

PROJETO DE LEI MUNICIPAL N° XX, DE XX DE XXXXXXXXX DE 2018.

**Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e a instituição de condomínios por unidades autônomas constituídas por duas ou mais edificações destinadas à habitação unifamiliar ou coletiva, e dá outras providências.**

## **CAPÍTULO I**

### **DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** - O parcelamento do solo para fins urbanos e a instituição de condomínios por unidades autônomas constituídos por duas ou mais edificações destinadas à habitação unifamiliar ou coletiva, conforme dispõe a Lei Federal 4.591, de 16 de dezembro de 1964 serão procedidos na forma desta Lei e dependerão de aprovação a licença da Prefeitura Municipal, através de seu órgão competente.

**Art. 2º** - Parcelamento do solo para fins urbanos é a divisão de terra em unidades juridicamente independentes, com vista à edificação.

**Art. 3º** - Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas Zonas Urbanas assim definidas em Lei.

**Art. 4º** - O parcelamento do solo para fins urbanos será realizado na forma de loteamento, desmembramento e fracionamento.

**Art. 5º** - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

**Parágrafo Único:** Equiparar-se-ão aos loteamentos, para os efeitos desta Lei, os arruamentos que se constituírem em abertura ou prolongamento de vias realizadas por particulares, mesmo que estas tenham sido previstas pelo Município.

**Art. 6º** - Considera-se **desmembramento** a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros nem prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

**Art. 7º** - Considera-se **fracionamento** a modalidade de desmembramento que resulte na subdivisão de um lote em dois ou mais lotes destinados à edificação, desde que o imóvel a ser fracionado tenha área igual ou inferior a 3.000,00 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados).

**Art. 8º** - Considera-se também fracionamento, desde que não impliquem em alteração do sistema viário, as seguintes modalidades de parcelamento:

**I.** O parcelamento de gleba ou lote do qual a parcela resultante com qualquer dimensão, se destine a ser reunida a lote lindeiro, desde que o imóvel remanescente permaneça com as dimensões mínimas de área testada para via pública estabelecida nesta Lei Municipal.

**II.** A divisão consensual ou judicial bem como a partilha de imóveis, nomeadamente nas hipóteses de:

**a)** dissolução da sociedade conjugal;

**b)** sucessão “*causas mortis*”;

**c)** dissolução de sociedade ou associações constituídas anteriormente à data de vigência da Lei Federal nº 6.766/79;

**d)** extinção de condomínios constituídos anteriormente à data da Lei Federal nº 6.766/79.

**§ 1º** - Do fracionamento previsto no inciso II não poderá resultar maior número de lotes do que o de coproprietário do imóvel original, observando-se a exigência de frente para via pública, testada e área mínima prevista nesta Lei.

**§ 2º** – Quando a divisão prevista no inciso II (a, b) implicar na necessidade de abertura de vias, deverá atender a todas as disposições exigidas aos loteamentos.

**Art. 9º** - Considera-se forma de parcelamento do solo, para os efeitos desta Lei e outras normas urbanísticas municipais, a instituição dos condomínios por unidades autônomas constituídas por duas ou mais edificações destinadas à habitação unifamiliar ou coletiva, conforme estabelecido no artigo 8º, (a, b) da Lei Federal nº 4.591 de dezembro de 1964.

**Art. 10** - A instituição de condomínios sob a forma prevista no Código Civil deverá obedecer às disposições desta Lei, sempre que, de fato, sejam praticados, na área em condomínio, atos característicos de loteamento, desmembramento ou fracionamento.

**Art. 11** - Os parcelamentos do solo urbano regidos pela Lei Municipal, em função do uso a que se destinam, classificam-se em:

**I** – Residenciais – são aqueles destinados ao uso residencial e as atividades comerciais e de serviços que lhes são complementares;

**II** – De interesse social – são os loteamentos residenciais promovidos exclusivamente pelo Poder Público e destinados à população de baixa renda;

**III** – Para implantação de sítios de recreio – são aqueles localizados em área urbana destinada a esta finalidade por lei Municipal;

**IV** – Industriais – são aqueles destinados ao uso industrial e às atividades comerciais e de serviços que lhes são complementares.

