PUBLICADO NO DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO
EDIÇÃO Nº 2484 ANO XI
Data: 16/03/2023

LEI COMPLEMENTAR Nº 255/2023

DATA: 16 DE MARÇO DE 2023

EMENTA: DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL DO MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE ITAIPU E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Eu, Prefeita Municipal de Santa Terezinha de Itaipu, Estado do Paraná, FAÇO SABER a todos os habitantes do Município que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu, sanciono a seguinte LEI:

TÍTULO I

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica aprovada a revisão da Lei de Parcelamento do Solo no Município de Santa Terezinha de Itaipu, que constitui instrumento legal do Plano Diretor do Município em conformidade com o Art. 42 da Lei Federal nº 10.257/2001 e o Art. 4º da Lei do Plano Diretor.

Seção I

Dos Objetivos

Art. 2º Os projetos de loteamento, caracterização, subdivisão e unificação do solo para fins urbanos do Município de Santa Terezinha de Itaipu são regidos por esta Lei, de acordo com o disposto pela Lei do Plano Diretor em seus artigos 88 a 93.

Parágrafo único. Estão sujeitos às normas desta Lei todos os lotes e glebas no território do Município, inclusive aqueles efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título.

Seção II

Das Definições

Art. 3º Para os efeitos desta Lei são definidos como:

I - Subdivisão: divisão de áreas em lotes com aproveitamento do sistema viário existente, não implicando na abertura, prolongamento, modificação ou ampliação de novas vias e logradouros públicos;

II - Loteamento: a subdivisão de áreas em lotes, com abertura, prolongamento, modificação ou ampliação de novas vias e logradouros

públicos;

III - Unificação: a fusão de lotes com aproveitamento do sistema viário existente;

IV - Condomínio Horizontal: Loteamento composto por unidades autônomas à qual cabe uma parte ideal do terreno e de áreas de uso comum, com acesso livre exclusivo dos moradores.

Seção III

Das Áreas Parceláveis e não Parceláveis

Art. 4º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em vigor:

I - Na Macrozona Urbana definida pelo perímetro urbano;

II - Nas Macrozonas de Urbanização Específica;

III - Na Macrozona Rural em forma de condomínio horizontal rural em que o imóvel teve seu uso alterado de "uso de solo rural para fins urbano" devidamente averbada na matrícula imobiliária.

Art. 5º Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em áreas:

I - De mananciais e nascentes, salvo quando os terrenos forem de baixa densidade demográfica, assim considerando lotes iguais ou superiores a 1.500,00 m² cada, ou com implantação de rede coletora de esgoto;

II - De terrenos alagadiços ou sujeitos a inundação, salvo quando drenados e dado destino às águas pluviais;

III - Terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

IV - Terrenos situados em fundos de vale, áreas de proteção ambiental e reserva ecológica;

V - Em áreas em Preservação Permanente;

VI - Áreas de risco de erosão e sanitário, salvo quando saneados;

VII - Terrenos dentro das servidões de passagens de redes de alta tensão, ferrovias e dutos;

VIII - Onde não seja possível o esgotamento sanitário mediante rede coletora ou fossa séptica;

IX - Terrenos onde as condições geológicas não permitam a construção;

X - Terrenos de interesse público como não parceláveis delimitados pelo Município, Estado ou a União;

XI - Que resultar em lote com área edificável inferior a mínima prevista para os lotes na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural;

XII - No raio de 50m (cinquenta metros) das nascentes e nos chamados olhos d'água;

XIII - Na Macrozona Especial de Proteção do Aterro Sanitário;

XIV - Nas bacias de abastecimento público;

XV - Áreas de degradação ambiental, salvo se reparadas pelo proprietário.

XVI - Ao longo das faixas de domínio e áreas não edificáveis das estradas municipais, rodovias e ferrovias conforme legislação específica.

Parágrafo único. O Município poderá exigir laudo técnico para a comprovação das condições do terreno para a aprovação do parcelamento.

Art. 6º Não serão admitidos novos parcelamentos dos quais resultem lotes com acesso por servidão de passagem ou cujo acesso para logradouro público não atenda as dimensões mínimas estabelecidas para testada na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 7º Os cursos de água não poderão ser modificados sem que seja comprovadamente indispensável sua alteração e considerado o interesse da coletividade.

Parágrafo único. A modificação prevista no caput deste artigo, somente ocorrerá em conformidade com licenciamento ambiental expedido pelo órgão competente.

Art. 8º Os projetos de parcelamento deverão obedecer às seguintes exigências urbanísticas, além das demais disposições desta Lei:

I - Respeito ao Sistema Ambiental, conforme regulamentado no Plano Diretor, em especial à Legislação Ambiental, à proteção aos remanescentes de mata nativa e aos recursos hídricos;

II - Distribuição equilibrada de Áreas Institucionais, otimizando seu uso pela população e favorecendo a acessibilidade, sendo que para tanto:

a) Será exigida a integração ao Patrimônio Público Municipal de Área Institucional;

b) Não será exigida integração nos casos especificados nesta Lei.

Art. 9º Para definição dos lotes resultantes de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos ou rural serão observados os parâmetros de dimensionamento e ocupação estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo para a Zona em que se encontra a área a lotear, bem como os distanciamentos máximos e mínimos previstos entre vias públicas nesta Lei.

Art. 10 Qualquer área objeto de parcelamento do solo para fins urbanos deverá ter acesso por via pública, cuja conexão à malha viária será dotada da infraestrutura mínima exigida nesta Lei.

Art. 11 Os parcelamentos lindeiros às rodovias e estradas devem contemplar áreas para execução de vias marginais além das faixas de domínio, em conformidade com a Lei do Sistema Viário, com exceção dos trechos em que já houver sido implantada a marginal pelo Poder Público ou Concessionária.

Art. 12 A aprovação de projeto de parcelamento de imóveis com presença de Áreas de Preservação Permanente ou a preservar, estará condicionada à recuperação da mata ciliar, conforme recomendação do Órgão Ambiental competente.

§1º O dimensionamento das Áreas de Preservação Permanente e demais faixas ao longo dos cursos de água e no entorno das nascentes será conforme as disposições da Lei de Uso do Solo ou Legislação específica.

§2º A execução e os custos gerados pelos serviços previstos no caput deste artigo cabem ao Empreendedor.

CAPÍTULO II

DOS PROCEDIMENTOS PARA LOTEAMENTO

Seção I

Da Anuência e Diretrizes

Art. 13 O interessado em aprovar projeto de loteamento ou condomínio deverá solicitar anuência para determinar a viabilidade do empreendimento e as diretrizes para o parcelamento do solo e do sistema viário, bem com as demais exigências legais, apresentando para este fim os seguintes elementos:

I - Requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal nomeado por procuração;

II - Título de propriedade do imóvel atualizado (30 dias);

III - Contrato de compra e venda ou documento equivalente que comprova o vínculo com o imóvel;

IV - Certidão negativas de tributos municipais;

V - Planta planialtimétrica da área a ser loteada, em uma via em mídia digital, em escala compatível, assinada pelo responsável técnico, indicando:

a) Divisas da propriedade perfeitamente definidas;

b) Localização de cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, árvores de grande porte, edificações e principais acidentes topográficos existentes na área;

c) O arruamento contíguo em todo o perímetro da propriedade com as dimensões das vias;

d) A localização de vias de comunicação, infraestrutura equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de 1,0km (um quilômetro) assinalados em mapa em escala legível;

e) O tipo de uso predominante a que o loteamento ou condomínio se destina.

