LEI COMPLEMENTAR N° 0043/2012

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE LONTRAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

MARTINA ZUCATELLI, Prefeita Municipal de Lontras, Estado de Santa Catarina, faz saber a todos os habitantes deste Município que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte LEI COMPLEMENTAR:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1°. O parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Lontras será regido por esta Lei Complementar, que complementa o Plano Diretor Participativo e cuja execução dependerá sempre de prévia licença e fiscalização municipal, obedecidas as normas e diretrizes estabelecidas nesta lei, em complementação às legislações federais e estaduais.

Art. 2°. As disposições desta lei obrigam não só os loteamentos, desmembramentos ou aditamentos realizados para a venda ou melhor aproveitamento de imóveis, como também aqueles efetuados em inventário, divisão amigável ou judicial para extinção da comunhão de bens ou a qualquer outro título.

Art. 3°. Para os efeitos desta lei, considera-se:

I – Loteamento: a divisão de imóvel em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

II – Desmembramento: a divisão de imóvel em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

III – Aditamento/Remembramento: ato ou efeito de aditar áreas e/ou medidas em título de propriedade.

IV – Condomínio Horizontal: aquele onde há a divisão do imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de

uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de ruas de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro.

V – Gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

VI – Lote: a unidade imobiliária resultante de loteamento ou desmembramento;

VII – Unidade Autônoma: a unidade imobiliária de uso privativo resultante de condomínio horizontal;

VIII – Infraestrutura básica: os equipamentos públicos de coleta de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica domiciliar e as vias de circulação.

IX – Equipamentos Comunitários: os equipamentos de uso público de educação, saúde, cultura, esporte, lazer, treinamento profissional, associativismo e similares, quando pertencentes ao Poder Público.

Art. 4°. Os loteamentos são divididos em categorias segundo a sua finalidade prevista:

I – Loteamento Residencial: aquele destinado ao uso residencial predominante, onde a implantação das demais atividades é definida pelo Plano Diretor Participativo, conforme o zoneamento onde o lote estiver inserido;

II – Loteamento Industrial: aquele destinado exclusivamente ao uso industrial e/ou suas atividades complementares;

III – Loteamento de Interesse Social: aquele destinado à produção de lotes urbanizados com características e índices especiais, destinados à população de baixa renda, incluídos em programas vinculados à política habitacional municipal, estadual e federal.

CAPÍTULO II

DA APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 5°. Todo processo de parcelamento do solo, seja loteamento, desmembramento ou aditamento, deverá seguir os seguintes procedimentos administrativos:

I – consulta de viabilidade;

II – análise prévia do processo;

III – emissão do Alvará de Parcelamento do Solo;

§1º. Para a aprovação de loteamentos caberá ainda os seguintes procedimentos administrativos, após os citados acima:

I – fiscalização e vistoria;

II – aceitação ou recusa do loteamento.

§2º. Nenhum projeto de parcelamento do solo poderá ser aprovado no Município sem a devida apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, assinada por profissional habilitado.

Art. 6°. Compete ao Estado proceder ao exame e dar anuência prévia, para posterior aprovação pelo Município, em projetos de parcelamento, quando:

I – localizados em áreas de interesse especial, assim definidas pelo Estado ou pela União;
II – localizados em áreas limítrofes do município, assim considerado até a distância de 01 km (um quilômetro) da linha divisória ou que pertença a mais de um município;
III – quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000,0m² (um milhão de metros quadrados).

§1º. Para o cumprimento do disposto neste artigo, a parte interessada deverá instruir seu processo de loteamento com projetos, desenho, memorial descritivo, planta do imóvel, título de propriedade e Certidão Negativa de Imposto Territorial Rural – ITR no caso de imóveis rurais e Certidão Negativa de Imposto Territorial Urbano – IPTU.

§2º. Depende de anuência do Estado o cancelamento de registro de loteamento em áreas especiais de sua competência.

Seção I

Da Consulta de Viabilidade

Art. 7°. A Consulta de Viabilidade configura pedido de informação sobre a possibilidade de ser admitido o parcelamento do solo e quais os parâmetros urbanísticos a serem seguidos e respeitados para a elaboração dos projetos, e se dará através de:

I – preenchimento de formulário próprio a ser protocolado na Prefeitura, onde o interessado demonstrará através de croqui, a situação do imóvel a ser parcelado, contendo todas as suas dimensões, nome da rua ao qual faz testada, distância até a rua transversal mais próxima, direção Norte e a indicação de quaisquer águas correntes ou dormentes e talvegues existentes no imóvel;

II – anexar cópia atualizada da matrícula imobiliária expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 8°. O Órgão Municipal de Planejamento, na resposta de consulta de viabilidade indicará:

I – zona ao qual pertence o imóvel, com indicação dos usos compatíveis;

II – dimensões mínimas permitidas para os lotes;

III – indicação das vias de circulação projetadas;

IV – largura das faixas de áreas não edificáveis;

V – o gabarito projetado para as vias.

§1º. O profissional responsável pela resposta de viabilidade indicará as legislações que fundamentaram o parecer.

§2º. A Resposta de Consulta de Viabilidade será emitida num prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis após a data do protocolo e terá validade por 6 (seis) meses a contar da data de sua expedição.

Seção II

Da Análise Prévia do Processo

Art. 9°. Havendo viabilidade para o parcelamento, para dar continuidade ao processo, o requerente deve apresentar requerimento e a seguinte documentação para a Análise Prévia do Processo:

I – consulta de viabilidade deferida;

II – cópia atualizada da matrícula imobiliária do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, com relação cronológica dos títulos devidamente transcritos na forma da legislação federal;

III – 1 (uma) cópia da planta do imóvel a ser parcelado;

IV – 1 (uma) cópia do memorial descritivo;

V – 1 (uma) cópia dos projetos complementares, quando for loteamento;

VI – consulta de viabilidade das concessionárias, no que tange à garantia de suprimento de energia elétrica e água potável quanto à execução do empreendimento, quando for loteamento;

VII – cronograma de execução das obras, quando for loteamento;

VIII – exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas pela legislação federal de parcelamento do solo, quando for loteamento.