**Parágrafo Único:** O parcelamento do solo obedecerá às zonas de uso previstas pela legislação urbanística do Município.

## **CAPÍTULO II**

### **DA RESPONSABILIDADE E DA GARANTIA**

**Art.12** - É encargo exclusivo do responsável pelo parcelamento a demarcação das quadras e dos lotes bem como a execução das obras exigidas pela presente Lei Municipal, que serão fiscalizadas pelos órgãos competentes, de acordo com suas normas específicas.

**Art. 13** - As áreas destinadas ao sistema viário, à recreação e ao uso institucional exigidas por esta Lei, passarão ao domínio Público Municipal desde a data de registro do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis, sem qualquer indenização.

§ 1º - Considera-se área de uso institucional aquela destinada à utilização, pelo Poder Público, para serviços administrativos em geral e serviços ao Público.

§ 2º - Considera-se área de recreação aquela destinada a atividades de lazer, esportivas, culturais e cívicas.

§ 3º - O disposto neste artigo não se aplicará aos condomínios de que trata esta Lei.

**Art. 14** - As áreas de recreação e de uso institucional, bem como as vias públicas constantes no projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo interessado, salvo nas seguintes hipóteses, observados, respectivamente, os artigos 18º, 23º e 28º da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

**I** – Caducidade ao ato administrativo de aprovação;

**II** – Cancelamento do registro do parcelamento;

**III** – Alteração parcial do parcelamento registrado, desde que aprovada pela Prefeitura Municipal.

**Parágrafo Único:** O Município não poderá alienar as áreas de que trata este Artigo, nem destiná-las a fins distintos daqueles previstos no projeto aprovado, salvo venda ou permuta para aquisição de outra área equivalente, a fim de melhor recolocar atividade pública, ouvida a população atingida, na forma da legislação municipal pertinente.

**Art. 15** - A aprovação dos projetos de loteamentos e condomínios de que trata esta Lei, bem como dos projetos de desmembramento para os quais esta Lei Municipal exija a execução de obras de infraestrutura, fica condicionada a prestação de garantia e assinatura de Termo de Compromisso pelo empreendedor.

**Art. 16** - As modalidades de garantia são as seguintes:

**I** – Garantia hipotecária ou anticrética;

**II** – Caução em dinheiro, em título de dívida pública ou fidejussória;

**III** – Fiança bancária;

**IV** – Seguro – garantia.

**Art. 17** - A garantia terá o valor equivalente ao custo orçamento das obras, aceito pelos órgãos técnicos municipais, salvo na garantia hipotecária que corresponderá, no mínimo, a 30% (trinta por cento) da área total de lotes.

**Art. 18** - Quando se trata de hipoteca, o pacto de prestação de garantia, pela escritura pública, onde constará a identificação das áreas dadas em garantia, pela individualização correspondente a lotes do projeto aprovado a través do sistema de coordenadas, tomando como ponto de referência marcos permanentes, determinados pela Prefeitura Municipal.

**§ 1º** – Não poderão ser dadas em quantia hipotecária as áreas de recreação bem como as destinadas ao uso institucional e áreas não edificáveis constantes do projeto de parcelamento.

§ 2º - A garantia hipotecária só poderá ser prestada sob forma de primeira hipoteca.

§ 3º - Os lotes dados em garantia hipotecária não poderão ser comercializados antes da conclusão das obras de urbanização exigidas por esta lei.

**Art. 19** - A garantia prestada poderá ser liberada parcialmente, a critério da Prefeitura Municipal, à medida em que forem executadas as obras segundo o cronograma aprovado, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

**Art. 20** - Após o cumprimento das formalidades legais para prestação da garantia, o interessado firmará o termo de Compromisso, mediante o qual obrigará-se a:

**I** – Executar, às suas expensas, no prazo fixado pela Prefeitura Municipal, todas as obras constantes dos projetos aprovados, e rigorosamente de acordo com as exigências dos órgãos competentes;

**II** – Fazer constar nos compromissos de compra e venda ou outros atos de alienação de lotes, a condição de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas, no mínimo, as seguintes obras exigidas para o parcelamento, e que deverão ter abrangência total do empreendimento, conforme projeto apresentado:

- a) abertura de ruas;
- b) drenagem pluvial;
- c) instalação e funcionamento da rede de energia elétrica;
- d) instalação e funcionamento de rede de abastecimento de água;