Parágrafo único. As pranchas de desenho, de preferência, obedecer à normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 14 Determinada a viabilidade do parcelamento, o Poder Executivo Municipal através da Secretaria Municipal de Planejamento, de acordo com o Plano Diretor e esta Lei, indicará as diretrizes do loteamento na planta planialtimétrica apresentada na solicitação da anuência:

I - A definição da zona ou das zonas atingidas pela propriedade, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural;

II - As diretrizes para a elaboração do projeto das vias de circulação no loteamento ou condomínio, compatibilizadas com as vias existentes ou projetadas do sistema viário do Município, de acordo com o inciso II do Art. 16 desta Lei;

III - Indicação preliminar dos terrenos destinados à área institucional e áreas verdes;

IV - As faixas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais, proteção de fundos de vale e cursos d'água e áreas não edificáveis do terreno, caso necessário;

V - As especificações mínimas para a execução da pavimentação asfáltica;

VI - Relação das melhorias que deverão ser projetadas e executadas pelo interessado, de acordo com o inciso IV do Art. 16 desta Lei.

§1º O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes de que trata o caput deste Artigo, será de 90 (noventa) dias, não sendo

computados para este fim o tempo despendido na prestação de esclarecimentos ou na substituição de documentos e projetos pela parte interessada.

§2º A Anuência e diretrizes fornecidas terão a validade de 01 (um) ano, podendo ser prorrogada por igual período mediante justificativa prévia, desde que a solicitação seja dentro do prazo de validade.

§3º A aceitação da anuência não implica em aprovação do projeto de loteamento ou condomínio pelo Município.

Art. 15 Havendo edificação irregular na área a ser loteada, assim considerado sem alvará de construção e respectivo Certificado de Conclusão de Obra – Habite-se, a Secretaria Municipal de Planejamento deverá fazer constar nas diretrizes para o parcelamento do solo e do sistema viário, a necessidade da regularização das edificações para fins de aprovação do referido parcelamento do solo, mediante:

I - demolição da estrutura existente sobre projeções de prolongamento e alargamento de vias, bem como, recuo frontal em conformidade com a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

II - regularização da edificação existente no estado em que se encontra e sem necessidade de adequação aos parâmetros urbanísticos vigente, desde que observado o disposto no inciso anterior e seu uso seja compatível com a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural.

III - apresentação do projeto arquitetônico contendo:

a) localização do imóvel;

b) situação e implantação da edificação no imóvel;

c) planta baixa, corte, fachada e planta de cobertura;

d) ART ou RRT do profissional responsável pelo projeto.

Seção II

Infraestrutura de Loteamentos ou Condomínios Urbanos

Art. 16 Os projetos de loteamentos ou condomínios deverão atender aos seguintes requisitos para a sua aprovação:

I - Possuir área com acesso direto à via pública em boas condições de tráfego;

II - Permitir a ligação com as vias públicas existentes, bem como as adjacentes sem solução de continuidade, respeitando a hierarquia e o dimensionamento do Sistema Viário;

III - A maior dimensão das quadras não poderá ser superior a 250m (duzentos e cinquenta metros), salvo as quadras em Zona Industrial

que poderão ter no máximo 500m (quinhentos metros).

IV - O proprietário deverá construir sob sua exclusiva responsabilidade e custo, as seguintes melhorias:

a) As vias públicas deverão possuir meio-fio e serem revestidas com pavimentação asfáltica de acordo com as especificações mínimas a serem fornecidas pela Secretaria Municipal de Planejamento, além da sinalização viária horizontal e vertical de acordo com o Manual Brasileiro de Sinalização de Trânsito em consonância com o Código de Trânsito Brasileiro (CTB) em vigor;

b) Nos passeios públicos deverão ser executadas calçadas de largura de acordo com a via de acesso ao lote, em bloco intertravado em concreto de no mínimo 6,0 cm (seis centímetros) – paver com resistência mínima de acordo com norma regulamentadora, incluindo uma faixa de 40,0 cm (quarenta centímetros) de piso podotátil, além de rampa em concreto de acordo com a Lei do Sistema Viário Urbano e Municipal;

c) A rede de galerias de águas pluviais;

d) A rede de abastecimento de água a ser aprovado pela concessionária;

e) A rede de distribuição de energia elétrica a ser aprovado pela concessionária;

f) Rede de iluminação pública com instalação de luminárias de acordo com as especificações mínimas a serem fornecidas pela Secretaria Municipal de Planejamento;

g) A pavimentação asfáltica, a drenagem e a contenção em áreas expostas à erosão urbana;

h) A rede coletora de esgoto a ser aprovada pela concessionária, observado a obrigatoriedade de sua execução mesmo quando não for possível sua pronta integração a rede pré-existente, hipótese que a mesma deverá ser mantida seca até sua posterior ligação pela Concessionária;

i) Projeto de arborização pública, de acordo com as espécies e porte indicado pela Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente

V - O proprietário deverá fazer a demarcação das quadras e dos lotes.

Art. 17 Os parcelamentos de glebas situadas ao longo de rodovias e ferrovias Federais, Estaduais ou Municipais, deverão atender o que está contido na Lei do Sistema Viário Municipal vigente.

Art. 18 As áreas mínimas e testadas dos lotes em novos loteamentos, subdivisão e unificação e condomínios, são as estipuladas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 19 O proprietário da área cederá sem ônus ao Município no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área a parcelar para áreas destinadas a vias públicas, área institucional para a implantação de equipamentos urbanos, comunitários e espaços livres de uso público, bem como, área verde.

§1º As áreas destinadas à área institucional, espaços livres de uso público e áreas verdes serão escolhidos pelo órgão competente do Município.

§2º As áreas de preservação de fundo de vale não entrarão no cálculo a que se refere o caput deste Artigo.

§3º O Poder Executivo Municipal através da Secretaria Municipal de Planejamento poderá exigir para a aprovação do loteamento, reserva de faixa não edificável na frente, lateral ou fundo do lote para abrigar a rede de água e esgoto e outros equipamentos urbanos.

§4º Para os efeitos de cálculo da percentagem mínima de 35% a ser cedida ao município:

I - A área máxima destinada ao sistema de circulação será de 20% (vinte por cento) da área total a ser loteada;

II - A área mínima destinada para a área institucional será de 10% (dez por cento) e a de áreas verdes será de 5% (cinco por cento) da área total a ser loteada;

III - Se a área destinada às vias públicas for inferior à porcentagem prevista neste artigo, a área necessária para completar esta porcentagem será adicionada à área institucional, sendo superior, a área excedente será transferida ao domínio público sem direito a compensação;

IV - As áreas a serem transferidas ao Município deverão, preferencialmente, estarem localizadas no interior do empreendimento, exceto na hipótese de condomínio ou quando, por oportunidade e conveniência da Administração Pública, visando melhor atender o interesse público for exigido:

a) Doação de outra área em valor equivalente, que serão integradas ao patrimônio do Município;

b) Indenização pelo loteador de valor equivalente a área a ser doada, que deverá ser previamente avaliada por comissão própria levando-se em conta o preço da área nua, sem considerar as benfeitorias previstas pelo projeto aprovado.