§1º. O Município terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias para a Análise Prévia do Processo, a contar da data de entrada do requerimento no Protocolo da Prefeitura ou de cada análise posterior, anexado ao mesmo número de protocolo da Consulta de Viabilidade.

§2º. O Município após a análise do projeto emitirá a Resposta de Análise Prévia definindo o processo como deferido ou indeferido.

§3º. Se após a análise prévia o processo for indeferido, o mesmo deverá retornar juntamente com o processo corrigido para a reanálise.

§4º. A Análise Prévia terá validade de 6 (seis) meses, sendo que este poderá ser prorrogado por mais 6 (seis) meses a pedido da parte interessada, observando-se a legislação vigente na data da prorrogação.

Art. 10. Para a análise, a planta do imóvel a ser parcelado deve conter no mínimo:

I – a localização do imóvel a ser parcelado dentro do perímetro urbano, indicando pontos de amarração ou de referência;

II – a indicação do norte;

III – as divisões pretendidas para a gleba a ser loteada, com as respectivas medidas de cada divisa, confrontantes, numeração e área de cada parcela de terreno resultante;

IV – as dimensões angulares do lote, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos;

V – a altimetria do lote, com curvas de nível equidistantes 1,00m (um metro) entre si, que deverá abranger a totalidade do imóvel, mesmo que o requerente se disponha a parcelar apenas parte do mesmo;

VI – a localização de cursos d'água (dormentes e correntes), nascentes, mananciais, vegetação expressiva e outras indicações topográficas relevantes;

VII – indicação de faixas não edificáveis existentes, devidamente cotadas, conforme estabelecidas pela legislação vigente (faixa de domínio de rodovias, linhas de transmissão de energia de alta tensão, áreas de preservação permanente, faixas sanitárias);

VIII – alinhamento das vias públicas existentes e respectivo gabarito;

IX – edificações existentes no imóvel, com as respectivas distâncias entre estas e as divisas do lote projetado;

§1º. Para aprovação dos projetos de loteamentos, os desenhos devem conter ainda, além dos especificados acima:

I – o sistema de vias existente e proposto com a respectiva hierarquia e gabarito;

II – os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças públicas;
III – a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
IV – a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais ou faixas sanitárias;
V – a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;
VI – a proposta de tratamento da cobertura vegetal do terreno, contenção de encostas e demais elementos técnicos necessários à perfeita compreensão do projeto;

VII – o quadro resumo das diversas áreas indicadas no projeto com as proporções exigidas (área total do imóvel, área total dos lotes, área verde, área de equipamentos comunitários, área destinada à circulação, áreas remanescentes, entre outras coisas do gênero).

§2º. O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I – a localização e o tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina;
II – a descrição das medidas das linhas de divisa, nome dos confrontantes e demais dados que caracterizem mais detalhadamente a gleba a ser loteada.

III – descrição da forma de pavimentação, drenagem pluvial, abastecimento de água e energia elétrica, com a indicação das responsabilidades, quando for loteamento;
IV – a descrição das áreas a serem transferidas ao domínio do Município, quando for loteamento;
V – a denominação e uma descrição sucinta do parcelamento, quando for loteamento.

§3º. Sempre que se fizer necessário, poderá ser exigida a extensão do levantamento planialtimétrico ao longo de uma ou mais divisas das áreas a parcelar, a critério do órgão municipal competente.

§4º. Os projetos apresentados deverão vir assinados pelo proprietário ou representante legal e por responsável técnico legalmente habilitado.

§5º. Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto às aprovações consequentes.

§6º. No caso de haver divergências entre a área real e a área escriturada do lote, para fins de análise e aprovação de projetos será considerada a área e confrontações reais, desde que configurada em projeto e assinada por responsável técnico.

§7º. Deve constar nos compromissos de compra e venda de lotes a condição de que os mesmos somente poderão receber construções depois de executadas integralmente as obras e serviços previstos nos projetos aprovados.

Art. 11. Para a análise do processo de loteamento, devem ser apresentados os seguintes Projetos Complementares:

I – projeto da rede de escoamento das águas pluviais, dimensionada conforme cálculo de vazão do trecho ou bacia contribuinte;
II – projeto da rede de distribuição de água, com indicação da fonte de abastecimento;
III – projeto da rede de iluminação pública e particular, de acordo com a normatização da concessionária do serviço;

IV – projeto de pavimentação com os cálculos respectivos e classe dos materiais a serem empregados, conforme as normas técnicas da ABNT vigentes;
V – projetos de obras de arte necessárias (pontes, pontilhões, muros de arrimo, entre outras do gênero), quando for o caso.

§1º. Os Projetos Complementares deverão obedecer às normas da ABNT e demais legislações e normas técnicas pertinentes.

§2º. Caberá ao empreendedor a responsabilidade de consultar as concessionárias públicas e privadas, responsáveis pelas infraestruturas básicas, externas ao empreendimento, quanto à viabilidade de sua implementação.

§3º. No caso de insuficiência ou inexistência de infraestrutura básica, esta poderá ser efetuada pelo empreendedor ou em parceria com a concessionária, desde que haja conveniência por parte desta.

Art. 12. O Município poderá exigir ainda, além dos documentos mencionados nesta seção, a apresentação de outras plantas, desenhos, cálculos, documentos e detalhes que julgar necessários ao esclarecimento do processo.

§1º. O interessado deverá atender no prazo de 20 (vinte) dias úteis os pedidos de esclarecimentos ou de apresentação de elementos elucidativos, formulado pelo órgão competente, no curso do processo, salvo prorrogação concedida por motivo justificado.

§2º. O não atendimento do pedido a que se refere o parágrafo anterior, importará no arquivamento do processo por abandono.
§3º. O reinício do andamento do processo somente será permitido com autorização do Prefeito Municipal, mediante juntada ao processo dos elementos que haviam sido solicitados e pagas novamente as respectivas taxas regulatórias.