**Art. 21** - O prazo a que se refere o inciso I do artigo anterior não poderá ser superior a 2 (dois) anos e a Prefeitura Municipal, a juízo do órgão competente, poderá permitir a execução completa das obras por etapas, desde que se obedeam às seguintes condições:

**I** – O termo de compromisso fixe prazo total para execução completa das obras do parcelamento;

**II** – Cada etapa corresponde a, no mínimo 1(um) quarteirão, possuindo ligação com via pública existente;

**III** – Sejam executadas na área, em cada etapa, todas as obras previstas nos projetos aprovados, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso e gozo dos equipamentos implantados.

**Art. 22** - No Termo de Compromisso constará a descrição detalhada das áreas que passarão ao patrimônio do Município.

### **CAPÍTULO III**

#### **NAS NORMAS URBANÍSTICAS**

#### **SEÇÃO I**

#### **DAS RESTRICÕES E VEDACÕES**

**Art. 23** - Não será autorizado o parcelamento do solo para fins urbanos, de acordo com as Leis Federais nº (s) 6.766 de 19 de dezembro de 1979, nº 7.803 de julho de 1989 em:

**I** – Terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento da água;

**II** – Terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

**III** - Terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas da Prefeitura Municipal e, no que couber dos demais Órgãos Estaduais e Federais competentes;

**IV** – Terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

**V** – Área de preservação ecológica;

**VI** – Área onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até sua correção;

**VII** – Florestas e demais formas de vegetação natural situadas:

**a)** - ao longo dos rios ou qualquer curso d'água, desde seu nível mais alto em faixa marginal cuja largura mínima seja:

**1)** de 15 (quinze) metros para cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;

**2)** de 50 (cinquenta) metros para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;

- b)** – ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d’água naturais ou artificiais;
- c)** – nas nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados “olhos d’água”, seja qual for a situação topográfica, num raio mínimo de 50,00 m (cinquenta metros) de largura;
- d)** – no topo de morros e montes;
- e)** – nas encostas com declive superior a 45° (quarenta e cinco graus), equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive.

**Parágrafo Único:** Desde que sejam definidas por lei, não será permitido o parcelamento do solo em áreas recobertas por florestas e demais formas de vegetação natural destinadas:

- I** – a atenuar a erosão das terras;
- II** – a formar faixas de proteção ao longo de rodovias e ferrovias;
- III** – a auxiliar a defesa do território nacional, a critério das autoridades militares;
- IV** – a proteger sítios de excepcional beleza ou valor científico ou histórico;
- V** – a asilar exemplares da fauna e da flora ameaçados de extinção.

**Art. 24** - O parcelamento do solo não poderá prejudicar o escoamento natural das águas pluviais e as obras necessárias à sua garantia serão feitas obrigatoriamente nas vias ou faixas reservadas para este fim.

**Art. 25** - Nenhum curso d’água poderá ficar no interior ou junto às divisas dos lotes, sendo obrigatória a implantação de vias ou áreas públicas de recreação em ambas as margens, respeitadas as faixas de proteção exigidas por lei.

§ 1º - Caberá à Fundação Estadual de Proteção Ambiental da Secretaria da Saúde e do Meio Ambiente e/ou ao Departamento Municipal do Meio Ambiente – DMMA, respeitadas as suas competências, o fornecimento das diretrizes relativas à ocupação das margens dos cursos d’água existentes no imóvel a ser parcelado, levando-se em conta eventuais situações consolidadas de as áreas urbanas antropizadas.

§ 2º - OS cursos não poderão ser aterrados ou canalizados sem prévia autorização da Prefeitura Municipal, no que couber, dos demais órgãos estaduais e federais competentes.

**Art. 26** - A Prefeitura Municipal poderá exigir a reserva de faixa não edificáveis no interior ou junto às divisas dos lotes, para instalação de redes de infraestrutura urbana.

**Art. 27** - Ao Longo das rodovias, ferrovias, adutoras, oleodutos, gasoduto e linhas de transmissão d energia elétrica de alta tensão será obrigatória a reserva de faixas não edificadas dimensionadas por legislação específica, além da faixa de domínio.