V - As áreas Institucionais e Área Verde proveniente do loteamento de Condomínios deverão estar localizadas fora do empreendimento e, quando tratar-se de condomínio horizontal rural, a área institucional e área verde deverá estar localizada no perímetro urbano.

Art. 20 As áreas institucionais a serem transferidas ao

Município em conformidade com o disposto no Art. 19 desta Lei, deverão observar os seguintes requisitos:

I - ter acesso, por via oficial de circulação, com 15,00m (quinze metros) de testada, no mínimo, para lotes de meio de quadra, ou tratando-se de lote localizado na esquina da quadra, deverá ter testada mínima de 20,00m (vinte metros) para cada via;

II - ter declividade máxima de 8% (oito por cento), longitudinal e transversal;

III - no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da área deverá ser em terreno único;

Seção III

Da Consulta Prévia de Loteamentos ou Condomínios

Art. 21 Cumpridas as etapas do Capítulo anterior e determinada a viabilidade da implantação do loteamento ou condomínio, o interessado apresentará a Consulta Prévia de acordo com as diretrizes definidas pelo Poder Executivo Municipal através da Secretaria Municipal de Planejamento, composto de:

I - Carta de Anuência e diretrizes;

II - Planta de situação da área a ser loteada, na escala compatível, em mídia digital assinada pelo responsável técnico, contendo as seguintes informações:

a) Orientação magnética e verdadeira;

b) As representações gráficas do projeto de loteamento ou condomínio, na escala compatível, em mídia digital, assinada pelo responsável técnico, contendo as seguintes informações:

1. Dimensões lineares e angulares do anteprojeto, com a indicação cotas do projeto, de raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

2. Sistema de vias com a indicação da largura total da via, calçadas e pista de rolamento, meio fios e pavimentação;

3. Curvas de nível, existentes e modificadas pelo projeto, equidistantes de 1,00 m (um metro);

4. Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e das vias projetadas;

c) A indicação das áreas que perfazem o mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) da área total loteada de que trata o Art. 19, que passarão ao domínio do Município.

III - A estatística do empreendimento em metros

quadrados e porcentagens calculadas sobre o total do lote:

a) Área total do parcelamento;

b) Área total dos lotes;

c) Áreas destinadas às vias públicas;

d) Área Institucional;

e) Área verde;

f) Áreas de preservação ambientais, caso existente.

Parágrafo único. Todas as peças da Consulta Prévia deverão ser assinadas pelo responsável técnico, devendo este indicar o número de seu registro no Conselho de Classe competente.

Art. 22 Sem prejuízo da análise e complementação da documentação apresentada, a aprovação da consulta prévia pelo Poder Executivo Municipal ocorrerá somente após a apresentação da Licença Ambiental Simplificada – LAS ou Licença Prévia expedida pelo órgão ambiental competente.

§1º Junto à certidão de aprovação da Consulta Prévia, o Poder Executivo Municipal através da Secretaria Municipal de Planejamento fornecerá:

I - Especificações técnicas da pavimentação asfáltica;

II - Especificações técnicas da Iluminação Pública.

§2º O prazo de validade da Consulta Prévia será de 01 (um) ano, podendo ser prorrogado por igual período, desde que a solicitação seja dentro do prazo de validade.

§3º O prazo máximo para análise e/ou aprovação da Consulta Prévia, tendo sido cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 90 (noventa) dias.

Seção IV

Da Aprovação e do Registro do Loteamento e Condomínio Urbano

Art. 23 Após aprovada a Consulta Prévia, o loteador deverá apresentar à Secretaria Municipal de Planejamento, por meio digital, como condição para a aprovação do loteamento ou condomínio, os projetos de infraestruturas desenvolvidos a partir da Consulta Prévia vigente, sob pena de caducidade da aprovação do projeto de loteamento ou condomínio:

I - Certidão de aprovação de Consulta Prévia;

II - Projeto executivo detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais, detalhes dos meios-fios e sarjetas e o projeto da pavimentação asfáltica;

III - Projeto executivo detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais e das obras complementares necessárias;

IV - Projeto executivo detalhado de abastecimento de água potável conforme carta de viabilidade expedida pela concessionária;

V - Projeto executivo detalhado da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

VI - Projeto executivo detalhado da rede coletora de esgoto conforme carta de viabilidade expedida pela concessionária. Caso não seja atendido pela Rede Coletora de Esgoto pela concessionária, deverá ser apresentado projeto executivo da rede coletora que será mantida seca até ser ligada pela concessionária, bem como, apresentação do projeto de esgoto sanitário básico (fossa séptica e sumidouro);

VII - Memorial Descritivo do empreendimento contendo no mínimo:

a) Denominação do loteamento;

b) A descrição sucinta do loteamento, distâncias, limites e confrontações;

c) Descrição detalhada das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento ou, quando for o caso, comprovante de pagamento da respectiva indenização nos termos desta lei;

d) Estatística do parcelamento, detalhado de acordo com a o Inciso II do Art. 21.

VIII - Quando não existir no empreendimento conexão para infraestrutura solicitada, o loteador deverá instalá-la de modo que se conecte a infraestrutura existente no Município, de acordo com especificações do órgão municipal competente e das concessionárias de serviço público de água, esgoto e energia elétrica, sendo:

a) Rede de abastecimento de água;

b) Rede de energia elétrica e iluminação pública;

c) Rede de drenagem de águas pluviais;

d) Pavimentação asfáltica, meio fio e calçadas;

e) Rede coletora de esgoto, quando não atendido pela Concessionária, a mesma deverá ser executada conforme projeto aprovado pela Concessionária e mantida seca até sua posterior ligação por esta. Após a execução da Rede Coletora de Esgoto, a mesma deverá ser doada pelo proprietário à concessionária.

IX - Os projetos de execução deverão ser

acompanhados de orçamento e cronograma físico-financeiro.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal poderá exigir as modificações que se façam necessárias para a adequação do projeto executivo.

Art. 24 Para aprovação do loteamento ou condomínio deverá ser entregue:

I - no mínimo, 03 (três) vias impressas e 01 (uma) em mídia digital do Memorial Descritivo, assinado pelo responsável técnico e pelo proprietário ou responsável legal através de procuração;

II - no mínimo, 03 (três) vias impressas e 01 (uma) em mídia digital do projeto do loteamento ou condomínio, assinadas pelo responsável técnico e pelo proprietário ou responsável legal através de procuração;

III - no mínimo, 01 (uma) via impressa e 01 (uma) em mídia digital dos demais projetos de infraestrutura necessários, assinadas pelo responsável técnico e pelo proprietário ou responsável legal através de procuração;

IV - Matrícula do imóvel, com ônus e ações, expedida em até trinta (30) dias;

V - Certidão de inexistência de dívida sobre o imóvel;

VI - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do (s) responsável (is) técnico (s) dos projetos, impressa e assinada pelo proprietário ou responsável legal através de procuração;

VII - Cópia do comprovante de pagamento da taxa municipal da aprovação.