Art. 13. Os Projetos apresentados para análise somente serão aceitos quando legíveis, na escala que se fizer necessária para a perfeita compreensão do Projeto e de acordo com as normas usuais de desenho arquitetônico, estabelecidas pela ABNT.

§1º. As folhas do Projeto deverão seguir as normas da ABNT quanto aos tamanhos escolhidos, sendo apresentadas em cópias dobradas, tomando-se por tamanho padrão um retângulo de 21,0 cm x 29,7 cm (tamanho A4).

§2º. No canto inferior direito da(s) folha(s) do Projeto deverá constar no mínimo:

I – selo especificando:

a) uso pretendido do parcelamento;

b) referência da folha (planta, cortes, etc.);

c) tipo de Projeto (urbanístico, pavimentação, drenagem, entre outros);

d) indicação do nome e assinatura do requerente e do autor do responsável técnico;

e) data e escala;

f) tábua de revisão.

II – espaço reservado à Prefeitura e demais órgãos competentes para aprovação, observações e anotações, com dimensões mínimas de 17,5 cm de largura e 15,0 cm de altura.

Art. 14. O projeto será apresentado sem rasuras ou emendas não ressalvadas. A retificação ou correção dos projetos poderá ser feita por meio de ressalvas com tinta vermelha, rubricado pelo autor do projeto.

Seção III

Do Alvará de Parcelamento

Art. 15. Após o deferimento da Análise Prévia do Projeto, o interessado deverá protocolar requerimento solicitando o Alvará de Parcelamento, juntamente com a seguinte documentação:

I – Resposta de Análise Prévia do Processo deferida;

II – Cópia atualizada da matrícula imobiliária expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

III – 3 (três) cópias aprovadas da planta do imóvel a ser parcelado;

IV – Original da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT do projeto de parcelamento e dos projetos complementares, quando for loteamento;

V – 3 (três) cópias do Memorial Descritivo;

VI – Certidão Negativa de tributos municipais;

VII – 1 (uma) cópia do projeto complementar aprovado de cada concessionária do serviço, quando for loteamento;

VIII – Licença Ambiental emitida pelo órgão ambiental pertinente, quando for loteamento;

IX – 1 (uma) cópia do cronograma de execução de obras, quando for loteamento;
X – exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas pela legislação federal de parcelamento, quando for loteamento;

XI – termos de doação das áreas públicas, quando for loteamento;

XII – termo de compromisso de execução do loteamento.

Parágrafo Único. 01 (uma) via dos projetos aprovados será arquivada no órgão competente do Município e 02 (duas) vias serão devolvidas ao requerente, contendo em todas as folhas carimbos de aprovação e as rubricas dos funcionários responsáveis pela aprovação.

Art. 16. Apresentada a documentação exigida, o Município terá o prazo de 15 (quinze) dias para decidir sobre sua aprovação ou rejeição e expedir o Alvará de Parcelamento.

§1º. Os prazos a que este artigo se refere, terão como termo inicial a data de apresentação no protocolo da Prefeitura dos documentos mencionados no artigo anterior.

§2º. Quando a Prefeitura Municipal solicitar esclarecimentos elucidativos ou fizer exigências no sentido de garantir o bom andamento do processo, os prazos aqui mencionados suspender-se-ão até o respectivo atendimento pelo interessado.

Art. 17. Deverá constar no Alvará de Parcelamento:

I – nome do proprietário do imóvel;

II – número do protocolo solicitando a aprovação do parcelamento;
III – descrição sumária do parcelamento, com indicação do número e da área dos lotes;

IV – finalidade do parcelamento;

V – nome do profissional técnico responsável;

VI – prazo para a execução das obras, ou a validade do Alvará;

VII – nome e assinatura do responsável pela aprovação do parcelamento, assim como qualquer outra indicação que for julgada necessária.

Art. 18. O Alvará de Parcelamento terá validade de 02 (dois) anos a partir da data de sua emissão, podendo ser prorrogado por igual período.

Art. 19. A aprovação do projeto do loteamento dá ao loteador direito de executar as obras e serviços previstos nesta lei, mas a aprovação definitiva do loteamento se dará somente após vistoria e se concluídas as obras e serviços previstos.

Parágrafo Único. Não poderá ser liberado o alvará para implantação de infraestrutura de loteamento pertencente a loteador que possua outro processo de parcelamento irregular.

Art. 20. Depois de aprovado o processo e expedido o Alvará de Parcelamento, se houverem alterações, o interessado deverá requerer nova aprovação, ficando as alterações, sujeitas às exigências desta Lei, sem prejuízo dos lotes comprometidos ou adquiridos.

Parágrafo Único. Se a alteração pretendida vier a atingir lotes já vendidos ou prometidos à venda, o interessado deverá juntar ao processo, declaração firmada pelos respectivos proprietários ou promitentes compradores de que concordam com a respectiva alteração.

CAPÍTULO III
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA O PARCELAMENTO

Art. 21. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo Plano Diretor Participativo ou aprovadas por lei municipal específica.

Parágrafo Único Os parcelamentos do solo de imóveis localizados fora do perímetro urbano devem atender as instruções normativas do INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária e a legislação estadual e federal vigente.

Art. 22. Não é permitido o parcelamento do solo:

I – em terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas;

II – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

III – em áreas de preservação histórica, ecológica ou paisagística, assim definidas em lei;

IV – em terrenos alagadiços, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

V – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública ou naqueles onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, sem que sejam previamente saneados;

VI – em terrenos sujeitos a inundações, conforme parecer da Defesa Civil.

§1º. Nos casos previstos no inciso I do *caput* deste artigo, poderá ser aprovado o parcelamento do solo até a declividade máxima de 45% (quarenta e cinco por cento), desde que atendidas às seguintes exigências específicas:

I – as parcelas resultantes do parcelamento tenham área igual ou superior a 1.500,0 m² (um mil e quinhentos metros quadrados);

II – o empreendedor implemente soluções técnicas para a implantação das edificações que garantam a segurança contra situações de risco;

III – a implantação adapte-se às curvas de nível;

IV – a cobertura vegetal, os cursos d água e as nascentes existentes fiquem mantidos;

V – o sistema viário seja pavimentado.