## **SEÇÃO II**

### **QUARTEIRÕES E LOTES**

**Art. 28** - Os quarteirões deverão atender aos seguintes requisitos:

**I** – área máxima – 14.000 m<sup>2</sup> (quatorze mil e quatrocentos metros quadrados);

**II** – comprimento máximo – 180m (cento e oitenta metros).

**Art. 29** - Os condomínios de que trata esta Lei não poderão abranger áreas com dimensões superiores às faixas nos incisos I e II do artigo anterior, nem prejudicar a continuidade do sistema viário previsto pela legislação municipal.

**Art. 30** - Não será permitido o parcelamento do solo sob forma de desmembramento ou fracionamento quando resultar em faixa de lotes contíguos, de frente para uma mesma via, com extensão superior a 180 (cento e oitenta) metros, caracterizando-se neste caso um loteamento.

**Art. 31** – Os lotes residenciais resultantes de loteamentos, loteamentos públicos de interesse social, desmembramentos ou fracionamentos, bem como as unidades autônomas dos condomínios de que trata esta Lei, deverão obedecer aos seguintes padrões urbanísticos:

<b>DESTINAÇÃO PADRÃO</b>	<b>RESIDENCIAL</b>
Testada mínima	8,00m
Área mínima	160,00m <sup>2</sup>
Relação máxima entre testada e profundidade	1:4

**Parágrafo Único:** Nas áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento), o lote residencial mínimo será de 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), com Testada Mínima de 10m (dez metros).

**Art. 32** - Os lotes industriais e de sítios de recreio resultantes de loteamentos, desmembramentos, fracionamentos, bem como unidades autônomas dos condomínios de que trata esta Lei deverão obedecer aos seguintes padrões urbanísticos:



<b>DESTINAÇÃO PADRÃO</b>	<b>INDUSTRIAL</b>	<b>SÍTIOS DE RECREIO</b>
Testada mínima	15,00m	30,00m
Área mínima	600,00m <sup>2</sup>	1.500,00m <sup>2</sup>
Relação máxima entre testada e profundidade	1:4	1:4

**Art. 33** - Nenhum lote poderá ter frente voltada para passagens de pedestres.

**Art. 34** - Os quarteirões e lotes deverão ser demarcados com marcos, conforme padrão adotado pela Prefeitura Municipal, e sua colocação e manutenção até a venda total dos lotes são encargos exclusivos do responsável pelo parcelamento.

**Art. 35** - Os projetos de desmembramentos poderão contemplar a criação de servidão de passagem, contanto que o lote a ser desmembrado tenha no mínimo 10m de testada, que a servidão possua no mínimo 2m de largura, e que sirva no máximo dois lotes.

### **SEÇÃO III**

#### **DAS VIAS DE COMUNICAÇÃO**

**Art. 36** - É de competência da Prefeitura Municipal a classificação das vias propostas nos projetos de loteamentos em vias principais, secundárias ou locais, conforme as diretrizes urbanísticas.

§ 1º - Via principal é aquela destinada ao tráfego de veículos pesados e circulação geral.

§ 2º - Via secundária é aquela destinada à canalização de tráfego para as vias principais.

§ 3º - Via local é aquela destinada ao simples acesso aos lotes.

**Art. 37**- A largura das vias de comunicação, sua divisão em faixas de rolamento e passeio e demais especificações técnicas deverão obedecer aos seguintes padrões:

TIPO DE VIA ESPECIFICAÇÃO	PRINCIPAL COM CENTEIRO CENTRAL	PRINCIPAL SEM CANTEIRO CENTRAL	SECUNDÁRIA E LOCAL	PASSAGEM PARA PEDESTRES	VIA INTERNA DE CONDOMÍNIOS
Largura Total Mínima	21,00 m	16,00 m	14,00 m	5,00 m	14,00 m
Largura Mín. Passeios	Lateral: 2x 3,5	2x 3,0	2x 2,2	.....	2x 2,2

Do Passeio	Central: 2,0	.....	.....	.....	.....
Largura da Faixa de Rolamento	2x 6,00 m	10,00 m	10,00 m	.....	10,00 m
Inclinação Max:	25%	25%	25%	.....	25%
Inclinação Mín.	0,5 %	0,5	0,5%	.....	0,5%

§ 1º - O nivelamento e a largura das vias propostas deverão ser compatibilizados, o quanto possível, com os arruamentos adjacentes, porém jamais será admitida que a nova via de comunicação possua largura e nivelamento inferiores aos parâmetros estabelecidos na presente Lei.

