



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DESCALVADO

ESTADO DE SÃO PAULO
C.E.P. 13690-000

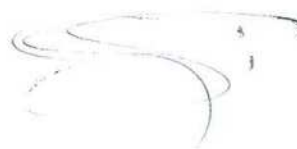
LEI COMPLEMENTAR
Nº 4.036, DE 14 DE
JULHO DE 2.016

Dispõe sobre o
Parcelamento do Solo para
fins urbanos no Município
de Descalvado e dá outras
providências.

SUMÁRIO

CAPÍTULO I	
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	4
CAPÍTULO II	
OBJETIVOS.....	5
CAPÍTULO III	
DEFINIÇÕES.....	5
CAPÍTULO IV	
PARCELAMENTO PARA FINS URBANOS.....	9
CAPÍTULO V	
PARCELAMENTO PARA FINS RURAIS	11
CAPÍTULO VI	
REQUISITOS TÉCNICOS, URBANÍSTICOS, SANITÁRIOS E AMBIENTAIS	12
SEÇÃO I	
QUADRAS E LOTES.....	15
SEÇÃO II	
REDE VIÁRIA.....	16
CAPÍTULO VII	
INFRAESTRUTURA	16
CAPÍTULO VIII	
CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS E LOTEAMENTOS FECHADOS	20
SEÇÃO I	
DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS.....	20

SEÇÃO II	
DOS LOTEAMENTOS FECHADOS	22
SEÇÃO III	
DO LOTEAMENTO DE CHÁCARAS DE LAZER, LAZER E RESIDÊNCIA OU LAZER, RESIDÊNCIA E COMÉRCIO	23
CAPÍTULO IX	
DO PARCELAMENTO.....	24
SEÇÃO I	
DAS DIRETRIZES	24
SEÇÃO II	
DA APROVAÇÃO PRÉVIA.....	27
SEÇÃO III	
DA APROVAÇÃO DEFINITIVA.....	29
CAPÍTULO X	
NORMAS DE PROCEDIMENTO PARA APROVAÇÃO DO PROJETO E APROVAÇÃO DO DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO	31
CAPÍTULO XI	
APROVAÇÃO E REGISTRO DE LOTEAMENTO	32
CAPÍTULO XII	
PENALIDADES ADMINISTRATIVAS	38
CAPÍTULO XIII	
DISPOSIÇÕES FINAIS.....	39
ANEXO I	
FLUXOGRAMA DE REQUERIMENTO DE DIRETRIZES PARA APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO:	42



ANEXO II

REQUERIMENTO PARA PROJETO DE PARCELAMENTO:..... 46

ANEXO III

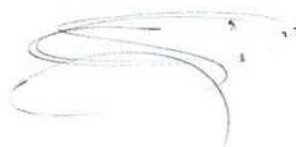
TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA
EM LOTEAMENTO..... 48

ANEXO IV

REQUERIMENTO PARA DESMEMBRAMENTO/UNIFICAÇÃO: 52

ANEXO V

FLUXOGRAMA PARA DESMEMBRAMENTO/UNIFICAÇÃO DE LOTES:..... 54





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DESCALVADO

ESTADO DE SÃO PAULO
C.E.P. 13690-000



LEI COMPLEMENTAR Nº 4.036, DE 14 DE JULHO DE 2.016

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS NO MUNICÍPIO DE DESCALVADO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Henrique Fernando do Nascimento,
Prefeito Municipal de Descalvado,
faz saber que a Câmara Municipal de
Descalvado, aprovou e ele sanciona e
promulga a seguinte lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A presente Lei Complementar se destina a disciplinar os projetos de loteamento, desmembramento e remembramento do solo para fins urbanos do Município de Descalvado, sendo elaborado nos termos da Lei Federal nº 6.766/79, Lei 9785/99, Lei 10.932, Lei 7803/89, Lei do Saneamento Básico Resolução 369/2006 do CONAMA e demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do Município.

Art. 2º Esta Lei Complementar, parte integrante do Plano Diretor Municipal de Descalvado, disciplina os projetos e a execução de parcelamento do solo no Município.

Art. 3º Estão obrigados à obediência às disposições desta Lei Complementar não só os loteamentos, desmembramentos, unificações ou condomínios realizados para venda,

ou melhor, aproveitamento de imóveis, como também aqueles efetuados em inventários, divisão amigável ou judicial para extinção da comunhão de bens ou a qualquer outro título.

CAPÍTULO II

OBJETIVOS

Art. 4º Esta Lei Complementar tem como objetivos:

- I** - orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento do solo para fins urbanos no Município;
- II** - prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
- III** - evitar a comercialização de lotes inadequados às atividades urbanas;
- IV** - assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

CAPÍTULO III

DEFINIÇÕES

Art. 5º Para efeito de aplicação da presente Lei Complementar, são adotadas as seguintes definições:

- I** – ÁREA URBANA: a parcela do território incluída no perímetro urbano por lei municipal específica;
- II** – ÁREA RURAL: a parcela do território destinada à atividade agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativista, mineral ou pluriativa;
- III** – ÁREA DE TRANSIÇÃO: parcela do território municipal entre as áreas urbana e rural que podem sofrer pressão para inserção dentro do perímetro urbano;

IV – REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que visem adequar assentamentos preexistentes, informais ou irregulares, às conformações legais, de modo a garantir o direito a cidades sustentáveis e o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana;

V – GLEBA: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos realizado nos termos desta Lei Complementar;

VI – LOTE: a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de loteamento ou desmembramento realizado nos termos desta Lei Complementar;

VII – UNIDADE AUTÔNOMA: a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de condomínio urbanístico realizado nos termos desta Lei Complementar;

VIII – FRAÇÃO IDEAL: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;

IX – LOTEAMENTO: a divisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas ou logradouros públicos existentes;

X – LOTEAMENTO FECHADO: a divisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas ou logradouros públicos existentes e cujas áreas públicas internas e infraestruturas são mantidas por uma associação de moradores;

XI – DESMEMBRAMENTO: a divisão de gleba ou lote em lotes destinados à edificação, que não implique na abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XII – CONDOMÍNIO URBANÍSTICO: a divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação e áreas de uso comum dos condôminos, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, podendo haver abertura de vias internas de domínio privado;

XIII – LOTEAMENTO INTEGRADO À EDIFICAÇÃO: a variante de loteamento em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;

XIV – DESMEMBRAMENTO INTEGRADO À EDIFICAÇÃO: a variante de desmembramento em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;

XV – ÁREAS DESTINADAS A USO PÚBLICO: aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, a espaços livres de uso público e a outros logradouros públicos;

XVI – ÁREAS DESTINADAS A USO COMUM DOS CONDÔMINOS: aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes de condomínios urbanísticos não caracterizados como unidades autônomas;

XVII – EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS: os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

XVIII – INFRAESTRUTURA BÁSICA: os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica e solução de manejo de águas pluviais;

XIX – INFRAESTRUTURA COMPLEMENTAR: iluminação pública, pavimentação, rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica;

XX – AUTORIDADE LICENCIADORA: o Poder Público municipal responsável pela concessão da licença urbanística do parcelamento ou do projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental que integra a regularização fundiária;

XXI – UNIFICAÇÃO: a junção de dois ou mais lotes para formarem apenas um imóvel, respeitadas as dimensões mínimas previstas nesta Lei Complementar.

XXII – ALINHAMENTO PREDIAL: linha divisória entre o lote e o logradouro público;

XXIII – ÁREA DE DOMÍNIO PÚBLICO: é a área ocupada pelas vias de circulação, praças e espaços livres de acesso irrestrito à população;



XXIV – ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE: área do loteamento destinada à proteção das nascentes e dos cursos d'água;

XXV – ÁREA DE PROTEÇÃO DE MANANCIAL: área que, por suas características, é capaz de reter água em quantidade e qualidade compatível para o consumo atual ou futuro do Município e adjacências;

XXVI – ÁREA DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

XXVII – ÁREA LOTEÁVEL: área resultante da diferença entre a área total do loteamento ou desmembramento e a soma das áreas de logradouros públicos, espaços livres de uso público, áreas de preservação permanente e outras áreas a serem incorporadas ou não ao patrimônio público;

XXVIII – ÁREA VERDE: bosques de mata nativa representativos da flora do Município de Descalvado, que contribuam para a preservação de águas existentes, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais;

XXIX – ÁREA TOTAL DOS LOTES: é a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;

XXX – ÁREA TOTAL DO PARCELAMENTO: é a área que será objeto de loteamento, ou desmembramento; de acordo com os limites definidos no seu registro imobiliário;

XXXI – EQUIPAMENTOS URBANOS: são as instalações de infraestrutura urbana básica e outras de interesse público;

XXXII – FAIXA NÃO EDIFICÁVEL: área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

XXXIII – PROFUNDIDADE DO LOTE: distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios da testada e da divisa do fundo;

XXXIV – QUADRA: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação e limites deste mesmo loteamento;

XXXV – TESTADA: dimensão da linha do alinhamento predial, frontal do lote;

XXXVI – VIA DE CIRCULAÇÃO: área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres, existentes ou projetadas;

XXXVII – CAIXA DA VIA: distância entre os limites dos alinhamentos prediais de cada um dos lados da rua;

XXXVIII – PISTA DE ROLAMENTO: faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos.

