

LEI Nº 019/2001 , DE 03 DE JANEIRO DE 2001

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano do Município e dá outras providências.

NEURÍ DALSOLIO, Prefeito Municipal de Santa Cecília do Sul.

Faço saber, em cumprimento ao disposto na Lei Orgânica do Município, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º - O parcelamento do solo urbano, mediante loteamento e desmembramento no Município de Santa Cecília do Sul, será regida pela presente Lei e obedecerá ao disposto na legislação federal, estadual e demais disposições aplicáveis à espécie.

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º- Para fins desta Lei, considera-se:

I - ÁREA URBANA, a destinada à edificação de prédios e equipamentos urbanos, especificadas em Lei Municipal.

II - ÁREA DE EXPANSÃO URBANA, a destinada a atender as necessidades de ampliação da zona urbana da cidade e compreende uma faixa de terras situada numa distância de até 1.000 (mil) metros a partir do limite da zona urbana.

§ 1º - A inclusão de determinado perímetro na área urbana e na área de expansão urbana depende de Lei Municipal.

§ 2º - A Administração Municipal no interesse da coletividade, poderá criar restrições de uso dos imóveis compreendidos na zona de expansão urbana e também poderá adequar o seu uso ao acréscimo da cidade.

Art. 3º - O parcelamento de imóveis situados nas zonas definidas no artigo anterior somente poderá ocorrer por meio de loteamento ou desmembramento.

§ 1º - Loteamento é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º - Desmembramento é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

CAPÍTULO II

DAS DEFINIÇÕES E REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 4º - Para efeitos desta Lei, considera-se:

I - SISTEMA DE CIRCULAÇÃO, o conjunto de logradouros públicos, como ruas, praças e parques públicos, que possibilitam a interligação dos diversos pontos da cidade e também das atividades nela desenvolvidas;

II - EQUIPAMENTOS URBANOS, os serviços de abastecimento de água, luz, coleta de águas pluviais, esgoto e rede telefônica;

III - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS, os de natureza cultural, educacional, de saúde, lazer e similares, tais como escolas, teatros, bibliotecas, museus, postos de saúde, etc.

IV - ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO, os reservados a praças, parques, jardins e similares;

V - FAIXA DE EDIFICAÇÃO PROIBIDA, área complementar que poderá ser exigida pelo Poder Público, em cada loteamento, área *“non aedificandi”* destinada a equipamentos urbanos.

VI - PASSEIO PÚBLICO, a fração de terras compreendida entre o alinhamento do lote e o início do leito da via pública;

VII - QUARTEIRÃO, a área de terras, subdividida ou não, em lotes, compreendida e delimitada entre vias de comunicação ou entre essas e outros pontos de identificação.

CAPÍTULO III

DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 5º - Nos projetos de loteamento, a área destinada ao sistema de circulação, equipamentos urbanos, equipamentos comunitários e espaços livres de uso público, não poderá ser inferior, no seu total, a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser parcelada.

§ 1º - Na aprovação de loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes forem superiores a 5.000 m² a porcentagem prevista no artigo anterior será reduzida para 15% (quinze por cento).

§ 2º - Caberá à Administração Municipal estabelecer, na respectiva planta, ao lhe ser encaminhado o projeto de loteamento, os locais a serem reservados para os equipamentos urbanos, comunitários e espaços livres de uso público, de sorte que haja proporção entre essas áreas e o número total de lotes.

§ 3º - Em qualquer hipótese, a porcentagem mínima destinada as áreas enumeradas no parágrafo anterior, não poderá ser inferior a 15% (quinze por cento) da área a ser loteada.