§2º. Nos casos previstos nos incisos IV e V deste artigo, poderá ser aprovado o parcelamento do solo após a execução efetiva de obras de saneamento, sob a responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado e aprovado pelo(s) órgão(s) competente(s).

Art. 23. Os parcelamentos deverão ser projetados de modo a se obter conjuntos urbanos com a melhor disposição para os logradouros públicos, estradas, avenidas, ruas, praças, jardins e parques em função da sua localização, destino e uso, harmonizando-se com a topografia e conforme as exigências do Plano Diretor Participativo e desta Lei Complementar.

Parágrafo Único. Poderá o Executivo Municipal, tendo em vista as diretrizes básicas do Plano Diretor, as conveniências de circulação e desenvolvimento provável da região interessada, impor exigências no sentido de adequar o parcelamento e interligar vias que venham interessar ao sistema viário.

Art. 24. Em todos os parcelamentos do solo que forem projetados no Município, os lotes deverão possuir as dimensões mínimas estabelecidas pelo Plano Diretor Participativo, conforme o zoneamento da gleba a ser parcelada.

§1º. As áreas remanescentes dos parcelamentos sujeitam-se igualmente ao disposto no presente artigo, não podendo ter nem área mínima, nem testada mínima inferior a aquelas definidas no Plano Diretor Participativo, conforme a zona em que se situem.

§2º. Quando o terreno possuir declividade entre 20% (vinte por cento) e 30% (trinta por cento), o lote não poderá ter área inferior a 450,0m^2 (quatrocentos e cinqüenta metros quadrados) e testada mínima de 15,0m (quinze metros).

§3°. Os lotes de esquina, tanto para loteamentos como para desmembramentos deverão ter sua área mínima acrescida em 20% (vinte por cento) em relação ao mínimo exigido para a zona em que se localiza e frente mínima de 15,0 m (quinze metros).

§4°. A profundidade mínima adotada para os lotes urbanos, independente da zona onde estiver inserido, será de 20,0 m (vinte metros);

§5º. Todos os lotes devem ter acesso para via pública, não sendo permitida a criação de lotes encravados.

Art. 25. A critério do Órgão Municipal de Planejamento, para atender situações especiais e consolidadas, poderá ser admitido o desmembramento urbano, de apenas um lote, com testada mínima de 5,0 m (cinco metros), com as seguintes condições:

I – Em cada desmembramento, será admitido no máximo 1 (um) lote nesta situação.

II – Deve ser garantida a dimensão mínima do lote desmembrado e da área remanescente do terreno, previstas para a zona em que se situam;

III – A faixa do lote com testada de 5,0 m (cinco metros) fará parte do lote desmembrado, não servindo de acesso a outros lotes, e não sendo computada para o cálculo da área mínima do lote.

IV – Deverá ser implantado o portão de entrada, os medidores de energia elétrica e água, a caixa do correio, o coletor de lixo, na testada do lote, junto à via pública.

Art. 26. Os parcelamentos devem sempre respeitar as áreas não edificáveis previstas na legislação vigente (faixa de domínio de rodovias, linhas de transmissão de energia de alta tensão, áreas de preservação permanente, faixas sanitárias) e as mesmas não serão computadas no cálculo da área mínima do lote.

Art. 27. Será exigida do loteador a implantação da seguinte infraestrutura básica para a aceitação de loteamento:

I – abertura de todas as vias de circulação previstas;

II – pavimentação, colocação de meio fio e reaterro compactado da caixa do passeio em todas as vias de circulação;

III – demarcação dos lotes com marcos;

IV – rede de drenagem das águas pluviais;

V – rede de distribuição de água tratada, aprovada pela concessionária que presta o serviço;

VI – rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com a normatização da concessionária que presta o serviço;

VII – soluções para o escoamento sanitário das edificações;

VIII – obras de consolidação e arrimo, pontes, pontilhões e qualquer obra de arte necessária à conservação das ruas e lotes.

Parágrafo Único. O reaterro da caixa dos passeios deverá ser com altura média de 0,10 m (dez centímetros), para impedir o tombamento do meio-fio. Para tanto deverá ser utilizado material argiloso de primeira qualidade para execução, sendo feito a compactação do mesmo. Após a execução do reaterro deverá ser executado lastro de brita sobre o reaterro com espessura mínima de 0,05 m (cinco centímetros).

Art. 28. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I – Respeitar o percentual de áreas públicas estabelecido nesta lei complementar, destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e a espaços livres para o uso público.

II – Na elaboração do projeto de loteamentos deverá sempre ser considerado, a urbanização da área contígua ou limítrofe, devendo as vias de circulação previstas articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e a distribuição dos lotes e quadras devem harmonizar-se com a topografia local de maneira a minimizar os efeitos das obras de terraplanagem.

III – Os projetos de loteamento deverão prever a máxima conservação da cobertura vegetal existente, a título de contenção dos efeitos negativos da erosão;

IV – Todo projeto de loteamento, cuja área compreenda importantes aspectos paisagísticos ou pontos panorâmicos, deverá se prever a adoção de medidas que visem assegurar a sua preservação.

Seção I

Das Vias de Circulação

Art. 29. A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei Complementar, do Plano Diretor Participativo e dependerá de aprovação prévia do Município pelos seus órgãos competentes.

§1º. Considera-se via ou logradouro público para fins desta Lei, todo o espaço destinado à circulação ou a utilização do público.

§2º. A hierarquia das novas vias será estabelecida pelo órgão municipal de planejamento.

Art. 30. As seções transversais das ruas terão os gabaritos dimensionados conforme especificações do Plano Diretor Participativo.

§1º. As intersecções viárias serão preferencialmente em 90° (noventa graus), procurando-se evitar, quando possível, ângulos inferiores a 70° (setenta graus).