CAPÍTULO IV

PARCELAMENTO PARA FINS URBANOS

Art. 6º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em Área Urbana ou de Expansão Urbana devidamente definida em Lei Municipal de Perímetro Urbano ou outra área que, através de lei específica, passe a fazer parte da área urbana.

Art. 7º O parcelamento do solo para fins urbanos pode ser feito mediante loteamento, desmembramento ou condomínio urbanístico.

Parágrafo único: Mais de uma modalidade de parcelamento ou de suas variantes podem ser utilizadas, simultaneamente, no mesmo imóvel ou parte dele, atendidos os requisitos da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento, Obras e Serviços Públicos.

Art. 8º Nenhum parcelamento para fins urbanos será permitido:

I - na Zona Rural salvo para fins rurais e para os usos permissíveis especificados na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

II - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas às providências necessárias para assegurar o escoamento das águas, e em não havendo restrição ambiental;

III - em terrenos situados em nascentes, corpos d'água, fundos de vale e nas demais áreas de preservação permanente, essenciais para o equilíbrio ambiental, escoamento natural das águas e abastecimento público, a critério da Prefeitura Municipal e, quando couber, do órgão estadual competente;

IV - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

V - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas;

VI - em terrenos cujas condições geológicas não aconselhem a edificação, devendo a Prefeitura Municipal exigir laudo técnico e sondagem;

VII - em áreas de preservação ecológica, ou naquelas onde a poluição impeça condições suportáveis, até a sua correção;

VIII - em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, em especial das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;

IX - em áreas de preservação permanente, nos termos e limites estabelecidos na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 (Código Florestal), Resolução 369/2006 do CONAMA e outras alterações posteriores à data desta Lei;

X - em áreas de proteção de manancial de abastecimento de água, conforme Lei Municipal 3.127/2009;

XI - onde houver proibição para esse tipo de empreendimento em virtude de normas de proteção do meio ambiente ou do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico.

Parágrafo único: A autoridade licenciadora deve especificar os estudos técnicos, a serem apresentados pelo empreendedor, necessários à comprovação da observância dos condicionantes derivados deste artigo.

Art. 9º Poderá ser exigido o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para os parcelamentos do solo com área superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), bem como Estudo de Impacto Ambiental – EIA, considerado as especificidades geoambientais

da localidade.

Art. 10 Ao longo das águas correntes, dormentes e nascentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa “non aedificandi”, sendo de 30,00 metros ao longo das águas correntes e dormentes, de 50,00 metros de raio ao redor das nascentes e de 15,00 metros ao longo das rodovias, ferrovias e dutos.

Art. 11 Lei municipal específica deve definir as condições e procedimentos para a concepção e a implementação da política municipal de regularização fundiária.

Parágrafo único: Além das diretrizes gerais de política urbana previstas pela Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, a regularização fundiária deve pautar-se pelas seguintes diretrizes:

- I – observância das determinações do Plano Diretor Municipal;
- II – articulação com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diversos níveis de governo;
- III – prioridade para a permanência da população na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;
- IV – controle visando a evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização;
- V – articulação com iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;
- VI – princípios, diretrizes e necessidades explicitadas no Plano Local de Habitação de Interesse Social de Descalvado.

CAPÍTULO V

PARCELAMENTO PARA FINS RURAIS

Art. 12 Na Zona Rural somente poderá ser parcelada para fins de exploração agropastoril e os usos permissíveis para ela especificados na Lei de Uso e Ocupação do

Solo do Município no Macrozoneamento.

§ 1º - O parcelamento da Zona Rural deverá obedecer ao módulo mínimo estabelecido para o Município pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA e atender a Lei 7803/89 que diz respeito às reservas legais.

§ 2º - O parcelamento da Zona Rural deverá atender aos seguintes requisitos:

I - será registrada uma reserva florestal legal bem como as áreas mata, de Preservação Permanente, dentro do próprio imóvel, ou através das demais opções previstas no Código Florestal Brasileiro e legislação estadual, preferencialmente em uma única área, previamente aprovada pelo órgão ambiental estadual;

II - as estradas de acesso às parcelas deverão ter pistas de rolamento com larguras mínima de 14,00 m (quatorze metros) com 9,00 metros de leito carroçável.

CAPÍTULO VI

REQUISITOS TÉCNICOS, URBANÍSTICOS, SANITÁRIOS E AMBIENTAIS

Art. 13 O proprietário da área cederá ao Município uma percentagem para áreas públicas da área total loteada, sendo:

I – 20% de área permeável, sendo 14% de área verde e 6% de sistema de lazer, caso em que o imóvel tenha 20 % ou mais de cobertura vegetal a porcentagem total será constituída de área verde, exceto quando de exigência diferente de órgão estadual;

II – As áreas destinadas a áreas institucionais para equipamentos públicos comunitários (EPC) e equipamentos públicos urbanos (EPU) será de no mínimo 5% (cinco por cento) da área total loteada, exceto nos loteamentos industriais e nos Loteamentos de Chácaras de Lazer, Lazer e Residência ou Lazer, Residência e Comércio;

§ 1º - considerada áreas EPC destinadas a implantação de escolas, creches, e demais equipamentos comunitários

§ 2º - EPU áreas destinadas a infraestrutura: ETE, EEE, ETA, Reservatório de água e poços, redes e similares

III – As áreas públicas destinadas a área institucional não poderão possuir declividade superior a 15%;

IV – A cobertura vegetal existente deverá ser conservada nas áreas não destinadas aos equipamentos comunitários, ao sistema viário, a canalizações ou a obras de arte;

V – A localização das áreas verdes públicas e das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos ou comunitários será definida de acordo com os interesses do Município e aprovada pela autoridade licenciadora;

VI – As áreas verdes públicas devem atender preferencialmente às seguintes diretrizes:

a) estar situadas em sítios de excepcional beleza, ou de valor científico ou histórico;

b) destinar-se à proteção contra erosão ou preservação de recursos naturais;

c) estar situadas preferencialmente, contíguas às já existentes, com o objetivo de otimizar e racionalizar a utilização e a manutenção das áreas verdes públicas;

d) devem ter seu fracionamento evitado;

e) não devem ser aceitas áreas verdes cuja localização configure situação de confinamento;

f) os bosques e as florestas heterogêneas consideradas sítio de excepcional valor paisagístico, científico ou histórico, que não estejam sob as restrições do Código Florestal e da Legislação Estadual pertinente ao assunto, poderão ser computados no percentual de área verde, de acordo com análise do órgão competente da Prefeitura.

VII – As vias projetadas deverão harmonizar-se com a topografia local, e sua seção transversal deverá obedecer ao disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo;

VIII – Todas as ruas a serem projetadas e construídas deverão ter a declividade compatível na sua seção transversal e longitudinal;

IX – O comprimento das quadras dos loteamentos deverá atender a lei de Uso e Ocupação do Solo;

X – As tubulações que não passarem pelas vias públicas terão faixas sanitárias "*non aedificandi*" com largura mínima de 3,50 (três vírgula cinquenta) metros ou consideradas como área institucional – EPU;

§ 3º Nas áreas com declividade média superior a 30% (trinta por cento), respeitadas as normas que regulam as Áreas de Preservação Permanente (APP), admite-se o parcelamento somente:

I – nas variantes integradas à edificação;

II – se o empreendedor apresentar solução técnica, acervada por profissional do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, para a implantação das edificações que garanta a segurança contra deslizamentos de terra e erosão.

§4º Os terrenos definidos em projeto de loteamento como áreas verdes ou institucionais não poderão, em qualquer hipótese, ser alterados na destinação, fim e objetivos originalmente estabelecidos.

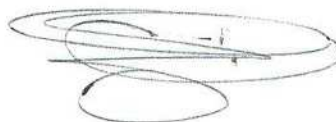
XI - A localização das áreas verdes públicas e das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos ou comunitários será definida de acordo com as necessidades do Município e aprovada pela autoridade licenciadora;

Art. 14 Fica proibida a consideração de áreas de preservação permanente no cômputo da percentagem para equipamentos comunitários, podendo excepcionalmente, em projetos de utilidade pública ou interesse social, computar as referidas áreas do total a ser cedido à Prefeitura no ato de aprovação do loteamento, sem ônus para a Prefeitura Municipal.

§1º As faixas de preservação permanente deverão ser delimitadas no projeto de loteamento, de acordo com os limites estabelecidos no Código florestal Brasileiro e Legislação Estadual.

§2º Poderá ser acrescido nos 20% das áreas verdes a área de preservação permanente.

Art. 15 Excepcionalmente, poderão ser antecipadas áreas destinadas a equipamentos comunitários ou áreas verdes públicas na gleba a ser loteada ou fora da



mesma, levando-se em consideração o interesse municipal, principalmente na preservação do meio ambiente e interesse coletivo;

Art. 16 Os imóveis constituídos por espaços livres de uso público e por áreas de equipamentos comunitários não poderão ter a sua destinação alterada pelo parcelador ou pelo Poder Público Municipal, a partir do registro do loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis, salvo na ocorrência das hipóteses previstas na legislação Estadual e Federal.

SEÇÃO I

QUADRAS E LOTES

Art. 17 A maior dimensão das quadras não poderá ser superior aquelas previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo;

Parágrafo único: As dimensões mínimas dos lotes permitidas nos loteamentos, desmembramentos e subdivisões e unificações são aquelas fixadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 18 Nos loteamentos implantados pela Administração Pública Municipal ou por agências estaduais e federais de habitação popular destinados as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, os lotes não poderão ter dimensões e áreas inferiores aquelas estabelecidas na lei de Uso e Ocupação de Solo.