§ 4º - Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art. 6º - Os loteamentos, para serem aprovados nos termos desta Lei, deverão ser dotados dos seguintes requisitos:

- I - Demarcação dos lotes, quadras e logradouros públicos;
- II - Abertura de todas as ruas, com colocação de meio-fio, de pedra de basalto ou concreto.
- III - Projeto e execução da rede de distribuição de energia elétrica para todos os lotes e logradouros públicos, de acordo com as normas da empresa concessionária de energia elétrica;
- IV - Projeto e execução de toda a rede de água para todos os lotes;
- V - Projeto e execução de escoamento das águas pluviais;

Art. 7º - O interessado em efetuar o loteamento deverá comunicar essa intenção ao Município, mediante requerimento, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres, das reservas para equipamentos urbanos e comunitários, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

- I - as divisas da gleba a ser loteada;
- II - as curvas de níveis à distância adequada;
- III - a localização dos cursos de água, bosques e construções existentes;
- IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- V - o tipo predominante a que o loteamento se destina;
- VI - as características, dimensões das zonas de uso contígua;

§ Único - As curvas de nível deverão ser apresentadas a uma distância de, no mínimo, 05 (cinco) metros.

Art. 8º - A Secretaria de Obras do Município, ou órgão equivalente, por meio de seu responsável técnico, definirá, nas respectivas plantas, as diretrizes para o uso do solo, o traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para os equipamentos urbanos e comunitários, indicará os requisitos necessários, definirá o recuo da faixa de edificação proibida em cada lote, e o valor das garantias a serem dadas pelo loteador ao Município.

Art. 9 - A Prefeitura Municipal indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõe o sistema viário da cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público comum;

IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis.

§ 1º - Para o cumprimento das tarefas previstas neste artigo, a Secretaria de Obras poderá recorrer ao assessoramento de órgão competente do Estado.

§ 2º - O prazo para o cumprimento dessas atribuições, por parte da Secretaria de Obras, é de 60 (sessenta) dias a partir da apresentação do requerimento pelo interessado.

Art. 10º - As diretrizes oficiais do loteamento, antes da respectiva entrega ao interessado, deverão ter aprovação expressa do Prefeito Municipal.

§ Único - A liberação das plantas contendo as diretrizes fixadas deverá ser precedida do pagamento, ao Município, pelo interessado, da taxa correspondente.

Art. 11º - A partir da data da entrega das plantas ao interessado, contendo as diretrizes e demais requisitos técnicos previstos nos artigos anteriores, o loteador terá um prazo de 90 (noventa) dias para requerer a aprovação final do projeto de loteamento, sob pena de se considerar caduca a fixação das diretrizes oficiais.

§ Único - Decorrido o prazo fixado neste artigo, o interessado deverá se submeter a novo processo de fixação de diretrizes e a novo pagamento das taxas de serviços.

Art. 12º - O projeto final de loteamento, contendo desenho, memorial e projeto das obras, devidamente aprovados pelos órgãos competentes do Município e respectivos cronogramas para execução dessas obras, deverá ser protocolado na Prefeitura, acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais relativos ao imóvel, cronograma de obras e instrumento de garantia de sua execução.

§ 1º - Os desenhos deverão conter pelo menos:

I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III - as dimensões lineares e ângulos do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V - a indicação dos marcos de alinhamento, nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - a indicação em planta e perfis de toda a rede de água potável, de energia elétrica e de toda a linha de escoamento das águas pluviais.

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

I - a descrição sucinta do loteamento, com suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;

IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos, já existentes no loteamento e adjacências.

§ 3º - Os alinhamentos das vias e logradouros públicos e dos terrenos, deverão ser fixadas por meio de marcos.

Art. 13º - A aprovação final do projeto de loteamento se dará por despacho expresso do Prefeito, com fundamento no parecer técnico e escrito da Secretaria de Obras.

§ Único - O prazo para aprovação final do projeto é de 30 (trinta) dias, contados da data de entrada no protocolo da Prefeitura.

Art. 14º - Antes da aprovação final pelo Prefeito, caberá ao interessado providenciar na aprovação do projeto pelos órgão competentes do Estado, nos termos da legislação estadual.

Art. 15º - Os projetos de loteamento de glebas que se encontram nas hipóteses previstas no Art. 13 da Lei 6.766 deverão obedecer o exame e anuência prévia do órgão competente do Estado.

Art. 16º – Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo a caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo neste caso observadas as disposições do art. 23º da Lei Federal nº 6.766.

CAPÍTULO IV DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 17º - Para aprovação dos projetos de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade e de planta do imóvel a ser desmembramento, contendo:

I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II - a indicação da divisão de lotes pretendida na área com as respectivas dimensões e numeração.