§2º. Nos cruzamentos das vias ortogonais, os alinhamentos das bordas das pistas de rodagem devem ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo de 5,00 m (cinco metros) para as vias classificadas como Secundárias, e de 9,00 m (nove metros) para as vias classificadas como Arteriais ou Principais, que poderá variar, a critério da Municipalidade, em cruzamentos esconsos.

Art. 31. As vias públicas guardarão entre si, considerados os alinhamentos mais próximos, uma distância não inferior a 60,0 m (sessenta metros), nem superior a 240,0 m (duzentos e quarenta metros), salvo casos excepcionais de planejamento ou de ordem técnica, que deverão ser analisados e aprovados pelo Núcleo Gestor de Planejamento Territorial – NGPT municipal.

Art. 32. Todas as ruas deverão ter a inclinação longitudinal mínima de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) e máxima de 20% (vinte por cento), bem como inclinação transversal mínima de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) e máxima de 3% (três por cento).

Parágrafo Único. A inclinação transversal poderá ser do centro da caixa da rua para as extremidades, e de uma extremidade para outra.

Art. 33. Nos movimentos de terras ocasionados pela implantação das vias e nas áreas onde houver necessidade da retirada da cobertura vegetal existente, devem ser previstas obras e tratamentos da superfície para conter a erosão.

Art. 34. As vias que por suas características não permitem sua ligação com outras vias, nem tenham previsão de prolongamento, devem ser arrematadas com praças de retorno.

§1º. As praças de retorno a que se refere o *caput* deste artigo devem ter no mínimo um diâmetro igual a duas vezes a largura de caixa de rolamento da via considerada, juntamente com passeio da mesma largura do exigido para a via, em todo o contorno na praça.

§2º. As vias de circulação poderão terminar, sem praça de retorno, nos limites das divisas da gleba a lotear, quando seu prolongamento estiver previsto no Plano Diretor Participativo, ou quando a juízo do Órgão Municipal de Planejamento interessar ao desenvolvimento urbano do município.

Art. 35. A largura da via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante de plano de loteamento já aprovado pela Prefeitura, não poderá ser inferior a largura desta, ainda que pela função característica possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 36. A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números ou letras.

Seção II
Das Áreas Públicas

Art. 37. Será reservada e entregue ao Município, sem ônus para este, porção não inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba a ser loteada, destinada a **sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como espaços livres para uso público,** obedecidas neste percentual às seguintes reservas mínimas:

I – 5% (cinco por cento) da área da gleba para implantação de equipamentos urbanos e comunitários, devendo ser reservado no mínimo, 01 (um) lote de área mínima de 360,0m² (trezentos e sessenta metros quadrados);

II – 10% (dez por cento) da área da gleba destinada a espaços livres de uso público, reservados os critérios ambientais dos órgãos ambientais estaduais e federais competentes.

§1º. As áreas reservadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários devem:

I – obedecer ao tamanho do lote mínimo exigido para a zona onde se situa;

II – ter, preferencialmente, localização em posição central no parcelamento, quando destinadas a praças, parques e/ou ao lazer;

III – tratando-se de outra área de mesma natureza em parcelamentos adjacentes, ambas serão localizadas de forma a que fiquem contíguas, quando possível;

IV – no mesmo parcelamento, não será permitida a soma de parcelas menores separadas para compor as citadas áreas, devendo as mesmas ser únicas.

§2º. Farão parte integrante do sistema de circulação as ilhas, canteiros e avanços redutores de velocidade.

§3º. As áreas reservadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, e espaços livres para uso público devem ter acesso direto a via pública.

Art. 38. O Município poderá definir a localização das áreas públicas, de modo a integrá-la harmonicamente à estrutura urbana, considerado os seguintes fatores:

I – acessibilidade da área em relação ao conjunto, ao sistema viário projetado e existente, bem como às atividades existentes e/ou previstas nas áreas contíguas;

II – minimização das intervenções no meio físico;

III – topografia adequada aos objetivos a que se destinam.

Art. 39. As Áreas de Preservação Permanente – APP existentes no imóvel não poderão ser computadas no percentual de espaços livres de uso público a ser entregue ao Município.

Art. 40. As áreas reservadas para os equipamentos urbanos e comunitários deverão ser mantidas com a cobertura vegetal existente, até que o Município lhes dê destinação, salvo determinação expressa do órgão municipal competente.

Art. 41. As áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, ou espaços livres para uso público, poderão ser compensadas em outro local, desde que dentro do mesmo zoneamento onde o imóvel objeto do parcelamento esteja inserido e após apreciação e aprovação pelo Núcleo Gestor de Planejamento Territorial.

Seção III

Das Áreas ou Zonas de Especial Interesse

Art. 42. Devem ser respeitadas na elaboração dos processos de parcelamento do solo, as áreas ou zonas consideradas de especial interesse, tais como:

I – as áreas necessárias à preservação do meio ambiente;

II – as áreas que dizem respeito à proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, artístico, histórico, paisagístico e científico;

III – as áreas reservadas para fins de planejamento regional e urbano;

IV – as áreas destinadas à instalação de distritos e áreas industriais;

V – os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa do Município, ou entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos;

VI – as áreas ou zonas definidas como de especial interesse pelo Plano Diretor Participativo ou legislação específica.

Parágrafo Único. Na análise dos projetos de parcelamento localizados em áreas de especial interesse, o Município poderá ouvir o Núcleo Gestor de Planejamento Territorial – NGPT e outros órgãos ou entidades da Administração Pública Municipal, em conformidade de suas respectivas competências.

Seção IV
Dos Loteamentos Industriais

Art. 43. Somente dentro da Zona Urbana 05 – ZU5 definida no Plano Diretor Participativo poderá ser criado loteamentos industriais, que se diferenciarão dos parcelamentos não industriais somente no que determina esta seção.

Art. 44. Os lotes industriais devem seguir as dimensões e índices urbanísticos mínimos definidos pelo Plano Diretor Participativo, conforme a zona que se situe.

Art. 45. Nos loteamentos industriais deve ser previsto isolamento das divisas através da implantação de um cinturão verde constituído de árvores e arbustos, numa faixa não inferior a 10,0 m (dez metros).