Art. 19 O Município não assumirá responsabilidade por diferenças acaso verificadas nas dimensões e áreas dos lotes, sendo esta de inteira responsabilidade do parcelador.

Art. 20 Os talwegues deverão ser percorridos por via de circulação para passagem de coletores, exceto quando houver uma solução técnica viável apresentada pelo empreendedor e aceita pela Prefeitura Municipal.

SEÇÃO II

REDE VIÁRIA

Art. 21 As vias dos loteamentos as diretrizes estabelecidas pela municipalidade em observação a Lei de Uso e Ocupação do Solo;

Parágrafo único: Os ônus das obras necessárias para construção ou alargamento da via de acesso referidas no *caput* deste artigo recairão sobre o parcelador interessado ou sobre o Poder Público, caso haja possibilidade de uso do critério de compensação.

Art. 22 As vias de circulação de qualquer loteamento deverão garantir a continuidade do traçado das vias existentes nas adjacências da gleba, conforme diretrizes expedidas pelo Poder Público Municipal.

Art. 23 Admite-se normalmente a implantação de bolsão de retorno, que deverá ter acesso por via de no máximo 100m (cem metros) de comprimento, desde que não seja objeto de futuro prolongamento, largura mínima estabelecida pela lei de uso e ocupação do solo e praça de retorno com diâmetro maior ou igual a 20m (vinte metros), esse tipo de solução deverá ser evitado ao máximo, pois na aprovação dos projetos será analisada a possibilidade de soluções mais viáveis.

Art. 24 Nos projetos de loteamentos, para atender a necessidade dos portadores de deficiência física, deverá ser previsto o rebaixamento de guias e sinalização, nos locais a serem definidos pelo Órgão Municipal de Obras por ocasião da emissão das diretrizes do loteamento, de acordo com as norma NBR9050 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Parágrafo único: Os passeios das vias deverão seguir as diretrizes constantes da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

CAPÍTULO VII

INFRAESTRUTURA

Art. 25 São de responsabilidade do loteador a execução e o custeio das obras

e as instalações de:

I - demarcação dos lotes, das vias, das áreas a serem transferidas ao domínio do Município e das áreas não edificáveis, bem como a demarcação e sinalização das áreas de fragilidade ou proteção ambiental;

II - abertura das vias de circulação e respectiva terraplenagem;

III - de sistema de drenagem de águas pluviais. Em todas as vias deverão ser executados os ramais domiciliares de ligação de água e esgoto, excetuado quando as redes se situarem sob o passeio público.

IV - sistema de abastecimento de água potável de acordo com as normas da respectiva concessionária;

V - sistema de coleta de esgoto de acordo com as normas da respectiva concessionária ou certidão desta dispensando a execução da mesma, quando de impedimento técnico, devidamente acompanhada de termo de responsabilidade;

VI - rede de energia elétrica e de iluminação pública de acordo com as normas da respectiva concessionária;

VII - pavimentação asfáltica de todo sistema viário, incluindo a construção de guias e sarjetas, de acordo com as normas do órgão municipal competente e o estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo;

Parágrafo único: A pavimentação asfáltica poderá ser substituída por outro tipo de pavimento em projetos especiais (condomínios e loteamentos fechados) com o objetivo de aumentar a permeabilidade, bem como as guias e sarjetas por canaletas gramadas e grelhas ligadas à galeria de águas pluviais.

VIII - muretas em caso de proteção de área de interesse ambiental ou de contenção de encostas e taludes;

IX - arborização das vias e reflorestamento de conformidade com o projeto paisagístico e ambiental aprovado pela municipalidade e órgão estadual competente;

X - recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno e proteção de encostas, quando necessário;

XI - sinalização viária e implantação de pontos de acessibilidades nas vias.

§ 1º - Quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do loteamento à rede existente, será obrigatória a execução de lagoa de retenção, de emissário e desta emissário até o curso d'água mais próximo, com dissipador de energia na sua extremidade, conforme projeto aprovado pelo órgão competente do Município e, se necessário, do Estado.

§ 2º - Quando a arborização de passeios ou canteiros, referir-se a logradouro lindeiro a lotes sua densidade será de, no mínimo, 1 (uma) árvore por lote ou com espaçamento máximo de 10 metros entre elas;

§ 3º - Havendo impossibilidade técnica de execução de qualquer dos elementos de infraestrutura listados no caput deste artigo, o proprietário deverá anexar ao projeto de desmembramento ou loteamento, certidão do órgão municipal competente ou da concessionária do respectivo serviço, atestando tal impedimento.

§ 4º - Para loteamentos implantados em Zonas Especiais de Interesse Social, em parceria com o Poder Público, as exigências serão estabelecidas em legislação municipal específica.

Art. 26 As obras e serviços de infraestrutura exigidos para os parcelamentos deverão ser executados segundo cronograma físico-financeiro previamente aprovado pelo órgão competente do Município.

§ 1º - O parcelador terá prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de registro do loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis, acompanhando do competente do cronograma físico-financeiro;

§ 2º - Qualquer alteração na seqüência de execução dos serviços e obras mencionados neste Artigo deverá ser submetida à aprovação do Poder Público Municipal mediante requerimento do parcelador, acompanhado de memorial justificativo da alteração pretendida.

§ 3º - Concluídas as obras e serviços de infraestrutura do parcelamento, o interessado solicitará ao órgão municipal competente, ou às concessionárias de serviços, a vistoria e o respectivo laudo de recebimento do serviço ou obra, do qual dependerá a

liberação da caução correspondente.

§4º - Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no respectivo cronograma físico-financeiro, o Município poderá alienar os bens dados em garantia para realização das obras não concluídas.

Art. 27 Os taludes resultantes de movimentos de terra deverão obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

- I - declividade ideal, determinada para cada tipo de solo para taludes em aterro;
- II - revestimento apropriado para retenção do solo, preferivelmente formado por vegetação, podendo este ser dispensado, a critério do Poder Público Municipal;
- III - Caneletas de drenagem para taludes com altura superior a 3m (três metros).

Parágrafo único: Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, a expensas do loteador e mediante autorização do Poder Público.

Art. 28 Em nenhum caso os movimentos de terra e as obras de arruamento ou instalação de infraestrutura poderão prejudicar o escoamento das águas nas respectivas bacias hidrográficas.

Art. 29 A aprovação de projeto de desmembramento de lote urbano pelo Município ficará condicionada à prévia existência, em todos os logradouros lindeiros ao lote, da seguinte infraestrutura básica:

- I - Rede de abastecimento de água potável;
- II - Rede de esgoto sanitário;
- III - Sistema de drenagem de águas pluviais;
- IV - Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- V - Vias de circulação de acesso à gleba, pavimentadas.

§ 1º - Inexistindo, no todo ou em parte, a infraestrutura listada no *caput* deste artigo, em qualquer dos logradouros lindeiros ao lote, o proprietário providenciará às suas expensas a execução da infraestrutura faltante, como pré-condição para a aprovação do

projeto de desmembramento pelo Poder Público Municipal.

§ 2º - A execução dos elementos de infraestrutura referidos no parágrafo anterior deverá obedecer a projetos previamente aprovados pelos órgãos municipais competentes ou pelas concessionárias dos respectivos serviços.

CAPÍTULO VIII

CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS E LOTEAMENTOS FECHADOS

SEÇÃO I

DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS

Art. 30 A aprovação de condomínios urbanísticos horizontais seguirá os parâmetros urbanísticos desta Lei Complementar.

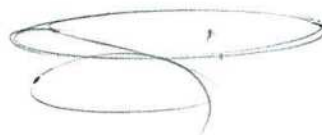
Art. 31 Em todo condomínio urbanístico horizontal deverão ser obedecidas, para as áreas de uso exclusivo correspondentes às frações ideais, as dimensões mínimas definidas para o parcelamento do solo nas respectivas zonas urbanas da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 32 Nos condomínios urbanísticos horizontais a extensão máxima dependerá de sua localização e será determinada pelas diretrizes municipais para que o mesmo não interrompa o sistema viário da região, quer existente ou projetado.

Parágrafo único – Em havendo dois ou mais condomínios urbanísticos horizontais deverá ser projetada uma via pública entre ambos.

Art. 33 Deverão ser previstas áreas de estacionamento coletivo de veículos no interior dos condomínios urbanísticos horizontais quando não houver garagens individuais nas unidades autônomas.

Art. 34 O projeto de condomínio fechado deverá atender os requisitos técnicos, urbanísticos, sanitários e ambientais definidos no Capítulo VI desta Lei



Complementar e demais legislação urbanística pertinente.

Parágrafo único: As áreas destinadas a uso público em condomínios urbanísticos horizontais devem estar situadas fora do perímetro fechado do condomínio urbanístico e podem, a critério da autoridade licenciadora, situar-se em outro local desde que contígua e na mesma zona urbana.

Art. 35 Sem prejuízo das demais disposições desta Lei Complementar, os condomínios urbanísticos integrados à edificação, implantados em lote que já tenha sido objeto de parcelamento do solo para fins urbanos, devem observar as normas municipais previstas, não se lhes aplicando os limites de áreas públicas previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo, desde que se enquadre na seguinte condição:

I – estejam localizados em ZEIS.