§ 2º - Nos loteamentos industriais somente serão admitidas vias com especificações correspondentes às vias principais e secundárias.

**Art. 38** - Os passeios deverão apresentar declividade transversal de 3% (três por cento).

**Art. 39** - A Altura do meio-fio não poderá ultrapassar a 15 cm (quinze centímetros).

**Art. 40** - O ângulo de interseção de duas vias será no mínimo igual a 60º (sessenta graus), salvo maiores exigências estabelecidas pela Prefeitura Municipal, quando se tratar de área com declividade acentuada.

**Art. 41** - A vias sem saídas deverão ter praça de retorno que permita a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 16 (dezesesseis) metros, nunca inferior ao dobro da largura da pista e sua extensão somada à praça de retorno não poderá exceder 130m (cento e trinta metros).

**Art. 42** - As faixas de domínio das rodovias não poderão ser utilizadas como vias urbanas e a construção de acessos diretos dos loteamentos às rodovias dependerá de aprovação da Prefeitura Municipal e do órgão estadual ou federal competente.

## SEÇÃO IV

### DAS ÁREAS DE RECREAÇÃO E USO INSTITUCIONAL

**Art. 43** - Nos loteamentos destinados ao uso residencial, inclusive os de interesse social, bem como nos de uso industrial e sítios de recreio, deverão ser reservadas áreas para uso público que serão definidas de acordo com o tamanho da gleba a ser loteada.

§ 1º - As áreas de uso institucional e de recreação respeitarão os seguintes parâmetros:

**I** – Loteamento em gleba com área de até 10.000,00m<sup>2</sup>, será destinado um lote de 300,00m<sup>2</sup> para uso institucional e mais 3% (três por cento) do total da área será reservado como área verde;

**II** - Loteamento em gleba com área de 10.000,01m<sup>2</sup> até 30.000,00m<sup>2</sup>, será destinado um lote de 400,00m<sup>2</sup> para uso institucional e mais 5% (cinco por cento) do total da área será reservado como área verde;

**III** - Loteamento em gleba com área de 30.000,01m<sup>2</sup> até 50.000,00m<sup>2</sup>, será destinado um lote de 500,00m<sup>2</sup> para uso institucional e mais 5% (cinco por cento) do total da área será reservado como área verde;

**IV** - Loteamento em gleba com área superior a 50.000,00m<sup>2</sup>, será destinado 3% (três por cento) do total da área para uso institucional, e mais 5% (cinco por cento) do total da área será reservado como área verde;

§ 2º - As áreas exigíveis para fins de uso institucional e de recreação poderão ser no máximo 50% (cinquenta por cento) de sua totalidade situada dentro de área de preservação permanente, ambiental ou não-edificável.

**Art. 44** – Nos desmembramentos deverá ser reservada área para uso institucional correspondente a, no mínimo, 3% (três por cento) da área da gleba quando esta possuir área superior a 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), e além dessa também reservada uma área verde correspondente a, no mínimo, 3% (três por cento) da área da gleba.

**Parágrafo Único:** Excluem-se das exigências deste artigo os fracionamentos e os desmembramentos de lotes cuja área da gleba onde será realizado o desmembramento dos lotes for de até 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados).

**Art. 45** – Nos loteamentos destinados a sítios de recreação, deverá ser reservada área correspondente a, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total da gleba, que passará a integrar o domínio público municipal como área verde.

**Parágrafo Único:** Nos condomínios com área igual ou superior a 30.000,00 m<sup>2</sup> deverá ser destinada área para uso institucional correspondente a, no mínimo 5% (cinco por cento) da área total da gleba, com frente para via pública.

## SEÇÃO V

### DA INFRAESTRUTURA

**Art. 46** - Nos loteamentos residenciais e industriais particulares, o empreendedor deverá executar a abertura das vias de comunicação, dotando-as de meio fio e revestimento com calçamento e/ou asfalto, promover a instalação das redes de abastecimento d'água potável e energia elétrica, e a construir as pontes e bueiros necessários nas vias de comunicação demarcadas.