Parágrafo único. Todos os projetos deverão atender as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Art. 25 Aprovado o loteamento ou condomínio e deferido o processo, o Poder Executivo municipal expedirá ato administrativo de criação e aprovação do loteamento ou condomínio, o qual deverá constar as condições em que o empreendimento é autorizado e as obras a serem realizadas, o prazo de execução, bem como a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato de seu registro.

Art. 26 Após a expedição do ato administrativo de criação e aprovação do loteamento ou condomínio pelo Município, o interessado assinará um Termo de Compromisso, no qual se obrigará a:

I - Executar todas as obras de infraestrutura referidas no inciso IV do Art. 16 desta Lei, de acordo com os projetos e o cronograma físico-financeiro, observado o prazo de até 02 (dois) anos a contar da aprovação do projeto de loteamento ou condomínio, podendo ser prorrogado por igual período mediante

justificativa prévia válida.

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

III - Não realizar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras previstas no Inciso anterior e devidamente cumpridas as demais obrigações exigidas e/ou assumidas no Termo de Compromisso, ressalvado as exceções previstas em lei, sob pena de incorrer nas sanções previstas no Art. 76 desta Lei.

Art. 27 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. 28 Após apresentado o Termo de compromisso assinado e a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do (s) responsável (is) técnico (s) pela execução das infraestruturas do empreendimento, impressa e assinada pelo proprietário ou responsável legal através de procuração, o Poder Executivo Municipal expedirá o Alvará de Loteamento das Infraestruturas do empreendimento.

Art. 29 As obras do empreendimento só poderão ser iniciadas após:

I - aprovação do loteamento ou condomínio pelo Poder Executivo Municipal;

II - registro do empreendimento junto ao registro de imóveis competente;

III - registro das áreas de doações junto ao registro de imóveis em nome do Município sendo área institucional, área verde e arruamento, sem ônus para o Município;

IV - apresentação dos projetos aprovados nas concessionárias de serviço público de água, esgoto e energia elétrica;

V - apresentar licenciamento ambiental expedido pelo órgão competente.

Art. 30 Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento ou condomínio registrado, dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como a aprovação do Município, e deverá ser averbado no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original.

§1º Qualquer alteração das infraestruturas, o interessado deverá consultar o Executivo Municipal apresentando os projetos alterados para análise e viabilidade.

§2º Havendo mudanças substanciais do projeto aprovado, deverá ser realizada uma nova consulta prévia.

§3º Havendo alteração quando da execução dos projetos de infraestruras, deverá o loteador, quando do pedido de vistoria final, apresentar os projetos das *built's.*

Art. 31 A aprovação do projeto de loteamento ou condomínio, caracterização, subdivisão ou unificação, não implica em nenhuma responsabilidade por parte do Poder Executivo Municipal, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões e alinhamentos de quadras ou lotes, bem quanto ao direito de terceiros em relação à área parcelada.

Seção V

Dos Prazos e Garantias de Execução de Infraestrutura

Art. 32 Para fins de garantia da execução das obras de infraestrutura urbana exigida para o loteamento ou condomínio, ficará caucionado um percentual da área total do loteamento, antes da sua aprovação, cujo valor corresponderá a 1,2 (uma vírgula duas) vezes o valor orçado para execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana exigidos, conforme a presente Lei.

§1º O valor dos lotes será calculado, para efeito deste Artigo, pelo preço da área nua, sem considerar as benfeitorias previstas pelo projeto aprovado.

I - O Poder Executivo Municipal poderá liberar de forma proporcional e parcelada, lotes caucionados como garantia da execução à medida que os serviços e obras forem concluídos, de acordo com o cronograma físico-financeiro e a medição feita pelo órgão competente do Município;

II - O Poder Executivo Municipal poderá a seu critério, permitir a venda dos lotes liberados da caução nos termos do inciso anterior;

III - Concluídas todas as obras exigidas de acordo com o projeto aprovado, o Poder Executivo Municipal liberará as garantias de sua execução.

§2º O loteamento com obras concluídas poderá ser liberado em etapas para ocupação, a critério do Poder Executivo Municipal, desde que na área em questão, esteja implantada e em perfeito funcionamento toda a infraestrutura exigida por esta Lei, sem prejuízo da continuidade das obras restantes.

Art. 33 Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis.

§1º No ato do registro do projeto de loteamento ou condomínio, o loteador transferirá ao Município, sem qualquer ônus ou encargos para este, o domínio da área institucional, área verde e arruamento.

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

Art. 34 Uma vez concluídas todas as obras exigidas para o loteamento, o proprietário ou seu representante legal, requererá ao Poder Executivo Municipal que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

§1º O requerimento do interessado deverá ser acompanhado:

I - Cópias em mídia digital dos projetos atualizados das obras como foram executadas, caso tenha sido executado diferente do projeto aprovado;

II - Planta atualizada do loteamento que será considerada oficial para todos os efeitos, caso tenha sido executado diferente do projeto aprovado.

§2º Concluída a vistoria, o Poder Executivo Municipal expedirá um laudo da vistoria e, estando todas as obras de acordo com as exigências do município, expedirá o Decreto de Aprovação de Implantação do Traçado e Infraestrutura de Loteamento e de descaucionamento dos lotes.

Art. 35 Esgotados os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos para o loteamento ou condomínio, o Poder Executivo Municipal providenciará a sua execução e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados na forma do Art. 32, que se constituirão em bem público do Município.

Art. 36 Não serão aceitas como caução pelo Poder Executivo Municipal, as áreas de doação obrigatória nos termos desta lei, áreas de servidão e aquelas declaradas de preservação permanente.

Art. 37 Ocorrendo a venda não autorizada de lotes caucionados, o Município ao ter conhecimento desta situação providenciará o embargo do empreendimento e poderá cassar o alvará de loteamento, além de adotar as medidas judiciais cabíveis por eventuais danos.

CAPÍTULO III

DOS PARCELAMENTOS ESPECIAIS E PARA FINS ESPECÍFICOS

Seção Única
Dos Parcelamentos de Interesse Social

Art. 38 São de interesse social os projetos de loteamento, parcelamento e habitação vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa do Poder Executivo Municipal e/ou de entidades autorizadas por Lei.

Art. 39 Os Parcelamentos de Interesse Social somente poderão ocorrer nas Zonas previstas no Plano Diretor e/ou Plano Local de Habitação de Interesse Social.

§1º Os Parcelamentos de Interesse Social deverão atender os seguintes critérios, além das demais disposições cabíveis:

I - Deverão ser atendidos pela mesma infraestrutura mínima exigida para os demais loteamentos;

II - O dimensionamento dos lotes deverá obedecer às disposições da Lei de Uso do Solo Urbano e Rural.

§2º Somente poderão ocorrer parcelamentos de interesse social em outras Zonas que não aquelas estabelecidas no caput do artigo, nos casos de regularização de parcelamento ou ocupação urbana havida antes da vigência desta Lei.