Art. 36 Cabe aos condôminos à manutenção do sistema viário, das áreas de uso comum dos condôminos, da infraestrutura básica e complementar interna dos condomínios urbanísticos horizontais, coleta e destinação dos resíduos sólidos obrigatoriamente em local destinado a coleta seletiva, a partir da averbação da convenção de condomínio no Serviço de Registro de Imóveis competente.

§ 1º - Não se aplica o disposto no caput aos assentamentos objeto de regularização fundiária mediante usucapião especial coletiva para fins de moradia e concessão de uso especial coletiva para fins de moradia, instituídos na forma de condomínio especial, caso em que a manutenção fica a cargo do Poder Público ou de seus concessionários ou permissionários.

§ 2º - A manutenção de que trata o caput pode ser realizada pelo Poder Público ou seus concessionários, de forma onerosa, mediante contrato prévio com os condôminos;

§ 3º - Os condomínios e loteamentos fechados deverão ser fechados com muros com altura mínima de 2,00 (dois) metros e ser dotado de portaria;

§ 4º - No loteamento fechado as áreas públicas internas e a infraestrutura, com exceção de água e esgoto, passam a ser mantidas e operadas pela associação de moradores.

SEÇÃO II

DOS LOTEAMENTOS FECHADOS

Art. 37 A aprovação de loteamentos fechados seguirá os parâmetros urbanísticos desta Lei Complementar.

Art. 38 Em todo loteamento fechado deverão ser obedecidas as dimensões mínimas definidas para o parcelamento do solo nas respectivas zonas urbanas da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 39 Nos loteamentos fechados a extensão máxima dependerá de sua localização e será determinada pelas diretrizes municipais para que o mesmo não interrompa o sistema viário da região quer existente ou projetado.

Art. 40 Fica dispensada a obrigatoriedade de estacionamento coletivo no interior dos loteamentos fechados desde que nas unidades autônomas esteja previstas as garagens individuais.

Art. 41 O projeto de loteamento fechado deverá atender os requisitos técnicos, urbanísticos, sanitários e ambientais definidos no Capítulo VI desta Lei Complementar e demais legislações urbanísticas pertinentes.

Parágrafo único: As áreas destinadas a uso público em loteamentos fechados devem estar situadas fora do perímetro fechado do loteamento e podem, a critério da autoridade licenciadora, situar-se em outro local desde que contígua e na mesma zona urbana.

Art. 42 Sem prejuízo das demais disposições desta Lei Complementar, os loteamentos fechados integrados à edificação, implantados em lote que já tenha sido objeto de parcelamento do solo para fins urbanos, devem observar as normas municipais previstas, não se lhes aplicando os limites de áreas públicas previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo, desde que se enquadre na seguinte condição:

I – estejam localizados em ZEIS.

Art. 43 Cabe a uma Associação de Moradores à manutenção do sistema

viário, das áreas de uso comum, da infraestrutura básica e complementar interna dos loteamentos fechados, coleta e destinação dos resíduos sólidos obrigatoriamente em local destinado a coleta seletiva, a partir da averbação do Estatuto da Associação no Serviço de Registro de Imóveis competente.

§ 1º - Os loteamentos fechados deverão ser fechados com muros com altura mínima de 2,00 (dois) metros e ser dotado de portaria;

§ 2º - No loteamento fechado as áreas públicas internas e a infraestrutura, com exceção de água e esgoto, passam a ser mantidas e operadas pela associação de moradores.

SEÇÃO III

DO LOTEAMENTO DE CHÁCARAS DE LAZER, LAZER E RESIDÊNCIA OU LAZER, RESIDÊNCIA E COMÉRCIO

Art. 44 A aprovação dos Loteamentos de Chácaras de Lazer, Lazer e Residência ou Lazer, Residência e Comércio seguirá os parâmetros urbanísticos desta Lei Complementar e da Lei do Uso e Ocupação do Solo, sendo que os lotes destinados ao comércio não poderá ser superiores a 10% (dez por cento) do número de unidades imobiliárias comercializáveis e desde que atendam, no mínimo, os seguintes requisitos:

I – quadras com dimensões lineares estabelecidas na Lei de Uso e Ocupação;

II - lotes com dimensão mínima de 2.000m² (dois mil metros quadrados) e 25,00 metros lineares de frente para a via pública;

III – sistema viário com as dimensões, larguras, declividades e raios de curvatura das esquinas estabelecidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo, devendo ser revestidos, no mínimo, com solo grosso, através de pedregulho, cascalho ou outro material similar e devidamente compactado, em espessura estabelecida pela Prefeitura Municipal;

IV – recuo mínimo de 5,00 (cinco metros) a contar do alinhamento frontal do lote, para qualquer edificação, exceto para construção de muros divisórios,

portarias, cancelas e similares;

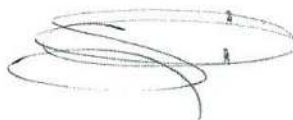
V – quando o empreendimento situar-se em área igual ou inferior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) haverá dispensa de áreas públicas se nela não existirem áreas de preservação permanente ou de reserva legal;

VI – equipamentos urbanos, compreendidos, no mínimo, em:

- a) Rede de energia elétrica e iluminação pública, interligadas ao sistema de distribuição;
- b) Sinalização de trânsito;
- c) Paisagismo e urbanismo das áreas verdes ou de sistema de lazer, quando for o caso;
- d) Sistema de drenagem de águas pluviais, se necessário, mediante aprovação prévia de projeto pelo órgão Técnico da Prefeitura Municipal;
- e) Rede de abastecimento público de água potável, para distribuição nas unidades constituídas, com poço e respectiva reservação, com especificações previamente estabelecidas pelo Poder Público Municipal, caso não seja possível a interligação ao sistema público existente;
- f) Rede de esgoto quando for interligado ao sistema público existente, ou implantação de sistema de tratamento séptico com filtro anaeróbico, com projeção de despejo ou sumidouro, ou Estação de Tratamento de Esgoto, atendidas as disposições legais e da Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental – CETESB.

CAPÍTULO IX
DO PARCELAMENTO
SEÇÃO I
DAS DIRETRIZES

Art. 45 O interessado em elaborar projeto de parcelamento previamente



deverá solicitar à Prefeitura Municipal a viabilidade do mesmo, os requisitos urbanísticos e as diretrizes para o Uso do Solo e Sistema Viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:

I - requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;

II - planta planialtimétrica, georeferenciada, da área a ser loteada, em duas vias e em meio digital, na escala 1:1.000 (um para mil), com referências da rede oficial, assinada pelo responsável técnico com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU e pelo proprietário ou seu representante, indicando:

a) divisas da propriedade perfeitamente definidas;

b) localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, monumentos naturais ou artificiais, vegetação com classificação de porte e construções existentes, tipologia do solo e principais acidentes topográficos;

c) relevo, por meio de curvas de nível de 1m (um metro) em 1m (um metro);

d) arruamento contíguo a todo perímetro.

e) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

f) norte magnético e verdadeiro, área total e dimensões do terreno e seus principais pontos de referência, assinalando as áreas limítrofes que já estejam arruadas;

III - matrícula do registro de imóveis.

Art. 46 Havendo viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e Legislação do Plano Diretor Municipal, e após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços, tributação e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

I - as diretrizes das vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o sistema viário do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;

II - a fixação da zona ou zonas de uso predominante de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo;

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

IV - as faixas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não-edificáveis;

V - a relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado.

§ 1º - O interessado poderá propor um projeto de parcelamento e estando o mesmo depois de analisado de acordo com as diretrizes municipais poderá ser dispensada a apresentação de diretrizes respeitando o prazo de 90(noventa) dias.

§ 2º - O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 90 (noventa) dias, neles não sendo computado o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

§ 3º - As diretrizes vigorarão pelo prazo máximo de 4 (quatro) anos, a contar da data de sua expedição, após o qual deverá ser solicitada nova Consulta Prévia.

§ 4º - As Diretrizes expedidas não implicam em aprovação do loteamento.

Art. 47 Por ocasião de fornecimento de diretrizes para elaboração de projeto poderá ser solicitada:

I - elaboração de parecer geotécnico, nos casos de terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica, o qual deverá compreender a delimitação das zonas ou unidades do terreno que apresentam comportamento geotécnico homogêneo;

II - estabelecimento, para cada unidade, de diretrizes geotécnicas para o desenvolvimento dos projetos;

III - EIV (Estudo Prévia de Impacto de Vizinhança) ou EIA (Estudo de Impacto Ambiental).

Parágrafo único: As diretrizes geotécnicas incluirão recomendações relacionadas a escavações, estabilidade de taludes de corte e aterro, comportamento de aterros quanto a deformações (recalques), estabilidade dos terrenos à erosão, bem como orientações para escolha de fundações e drenagens.

SEÇÃO II

DA APROVAÇÃO PRÉVIA

Art. 48 Cumpridas às etapas do Capítulo anterior e havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará os projetos completo no mínimo em 05 (cinco) vias, de acordo com as diretrizes definidas pela Prefeitura Municipal, contendo nome do loteamento, nome proprietário, nº da matrícula, área e local, composto de:

I – Planta do levantamento planialtimétrico e cadastral georeferenciada do imóvel, em meio digital e impressa em escala 1:1.000 (um para mil) ou 1:500 (um para quinhentos), indicando:

a) delimitação exata, confrontantes, curva de nível de metro em metro, norte magnético e verdadeiro.

b) cursos d'água e nascentes, faixas de servidão e demais informações pertinentes e necessárias.