Art. 18º - No desmembramento, nenhum lote poderá ter área e testada inferior ao lote exigido para loteamento.

Art. 19º - No ato de aprovação do projeto de desmembramento, o Município especificará, com vistas à inscrição do respectivo ônus do Registro de Imóveis, a faixa de edificação proibida, nos termos do Art. 8º desta Lei.

Art. 20º - Aplicam-se ainda, ao projeto de desmembramento, os demais requisitos urbanísticos exigidos para o loteamento.

Art. 21º - Caberá ao Prefeito, por despacho expresso, aprovar o projeto de desmembramento, baseado em parecer fundamentado e por escrito da Secretário de Obras ou do Setor de Tributação ou de Engenharia.

§ Único - O prazo para a aprovação do projeto é de 30 (trinta) dias da data em que for protocolado o pedido na Prefeitura.

Art. 22º - O interessado, para retirar o projeto de desmembramento aprovado pelo Município, deverá pagar previamente a taxa correspondente.

Art. 23º - Ocorrendo a caducidade da aprovação do projeto, o interessado deverá requerer nova aprovação, submetendo-se novamente a todas as exigências legais.

Art. 24º - A aprovação pelo Prefeito, dos projetos de desmembramento de lotes ou glebas que se enquadram nas hipóteses previstas no Art. 13 da Lei 6.766, deverão receber o exame e a anuência prévia do órgão competente do Estado.

CAPÍTULO V

DO REGISTRO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 25º - Os projetos de loteamento e desmembramento aprovados pelo Município deverão ser submetidos ao Registro Imobiliário, nos termos do Capítulo VI da Lei 6.766.

§ único - Por despacho do Prefeito, fundado em certidão do Oficial do Registro de Imóveis, serão declaradas caducas as aprovações dos projetos de loteamento e desmembramento não submetidos a registro no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da aprovação.

Art. 26º - O Município, ao receber a comunicação do Oficial do Registro de Imóveis de que o loteamento foi registrado, providenciará o tombamento das áreas destinadas as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art. 27º - O prazo para a execução dos projetos integrantes do loteamento aprovado será estabelecido caso a caso, no ato da aprovação pelo Prefeito, em decorrência do cronograma das obras apresentado pelo interessado. Em qualquer

projeto, o prazo máximo para a execução das obras e comunicação ao Município para aceitação é de 02 (dois) anos a partir do registro do loteamento.

CAPÍTULO VI

DAS VIAS DE COMUNICAÇÃO

Art. 28º - O sistema viário do loteamento deverá atender às seguintes especificações:

a) AVENIDAS - largura mínima da pista de rodagem de 15m (quinze metros) e passeio público de no mínimo 3,5m (três metros e cinquenta centímetros), declive máximo de 8% (oito por cento);

b) RUAS PRINCIPAIS - largura mínima da pista de rodagem de 12m (doze metros) e passeio público de no mínimo 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros), declive máximo de 10% (dez por cento);

c) RUAS SECUNDÁRIAS - largura mínima da pista de rodagem de 10m (dez metros) e passeio público de no mínimo 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros), declive máximo de 12% (doze por cento);

d) As novas vias públicas poderão ter largura diferente das acima referidas quando se tratar de prolongamento de vias existentes, adotando-se neste caso, a largura destas;

e) – Passagens para pedestres com largura de 5 (cinco) metros;

f) - No traçado das vias públicas deverá ser observado o seguinte:

a) ângulo de interseção não inferior a 60º (sessenta graus);

b) raio de curvatura mínima de 200m (duzentos metros) nas avenidas;

c) raio de curvatura mínima de 80m (oitenta metros) nas demais ruas;

d) tangente mínima de 30m (trinta metros) entre as curvas reversas;

g) - Obrigatoriamente o loteamento será provido com rede de água potável e de energia elétrica, observando o seguinte:

a) a rede de água, se não for pública, deverá ser previamente aprovada pelo órgão oficial de saúde pública;

b) a rede de energia elétrica deverá ser previamente aprovada pela concessionária dos serviços públicos de eletricidade.

Art. 29º - A denominação das vias e logradouros públicos é de competência do Município.