CAPÍTULO IV

DAS ATRIBUIÇÕES NO LICENCIAMENTO

Art. 40 É atribuição da Secretaria Municipal de Planejamento, no processo de parcelamento do solo para fins urbanos:

I - Expedir Anuência e Diretrizes Básicas;

II - Proceder a análise e Aprovação do Projeto Urbanístico e do memorial descritivo;

III - Elaborar e expedir minuta do Decreto de Aprovação, quando couber;

IV - Expedir Certificado de Conclusão de Obras, após emissão dos termos de recebimento dos outros órgãos públicos e concessionárias competentes.

V - Aprovar os projetos de equipamentos urbanos que compõem a infraestrutura a ser implantada no parcelamento;

VI - Aprovar o cronograma físico-financeiro e orçamento da obra para fins de caucionamento dos lotes, que poderá ser revisado após aprovação prévia dos projetos pelas concessionárias de serviços públicos;

VII - Fiscalizar as obras de infraestrutura, durante todas as etapas de execução, conforme cronograma físico-financeiro e conferir a demarcação das quadras;

Parágrafo único. Nos casos de descumprimento dos prazos definidos nesta lei pelo loteador, o Poder Executivo Municipal deverá notificá-lo, lavrar auto de infração e multa, conforme dispõe o Art. 75 desta Lei.

Art. 41 É atribuição Secretaria Municipal de Agropecuária e de Meio Ambiente:

I - Aprovar os Projetos de Arborização e de recuperação das Áreas de Preservação Permanente;

II - Avaliar o Laudo de Passivo Ambiental, quando solicitado;

Art. 42 É atribuição do Departamento Municipal de Trânsito:

I - Aprovar o projeto de sinalização viária horizontal e vertical, conforme previsto na Lei do Sistema Viário;

II - Aprovar o projeto e emitir termo de recebimento da implantação das placas com nomes de vias públicas;

III - Fiscalizar e emitir o termo de recebimento das obras relativas ao projeto citado nos incisos deste artigo.

Art. 43 É atribuição das concessionárias de serviços públicos a aprovação do projeto e emissão do termo de recebimento dos seguintes equipamentos:

I - Sistema de abastecimento e tratamento de água potável;

II - Sistema de coleta e tratamento de esgoto, com ligação na rede existente ou rede seca;

III - Sistema de distribuição de energia elétrica;

IV - Fiscalizar a execução dos equipamentos e, em caso de irregularidade, notificar o loteador e encaminhá-la ao Poder Executivo Municipal para que sejam tomadas as devidas providências.

Parágrafo único. As concessionárias não possuem atribuição para dispensar qualquer das infraestruturas exigidas nesta Lei.

CAPÍTULO V

DO PROJETO DE CARACTERIZAÇÃO, SUBDIVISÃO OU UNIFICAÇÃO

Seção I

Da Consulta Prévia

Art. 44 O pedido de caracterização, subdivisão ou unificação será feito mediante requerimento do interessado ao Poder Executivo Municipal, acompanhado de:

I - Matrícula do imóvel atualizada (30 dias);

II - Certidão negativa de tributos municipais;

III - Memorial Descritivo em mídia digital;

IV - Projeto do parcelamento do imóvel em escada compatível, em mídia digital contendo:

a) Situação do imóvel, com a indicação das vias existentes e loteamentos ou condomínios próximos;

b) Tipo de uso predominante no local;

c) Áreas e testadas mínimas, determinadas por Lei, válida para a zona onde está localizado o imóvel;

d) Divisão ou agrupamento dos lotes pretendidos, com as respectivas áreas;

e) Dimensões lineares, angulares e outras pertinentes;

f) Perfis do terreno;

g) Indicação da localização e dimensões de edificações existentes na área a ser parcelada com os respectivos alvarás de construção;

h) Localização de área de 15,00 % (quinze por cento) a ser doada ao Município, no caso subdivisão, podendo o percentual ser de 10,00 % (dez por cento) de área institucional e 5,00 % (cinco por cento) de área verde ou os 15,00 % (quinze por cento) de área institucional caso no imóvel não tenha arborização.

§1º A doação de que trata a alínea "h" do inciso IV será devida na hipótese de imóveis urbanos que ainda não tiveram sido parcelados pelo processo de loteamento ou condomínio, com anotação da doação da área institucional e área verde ao Município, nos termos da lei.

§2º Se o imóvel a ser parcelado tiver projeções das Servidões Públicas (prolongamento ou alargamento do arruamento), o mesmo deverá, no processo de parcelamento, constar na planta e no memorial descritivo as projeções das Servidões Públicas destacando essas projeções como "faixa não edificável".

§3º Quando do desmembramento de gleba resultar em frações com área mínima igual ou superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), a doação da área referida no Art. 19 desta Lei será postergada a realização de futuro desmembramento ou subdivisão.

§4º Ficam isentos da doação de área ao município que trata da alínea "h" do inciso IV, os imóveis que já sofreram processo de parcelamento através de loteamento ou condomínio, com anotação da doação da área institucional e área verde ao Município.

§5º Ficam isentos da doação de área ao município que trata da alínea "h" inciso IV nos casos de subdivisão, quando o imóvel subdividido será doado ao Ente Público, objeto de permuta ou quando o mesmo for desapropriado.

§6º Todas as peças do projeto deverão ser assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e o responsável técnico devidamente habilitado com registro junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU.

Art. 45 Havendo edificação irregular na área a ser parcelada, assim considerado sem alvará de construção e respectivo Certificado de Conclusão de Obra – Habite-se, a Secretaria Municipal de Planejamento deverá fazer constar do Parecer do Parcelamento do Solo, a necessidade da regularização das edificações para fins de aprovação do referido parcelamento do solo, mediante:

I - demolição da estrutura existente sobre projeções de prolongamento e alargamento de vias, bem como, recuo frontal em conformidade com a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural.

II - regularização provisória da edificação existente no estado em que se encontra e sem necessidade de adequação aos parâmetros urbanisticos e de edificações, desde que observado o disposto no inciso anterior e lote subdividido tiver as dimensões e testadas mínimas determinadas para a respectiva zona, conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural.

III - apresentação do projeto arquitetônico contendo:

a) localização do imóvel;

b) situação e implantação da edificação no imóvel;

c) planta baixa, corte, fachada e planta de cobertura;

d) ART ou RRT do profissional responsável pelo projeto.

Parágrafo único. Quando se tratar de ampliação e/ou reforma das edificações regularizadas nos termos deste artigo, deverá ser adequada a edificação observando a integralidade dos parâmetros urbanísticos definidos para o respectivo zoneamento, conforme dispõe a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural e Lei do Código de Obras.

Seção II

Da Aprovação

Art. 46 Só será permitida a aprovação do projeto de subdivisão quando:

I - O lote subdividido tiver as dimensões mínimas determinadas para a respectiva zona, conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural;

II - Nenhum lote poderá, após receber qualquer edificação, sofrer subdivisão se em decorrência resultar inconformidade os parâmetros urbanísticos da zona em que estiver localizado, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural.

Art. 47 Após aprovada a consulta prévia o proprietário ou representante legal através de procuração, deverá apresentar os seguintes documentos para aprovação:

I - 03 (três) vias impressas e mídia digital do Projeto assinado pelo responsável técnico e pelo proprietário ou representante legal através de procuração;

II - 03 (três) vias impressas e mídia digital do Memorial Descritivo assinado pelo responsável técnico e pelo proprietário ou representante legal através de procuração;

III - Certidão Negativa atualizada;

IV - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do responsável técnico devidamente assinado pelo proprietário ou representante legal através de procuração;

V - Comprovante de pagamento do DAM (Documento de Arrecadação Municipal).