II – Projeto Urbanístico compreendendo:

a) sistema de vias com o devido estaqueamento a cada 20m (vinte metros);

b) quadras e lotes com respectivas dimensões e numeração;

c) cursos d'água e nascentes e respectivas faixas de preservação permanente escrever no interior das faixas a expressão “FAIXA NÃO EDIFICÁVEL” Lei Federal 4.771/65 e suas alterações;

d) sentido de escoamento das águas pluviais;

e) delimitação e indicação das áreas públicas: institucionais, áreas verdes, sistema de lazer quando for o caso e demais espaços livres;

f) faixas não edificáveis nos lotes onde forem necessárias, para obras de saneamento ou outras de interesse público;

g) raios de curvatura e desenvolvimento das vias e seus cruzamentos;

h) Perfis Transversais da vias em escala 1:500 (um para quinhentos) horizontal e 1:100 (um para cem) vertical, sendo aceitas outras escalas, caso necessário, com traçado da(s) pista(s) de rolamento, passeios e canteiro central, quando for o caso, com as devidas dimensões e desenhos;

i) ruas adjacentes que se articulam com o plano de loteamento;

j) faixas de domínio das rodovias, ferrovias, dutos e sob as linhas de alta tensão escrever no interior das faixas, a expressão “FAIXA NÃO EDIFICÁVEL” e em especial ao Artigo 10 dessa Lei

k) áreas verdes e construções existentes;

l) áreas que poderão receber acréscimo de potencial construtivo, quando for o caso;

m) quadro estatístico de áreas.

III – Memorial Descritivo e Justificativo do Empreendimento, contendo no mínimo:

a) denominação do loteamento, nome proprietário, nº da matrícula, área e local;

b) descrição sucinta do loteamento com suas características;

c) quadro estatístico de áreas.

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

e) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

f) infra-estruturas a serem implantadas.

IV – Projeto de Terraplenagem contendo:

a) perfis Longitudinais das Vias de Circulação, contendo os eixos das vias, apresentados em escala 1:1.000 (um para mil) horizontal e 1:100 (um para cem) vertical,



sendo aceitas outras escalas, caso necessário. No perfil longitudinal deverá constar: estaqueamento a cada 20m (vinte metros), número da estaca; traçado do terreno original e da via projetada com as declividades longitudinais e respectivas cotas referidas à RN (referência de nível) a ser fornecida pela Prefeitura Municipal;

V - cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica ART, do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, relativa ao projeto de loteamento;

VI - projetos das obras de infraestrutura exigida, que deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes, e apresentados em meio digital, acompanhados de plantas impressas, a saber:

- a) Arruamento: perfis longitudinais e transversais, detalhes dos meios-fios e sarjetas;
- b) projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e das obras complementares necessárias;
- c) projeto de terraplenagem,
- d) projeto de abastecimento de água potável;
- e) projeto da rede de coleta de esgoto e do seu tratamento, indicando a destinação final;
- f) projeto de Arborização do Sistema Viário e de Reflorestamento quando necessário.
- g) rede de gás, quando for o caso.

VII – Demais documentos pertinentes para cada loteamento.

SEÇÃO III

DA APROVAÇÃO DEFINITIVA

Art. 49 Cumpridas às etapas de aprovação junto aos Órgãos Estaduais,

através do GRAPRROHAB e havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará para aprovação definitiva:

I - 05 (cinco) vias de todos os projetos constantes na Seção II – Da Aprovação Prévia.

II – 02 (duas) vias do Projeto de Energia Elétrica e Iluminação Pública devidamente aprovados pela Concessionária.

III – Cópia dos documentos de aprovação/licenciamento nos Órgãos Estadual e Federal quando for o caso;

IV – memorial descritivo dos lotes e das áreas públicas individualmente.

VI – Cronograma Físico-financeiro das infra-estruturas

VII – Cópia atualizada da Matrícula do Imóvel.

VIII – Relação dos Bens oferecido em caução como garantia da execução das infra-estruturas com seus devidos valores, quando for essa opção da garantia.

IX - modelo de Contrato Padrão de Venda Compra, o qual deverá estar de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem no mínimo:

a) compromisso do loteador quanto à execução das obras de infraestrutura, enumerando-as;

b) prazo de execução da infraestrutura, constante nesta Lei Complementar;

c) condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no Artigo 25 desta Lei Complementar;

d) possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las, em juízo;

e) enquadramento do lote de acordo com o Mapa de Uso e Ocupação do Solo, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

X – Dos documentos relativos à área em parcelamento:

a) As pranchas de desenho devem obedecer à normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

b) O conteúdo dos projetos de infraestrutura referidos, deverá atender às exigências específicas definidas pela Prefeitura Municipal.

c) Todas as peças dos projetos definitivos deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico, devendo o último mencionar o número de seu registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU desta região e o número do seu registro na Prefeitura.

d) Caso se constate, a qualquer tempo, que o título de propriedade devidamente registrado no Registro Geral de Imóveis exigido não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias no tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto à aprovação daí decorrente.

CAPÍTULO X

NORMAS DE PROCEDIMENTO PARA APROVAÇÃO DO PROJETO E APROVAÇÃO DO DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 50 O pedido de desmembramento ou remembramento será feito mediante requerimento do interessado à Prefeitura Municipal, acompanhado de matrícula do Registro de Imóveis, certidão negativa de tributos municipais, da planta georreferenciada do imóvel a ser desmembrado ou remembrado na escala 1:1.000 (um para mil) ou na escala adequada, contendo as seguintes indicações:

- I - situação do imóvel, com vias existentes e loteamento próximo;
- II - tipo de uso predominante no local;
- III - áreas e testadas mínimas, determinadas por esta Lei Complementar, válidas para a(s) zona(s) a qual afeta o imóvel;
- IV - divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;
- V - dimensões lineares e angulares;
- VI - relevo, por curvas de nível de 1 m (um metro) em 1m(um metro);

VII - indicação das edificações existentes.

VIII – Memorial descritivo dos lotes individualmente.

IX – Oferecimento de garantia quando haver necessidade de execução de alguma infraestrutura.

Parágrafo único: Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a(s) assinatura(s) do(s) responsável (eis) e deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 51 Verificadas as condições apresentadas no artigo anterior, fica a aprovação do projeto condicionada à comprovação de que:

I - os lotes desmembrados e/ou lembrados tenham as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo;

II - a parte restante do lote ainda que edificado, compreende uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em Lei, inclusive testadas;

Art. 52 Após a aprovação do projeto o interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, deverá encaminhar o mesmo para averbação no Registro de Imóveis.

CAPÍTULO XI

APROVAÇÃO E REGISTRO DE LOTEAMENTO

Art. 53 Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei Complementar, a Prefeitura Municipal procederá:

I - Exame de exatidão do projeto definitivo;

II - Exame de todos os elementos apresentados, conforme exigência do Capítulo VIII.

Parágrafo único: A Prefeitura Municipal poderá exigir as modificações que se façam necessárias.



Art. 54 Deferido o processo, o projeto de loteamento terá sua aprovação através de Decreto Municipal, no qual deverá constar:

- I - condições em que o loteamento foi autorizado;
- II - obras a serem realizadas;
- III - cronograma físico-financeiro para execução;
- IV - áreas caucionadas para garantia da execução das obras;
- V - áreas transferidas ao domínio público;
- VI - lotes que poderão receber aumento do potencial construtivo, quando for o caso.

Art. 55 No ato de recebimento da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

I - executar as obras de infraestrutura referidas no Artigo 28 desta Lei Complementar, conforme cronograma físico-financeiro observando o prazo máximo disposto no Artigo 29 desta Lei Complementar;

II - executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis à vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno a arruar;

III - facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura Municipal durante a execução das obras e serviços;

IV - não outorgar qualquer escritura de compra e venda ou compromisso de compra e venda dos lotes caucionados antes de concluídas as obras previstas nos incisos I e II deste artigo;

V - preservar as áreas verdes existentes, bem como as de preservação permanente, sob pena de responsabilização cível, administrativa e criminal até a sua entrega em definitivo com expedição da conclusão da infraestrutura.

Art. 56 No Termo de Compromisso deverão constar especificamente às obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

Art. 57 Em garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para o loteamento dar-se-á em caução área de terreno correspondente ao custo da época de aprovação das obras e serviços a serem realizados ou nas seguintes modalidades expostas:

I - dinheiro;

II - título da dívida pública do Estado ou da União;

III - fiança bancária;

IV - seguro fiança;

V - bens imóveis localizados neste município, devidamente registrados no cartório competente, ou lotes do mesmo empreendimento. Este tipo de garantia será precedida de laudo avaliatório elaborado por técnicos desta municipalidade e fará parte integrante do processo de aprovação.

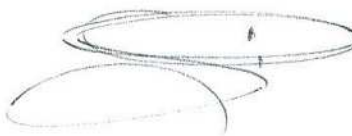
§ 1º - O valor da garantia prestada não poderá, em hipótese alguma, ser inferior a 1.5 (uma vez e meia) do valor apurado no cronograma físico-financeiro.

§ 2º - Da escritura de garantia hipotecária constará obrigatoriamente o número do processo de aprovação do parcelamento e todas as exigências legais quanto à implantação do projeto aprovado.