**Art. 47** - Nos loteamentos residenciais e industriais públicos, o Poder Executivo deverá promover a abertura das vias de comunicação, promover a instalação das redes de abastecimento d'água potável e energia elétrica, e a construir as pontes e bueiros necessários nas vias de comunicação demarcadas.

**Art. 48** - É obrigatória, nos Loteamentos, Parcelamentos, Desmembramentos e, igualmente, na construção de calçamento e/ou na pavimentação asfáltica por parte do Município, a implantação da extensão do cano de água aos Lotes não edificadas.

§ 1º - Nos empreendimentos novos a providência deve ser exigida pela municipalidade por ocasião da aprovação do respectivo Projeto e, nos empreendimentos já existentes a providência se dará através de notificação aos proprietários dos imóveis por ocasião da construção do calçamento e/ou da pavimentação asfáltica.

§ 2º - Aqueles que não atenderem o disposto no caput deste artigo, quando necessitarem do abastecimento de água, deverão providenciar as suas custas a abertura da vala e a restauração do calçamento e/ou pavimentação asfáltica sob pena de o município realizá-la lançando a despesa decorrente em dívida ativa do respectivo lote.

§ 3º - O empreendedor deverá instalar as entradas das redes de abastecimento de água potável, com ponto de água individualizado por lote.

§ 4º - Construção de meio fio com 15 cm (quinze centímetros) de altura, e seguindo o alinhamento da respectiva via de comunicação;

§ 5º - Construção e/ou restauração do passeio público, observado para isso os padrões e as especificações estabelecidas no Código de Obras e Posturas do Município e/ou na legislação municipal específica, bem como o disposto na Lei Federal nº 10.098/2000 (que Estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências)

**Art. 49** - Além das exigências constantes nos artigos anteriores, deverá o empreendedor instalar rede de drenagem de águas pluviais (bueiros) obedecendo ao seguinte:

a) Bueiros de no mínimo 60 cm (sessenta centímetros) de diâmetro para ruas abertas ou prolongadas em extensão de até 100 (cem) metros;

**b)** Bueiros de no mínimo 80 cm (oitenta centímetros) de diâmetro para ruas abertas ou prolongadas em extensão de até 200 (duzentos) metros;

**c)** Bueiros de no mínimo 100 cm (cem centímetros) de diâmetro para ruas abertas ou prolongadas em extensão acima de 200 (duzentos) metros;

**d)** No caso de já existir rede de drenagem de águas pluviais (bueiros) na rua a ser aberta ou prolongada com bitola superior as acima referidas, não poderá ser instalado bueiros com diâmetro inferior;

**e)** No caso de instalar a rede de drenagem de águas pluviais (bueiros) nos dois lados da rua, a dimensão dos bueiros poderá ser menor, porém a soma da dimensão dos bueiros dos dois lados da rua não poderá ser inferior ao estabelecido acima;

**f)** As dimensões dos bueiros poderão ser inferiores às estabelecidas acima no caso das ruas localizarem-se na parte alta da área a ser parcelada ou da rua onde for realizada a rede de drenagem de águas pluviais, porém nunca inferior a 40 cm de diâmetro, e desde que atestada à capacidade através da apresentação de projeto técnico, acompanhada de ART do profissional.

**Art. 50** - O revestimento da via por meio de calçamento de pedra e/ou pavimentação asfáltica deverá ser construído em cima de base dimensionada de acordo com as especificações técnicas indicadas para cada tipo de solo, e possuir as seguintes espessuras mínimas:

**a)** Capa asfáltica com no mínimo 3,5cm (três vírgula cinco centímetros) de espessura;

**b)** Calçamento com pedra com no mínimo 15 cm (quinze centímetros) de espessura, sendo uma das faces plana.

**Art. 51** - Nos loteamentos destinados à implantação de sítios de recreio, o empreendedor deverá executar a abertura e o ensaibramento compactado das vias de comunicação e a construção das pontes e dos muros de arrimo necessários.

**Parágrafo Único:** Caberá a FEPAM, a definição dos sistemas de abastecimento d'água e disposição dos esgotos domésticos a serem implantados em cada caso específico.