Art. 46. O percentual de áreas públicas para loteamentos destinados ao uso industrial poderá ser reduzido para 25% (vinte e cinco por cento) da área total da gleba, podendo ser incluído neste percentual as áreas destinadas a cinturão verde.

Art. 47. O Órgão Municipal de Planejamento, dependendo do porte e localização do empreendimento, poderá requisitar sistema especial de acesso ao loteamento, visando à segurança e fluidez de tráfego.

Art. 48. As vias de circulação interna do loteamento industrial devem ter obrigatoriamente pavimentação adequada para suportar a carga dos veículos que por ela circularão.

Seção V
Dos Loteamentos de Interesse Social

Art. 49. A implantação de loteamento de interesse social será permitida somente em Zonas de Especiais de Interesse Social – ZEIS, conforme delimitação do Plano Diretor Participativo ou lei específica.

Parágrafo Único. A aprovação de loteamentos de interesse social deve ter anuência do Núcleo Gestor de Planejamento Territorial – NGPT.

Art. 50. Não é permitida a implantação de loteamentos de interesse social em áreas com declividade acima de 20% (vinte por cento).

Art. 51. A infra-estrutura básica exigida para os loteamentos de interesse social consistirá, no mínimo, da mesma exigida para os demais loteamentos, conforme artigo 27.

Art. 52. Para loteamentos considerados de interesse social as dimensões mínimas dos lotes ofertados devem ser de:

I – área mínima = 250,0 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II – testada mínima = 12,0 m (doze metros) para lotes localizados no meio de quadra e 14,0 m (catorze metros) para lotes localizados em esquina.

Seção VI
Do Parcelamento em Condomínio

Art. 53. O parcelamento em condomínio caracteriza-se:

I – pela constituição de frações ideais do solo em unidades imobiliárias autônomas destinadas à edificação, devidamente identificadas, individualizadas e descritas, como objeto de direito de propriedade de cada um dos adquirentes;

II – pela destinação de seu sistema viário, espaços livres de uso coletivo e de implantação de equipamentos de recreação, à utilização especial privativa e em comunhão dos proprietários das unidades imobiliárias autônomas;

III – pelo fechamento do perímetro da área loteada do condomínio, com acesso controlado.

Art. 54. Serão discriminadas na formalização do condomínio:

I – a fração ideal do solo de uso privativo de cada unidade autônoma, descrita e caracterizada por suas medidas perimetrais, confrontações e área;

II – as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre as unidades autônomas;

III – as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Art. 55. O parcelamento em condomínio deverá obedecer aos seguintes parâmetros:

I – a área de uso privativo das unidades autônomas deverá ser igual ou superior a área mínima de 280,0 m² (duzentos e oitenta metros quadrados) e a testada mínima de 12,00 m (doze metros);

II – as vias internas serão de uso exclusivo aos condôminos e devem ter:

a) acesso restrito e controlado, com fechamento total do perímetro da área parcelada;

b) pavimentação;

c) largura mínima de:

1. Para Condomínios de até 6 (seis) unidades autônomas: largura mínima de 7,0 m (sete metros), tendo pista com 6,0 m (seis metros) e passeio de 1,0 m (um metro) de largura em pelo menos um lado, quando não houver edificações nos dois lados da pista;

2. Para Condomínios de até 6 (seis) unidades autônomas: largura mínima de 8,0 m (oito metros), tendo pista com 6,0 m (seis metros) e passeio de 1,0 m (um metro) de largura em cada lado, quando houver edificações nos dois lados da pista;

3. Para Condomínios de 7 (sete) a 12 (doze) unidades autônomas: largura mínima de 8,0 m (oito metros), sendo que os passeios deverão ter largura mínima de 1,0 m (um metro) para cada lado e pista com 6,0 m (seis metros);

4. Para Condomínios com mais de 12 (doze) unidades autônomas: largura mínima de 10,0 m (dez metros), sendo que os passeios deverão ter largura mínima de 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros) para cada lado e pista com 7,0 m (sete metros);

d) praça de retorno com no mínimo o diâmetro igual a duas vezes a largura de pista.

III – o muro no perímetro externo do condomínio deve ter altura mínima de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros);

IV – os painéis de leitura dos serviços de abastecimento de infraestrutura devem ter acesso externo e ser garantida a medição individual por unidade autônoma;

V – o coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação serão aplicados em relação à fração ideal de uso privativo, de acordo com a zona onde estiver localizada, conforme índices estabelecidos no Plano Diretor Participativo;

VI – os afastamentos (frontal, laterais e fundos) das unidades residenciais autônomas deverão obedecer ao disposto no Plano Diretor Participativo, em relação aos limites da fração ideal de solo de uso privativo e às outras edificações;

VII – deve ser previsto, além das vagas mínimas de estacionamento exigidas no Plano Diretor Participativo, vagas de estacionamento para visitantes, na proporção de 01 (uma) vaga para cada 04 (quatro) unidades residenciais autônomas.

VIII – deve ser previsto portaria, áreas de uso comum para recreação e locais de acondicionamento de resíduos sólidos, conforme disposto no Código de Obras e Edificações Municipais sobre edificações residenciais multifamiliares.

IX – deve ser previsto ainda dentro da área privada do Condomínio, área verde de uso comum aos condôminos, na proporção mínima de 8,0 m² (oito metros quadrados) por fração ideal de uso privativo.

X – o Parcelamento em Condomínio até 12 (doze) unidades autônomas é isento da obrigação de ceder 35% (trinta e cinco por cento) da sua área total ao Município para uso público, mas deve atender aos incisos VIII e IX quanto a áreas de recreação e área verde, sendo estas áreas de uso comum aos Condôminos;

XI – o Parcelamento em Condomínio acima de 12 (doze) unidades autônomas deve atender ao Artigo 37 desta Lei Complementar quanto aos percentuais de área públicas, sendo que a área reservada a equipamentos urbanos e comunitários deve estar situada externamente ao perímetro com acesso controlado e ter acesso por via pública.