§ 3º - Durante a execução das obras, dentro do prazo determinado pelo cronograma físico-financeiro, poderá o Poder Público aceitar a substituição da garantia hipotecária, após análise dos órgãos técnicos, a pedido do interessado, desde que a garantia oferecida seja mantida a proporção de 1.5 (uma vez e meia) dos serviços restantes.

§ 4º - Constituído e formalizado o instrumento de garantia hipotecária, e estando todos os projetos aprovados pela Prefeitura e órgãos estaduais e federais competentes, o processo de parcelamento será submetido à aprovação do Prefeito Municipal.

§ 5º - Os lotes caucionados deverão ser discriminados, correspondentemente ao valor total dos serviços ou obras de infraestrutura especificadas no Artigo 28 desta Lei Complementar, cabendo ao Município escolher os lotes a serem caucionados.





§ 6º - O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, sem considerar as benfeitorias e infra-estruturas previstas no projeto aprovado.

§ 7º - Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidas para o loteamento, a Prefeitura liberará as garantias de sua execução.

§ 8º - A caução será formalizada mediante escritura pública que deverá ser levada ao Registro de Imóveis, no ato do registro do loteamento.

§ 9º - As áreas a serem transferidas ao domínio público não poderão ser caucionadas para o cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei.

§ 10 - A Prefeitura poderá autorizar a liberação parcelada da caução, na medida em que as obras forem sendo devidamente executadas, desde que concluído cada item do cronograma físico-financeiro.

§ 11 - A caução referente às obras de: abastecimento de águas, coleta e tratamento de esgotos e rede de distribuição de energia elétrica domiciliar, somente poderá ser liberado após a carta de aceite das obras, por parte do órgão competente. A carta deverá ser protocolada através de ofício ao processo de aprovação do loteamento.

§ 12 - Para as obras de terraplenagem, drenagem de águas pluviais, iluminação pública, pavimentação, arborização das vias públicas e paisagismo, o interessado deverá solicitar mediante ofício, a liberação dessas obras junto as Secretarias responsáveis.

§ 13 - Caso as obras vistoriadas não estejam de acordo com o respectivo projeto e memoriais, a Prefeitura Municipal deverá expedir carta com as exigências necessárias, de uma única vez, para adequação das obras ao projeto, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da realização da vistoria, indicando prazo para correção de acordo com o cronograma físico-financeiro. Uma vez sanadas as exigências referidas, a Prefeitura deverá proceder à nova vistoria e expedir o correspondente aceite da obra.

§ 14 - O loteador, de posse do relatório de vistoria das obras, solicitará a liberação da respectiva caução, na sua totalidade ou parcial, de acordo com o estágio das obras executadas.

§ 15 - A liberação parcial da caução não implica em qualquer hipótese, na

aceitação definitiva da obra pela Prefeitura, o que ocorrerá somente após o termo de aceitação total das obras de infraestrutura do loteamento, ficando o loteador responsável neste período pela manutenção dos serviços executados.

§ 16 - A Prefeitura Municipal deverá vistoriar as obras executadas, no prazo de 30 (trinta) dias, a partir de sua solicitação pelo loteador; as obras que serão aceitas e recebidas definitivamente pela Prefeitura ficarão sob a responsabilidade do loteador por um período de 5 (cinco) anos.

§ 17 - Não será permitida a aprovação de novo loteamento por parte de proprietário ou quaisquer outras pessoas físicas ou jurídicas, interessadas ou envolvidas, que tenham aprovado loteamento, cujas obras estejam com cronograma em atraso ou apresentem outro tipo de irregularidade na execução.

Art. 58 Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, apresentando a documentação exigida pela Lei Federal 6.766/79 e suas alterações.

§ 1º - No ato do registro do projeto de loteamento, automaticamente o loteador transferirá ao Município, sem qualquer ônus ou encargos para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas públicas.

§ 2º - O prazo máximo para que o loteamento seja submetido ao Registro de Imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo, sob pena de caducidade da aprovação, findo este prazo, a pedido do interessado, poderá a municipalidade, revalidar a aprovação por igual período, se não tenha havido qualquer alteração na legislação pertinente e demais garantias.

§ 3º - O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estado, Município ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

§ 4º - No caso de que trata o parágrafo anterior, o pedido de registro do parcelamento, além da documentação mencionada no *caput* deste artigo, será instruído



com cópias autênticas da decisão que tenha concedido à emissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos.

Art. 59 Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura Municipal e dará publicidade ao documento, nos termos da Lei Federal 6.766/79.

§ 1º - Findo o prazo de 15 (quinze) dias sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal, para que se manifeste no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao Juiz competente para decisão.

§ 2º - Registrado o loteamento, o Oficial de Registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura Municipal.

Art. 60 Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal solicitará à Prefeitura Municipal, através de requerimento, que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

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

§ 2º - Após a vistoria a Prefeitura Municipal expedirá um laudo de vistoria e caso todas as obras estejam de acordo com o Termo de Compromisso e com as demais exigências municipais, expedirá um Termo de Conclusão da Execução das Obras e Serviços, o qual deverá ser encaminhado ao Registro Geral de Imóveis para liberação da caução.

Art. 61 A não execução total das obras e serviços no prazo legal caracterizará inatendimento do loteador, ficando a cargo do Município a realização das mesmas.

Art. 62 Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como a aprovação da Prefeitura Municipal, deverão ser averbados no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original.

§ 1º - Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto na Lei, para que seja feita a anotação de modificação no Decreto de Aprovação do Loteamento pela Prefeitura Municipal.

§ 2º - Quando houver mudança substancial do projeto, este será analisado total ou parcialmente, observando-se as disposições desta Lei e do Decreto da respectiva aprovação.

§ 3º - Após a aprovação do projeto alterado, de que trata o parágrafo anterior, será concedida nova Licença através de Decreto Municipal.

Art. 63 A aprovação do projeto de loteamento, desmembramento ou remembramento não implica em nenhuma responsabilidade por parte da Prefeitura Municipal, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação a área loteada, desmembrada ou remembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeceram os arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

§ 1º - O disposto neste artigo será de inteira responsabilidade do proprietário e do responsável técnico pelo projeto e/ou pela obra.

§ 2º - As pranchas de desenho deverão obedecer normatização definida pela Associação Brasileira de Normas Técnica – ABNT.

§ 3º - Os projetos de loteamento/desmembramento deverão ser apresentados sobre planta de levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral, com transporte de coordenadas, a partir dos marcos existentes das redes primária ou secundária, no mesmo sistema de coordenadas horizontais – UTM e altitudes geométricas da base cartográfica do Município, observando-se as especificações e critérios estabelecidos em resoluções pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

CAPÍTULO XII

PENALIDADES ADMINISTRATIVAS

Art. 64 Sem prejuízo do embargo administrativo da obra ficará sujeito à multa todo aquele que:

I - der início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos, sem autorização da Prefeitura Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei Complementar, ou ainda das normas Federais e Estaduais pertinentes;

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

III - registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento, desmembramento ou remembramento não aprovados.

IV - vender, prometer vender, ceder direitos, prometer ceder ou manifestar a intenção de alienar lote ou unidade autônoma, por qualquer instrumento público ou particular, mesmo que em forma de reserva, recibo de sinal ou outro documento, sem estar o parcelamento para fins urbanos devidamente registrado no Serviço de Registro de Imóveis competente.

CAPÍTULO XIII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 65 São passíveis de punição a bem do serviço público, os servidores da Prefeitura Municipal que, direta ou indiretamente, fraudando a presente Lei Complementar, concedam ou contribuam para que sejam concedidas as licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

Art. 66 Os loteamentos aprovados, registrados e não implantados, em época anterior a presente Lei e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão analisados pela Prefeitura Municipal, sob a ótica desta Lei Complementar.


Art. 67 São parte integrantes desta Lei os Anexos I, II, III, IV e V.

Art. 68 Esta Lei entra em vigor em 90 (noventa) dias após a sua publicação,
revogadas as demais disposições em contrário.

Prefeitura do Município de Descalvado,
Em 14 de Julho de 2.016

HENRIQUE FERNANDO DO NASCIMENTO
Prefeito Municipal

Publicada no Paço Municipal, em 14 de Julho de 2.016


Silvio Bellini
Procurador Geral do Município

ANEXO I

FLUXOGRAMA DE REQUERIMENTO DE DIRETRIZES PARA APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO:

1ª Fase: Expedição das Diretrizes

REQUERIMENTO: o mesmo deverá estar preenchido, datado e assinado, ser preenchido o telefone do requerente.

REGISTRO DE IMÓVEIS: apresentar o original ou cópia autenticada e deverá estar atualizado com data não superior a 90 (noventa) dias.

PESSOA JURÍDICA: caso o proprietário do(s) imóvel(is) se trate de pessoa jurídica, será necessária a apresentação da seguinte documentação:

CONTRATO SOCIAL E ÚLTIMAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS – no caso de sociedades limitadas.

ESTATUTO SOCIAL E ATA DE ELEIÇÃO DA DIRETORIA – no caso de sociedades anônimas (S.A) e Associações.