Art. 30º - Nas passagens para pedestres, deverão ser observados recuos laterais das construções, de, no mínimo, 3 (três) metros, e não poderá haver frente de lotes voltadas para passagens de pedestres.

Art. 31º - A Administração Municipal poderá exigir, nas avenidas, a construção de canteiros, com largura mínima de 1,5 (um e meio) metro.

CAPÍTULO VII DOS QUARTEIRÕES

Art. 32º - O comprimento dos quarteirões não poderá ser superior a 200 (duzentos) metros e a largura máxima permitida será de 100 (cem) metros.

Art. 33º - Os quarteirões com mais de 100 (cem) metros de comprimento deverão ter passagens para pedestres, espaçadas de 80 (oitenta) metros, no máximo.

CAPÍTULO VIII DOS LOTES

Art. 34º - Os lotes terão uma testada mínima de 10 (dez) metros e área mínima de 200 (duzentos) metros quadrados.

Art. 35º - Nos desmembramento, a área remanescente não poderá resultar inferior a área e testada mínima exigida para cada lote.

Art. 36º - É permitido o fracionamento ou desdobre de lote urbano em duas ou mais partes, com quaisquer dimensões, sempre que essas frações desdobradas, na mesma oportunidade, sejam anexadas, por fusão, aos imóveis contíguos. Também é permitido o desdobre nas mesmas condições com a fusão de uma só parte, desde que a área remanescente continue com dimensões iguais ou superiores às mínimas estabelecidas nesta Lei para os lotes.

§ Único - O desdobramento deverá ser aprovado pelo Prefeito, observadas as exigências desta Lei.

CAPÍTULO IX DAS GARANTIAS

Art. 37º - Por ocasião do pedido de aprovação do loteamento, o interessado deverá especificar as garantias que pretende das ao Município para fiel execução dos projetos.

Art. 38º - As garantias deverão ser equivalentes aos custos de execução de todos os projetos. Caberá à Administração Municipal exigir garantias complementares sempre que as garantias oferecidas, comprovadamente, não cobrirem os custos de execução dos projetos.

Art. 39º - As garantias poderão consistir em hipoteca de parte dos lotes, hipoteca de outro imóvel que o loteador seja proprietário, fiança bancária ou títulos da dívida pública.

Parágrafo Único - O loteador poderá se valer, simultaneamente, de mais de uma dessas garantias.

Art. 40º - O loteador deverá formalizar a garantia ao Município antes do encaminhamento do respectivo projeto do loteamento ao Registro de Imóveis.

Art. 41º - À medida que forem sendo executados os projetos de acordo com o cronograma das obras oferecido pelo loteador, o Prefeito poderá ir liberando as garantias, na mesma proporção.

Art. 42º - A não execução das obras projetadas no prazo fixado nos cronogramas ensejará ao Município executar as garantias, e, com o produto dessa execução, realizar as obras remanescentes.

Art. 43º - As garantias dadas ao Município serão liberadas imediatamente após a conclusão de todos os projetos e da aceitação das obras pela Administração Municipal.

CAPÍTULO X

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 44º – A taxa de aprovação de loteamento será cobrada de conformidade com o disposto no Código Tributário Municipal.

Art. 45º - O loteador deverá comunicar ao Município as vendas efetuadas, as transferências de contratos, vem como as rescisões procedidas, para o efeito tributário e também para fins de liberação progressiva das garantias.

Parágrafo Único - A não comunicação, no prazo de 30 (trinta) dias, dessas ocorrências, sujeitará o loteador ao pagamento de multa correspondente a R\$ 50,00 (cinquenta reais) para cada lote compreendido nesses atos.

Art. 46 - Havendo relevante interesse social, poderão ser instituídos loteamentos populares para atender a necessidades da população de baixa renda, podendo ser editada lei com procedimentos específicos.

Art. 47 - O Executivo regulamentará, no que couber, esta Lei.

Art. 48 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SANTA CECÍLIA DO SUL,
aos 03 de Janeiro de 2001.

NEURÍ DALSOLIO
PREFEITO MUNICIPAL

Registre-se. Publique-se.

Nilton Mazaro
Secret. Administração