**Art. 52** - Aplicar-se-ão aos desdobramentos da gleba situadas em logradouros públicos desprovidos de infraestrutura conforme o uso a que se destinarem, as disposições previstas nos artigos 44º e 45º, executando-se aqueles referentes ao sistema viário.

**Art. 53** - Os condomínios deverão atender ao disposto no artigo 44º e seu Parágrafo Único, ou quando se localizarem em zonas destinadas à implantação de sítios de recreio que estabelece o artigo 45, ficando sob responsabilidade exclusiva dos condomínios a manutenção das redes e equipamentos situados no interior da área condominial.

## **CAPÍTULO IV**

### **DAS PENALIDADES**

**Art. 54** - Constatada a infração a qualquer dispositivo desta Lei a Prefeitura Municipal notificará o interessado e o responsável técnico, concedendo prazo de 10 (dez) dias para a regularização da ocorrência, contado da data de expedição da notificação e prorrogável por igual tempo.

**Art. 55** - Se não forem cumpridas as exigências constantes da notificação dentro do prazo concedido, será lavrado Auto Infração ou, se estas estiverem em andamento ao Auto de Embargo, com a aplicação de multa em ambos os casos.

§ 1º - Provado o depósito da multa, o interessado poderá apresentar recursos à Prefeitura Municipal, sem efeito suspensivo, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, contadas da data de recebimento do Auto de Infração ou de Embargo.

§ 2º - Depois da lavrado o Auto de Embargo, ficará proibida a continuação dos trabalhos, que serão impedidos, se necessário, com auxílio das autoridades judiciais do Estado.

**Art. 56** - Pela infração das disposições da presente Lei Municipal, sem prejuízos de outras providencias cabíveis, previstas nos artigos 44º, 45º e 46º da Lei Federal nº 6.766/79, ou outra legislação que vier a sucedê-la ou alterá-la, serão aplicados ao interessado as seguintes multas, pagas em moeda corrente:

**I** – Por iniciar execução das obras sem projeto ou fazê-lo depois de esgotado os prazos de execução, 10 (dez) vezes o Valor de Referência Municipal – VRM;

**II** – Por executar o parcelamento em desacordo com o projeto aprovado, 07(sete) vezes o Valor de Referência Municipal – VRM;

**III** – Pelo prosseguimento de obra embargada, multa diária correspondente a 01 (uma) vez o Valor de Referência Municipal – VRM, contada a partir da data do embargo;

**IV** – Por aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos d’água sem licença da Prefeitura Municipal, ou fazê-lo sem as precauções técnicas necessárias, de modo a provocar danos a terceiros ou modificações essenciais no escoamento das águas, 07 (sete) vezes o Valor de Referência Municipal – VRM;

V – Por outras infrações não discriminadas neste artigo, 05 (cinco) VRM;

§ 1º - Na reincidência da mesma infração as multas serão aplicadas em triplo.

§ 2º - O pagamento da multa não exime o infrator do cumprimento do dispositivo legal violado e nem ressarcimento de danos eventualmente causados.

## **CAPÍTULO V**

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 57** - A Prefeitura Municipal, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, regulamentará por Decreto os procedimentos administrativos para aprovação e execução dos projetos de parcelamento do solo urbano.

**Parágrafo Único:** A Prefeitura Municipal ainda poderá estabelecer por Decreto normas ou especificações adicionais para a execução das obras exigidas por esta lei.

**Art. 58** - Quando o proprietário de uma gleba pretender alienar uma parcela da mesma cuja área seja igual ou inferior à estabelecida no artigo 7º desta lei, a provação do parcelamento como fracionamento de parte de uma gleba estará condicionada à assinatura de um Termo de Acordo, averbado no Cartório de registro de Imóveis, mediante o qual o proprietário e seus sucessores, quando intencionarem alienar mais uma parcela ou o restante da gleba, obrigar-se-ão a:

**I** – Reservar as áreas para recreação e uso institucional previstas nos artigos 41º e 42º desta Lei Municipal proporcionalmente à área total que originalmente detinham;

**II** – Executar a infraestrutura exigida por esta Lei Municipal, nos termos dos artigos 44, 45, 46 e 47.

**Art. 59** - A Prefeitura Municipal não se responsabilizará por diferenças nas dimensões dos lotes verificadas em parcelamento aprovados nos termos da presente Lei.