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO:

Contendo: norte geográfico, rumos ou azimutes, arruamentos existentes, distância até rua transversal mais próxima, área total, medida de todo perímetro da área levantada, número dos lotes confrontantes e nome dos proprietários, vegetação, mata nativa, bosques ou áreas verdes isoladas significativas, rios, córregos, fundos de vale, áreas alagadiças e inundáveis, faixa de domínio de rodovia e ferrovia, bem como a faixa não edificável, conforme a Lei Federal nº 6766/79, linhas de transmissão de energia, adutora, oleoduto e gasoduto, edificações, planta de situação na escala 1:10.000 ou 1:20.000 na mesma prancha do levantamento, em 03 (três) vias mais o arquivo digital em AutoCad.

ART - (Anotação de Responsabilidade Técnica expedida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou RRT do Conselho de Arquitetura e Urbanismo -



CAU) devidamente recolhida do Levantamento Topográfico.

PROJETO – (1 CÓPIA) estudo urbanístico quando apresentado pelo loteador como sugestão para as diretrizes, sendo: área total de arruamento e área líquida, bem como área destinada ao Município constante da Lei Municipal de Parcelamento do Solo. Essas informações deverão ser apresentadas em um quadro detalhado de áreas com as devidas percentagens.

DIRETRIZES – deverá ser solicitada junto a todas as secretarias e órgãos municipais responsáveis.

2ª Fase: Da Aprovação Prévia do Loteamento

REQUERIMENTO: o mesmo deverá estar preenchido, datado e assinado, devendo ser preenchido o telefone do requerente.

REGISTRO DE IMÓVEIS: apresentar o original ou cópia autenticada e deverá estar atualizado com data não superior a 90 (noventa) dias.

PESSOA JURÍDICA: caso o proprietário do(s) imóvel(is) se trate de pessoa jurídica, será necessária a apresentação da seguinte documentação:

CONTRATO SOCIAL E ÚLTIMAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS – no caso de sociedades Ltda.

ESTATUTO SOCIAL E ATA DE ELEIÇÃO DA DIRETORIA – no caso de sociedades anônimas (S.A) e Associações.

PROJETO DEFINITIVO: - no mínimo 05 cópias do projeto devidamente assinadas.

PROJETO DE DRENAGEM

PROJETO DE TERRAPLENAGEM

PROJETO TIPO DE PAVIMENTAÇÃO

PROJETOS DO SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA E DE ESGOTO

PROJETO DE SINALIZAÇÃO DE TRÂNSITO E ACESSIBILIDADE NAS VIAS

PROJETO DE ARBORIZAÇÃO E REFLORESTAMENTO (QUANDO FOR O CASO)

ART - (Anotação de Responsabilidade Técnica expedida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou RRT do Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU) devidamente recolhida, referente ao projeto do loteamento, projeto de drenagem e projeto de pavimentação.

GUIA DE RECOLHIMENTO QUITADA

3ª Fase: Da Aprovação Definitiva do Loteamento

REQUERIMENTO: o mesmo deverá estar preenchido, datado e assinado, devendo ser preenchido o telefone do requerente.

REGISTRO DE IMÓVEIS: apresentar o original ou cópia autenticada e deverá estar atualizado com data não superior a 90 (noventa) dias.

PESSOA JURÍDICA: caso o proprietário do(s) imóvel(is) se trate de pessoa jurídica, será necessária a apresentação da seguinte documentação:

CONTRATO SOCIAL E ÚLTIMAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS – no caso de sociedades empresariais ou simples.

ESTATUTO SOCIAL E ATA DE ELEIÇÃO DA DIRETORIA – no caso de sociedades anônimas (S.A) e Associações.

PROJETOS DEFINITIVOS: - 05 cópias de todos os projetos alencados na Aprovação Prévia - Seção II do Capítulo IX desta lei, devidamente assinadas, exceto projeto de rede elétrica e iluminação pública que poder ser em 02 (duas) vias.

Memoriais Descritivos: justificativo de todos os lotes e das áreas públicas.

ART - (Anotação de Responsabilidade Técnica expedida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou RRT do Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU) devidamente recolhida, referente ao projeto do loteamento, projeto de drenagem e projeto de pavimentação.

CÓPIA DOS DOCUMENTOS DE APROVAÇÃO/LICENCIAMENTO NOS ÓRGÃOS ESTADUAL E FEDERAL QUANDO FOR O CASO



CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO DAS INFRAESTRUTURAS

Relação dos Bens oferecido em caução como garantia da execução das infraestruturas com seus devidos valores, quando for essa opção da garantia.

Modelo de Contrato Padrão de Venda Compra.

GUIA DE RECOLHIMENTO QUITADA.

ANEXO II

REQUERIMENTO PARA PROJETO DE PARCELAMENTO:

ILMO SR. RESPONSÁVEL PELO SETOR DE APROVAÇÃO,

PROCESSO Nº

..... CPF/CNPJ -----

-----desejando :

- Diretrizes de loteamento
- Aprovação Prévia de loteamento
- Aprovação Definitiva de loteamento

de terreno situado na

.....

inscrição imobiliária

.....

Solicita do Ilmo SR. a aprovação do projeto, conforme segue em anexo.

Responsável Técnico:

CREA/CAU:

Termos em que

Pede Deferimento.



Descalvado, de de 2.0

Assinatura do Proprietário

DADOS DO REQUERENTE – PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO:

Endereço: Telefone:

Bairro: Cidade: Estado:

CEP: E- mail:

ANEXO III

TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA EM LOTEAMENTO

(Processo PMD- /20)

1. PARTES.

De um lado:

1.1 **PREFEITURA MUNICIPAL DE DESCALVADO, ESTADO DE SÃO PAULO**, neste ato representada pelo Prefeito Municipal, _____ e pelo Procurador Geral do Município, Dr. _____, doravante nomeada simplesmente **PREFEITURA**, e de outro:

1.2 _____, com sede/domicílio na (endereço), inscrito(a) no CNPJ/CPF sob o nº _____, neste ato legalmente representada (em caso de Pessoa Jurídica) por _____, (endereço, RG e CPF), doravante denominado(a) simplesmente **LOTEADOR/PROPRIETÁRIO/PLEITEANTE**, vêm firmar o presente **TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA EM LOTEAMENTO**, doravante denominado simplesmente **TERMO**, que se regerá pelos presentes termos:

2. FINALIDADE E OBJETO DO TERMO.

2.1 O presente TERMO tem como objetivo formalizar as exigências legais a que se submeterá o **LOTEADOR/PROPRIETÁRIO/PLEITEANTE** tornando-se responsável em

executar, sem quaisquer ônus para a PREFEITURA, as obras de infraestrutura no loteamento aprovado nos autos do Processo Administrativo PMD- /201 e autorizado pelo Decreto Municipal nº -2015, bem como de obrigá-lo à prestação de garantia referente às referidas obras.

3. OBRIGAÇÕES, PRAZOS E GARANTIA.

3.1 Pelo presente TERMO, independentemente do cumprimento das disposições legais pertinentes, fica o LOTEADOR/PROPRIETÁRIO/PLEITEANTE obrigado a:

3.1.1 Executar, no prazo de (a definir) e conforme cronograma aprovado, os seguintes serviços (definir);

3.1.2 Facilitar a fiscalização permanente por parte da PREFEITURA da execução das obras e serviços;

3.1.3 Fazer constar dos compromissos/escrituras de compra e venda de lotes a condição de que estes só poderão receber construções depois da execução de obras de infraestrutura, ao menos em toda a extensão do logradouro onde estiverem localizados, após vistoria e aprovação pela PREFEITURA.

3.1.4 Solicitar, caso não concluídos, os serviços no prazo estipulado, sua prorrogação antes do seu término, mediante ampla justificativa a ser aceita pela PREFEITURA. Em caso de recusa da PREFEITURA em aceitar a dilação do prazo, estará o LOTEADOR/PROPRIETÁRIO/PLEITEANTE sujeito à multa (definir) por dia útil de atraso.

3.1.5 Prestar a garantia mencionada no item 2.1 deste TERMO, na modalidade legalmente admitida e escolhida pela PREFEITURA (definir).

3.1.6 Requerer, tão logo concluída a execução dos serviços, a entrega total e parcial, e sem quaisquer ônus para a PREFEITURA das vias, logradouros e áreas reservadas ao uso público, após vistoria que os declare de acordo.

3.2 A garantia prestada será liberada à medida que forem executadas as obras, na seguinte proporção:

30% (trinta por cento), quando concluída a abertura das vias, assentamentos de meios-fios, e de rede de águas pluviais;

30% (trinta por cento), quando concluída a instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica;

40% (quarenta por cento), quando concluídos os demais serviços.

4. EFICÁCIA, VALIDADE E RESCISÃO.

4.1 O presente TERMO entra em vigor na data da sua assinatura adquirindo eficácia e validade na data de expedição do Alvará de Licença pelo órgão competente da PREFEITURA, e terá seu encerramento depois de verificado o cumprimento de todas as obrigações dele decorrentes.

4.2 Causa a revogação unilateral deste TERMO a não-obediência a qualquer de suas cláusulas, implicando a cassação do Alvará de Licença para a execução das obras constantes de seu objeto.

5. FUNDAMENTO LEGAL.

5.1 Este TERMO tem seu fundamento legal na Lei nº , que aprovou as normas para o parcelamento do solo no Município de Descalvado.

6. FORO.

6.1 Para as questões decorrentes deste TERMO é competente o foro da Fazenda Pública



de Descalvado.

