização passe por, no mínimo, uma audiência pública coordenada pelo Poder Público Municipal.

Art. 152 No caso de regularização fundiária de interesse social realizada nos termos desta Lei, cabe ao Município ou, quando for o caso, a sua concessionária, a implantação:

I. Do sistema viário;

II. Da infra-estrutura básica;

III. Da infra-estrutura complementar necessária;

IV. Dos equipamentos comunitários necessários.

Art. 153 Todos os projetos de consolidação e regularização urbanísticoambiental devem ser submetidos a licenciamento ambiental, sujeitos aos procedimentos estabelecidos pela autoridade licenciadora.

Art. 154 A autoridade licenciadora pode estabelecer procedimentos simplificados para análise do projeto de consolidação e regularização

urbanísticoambiental, em razão das especificidades da regularização fundiária de interesse social.

Art. 155 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.

Parágrafo único. Não constitui impedimento à realização de obras de implantação de infraestrutura básica e de equipamentos comunitários pelo Poder Público, o fato de a regularização jurídica não ter sido concluído.

Art. 156 A regularização pode ser realizada por meio de retificação coletiva do registro, nos locais já urbanizados e sem necessidade de qualquer implemento na infra- estrutura, desde que a irregularidade se limite a falta de abertura de matrículas, imprecisão do registro, omissão de dados ou diferenças de medidas na implantação do parcelamento.

§ 1°. Para cada quadra, deve ser elaborada planta com indicação de todos os lotes ou unidades autônomas de acordo com as ocupações consolidadas, com suas medidas perimetrais, áreas e preferencialmente, com as coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, acompanhada do memorial descritivo.

§ 2°. Os proprietários devem ser notificados para, em 15 (quinze) dias, manifestarem sua concordância com a nova descrição.

§ 3°. Ocorrendo impugnação e verificado que o seu teor envolve questão de demarcação a ser resolvida na esfera judicial, os lotes ou unidades autônomas envolvidos devem ser excluídos da retificação.

§ 4°. Aprovada a planta com as eventuais ressalvas do § 3º, ela deve ser encaminhada, acompanhada do memorial descritivo, ao Oficial do Registro de Imóveis, para serem averbadas nas matriculas as descrições retificadas, bem como para a abertura das matrículas restantes.

§ 5°. Retificada a descrição, poderão ser registrados os títulos que atendam aos requisitos previstos na Lei.

Seção II
Dos Núcleos de Urbanização Específica

Art. 157 Fará parte da Política Municipal de Regularização Fundiária, a implantação de Núcleos de Urbanização Específica para atender às ocupações esparsas nas áreas rurais do Município, constituídos por famílias de baixa renda, com o objetivo de promover o desenvolvimento e a integração à agricultura familiar, com apoio do Instituto Paranaense de Assistência e Extensão Rural IAPAR-EMATER.

Art. 158 A fim de resguardar a identidade cultural das famílias e os aspectos de um programa voltado especialmente à agricultura familiar, os Núcleos de Urbanização Específica deverão manter as características rurais nessas áreas.

Art. 159 Por tratar-se 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. 160 Para viabilizar a aplicação deste programa, cabe ao Município, através de convênio com o INCRA e IAPAR-EMATER efetuar o levantamento cadastral dessas famílias, para se conhecer os seguintes dados básicos:

I. A localização, natureza e densidade habitacional;
II. Situação de cidadania do grupo familiar, tais como Registro de
III. Nascimento, Documento de Identidade, CPF, Título de Eleitor, CTPS;
IV. Delimitação de lote mínimo para cada família;
V. Documento de posse da propriedade (se existente);
VI. Georreferenciamento da área a ser regularizada;
VII. Tempo de residência no local;
VIII. Atividade do grupo familiar;
IX. Cadastro Especial de Produtor Rural;
X. Aposentadoria como trabalhador rural;
XI. Sistema de abastecimento de água e esgoto;
XII. Fornecimento de energia elétrica;
XIII. Possibilidades de contratação do PRONAF.

Art. 161 De posse dos dados básicos o Município, reunido com o Conselho de Desenvolvimento Municipal haverá à definição das diretrizes e ações para a regularização fundiária dos núcleos.

Art. 162 Na regularização desses núcleos será observado:

I. O uso do solo em sintonia com os preceitos do código florestal, tais como:
a) Preservação de remanescentes de vegetação nativa;
a) Manutenção da faixa de preservação permanente de, no mínimo, 50,00 m (cinquenta metros) de largura para as nascentes e 30,00 m (trinta metros) para os cursos d'água e lagos;
b) Implantação e preservação de mata ciliar;
c) Preservação das várzeas e planícies de inundação dos cursos d'água, onde não poderá ocorrer nenhum tipo de impermeabilização do solo.