**Art. 60** - No local das obras de parcelamento deverão ser colocadas placas contendo a ata estipulada pela Prefeitura Municipal para término das obras, o número da inscrição no Cartório de registros de Imóveis, o nome, a identificação legal e o endereço dos responsáveis técnicos, além de outras exigências de órgãos estaduais e federais competentes.

**Art. 61** - A denominação das vias de comunicação e demais logradouros públicos será estabelecida pelo Poder Público Municipal.

**Art. 62** - O interessado deverá fazer constar nos atos de alimentação dos lotes ou unidades autônomas de condomínios de que trata esta Lei, as restrições quanto à utilização dos mesmos em decorrência do projeto aprovado, bem como o gravame quando o lote estiver hipotecado.

**Art. 63** - Somente será admitida a edificação em lotes resultantes de parcelamento de solo ou em unidades autônomas de condomínios quando estes estiverem sido objeto de aprovação Municipal.

**Art. 64** - A Prefeitura Municipal só expedirá Alvará de Licença para construir, demolir, reconstruir ou ampliar edificações nos lotes após haverem sido por ele vistoriadas e aprovadas as respectivas obras de infraestrutura urbana.

**Parágrafo Único:** Nos condomínios, o fornecimento do “Habite-se” às edificações ficará condicionado a conclusão das obras de urbanização.

**Art. 65** - Os processos de parcelamento do solo que estiverem tramitando na Prefeitura Municipal, em fase de solicitação de diretrizes, na data de publicação desta Lei deverão adequar-se às suas exigências.

**Art. 66** - Os parcelamentos do solo, clandestinos ou irregulares, existentes na data da publicação desta Lei Municipal poderão ser regularizados, conforme os padrões urbanísticos da legislação por ela revogada a após este prazo estarão sujeitos aos dispositivos desta Lei.

**Art. 67** - Os casos omissos na presente Lei Municipal serão resolvidos pela Prefeitura Municipal, mediante parecer de seu órgão técnico ou parecer de órgão estaduais e federais competentes, ouvido o Conselho Municipal.

**Art. 68** - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO DE SARANDI, EM XX DE XXXXXXXX DE 2018.

**Leonir Cardozo**  
**Prefeito Municipal**



PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº XX, DE XX DE XXXXXXXXX DE 2017.

**Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e a instituição de condomínios por unidades autônomas constituídas por duas ou mais edificações destinadas à habitação unifamiliar ou coletiva, e dá outras providências.**

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS:

O presente Projeto de Lei Municipal tem como fito contemplar em uma única lei municipal a regulamentação do parcelamento do solo para fins urbanos e a instituição de condomínios por unidades autônomas constituídas por duas ou mais edificações destinadas à habitação unifamiliar ou coletiva.

Isto porque a Lei Municipal nº 2825 que para isso foi editada ainda no ano de 1997, e desde então se encontra em vigência sofreu várias alterações ao longo dos anos. O resultado disso é que a legislação municipal que regulamenta a matéria está fragmentada, o que exige sempre uma análise conjunta de todas as leis existentes para a segura aplicação no caso concreto.

Do contrário obviamente não se alcançará uma interpretação sistêmica e harmônica da legislação municipal que versa sobre a matéria.

Logo, com propósito de melhor organizarmos essa legislação que passará a integrar o Plano Diretor do Município, e assim contribuímos para a segurança da sua aplicação, e de promovermos ainda pontuais alterações que visam adequar as exigências da lei municipal do parcelamento do solo aos limites do que a legislação federal permite fazer, levando sempre em consideração a realidade e as necessidades locais, é que construímos a presente proposta de lei para regulamentar o parcelamento do uso do solo.

Portanto, no intuito de fazer com que a política urbana, que segundo o Estatuto da Cidade, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, também atenda a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização. (inciso IX do Art. 2º da Lei n. 10.257/01), apresentamos à Câmara de Vereadores o presente projeto de Lei, que representa uma das partes integrantes do Plano Diretor.

GABINETE DO PREFEITO DE SARANDI, EM XX DE XXXXXXXXX DE 2018.

**Leonir Cardozo**  
**Prefeito Municipal**