E, por estarem de acordo, firmam o presente TERMO em 3 (três) vias de igual forma e conteúdo, na presença das testemunhas abaixo.

Paço Municipal de Descalvado, (data).

PREFEITURA MUNICIPAL DE DESCALVADO

LOTEADOR/PROPRIETÁRIO/PLEITEANTE

TESTEMUNHAS:

ANEXO IV

REQUERIMENTO PARA DESMEMBRAMENTO/UNIFICAÇÃO:

ILMO SR. RESP. PELO SETOR DE PLANEJAMENTO,
OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS

CONSULTA Nº

PROTOCOLE-SE
INFORMAÇÕES

DEFERIDO FACE

Em,/...../20..... Em,/...../20.....

..... CPF/CNPJ -----

-----desejando :

Cadastrar

Subdividir

Regularizar

Unificar lotes

de terreno situado na

.....

inscrição imobiliária

.....

Solicita do Ilmo Sr. a aprovação do projeto, conforme segue em anexo:

Responsável técnico:

CREA/CAU:

.....

Termos em que

Pede Deferimento.

Descalvado, de _____ de 20

_____.

Assinatura do Proprietário





DADOS DO REQUERENTE – PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO:

Endereço: Telefone:

Bairro: Cidade: Estado:

CEP: E-mail:

ANEXO V

FLUXOGRAMA PARA DESMEMBRAMENTO/UNIFICAÇÃO DE LOTES:

UNIFICAÇÃO: ato de unir lotes já existentes e confrontantes, a fim de constituírem apenas um lote.

SUBDIVISÃO: ato de dividir um lote já existente em partes, a fim de se constituírem novos lotes edificáveis, com testada para rua pertencente ao sistema viário existente (rua oficial), respeitando a área e testada (S) mínima(S) definidas pela Lei de, Uso e Ocupação do Solo e Decretos complementares,

CADASTRAMENTO: ato de aprovar lote que se encontra averbado no Cartório de Registro de Imóveis, que possua testada para rua pertencente ao sistema viário existente (rua oficial) e que seja oriundo de planta de loteamento aprovada no Município.

REGULARIZAÇÃO: ato de se oficializar lote que se encontra averbado no cartório do registro de Imóveis, com dimensões que diferem da planta de loteamento aprovada no Município.

OBSERVAÇÃO: Poderá ser feito mais de um procedimento, simultaneamente, numa mesma consulta.

DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA – 1ª FASE CONSULTA PRÉVIA

Requerimento: o mesmo deverá estar preenchido, datado e assinado, devendo ser preenchido o telefone do requerente.

Registro de imóveis: apresentar o original ou cópia autenticada e deverá estar atualizado com data não superior a 90 (noventa) dias.

Pessoa jurídica: caso o proprietário do(s) imóvel(is) se trate de pessoa jurídica, será necessária a apresentação da seguinte documentação:

Contrato social e últimas alterações contratuais – no caso de sociedades Ltda.

Estatuto Social e Ata de Eleição da Diretoria – no caso de sociedades anônimas (S.A) e

Associações.

Projeto: 1 (uma) via em papel sulfite.

Cópia digita do projeto: deverá ser fornecida uma cópia digital do projeto de parcelamento, entregue em mídia digital (CD). Extensão: DWG, nome do arquivo e indicação do lote.

Prancha com edificações existentes: deverá ser apresentada prancha com todas as edificações existentes nos lotes, constando: dimensões, afastamentos, recuos, natureza (alvenaria, madeira, etc.) uso e número do alvará de construção quando existir.

Carta de averbação ou Aforamento:

Anexar no caso de lotes foreiros, em nome dos atuais proprietários e/ou número do processo referente à solicitação da carta.

Observação:

1 - para cadastramento de lote, deverão ser apresentados ainda, os seguintes documentos:

Histórico do imóvel (original ou cópia autenticada), retrocedendo até a data de 10 / 01 / 83 e cópia da planta arquivada em cartório ou certidão de não arquivamento, se for o caso.

Levantamento topográfico contendo: norte geográfico, largura de rua(s), rumos ou Azimutes, distancia até a rua transversal mais próxima, área e metragem do(s) lote(s) e localização das edificações existentes.

Projeto definitivo: mínimo 5 (cinco) vias em papel sulfite uma via do projeto deverá conter reconhecimento de firma do(s) proprietário(s) e cônjuge(s) arquivo digital em formato DWG entregue em mídia digital.

Anotação de responsabilidade técnica - ART - CREA/CAU - deverá ser anexada a ART/RRT de projeto e levantamento topográfico, quando este for exigido.

Pranchas vistas por órgãos envolvidos - - deverá ser efetuada a anexação da(s) prancha(s) vista(s) por outro(s) órgão(s) envolvidos (caso ocorra), tais como : Secretaria Municipal Planejamento, Desenvolvimento, Obras e Serviços Públicos, Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes – DNIT, Companhia Paulista de Força e Luz - CPFL, Rede Ferroviária Federal Sociedade Anônima – RFFSA , entre outros.

Observações

ISS : não deverá existir pendência quanto ao ISS do responsável técnico pelo projeto, cuja verificação será efetuada.

IPTU : não deverá existir nenhum débito de IPTU relativo ao(s) lote(s), inclusive do exercício em Curso, cuja verificação será efetuada para deferimento do Processo. A CND deverá ser para a finalidade específica do projeto em aprovação.

GUIA DE RECOLHIMENTO a quitação da guia referente a taxa de parcelamento do solo deverá ser apresentada, para deferimento do processo.

Formato da prancha : deverá atender as normas da ABNT, sendo admitida prancha somente nos Formatos "A-3", "A-2", "A-1" e "A-0".

Fundo e cores : o papel deverá ser obrigatoriamente o sulfite branco e o desenho, cotas e demais informações somente na cor preta.



Escala : o desenho deverá ser apresentado na escala 1:500. Na impossibilidade de adequação do desenho com o tamanho da prancha, poderá ser admitida As escalas 1:1.000 ou 1:2.000.

Letras e números : deverão ser perfeitamente legíveis (tamanho mínimo : 2 x 2 mm)

Linhas : deverão ser ordenadas de forma lógica:

linhas auxiliares : 0,2 mm

linhas secundárias : 0,4 mm

linhas principais : 0,6 mm

Faixas não - edificáveis :

Bosques : deverão ser representados com traçado diferente e em linhas auxiliares.

Legenda / quadro de identificação

- localização : canto inferior direito da prancha
- dimensões : largura - 17,5 cm e altura - 9,00 cm
- conteúdo 1 - título do projeto (unificação, subdivisão, etc.)

Declaração de Responsabilidade: declaramos que as metragens, áreas, confrontantes e situação são de inteira responsabilidade do(s) proprietário(s) e do responsável técnico.

Eixos de córregos, rodovias, estradas, etc. : em linha auxiliar tipo traço-e-ponto deverão ser representadas como linhas auxiliares e tracejadas com contorno, textos e cotas do(s) lote(s) resultante(s)]

Documentação necessária

2ª fase - consulta / processo

Composição do projeto / apresentação

3 - Nome completo e por extenso do(s) proprietário(s) e cônjuge(s) (se houver)

4 - Nome completo e por extenso, título profissional e número do registro do CREA/CAU (visto, se for o caso) do responsável técnico.

5 - Espaço destinado a Prefeitura Municipal de Descalvado – PMD - localizado imediatamente acima do campo principal, com dimensões de 17,5 cm de largura e 7,0 cm de altura.

6 - outras informações : na linha acima do espaço destinado a PMD, deverá constar a indicação(ões) fiscal (is) do(s) lote(s), quadricula e escala do desenho.

Desenho:

No desenho (Projeto de Parcelamento) Deverão constar obrigatoriamente os seguintes elementos

1 - Norte geográfico

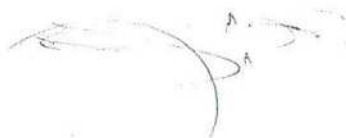
2 - Nome e código das ruas

3 - Cota de largura das ruas (quando a mesma constar na planta de loteamento ou no projeto de rua

4 - Confrontantes do(s) lote(s) em questão (indicação fiscal)

5 - Cota de amarração do(s) lote(s) em relação à rua transversal mais próxima

6 - Denominação, área e dimensões dos lotes, sendo que estes dados devem estar em **negrito**



Para os lotes resultantes:

7 - novo alinhamento de rua: quando se tratar de lote atingido, o novo alinhamento deverá ser indicado no projeto com linha tracejada (espessura de 0,2 mm), devendo o mesmo ser cotado transversalmente ao alinhamento predial

8 - outros elementos: demais incidências de influência no lote tais como: faixa de drenagem, bordadura de bosque, traçado de linha férrea, linhas de alta tensão etc, deverão constar no Projeto com suas respectivas cotas e indicações.

9 - faixa de servidão: quando constar a existência de faixa de servidão no(s) título(s) dominial do lote, a mesma deverá ser indicada no desenho, com linha tracejada e suas respectivas cotas e indicações.

10 - faixa não edificável (lei federal n.º 6766/79): ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15,00 m de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica, devendo a mesma constar no projeto com linha tracejada, respectivas cotas e com a indicação “faixa não edificável de acordo com a lei federal 6766/79”.

11 - doação de área ao município: quando houver doação de área deverá constar observação no projeto com o seguinte texto “o lote xxx será transferido ao município sem ônus e sem “Direito a ressarcimento presente ou futuro”.