II. As áreas a serem regularizadas deverão ser aprovadas de acordo com as diretrizes urbanísticas, na forma de loteamentos destinados a habitações unifamiliares horizontais, ou implantação de empreendimentos para atividades turísticas, recreativas e culturais com, no máximo 2 (dois) pavimentos (térreo e superior), atividade comercial e serviços para suporte das áreas residenciais.

CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES E TRANSITÓRIAS

Art. 163 Nos termos do art. 119, § 1º, inciso V e § 2º, deverá ser constituída a Comissão ali referida, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da aprovação da presente lei, para que seja iniciada a Política Municipal de Regularização Fundiária, no Município de Mangueirinha.

Art. 164 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. 165 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 prevista na Lei n º 6766/ 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. 166 A infração a qualquer dispositivo desta Lei, bem como a qualquer exigência acessória para regularização do parcelamento, verificada no exercício da fiscalização, acarretará sem prejuízo das medidas de natureza civil e penal previstas na Lei Federal Nº 6.766/1979, a aplicação das seguintes sanções, sucessiva e cumulativamente:

I. Embargo administrativo da obra, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento, quando constatada desobediência às disposições desta Lei ou aos projetos aprovados;

II. Interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada irreversibilidade iminente da ocupação, que possa provocar danos ou ameaça ao meio ambiente, à saúde ou à segurança de terceiros;

III. Cassação da licença para parcelar ou de execução da obra;

IV. Multa pecuniária, na forma de penalidade pecuniária, a ser recolhida junto ao Erário Público Municipal;

V. Aplicação das disposições penais previstas na legislação federal, estadual e municipal aplicáveis.

§ 1º Será aplicada advertência simples quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida imediatamente.

§ 2º A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da imposição de embargo e da interdição, ou da cassação da licença para parcelar ou executar obras.

§ 3º A suspensão do embargo ou interdição de que trata o parágrafo anterior dependerá do pagamento da multa correspondente e da regularização da atividade, mediante obtenção da licença do órgão competente da Municipalidade.

§ 4º O parcelador que tiver loteamento, desmembramento ou remembramento com o cronograma de execução das obras de infraestrutura urbana vencido e não executado não obterá aprovação de novos parcelamentos no Município.

§ 5º É proibido divulgar, vender, prometer ou reservar lotes para fins urbanos antes do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis competente, de acordo com o disposto no art. 50 da Lei Federal Nº 6.766/1979, nem antes da abertura dos respectivos cadastros imobiliários municipais das unidades decorrentes de parcelamento.

Art. 167 Aplica-se o embargo da obra nos casos de:

I. Obra em andamento sem projeto aprovado ou licença de execução, nos termos da lei;

II. Desobediência ao projeto aprovado que implique violação às disposições desta lei;

III. Risco à segurança de pessoas ou à integridade dos recursos ambientais.

Parágrafo único. O embargo deverá ser precedido de vistoria feita pelo setor municipal competente.

Art. 168 Aplica-se a cassação da licença de execução da obra nos seguintes casos:

I. Impossibilidade de reversão da situação que motivou o embargo da obra;

II. Obra executada em desacordo com as normas desta lei.

Art. 169 Sem prejuízo do embargo administrativo da obra, ficará sujeito à multa todo aquele que:

I. Der início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos, sem autorização da Prefeitura Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda das normas federais e estaduais pertinentes;

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

III. Registrar loteamento, desmembramento ou remembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda a cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento, desmembramento ou remembramento não aprovado.

§ 1º A Multa será de 100 (cem) UFM unidades fiscais 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 regularizar as obras, no prazo de noventa dias a partir do embargo, de acordo com as disposições vigentes.

§ 3º A reincidência específica da infração acarretará, ao responsável pela obra, multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício da atividade de construir no Município pelo prazo de quatro anos.

§ 4º 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 do Estado.

Art. 170 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.

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

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

Art. 171 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. 172 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 e alterações.

Art. 173 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 20(vinte) UFM – unidades fiscais do município.

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. 174 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 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. 175 As infrações previstas neste Capítulo aplicam-se também aos condomínios urbanísticos implantados na forma do art. 8º da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 176 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. 177 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. 178 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.

§ 1°. 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.

§ 2°. Caso não seja possível alcançar o percentual de áreas destinadas a uso público exigido por lei municipal, o empreendedor deve ressarcir o Município, em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas.