Art. 48 Depois de examinada e aceita a documentação, será expedido o Decreto de Caracterização, Subdivisão ou Unificação para averbação no Registro de Imóveis.

§1º Somente após averbação dos novos lotes e a transferência sem ônus das áreas destinadas ao Município no Registro de Imóveis, quando for o caso, o Município concederá licença para construção ou edificação nos mesmos.

§2º A área de que trata a alínea "h" do inciso IV do Art. 44, a critério do Poder Executivo Municipal, ser cedida em outro local da Macrozona Urbana observado o disposto no Art. 20.

§3º O Poder Executivo Municipal poderá exigir do proprietário, quando da subdivisão, a realização de obras de infraestrutura urbana no lote desmembrado, tais como:

I - Drenagem pluvial;

II - Rede de energia e iluminação pública;

III - Esgotamento sanitário;

IV - Meio-fio e calçadas;

V - Rede de abastecimento de água potável;

VI - Pavimentação asfáltica;

VII - Arborização e paisagismo.

Art. 49 O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo pelo Poder Público, depois de cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 (trinta) dias.

CAPÍTULO VI

DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Art. 50 Os condomínios serão constituídos de:

I - frações ideais de terreno, que serão designadas de Unidades de Terreno (UT's), sobre as quais serão edificadas as casas térreas ou sobrados, abrangendo, ainda, áreas para jardim e quintal; e de

II - áreas ou partes de uso comum, formadas pelas áreas de recreação ou lazer de uso do condomínio.

Art. 51 A constituição do condomínio de que trata este artigo e sua aprovação pelo Poder Executivo Municipal, com o respectivo registro de imóveis competente, não está vinculada à aprovação simultânea dos projetos das edificações de áreas de uso comum futuras.

Art. 52 As edificações destinadas ao uso e funcionamento comum do condomínio deverão ter projeto em nome do condomínio, sendo vedada a sua localização em eventual faixa de recuo frontal e nas áreas de acesso e circulação de pedestres e veículos.

Art. 53 Quanto às Unidades de Terreno (UT's), deverão ser observadas as seguintes diretrizes específicas:

I - deverão respeitar os parâmetros de uso e ocupação do solo referentes à Zona em que estão situadas;

II - não serão admitidas área total e testada mínimas inferiores às previstas na legislação municipal que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, vigentes na época da aprovação do condomínio;

III - as edificações a serem construídas nas UT's deverão ser exclusivamente de uso residencial unifamiliar, com gabarito máximo conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural;

IV - os demais parâmetros a elas aplicáveis são os estabelecidos na legislação do Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural e do Código de Obras do Município, sendo que tais parâmetros serão analisados e aplicados considerando-se cada UT's como sendo um lote.

Art. 54 Na implantação de condomínio horizontal de unidades habitacionais ou residencial de lotes deverão ser atendidas as seguintes diretrizes:

I - deverão ser observadas as normas contidas na legislação do uso e da ocupação do solo urbano e rural e do sistema viário, não sendo permitida a implantação de condomínios que ocasionem a interrupção de vias existentes ou projetadas.

II - deverão ser respeitados os parâmetros de uso e ocupação do solo do zoneamento em que se encontra o condomínio, sendo que a taxa de permeabilidade será calculada:

a) com base na somatória das áreas de uso comum;

b) individualmente nas unidades habitacionais, quando da construção das edificações.

III - os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento e as vias internas de circulação de veículos e pedestres serão de uso restrito do condomínio, sendo sua manutenção de responsabilidade do conjunto de moradores;

IV - o terreno que constituir o condomínio deverá ser todo fechado externamente com alambrados ou muros de alvenaria, com pórtico de acesso principal, devendo ser destinado, em local de livre acesso, espaço específico para a localização de medidores, coletores de correspondência e coletores de lixo;

V - no fechamento do condomínio deverão ser observados os seguintes parâmetros:

a) na área frontal, altura mínima de 2,50m para muros de alvenaria ou para gradis, telas ou similares;

b) nas laterais e fundos, altura máxima de 5,00m e mínima de 2,50m, para muros de alvenaria, gradis, telas ou similares.

VI - será obrigatória a implantação de paisagismo que apresente permeabilidade, sendo tolerada pavimentação para os acessos, e de arborização, que deverá seguir o plano de arborização do Município;

VII - as lixeiras deverão ter recipientes separados para lixo reciclável e orgânico, em local de acesso livre para coleta externa do condomínio;

VIII - as vias de circulação interna do condomínio deverão atender as seguintes exigências:

a) o acesso para pedestres deverá ser contínuo, sem interrupção pelo acesso de veículos ou área de estacionamento, com revestimento antiderrapante, de superfície regular, firme e contínua, com, no mínimo, 1,50m de largura;

b) caso haja necessidade de cruzamento de veículos no acesso para pedestres, deverá ser executada uma faixa priorizada, no mesmo nível do passeio;

c) deverão ser oferecidas condições de acessibilidade ao térreo de cada edificação para pessoas com deficiência, de acordo com as normas da ABNT, inclusive quando a vaga especial para estes estiver situada no subsolo;

d) o acesso de veículos deverá ter largura mínima de 3,00m em mão única e 6,00m em mão dupla ou mão única com estacionamento paralelo;

e) quando implantado portal de acesso às unidades, este deverá possuir altura livre mínima de 4,50m, sendo admitida altura inferior, quando houver outro acesso sem obstáculo na altura;

f) todas as UT's deverão possuir acesso para veículos e pedestres, o qual deverá ter ligação diretamente a uma via oficial do sistema viário.

IX - quanto ao estacionamento deverá observar:

a) deverão ser previstas vagas de estacionamento para visitantes, na proporção de uma vaga para cada dez unidades habitacionais;

b) não será permitida a locação de vaga de garagem em eventual faixa de recuo frontal, inclusive de circulação e manobra.

X - o condomínio deverá possuir área de recreação com área de no mínimo 8,00m² (oito metros quadrados), por unidade de moradia;

XI - a área de recreação e lazer poderá ser computada na área permeável do condomínio se possuir revestimento adequado para caracterizar-se como tal.

CAPÍTULO VII

DO PARCELAMENTO DO SOLO NA MACROZONA RURAL

Art. 55 Na Macrozona Rural só será permitido, com prévia anuência do Município, o parcelamento do solo para:

I - Áreas de interesse turístico;

II - Exploração do eco turismo ou estância hidromineral;

III - Chácaras de lazer e Condomínio Horizontal Rural;

IV - Condomínio Industrial e Centros de Distribuição e Logística às margens das rodovias e estradas municipais;

Art. 56 O interessado em fazer o condomínio deverá, mediante requerimento, solicitar ao Poder Executivo Municipal a viabilidade de parcelar o imóvel acompanhado de:

I - Indicação do tipo de parcelamento do solo desejado;

II - cópia atualizada da matrícula do imóvel (de no máximo 30 dias);

III - mapa com a localização do referido imóvel;

IV - contrato de compra e venda ou documento equivalente que comprove o vínculo do imóvel.