Art. 56. Deverá ser apresentado para a aprovação do Parcelamento em Condomínio, além da documentação exigida para os demais tipos de parcelamento do solo:

I – a convenção de condomínio, na qual deverão estar previstas, entre outras cláusulas previstas em lei, as formas e características que cada construção poderá apresentar;

II – Termo de Compromisso, Registrado em Cartório, onde conste que não será permitido edificar na área até a plena conclusão das obras de infraestrutura obrigatórias.

Art. 57. As redes de infraestrutura interna serão implantadas pelo condomínio, obedecendo às normas técnicas vigentes, sendo no mínimo:

I – sistema de drenagem pluvial;
II – rede de distribuição de água potável;
III – rede de energia elétrica;
IV – sistema de tratamento do esgoto sanitário;
V – demarcação dos lotes;
VI – execução das vias de circulação, incluindo pavimentação, colocação de meio-fio e execução dos passeios;
VII – implantação de equipamentos de prevenção e extinção de incêndio, quando for exigido pelo Corpo de Bombeiros.

Parágrafo Único. Cabe aos condôminos a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas a uso comum e da infraestrutura interna do condomínio, a partir do registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis, responsabilizando-se o empreendedor pelos custos relativos às unidades autônomas ainda não alienadas.

Art. 58. É assegurado acesso irrestrito do Poder Público, ao perímetro com acesso controlado dos condomínios, para o cumprimento de suas obrigações.

Art. 59. A aprovação dos projetos de construção, emissão do respectivo alvará e a liberação da obra executada através do Habite-se, será regulada pelo Código de Obras e Edificações do Município.

Art. 60. A instituição dos condomínios deverá ser efetuada na forma da Lei Federal n° 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e suas eventuais alterações.

Parágrafo Único. As relações entre os condôminos também regular-se-ão pelas disposições da legislação federal citada no *caput* deste artigo e pelo Código Civil Brasileiro.

CAPÍTULO IV
DAS OBRAS DOS LOTEAMENTOS

Art. 61. O loteador deverá executar toda a infraestrutura básica constante nos projetos aprovados, antes de requerer a aceitação definitiva do loteamento ao Município.

Art. 62. O prazo para a execução das obras do loteamento será estabelecido no cronograma de execução de obras, não podendo ultrapassar o prazo máximo estabelecido no Alvará de Parcelamento.

Art. 63. Durante a execução da infraestrutura, será exigida a instalação de placa com o nome do loteamento, da empresa executora ou responsável técnico e os seguintes textos:

I - "Este empreendimento está autorizado para a implantação de infraestrutura, estando proibida a venda de lotes conforme artigos 50 e 51 da Lei Federal nº. 6.766, de 19/12/79".

II - "Consulte sempre a Prefeitura antes de comprar um lote".

Art. 64. Concluída a execução, sem ônus para o Município, das obras previstas, o interessado deverá requerer a aceitação definitiva do loteamento, apresentando a seguinte documentação:

I – declaração de aprovação e conclusão da rede de energia elétrica e iluminação pública, expedida pela concessionária;

II – declaração de aprovação e conclusão das redes de água potável, expedida pela concessionária.

Parágrafo Único. O Órgão Municipal de Planejamento promoverá vistoria no local do loteamento e terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de infraestrutura executadas e emissão da Certidão de Aprovação.

Art. 65. O Executivo Municipal poderá aprovar o projeto de loteamento com as obras de infraestrutura incompletas, desde que o loteador ofereça como hipoteca ou caução a favor do Município, área do terreno a ser loteado no valor correspondente ao custo dos trabalhos a serem realizados ou apólice de seguro garantia em valor suficiente para suportar os custos das obras de infraestrutura incompletas, com o prêmio devidamente quitado, que garantirá o cumprimento da obrigação de implantar na sua totalidade as obras de infraestrutura do loteamento.

§1º. O loteador prestará caução real, mediante hipoteca de um número de lotes correspondentes ao valor das obras e benfeitorias a que se obrigou quando da prestação do projeto de loteamento mais 20% (vinte) por cento à título de administração da obra que poderá ser executada pelo Município ou por empresa particular.

§2º. A avaliação das obras e benfeitorias a serem executadas pelo loteador, será feita pelo Município, que de comum acordo com o proprietário definirá quais os lotes a serem hipotecados, e que juntos deverão perfazer o montante avaliado para execução das obras e benfeitorias, conforme o disposto no parágrafo anterior.

§3º. Uma vez realizadas as obras e benfeitorias exigidas, o Executivo Municipal, a requerimento do interessado e após a aceitação da infraestrutura executada, fará a liberação do seguro garantia ou da respectiva hipoteca ou caução.

§4º. Vencido o prazo estipulado e não tendo sido concluída a infraestrutura, será imediatamente executado o seguro garantia ou, no caso hipoteca ou caução, os bens passarão à propriedade do Município, que executará as obras faltantes do loteamento no prazo máximo de 05 (cinco) anos a partir do esgotamento do prazo do loteador.

Art. 66. O loteador fica responsável pelas obras executadas no loteamento pelo prazo de 12 (doze) meses, contados da data da aprovação do loteamento pelo órgão municipal competente, devendo essa garantia ser mencionada nos contratos de compra e venda dos lotes.

CAPÍTULO V

DO REGISTRO DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 67. Após a aprovação definitiva do parcelamento do solo, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Parágrafo Único. Em caso de caducidade ou cassação da Certidão de Aprovação do parcelamento do solo, o interessado deverá requerer uma nova licença junto ao Município.

Art. 68. No Registro de Imóveis far-se-á o registro do parcelamento, com uma indicação para cada lote, a averbação das alterações, a abertura de ruas e as áreas destinadas a espaços livres para uso público e equipamentos urbanos e/ou comunitários.

Art. 69. Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias, os espaços livres para uso público e as áreas destinadas a equipamentos urbanos e/ou comunitários, constantes do projeto e do memorial descritivo, podendo o órgão municipal competente requerer a respectiva matrícula.