Art. 179 Os condomínios civis em que os moradores sejam proprietários de frações ideais do terreno, mas exerçam posses localizadas, podem, por decisão de 2/3 (dois terços) dos proprietários das frações, transformá-las em condomínios urbanísticos, dispensando-se a aprovação de projeto, se já possuírem um aprovado anteriormente pela autoridade licenciadora, observando-se o que segue:

I. Elaboração de projeto específico;

II. Observar o contido no art. 10° e parágrafo único;

III. Observar os requisitos para o parcelamento, contidos no art. 20 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. 20 desta lei.

§ 1°. Os clubes de campo que, pelas características de ocupação, sejam parcelamentos do solo para fins urbanos de fato, podem ser regularizados na forma do caput, com a extinção da associação proprietária do terreno e com a transferência aos sócios cotistas das frações ideais do terreno.

§ 2°. Os condomínios de que trata este artigo não podem incorporar como áreas de uso comum do condomínio os logradouros que já tenham sido afetados pelo uso à utilização pública.

Art. 180 Nas ações de usucapião de imóveis regularizados nos termos desta Lei, assim como na ação visando à obtenção da concessão de uso especial sobre eles, o autor pode optar pelo procedimento previsto no art. 226, § 2º, da Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 181 Nas desapropriações, não são considerados como parcelados ou parceláveis, para fins de indenização, os lotes ou unidades autônomas ainda não vendidas ou compromissadas, objeto de parcelamento não registrado.

Parágrafo Único. No valor de indenização devem ser descontados os custos em que o Poder Público incorrer para a regularização do parcelamento.

Art. 182 O Município pode desapropriar áreas urbanas de interesse social, para promoção de parcelamentos, inseridos em planos de urbanização, de renovação urbana ou de operações urbanas consorciadas.

Art. 183 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. 184 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.

§ 1°. Também são solidariamente responsáveis os copossuidores e coproprietários do imóvel objeto do parcelamento, ainda que não tenham anuído com sua implantação.

§ 2°. 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 § 1°, como medida liminar destinada a garantir a regularização do empreendimento ou o ressarcimento dos danos.

Art. 185 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. 186 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. 187 Após a entrada em vigor desta Lei, a implantação de parcelamentos do solo para fins urbanos em área fechada e com vedação de acesso somente é admitida na forma de condomínio urbanístico.

Art. 188 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. 189 Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terreno arruado ou loteado sem prévia licença da Prefeitura Municipal.

Art. 190 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. 191 Esta lei complementa as normas da legislação referente ao Plano Diretor Municipal de Mangueirinha.

Art. 192 Os casos omissos serão analisados e deliberados pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Art. 193 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação oficial.

Gabinete do Prefeito do Município de Mangueirinha, Estado do Paraná, aos onze dias do mês de dezembro de dois mil e vinte e quatro.

ELÍDIO ZIMERMAN DE MORAES
Prefeito do Município de Mangueirinha

MUNICÍPIO DE MANGUEIRINHA
ESTADO DO PARANÁ

Ofício n° 748/2024 – Executivo

Mangueirinha/PR, 11 de dezembro de 2024.

Excelentíssimo Senhor
VANDERLEY DORINI
Presidente da Câmara Municipal de Vereadores
Mangueirinha-PR.

O Executivo Municipal, através do Prefeito Municipal, encaminha o **PROJETO DE LEI DO EXECUTIVO Nº 02/2024 – DE REVISÃO DA LEI DE PARCELAMNETO DO SOLO PARA FINS URBANO MUNICIPAL DE MANGUEIRINHA.**

Contando com o apoio do Legislativo, antecipamos agradecimentos.

Respeitosamente,

CÂMARA MUNICIPAL DE MANGUEIRINHA
Recebido em: 12/12/24, ás 13 h 06 min.

ELÍDIO ZIMERMAN DE MORAES
Prefeito do Município de Mangueirinha

Projeto de Lei nº 062/2024

Autoria: Poder Executivo Municipal

DESPACHO

1. Tendo em vista o término da Legislatura 2021/2024, e que a presente proposição não foi deliberada definitivamente pela Câmara Municipal, determino o arquivamento deste Projeto, conforme dispõe o artigo 132, *caput*[1], do Regimento Interno desta Casa de Leis (Resolução nº 011/1991).

2. Diligências necessárias.

Mangueirinha – PR, 08 de janeiro de 2025.

Diogo André Carniel Noll

Presidente da Câmara Municipal

[1] Art. 132. Ao encerrar-se a legislatura, todas as proposições sobre as quais a Câmara não tenha deliberado definitivamente será arquivado.