Art. 57 Após emissão da carta de viabilidade de parcelamento do imóvel rural, o interessado deverá requerer ao Poder Executivo Municipal a "Certidão de Alteração de Uso do Solo Rural para fins Urbanos".

Art. 58 Os projetos de condomínio rural deverão atender aos seguintes requisitos para sua aprovação:

I - Possuir a área acesso direto à rodovia ou estrada

municipal em boas condições de tráfego, sendo que quando distante destas, poderá ser realizado acesso de ligação com no mínimo 6,00m (seis metros) de largura com pavimentação poliédrica.

II - A maior dimensão das quadras não poderá ser superior a 1.000,00 (mil) metros;

III - O proprietário deverá construir sob sua exclusiva responsabilidade e custo, as seguintes melhorias:

a) O arruamento interno será de no mínimo de 16,00 (dezesseis) metros de largura sendo no mínimo 9,00 (nove) metros de pista de rolamento revestidas com pavimentação asfáltica de acordo com as especificações mínimas a serem fornecidas pela Secretaria Municipal de Planejamento, além de possuir meio-fio e sinalização viária horizontal e vertical de acordo com o Manual Brasileiro de Sinalização de Trânsito em consonância com o Código de Trânsito Brasileiro em vigor;

b) Nos passeios deverão ser executadas calçadas de largura mínima de 3,00m (três metros), em bloco intertravado em concreto de no mínimo 6,0 cm (seis centímetros), incluindo uma faixa de 40,0 cm (quarenta centímetros) de piso podotátil, além de rampa em concreto de acordo com a Lei do Sistema Viário Urbano e Municipal;

c) Rede de galerias de águas pluviais;

d) Rede de abastecimento de água, mesmo quando não atendidos pela Concessionária;

e) Rede de iluminação pública com instalação de luminárias de acordo com as especificações mínimas a serem fornecidas pela Secretaria Municipal de Planejamento;

f) A rede coletora de esgoto conforme carta de viabilidade expedida pela concessionária. Caso não seja atendido pela Rede Coletora de Esgoto pela concessionária, poderá ser realizado projeto de esgoto sanitário básico (fossa séptica e sumidouro), sem necessidade de executar e manter seca a rede coletora de esgoto no condomínio.

g) Arborização pública, de acordo com as espécies e porte indicado pelo Plano Municipal de arborização;

h) Cumprir o disposto no Art. 54 desta Lei, exceto o que for conflitante com o disposto neste capítulo.

IV - Ceder sem ônus ao Município no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área a parcelar para áreas destinadas a vias públicas, área institucional área técnica em conformidade com o disposto nos artigos 19 e 20 desta Lei.

Karla

Art. 59 O processo de consulta prévia, aprovação do condomínio em área rural, inclusive termo de compromisso, alvará de condomínio e Decreto de Aprovação de Implantação do Traçado e Infraestrutura de Condomínio e de descaucionamento dos lotes, seguirão, no que couber, os trâmites previstos para a modalidade de Condomínio horizontal Urbano disposta nesta Lei.

Art. 60 Todas as peças do projeto do Condomínio deverão ser assinadas pelo proprietário ou seu representante legal através de procuração pública e o responsável técnico, devendo este indicar o número de seu registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil – CAU.

Art. 61 Quaisquer outros tipos de infraestruturas necessárias no condomínio e a manutenção das infraestruturas existentes ocorrerão com o ônus dos proprietários.

Art. 62 A coleta do lixo doméstico e entulhos de qualquer natureza e seu destino final são de responsabilidade e ônus dos condôminos.

Art. 63 A criação e manutenção de animais na área do Condomínio serão regulamentados e disciplinados em Assembléia dos respectivos condôminos.

Art. 64 O comprimento máximo das quadras será de 1.000,00 (mil) metros, o arruamento será de no mínimo de 16,00 (dezesseis) metros de largura sendo no mínimo 9,00 (nove) metros de pista de rolamento, e os demais parâmetros urbanísticos serão de acordo com a legislação municipal vigente.

Art. 65 Os parcelamentos lindeiros às rodovias e estradas devem contemplar áreas para execução de vias marginais além das faixas de domínio, em conformidade com a Lei do Sistema Viário.

Art. 66 Os acessos aos condomínios obedecerão aos seguintes critérios:

I - Nas rodovias federais e estaduais deverá haver anuência prévia dos órgãos competentes para fins de abertura de novos acessos.

II - Todas as despesas com abertura de novos acessos serão custeadas pelo proprietário do imóvel parcelado, observado o disposto no inciso I do Art. 58.

Art. 67 As áreas rurais parceladas nos termos desta lei ficam sujeitas ao pagamento do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) a partir da data de expedição do Decreto de Aprovação de Implantação do Traçado e Infraestrutura de Condomínio e de descaucionamento dos lotes.

Art. 68 Fica de responsabilidade do proprietário, o cancelamento de cadastro ou atualização da área remanescente junto ao INCRA.

CAPÍTULO VIII

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 69 A regularização fundiária é o processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídicos, físicos e sociais, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas e rurais ocupadas em desconformidade com a lei para fins de habitação.

Art. 70 São objetivos da regularização fundiária:

I - Buscar condições jurídicas para que as pessoas que vivem em situação irregular possam ter seu imóvel regularizado e o pleno direito de superfície assegurado;

II - Permitir o acesso dos ocupantes à infraestrutura urbana oferecida pelo Poder Executivo Municipal e pelas concessionárias de serviços públicos;

III - Evitar a inibição de investimentos no Município pela falta de documentação hábil de domínio por parte dos ocupantes de áreas irregulares;

IV - Evitar os danos ambientais e insegurança social provocadas pela invasão de áreas públicas ou privadas;

V - Atualizar o cadastro de imóveis e o Sistema de Informações Municipal;

VI - Recuperar áreas para fins públicos;

VII - Permitir a cobrança do IPTU dos proprietários de fato das áreas parceladas irregularmente.

Art. 71 Consideram-se como irregulares a ocupação e os parcelamentos de fato que:

I - Resultem de acordos privados, sem o conhecimento oficial do Poder Público e sem a devida aprovação;

II - Não atendam as normas urbanísticas desta Lei a partir de sua aprovação, para a zona onde se situam;

III - Não possuam registro de titularidade individual das áreas parceladas;

IV - Abriguem várias construções isoladas e utilizadas de forma independente por diferentes grupos de pessoas, familiares entre si ou não, constituídas por habitações ou usos diversos sem possuírem os respectivos alvarás;

V - Áreas de invasão divididas informalmente pelos ocupantes.

Art. 72 As áreas urbanas passíveis de regularização fundiária são aquelas identificadas no Plano Diretor do Município e seus parâmetros

urbanísticos para regularização serão fixados em lei específica para núcleo habitacional.

Art. 73 As áreas rurais com parcelamento irregular do solo identificados no mapa de macrozoneamento municipal anexo à Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural do Município, serão passíveis de regularização fundiária de acordo com os parâmetros urbanísticos a serem definidos em lei específica para cada núcleo habitacional, que poderá relativizar as obrigações constantes nesta Lei.