Art. 70. O registro do parcelamento só poderá ser cancelado:

I – por decisão judicial;

II – a requerimento do loteador, com anuência do Município enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato;

III – a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência do Município.

§1º. O Município só poderá se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já se tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências.

§2º. Nas hipóteses dos incisos II e III, o oficial do registro de imóveis fará publicar, em resumo, edital do pedido de cancelamento, podendo este ser impugnado no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da última publicação. Findo esse prazo, com ou sem impugnação, o processo será remetido ao juiz competente para homologação do pedido de cancelamento, ouvido o Ministério Público.

§3º. A homologação de que trata o parágrafo anterior será precedida de vistoria judicial destinada a comprovar a inexistência de adquirentes instalados na área loteada.

CAPÍTULO VI
DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 71. A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarreta, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas nas legislações competentes, a aplicação de penalidades pecuniárias, embargos administrativos e cassação do ato de licença para parcelar.

Art. 72. Consideram-se infrações específicas às disposições desta Lei:

I – dar início à execução de qualquer forma de parcelamento do solo sem liberação da Municipalidade;

II – dar início à execução de qualquer forma de parcelamento do solo em desacordo com o disposto na legislação pertinente;

III – dar início à execução de qualquer forma de parcelamento do solo em inobservância às diretrizes expedidas pela Municipalidade;

IV – fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou em comunicação ao público ou a interessados, por qualquer meio, afirmação falsa sobre a legalidade do loteamento ou anúncio de venda de lotes de parcelamento ainda não aprovado pela Municipalidade;

V – causar problemas ao Patrimônio Público, a vizinhos ou ao público, decorrentes da execução de obras e serviços para implantação do projeto de parcelamento do solo;

VI – desrespeitar atos, embargos, prazos, notificações, intimações ou comunicados oriundos das autoridades competentes, bem como dificultar a fiscalização;

VII – executar obras e serviços de terraplenagem ou infraestrutura urbana, abertura de ruas, canalização, desassoreamento, aprofundamento, alargamento ou retificação de cursos d'água e edificações sem licença;

VIII – vender, prometer vender, reservar parcela ou utilizar quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender parcela em parcelamento não registrado no Registro Imobiliário local ou não aprovado e licenciado pela Municipalidade;

IX – realizar os atos mencionados nos incisos precedentes sem possuir título legítimo de propriedade do imóvel, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo.

Art. 73. As penalidades a serem aplicadas, inclusive cumulativamente, aos infratores e a quem, de qualquer modo, concorrer para a prática das infrações previstas no artigo anterior, precedidas de notificação preliminar com prazo de 30 (trinta) dias para regularização, paralisação ou reversão, são as seguintes:

I – para parcelamento do solo sem projeto aprovado, sem licença e/ou em desacordo com a legislação vigente:

a) embargo;

b) multa de 20 (vinte) UFMs.

II – para o parcelamento do solo em inobservância ao projeto aprovado e/ou a licença:

a) embargo;

b) multa de 10 (dez) UFMs.

III – para quem veicular publicidade falsa sobre a legalidade do parcelamento ou fazer anúncio de venda de lotes de parcelamento ainda não aprovado pela Municipalidade:

a) apreensão do material;

b) multa de 05 (cinco) UFMs.

IV – para quem causar problemas a terceiros quando da execução das obras de infraestrutura, multa de 10 (dez) UFMs;

V – quando houver desrespeito a atos da autoridade e dificuldade à fiscalização, multa de 10 (dez) UFMs.

VI – para quem iniciar a execução de obras e serviços de terraplenagem ou infraestrutura e abertura de ruas sem a licença:

a) embargo;

b) multa de 10 (dez) UFMs.

§1º. Na hipótese de não atendimento ao embargo a multa será diária das respectivas UFMs e comunicar-se-à o fato de imediato ao Ministério Público.

§2º. O pagamento não isenta o infrator da obrigação de fazer, desfazer ou não fazer e de atender às disposições legais pertinentes.

CAPÍTULO VII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 74. É vedado vender ou prometer vender parcela do loteamento não aprovado pelo Executivo Municipal e não registrado no Registro de Imóveis competente, impondo-se a quem o fizer, as penalidades previstas nos artigos 50 e 51 da Lei Federal nº. 6.766/79, sem prejuízo das demais cominações legais.

Art. 75. Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia anuência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA e do Município, segundo as exigências da legislação pertinente.

Art. 76. A aprovação do parcelamento não implica em nenhuma responsabilidade por parte do Executivo Municipal quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto a direito de terceiros em relação às áreas arruadas ou loteadas, nem para quaisquer indenizações decorrentes de despesa para acertar o traçado de ruas que não obedeceram às disposições do Plano Diretor Participativo ou lei específica.

Art. 77. A responsabilidade pelas diferenças constatadas entre as áreas existentes nos lotes e a planta aprovada será exclusivamente do loteador.

Art. 78. Os espaços livres para uso público, as vias e as áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento.

Art. 79. Passando o prazo da execução do parcelamento e não tendo o requerente dado curso à finalização do processo, este será arquivado por desinteresse ficando revogadas as autorizações concedidas.

Art. 80. Nenhum benefício do poder público municipal será estendido a terrenos desmembrados ou loteados sem a prévia autorização do Executivo Municipal.

Art. 81. O Município não expedirá alvarás para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar construção em terrenos resultantes de loteamentos ou desmembramentos não aprovados ou cujas obras não tenham sido vistoriadas e aprovadas.

Art. 82. Fica garantido o direito de aplicação da Lei n.º 555/88, nos parcelamentos para os seguintes casos:

I – consultas prévias de viabilidade técnica respondidas pelo Município dentro do prazo de validade;

II – projetos de loteamentos em análise, protocolados até da data de início de vigência da presente Lei Complementar;

III – loteamentos liberados para a implantação de infraestrutura.

Art. 83. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 84. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei n° 555, de 25 de novembro de 1988 e suas alterações.

Lontras, 18 de julho de 2012.

MARTINA ZUCATELLI
Prefeita Municipal