Parágrafo único. As áreas rurais com parcelamento irregular do solo não contemplados nos termos do *caput*, deverão ser regularizados nos termos desta Lei Complementar.

CAPÍTULO IX

DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

Art. 74 Constitui infração aos dispositivos desta Lei Complementar:

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar Loteamento, Condomínio, Caracterização, Subdivisão, Unificação ou Arruamento do solo para fins urbanos, na Macrozona Rural ou Macrozona Urbana, sem autorização do Poder Executivo Municipal, registro em cartório ou em desacordo com as disposições desta Lei Complementar, ainda das normas federais e estaduais pertinentes;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar Loteamento, Condomínio, Caracterização, Subdivisão, Unificação ou Arruamento do solo para fins urbanos, na Macrozona Rural ou Macrozona Urbana, sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;

III - registrar Loteamento, Condomínio, Caracterização, Subdivisão e Unificação não aprovados pelos órgãos competentes;

IV - fazer compromisso de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar contrato de venda de Loteamento, Condomínio, Caracterização, Subdivisão ou Unificação não aprovados pelos órgãos competentes e sem registro de titularidade individual das áreas parceladas;

V - veicular ou fazer proposta, prospecto ou comunicação ao público e a interessados, afirmações falsas sobre a legalidade de Loteamento, Condomínio, Caracterização, Subdivisão e Unificação, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Art. 75 Constatadas as infrações descritas no Art. 74, desta Lei Complementar, serão aplicadas as seguintes penalidades:

I - notificação para regularização do parcelamento do solo no prazo de 15 (quinze) dias úteis e, simultaneamente, embargo do empreendimento ou obra, bem como de edificações em andamento; e

II - lavratura de Auto de Infração e aplicação de multa, caso o notificado não cumpra a determinação da notificação no prazo estabelecido, assegurado o exercício do contraditório e ampla defesa.

Art. 76 As infrações serão punidas com as seguintes penas aplicáveis separada ou cumulativamente:

I - multa na importância de 100 VRSTI (cem Valor de Referência de Santa Terezinha de Itaipu) aos que incorrerem nas infrações dispostas nos incisos I e III, do Art. 74 desta Lei Complementar;

II - multa na importância de 50 VRSTI (cinquenta Valor de Referência de Santa Terezinha de Itaipu) aos que incorrerem na infração disposta no inciso II, do Art. 74 desta Lei Complementar;

III - multa na importância de 30 VRSTI (trinta Valor de Referência de Santa Terezinha de Itaipu) aos que incorrerem nas infrações dispostas nos incisos IV e V, do Art. 74 desta Lei Complementar

§1º O pagamento da multa não exime o infrator da obrigação de legalizar as obras de acordo com as disposições vigentes.

§2º Além das penas previstas nos incisos deste artigo, caso o autuado não cumpra a determinação do Auto de Infração, de regularização do parcelamento do solo no prazo estabelecido, ou quando as obras prosseguirem após o Embargo, será fixado multa diária equivalente a 100 VRSTI (cem vezes o Valor de Referência de Santa Terezinha de Itaipu).

Art. 77 O Auto de Infração será lavrado em 2 (duas) vias iguais, pelo agente fiscal, quando da constatação da infração, dele devendo constar obrigatoriamente:

I - local, data e hora da lavratura;

II - qualificação do sujeito passivo autuado;

III - descrição minuciosa do fato que se alegue constituir infração e que motivou a lavratura do Auto de Infração;

IV - capitulação do fato, mediante menção expressa do dispositivo legal infringido, e da penalidade aplicável estabelecida em Lei Complementar;

V - valor da penalidade;

VI - autoridade competente para o processo de impugnação;

VII - assinatura do sujeito passivo, seu representante ou preposto;

VIII - determinação da exigência e intimação para cumpri-la ou impugná-la no prazo de 15 (quinze) dias úteis; e

IX - assinatura do autuante e sua identificação funcional.

§1º A assinatura do sujeito passivo não importa em sua confissão, nem a sua falta ou recusa em nulidade do Auto de Infração, ou agravação da penalidade.

§2º Se o sujeito passivo infrator, ou quem o represente, não puder ou recusar-se a assinar o Auto de Infração, o agente fiscal mencionará essa circunstância no corpo do Auto de Infração, em campo próprio.

Art. 78 A intimação do Auto de Infração far-se-á:

I - pessoalmente, e, havendo recusa em assinar, deverão ser apanhadas as assinaturas de duas testemunhas;

II - por seu representante legal;

III - por via postal com aviso de recebimento;

IV - por mensagem eletrônica, desde que a tecnologia utilizada permita confirmar o seu recebimento; ou

V - por edital com publicação única em Diário Oficial do Município, quando resultar improfícua a alternativa adotada, de acordo com os incisos I, II, III e IV deste artigo.

Art. 79 A impugnação ao Auto de Infração deverá ser encaminhada ao Secretário Municipal de Planejamento no prazo 15 (quinze) dias úteis, contados a partir do dia subsequente à intimação válida do infrator.

§1º Da decisão proferida pelo Secretário Municipal de Planejamento, caberá interposição de recurso ao Procurador Geral do Município, no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados da ciência da decisão recorrida.

§2º Atestado a tempestividade do recurso, o Procurador Geral do Município encaminhará o mesmo à Comissão Técnica de Urbanismo – CTU para análise e parecer no prazo de 15 (quinze) dias. Decorrido o prazo, com ou sem manifestação, será proferida decisão do recurso.

Art. 80 O Poder Executivo Municipal poderá tomar do interessado Termo de Ajustamento de Conduta – TAC às exigências legais, nos termos da Lei Federal n°. 7.347/1985 ou outra que a suceder.

CAPÍTULO X

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 81 Fica facultado ao Poder Executivo Municipal exigir o parcelamento compulsório de glebas e vazios urbanos, nos termos do Plano Diretor e do Estatuto das Cidades, que esteja impedindo a continuidade da malha viária local.

Art. 82 Não serão fornecidos alvarás de licença para construções ou reformas em áreas de parcelamento do solo para fins urbanos irregulares ou não aprovados, na Macrozona Rural ou Macrozona Urbana.

Art. 83 As áreas de doação obrigatória ao Município decorrentes do processo de parcelamento do solo, a serem convertidas em indenização ou permuta nos termos do inciso IV do §4º do Art. 19, serão avaliadas por Comissão Especial de Avaliação de Imóveis composta por, no mínimo, 3 (três) integrantes nomeados por Decreto.

Art. 84 Quando o requerente apresentar documento digitalizado, poderá o Poder Executivo Municipal exigir a apresentação da via original, no prazo de cinco (5) dias, para certificação de sua autenticidade, sob pena de ser o mesmo considerado inexistente.

Art. 85 Os casos omissos não previstos nesta Lei serão analisados de acordo com a Lei federal nº 6.766/79.

Art. 86 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 87 Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a Lei Complementar nº 119, de 27 de novembro de 2006, e suas alterações posteriores.

Paço Municipal 3 de Maio, em 16 de março de 2023.

Karla Galende

KARLA GALENDE
PREFEITA

RICARDO JOSÉ MOREIRA CAMARGO
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

PATRICK CONRAD BENEDET MAAS
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO