

LEI COMPLEMENTAR Nº 127 DE 20 DE JUNHO DE 2011

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências

PAULO SÉRGIO PILOTO, Presidente da Câmara Municipal de Jarinu, Estado de São Paulo, faço saber que a Câmara Municipal de Jarinu aprovou:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 1º - Os projetos de parcelamento do solo urbano do Município de Jarinu aqui compreendido (**loteamento e/ou desmembramento**) dependerão, sempre, de prévia aprovação da Prefeitura, obedecido o disposto nesta lei e nas normas federais e estaduais aplicáveis à matéria.

§ 1º - Considera-se **loteamento** a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

§ 2º - Considera-se **desmembramento** a subdivisão de gleba em lotes com fragmentação superior a 10 (dez) lotes destinados a edificação, com o 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.

Artigo 2º - Somente será admitido o parcelamento do solo (loteamento e/ou desmembramento) para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definida pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

§ Único – Não será permitido o parcelamento do solo (loteamento e/ou desmembramento):

I – Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

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

III – Em terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV – Em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;

V – Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Artigo 3º - Obedecidas às normas gerais e os critérios básicos de apresentação de projetos, de especificação técnica e de **visto e/ou aprovação**, previstos nesta lei, o parcelamento do solo (loteamento e/ou desmembramento) se subordinará às necessidades locais quanto à destinação das áreas, de modo a permitir o desenvolvimento harmônico do município, segundo os parâmetros de uso fixados em instrumento legal previamente aprovado.

§ 1º - Obtido o visto da municipalidade o interessado deverá solicitar aprovação do empreendimento nos demais órgãos, no que couber, no prazo de 180 (cento e oitenta dias) sob pena de decorrido o prazo incorrer em perda do direito.

§ 2º - Protocolado o pedido de aprovação do loteamento junto aos demais órgãos, no que couberem, os documentos oficiais poderão decorridos os prazos de sua validade ser revalidados desde que devidamente justificada a sua necessidade.

CAPÍTULO II

DAS EXIGÊNCIAS TÉCNICAS E URBANÍSTICAS PARA OS PROJETOS DE LOTEAMENTO e DESMEMBRAMENTO

Artigo 4º - O parcelamento do solo (loteamento/desmembramento) para fins urbanos, de expansão urbana ou de urbanização específica; assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal, obedecerão aos seguintes parâmetros de parcelamento, aplicados de acordo com o estabelecido por esta lei municipal:

§ 1º - O parcelamento do solo (loteamento e/ou desmembramento) para fins urbanos **exclusivamente residenciais e/ou comercial** obedecerá aos seguintes parâmetros:

<u>Categoria do Lote</u>	<u>Área do lote – M²</u>	<u>Testada Mínima</u>
MP – 1	5.001 ou mais	50 – metros
MP – 2	3.001 até 5.000	30 – metros
MP – 3	1.001 até 3.000	20 – metros
MP – 4	501 até 1.000	15 – metros
MP – 5	361 até 500	12 – metros
MP – 6	250 até 360	10 – metros

§ 2º - O parcelamento do solo (loteamento e/ou desmembramento) para fins urbanos **exclusivamente industriais** obedecerá aos seguintes parâmetros:

<u>Categoria do Lote</u>	<u>Área do Lote - M²</u>	<u>Testada Mínima</u>
MP – 1	5.001 ou mais	50 metros
MP – 2	3.001 até 5.000	30 metros
MP – 3	1.000 até 3.000	20 metros

§ 3º - Para a “**edificação**” de **conjunto habitacional popular** e/ou implantação de **loteamento e/ou desmembramento popular** realizado pelo poder público municipal, com ou sem parceria com o poder público federal e/ou estadual, será permitido o parcelamento do solo com área **mínima de 125,00 metros quadrados com frente mínima de 5,00 metros - ficando proibido o desdobro do terreno e o desdobro por solo edificado;**

§ 4º - Para a “**edificação**” de **conjunto habitacional popular** realizado por iniciativa privada, obedecida às disposições desta lei, só será permitido o parcelamento do solo urbano (**loteamento e/ou desmembramento**) com área **mínima de 175,00 metros quadrados e frente mínima de 7,00 metros – proibido o desdobro do terreno e o desdobro por solo edificado;**

§ 5º - Para parcelamento do solo **loteamento e/ou desmembramento popular** por iniciativa privada, obedecida às disposições desta lei, só será permitido o parcelamento do solo urbano com **área**

mínima de 250,00 metros quadrados e frente mínima de 10,00 metros – proibido o desdobro do terreno e o desdobro por solo edificado;

§ 6º - Os lotes situados num loteamento poderão sofrer variações positivas em áreas e dimensões, ficando a critério do poder público estabelecer, na consulta prévia, os limites máximos desta variação;

§ 7º - Os lotes situados em esquina não poderão ter testada e/ou frente inferior a 12,00 metros em ambos os logradouros, **exceto quando se tratar de conjunto habitacional popular, loteamento e/ou desmembramento popular;**

§ 8º - Nenhum lote poderá ter, sob hipótese alguma, áreas e/ou dimensões inferiores às estabelecidas nos parâmetros de parcelamento (loteamento e/ou desmembramento) descritos nesta lei.

Artigo 5º - As áreas destinadas ao uso público, não poderão constituir, em seu todo, parcela inferior a **35% (trinta e cinco por cento) da gleba parcelada**, assim distribuído:

I – Sistema viário – 20% (vinte por cento);

II – Espaços livres de uso público (sistema de lazer – área verde) – 10% (dez por cento);

III – Área institucional – 5% (cinco por cento) - sendo sua localização escolhida pela prefeitura municipal – podendo a critério da mesma aceitar ou não ser localizada fora do perímetro da transcrição e/ou matrícula da área loteada.

§ 1º - No caso de ser a área ocupada pelo sistema viário (vias públicas) inferior a 20% (vinte por cento) da área total a lotear, a diferença deverá ser acrescida ao mínimo da área reservada para espaços livres de uso público (sistemas de lazer e/ou área verde).

§ 2º - Os espaços livres de uso público são:

I – Áreas verdes: são aquelas com restrição de uso, onde a prioridade é pela manutenção e restauração florestal; deverão ser computadas nestas áreas as áreas de reserva legal (Lei Federal 4.771/65 – artigo 16), áreas de preservação permanente – APP (Lei Federal 4.771/65 e suas alterações), e áreas florestais com impedimentos legais;

II – Sistema de lazer: são áreas previstas ao uso público, não sendo permitido a incorporação de faixa “non aedificandi” sob linha de alta tensão, ao longo de faixas de domínio de rodovias, ferrovias e canteiros entre avenidas e calçadas;

Artigo 6º - Consideram-se comunitários, para efeito desta lei, os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, e similares;

Artigo 7º - A Prefeitura não poderá alienar as áreas previstas no artigo 5º, devendo assegurar-lhe o uso institucional.

Artigo 8º - Deste a data do registro do parcelamento do solo (loteamento e/ou desmembramento) 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;

Artigo 9º - Caberá ao loteador a implantação das obras relacionadas no Capítulo III – Artigo 29, bem como a apresentação dos projetos e memoriais descritivos de responsabilidade das concessionárias de serviços públicos (energia elétrica, água, esgoto e etc...), devidamente aprovados.

§ Único – A critério do poder público e respeitando-se as exigências da empresa concessionária do serviço, poderão ser decretadas como “non aedificandi” as faixas onde estão implantados os serviços mencionados neste artigo.

Artigo 10 – Serão observadas faixas “non aedificandi” de 15 (quinze) metros de cada lado, ao longo das faixas de domínio de: ferrovias, rodovias (federais e estaduais), dutos e linhas de transmissão de energia elétrica.

§ Único – Estas áreas não poderão ser contidas no percentual de áreas públicas destinadas a área institucional e sistema de lazer previstas no artigo 5º - II e III;

Artigo 11 - Serão também consideradas “non aedificandi” as áreas situadas a margem das águas correntes e dormentes, visando sua preservação, ressalvadas e observadas às exigências que regem os terrenos da marinha.

§ 1º - Nos fundos dos lotes que fazem divisa com áreas de preservação permanente – APP (Lei Federal 4771/65 – Código Florestal) deverá constar do projeto apresentado sua exata localização (descrição e área total) e acompanhado de memorial descritivo para a devida averbação junto a matrícula do imóvel quando do registro do parcelamento do solo (loteamento e/ou desmembramento) perante o Cartório de Registro de Imóveis;

§ 2º - Em nenhum caso os loteamentos e/ou desmembramentos poderão prejudicar o escoamento das águas nas respectivas bacias hidrográficas e as obras serão feitas obrigatoriamente nas

vias públicas ou em faixas reservadas para esse fim, mediante projeto apresentado pelo loteador e aprovado pela prefeitura municipal.

Artigo 12 – Nos fundos de vales e talwegues será obrigatória a reserva de faixa sanitária para escoamento de águas pluviais e redes de esgoto.

Artigo 13 – O sistema viário do loteamento respeitará as exigências do sistema viário existente e projetado, integrando-se a ele harmonicamente, em seus pontos de acessos.

Artigo 14 – A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta lei e dependerá de aprovação prévia da Prefeitura pelos seus órgãos competentes.

§ Único – Considera-se via ou logradouro público para fins desta lei, todo o espaço destinado à circulação ou utilização da população em geral.

Artigo 15 - As vias de circulação, com as respectivas faixas de domínio, conforme demonstrado no Anexo I deverão se enquadrar em uma das categorias abaixo:

I – Nos parcelamentos destinados a uso **residencial e/ou comercial**, as avenidas, ruas e vielas deverão ter:

- a) **Vias Coletoras**: aquela (s) que tem a função de coletar e distribuir o fluxo oriundo das vias secundárias (tráfego lento) e vias locais (vias sem saída) – deverão ter no mínimo: 20,00 metros de largura, assim distribuído: calçada de 2,00 metros de cada lado, canteiro central com largura de 2,00 metros com possibilidade de trânsito de pedestres e duas faixas de leito carroçável de 7,00 metros de largura de cada lado;

- b) **Vias Secundárias**: aquela(s) que estabelecem ligação entre as vias coletoras ou a de maior largura e são de tráfego lento para uso predominante de veículos – deverão ter no mínimo: 12,00 metros de largura, assim distribuídos: calçada com largura de 2,00 metros de largura de cada lado e leito carroçável de 8,00 metros de largura;
- c) **Vias Locais**: aquela(s) predominantemente de uso local (vias sem saída) de acesso e saída a lotes com trânsito local – deverão ter no mínimo 10,00 metros de largura, assim distribuídos: calçada de 1,50 metros de largura de cada lado e leito carroçável de 7,00 metros de largura.
- d) **Vielas**: deverão ter no mínimo largura de 4,00 metros.

II - Nos parcelamentos destinados exclusivamente a uso **industrial**, as avenidas, ruas e vielas deverão ter:

- a) **Vias Coletoras**: aquela (s) que tem a função de coletar e distribuir o fluxo oriundo das vias secundárias (tráfego lento) e vias locais (vias sem saída) – deverão ter no mínimo: 20,00 metros de largura, assim distribuído: calçada de 2,00 metros de cada lado, e leito carroçável de 16,00 metros de largura;
- b) **Vias Secundárias e Locais**: aquela (s) que estabelecem ligação entre as vias coletoras ou a de maior largura e são de tráfego lento para uso predominante de veículos – deverão ter no mínimo: 10,00 metros de largura, assim distribuídos: calçada com largura de 2,00 metros de largura de cada lado e leito carroçável de 8,00 metros de largura;
- c) **Vielas**: deverão ter no mínimo largura de 4,00 metros.

§ Único: São vedadas quaisquer vias com faixa de domínio de largura inferior ao estabelecido nesta lei.

Artigo 16 – As vias locais de circulação poderão terminar nas divisas da gleba a arruar, quando seu prolongamento estiver previsto na estrutura viária do plano diretor ou quando a juízo do órgão competente da Prefeitura, interessar à estrutura viária.

Artigo 17 - As vias locais (vias sem saída) serão permitidas desde que providas de praças de retorno na extremidade e seu cumprimento, inclusive a praça de retorno, não exceda 15 (quinze) vezes a sua largura, até no máximo de 150 (cento e cinquenta) metros.

§ 1º - A conformação e dimensões das praças de retorno deverão permitir a inscrição de um círculo de raio mínimo de 10,00 metros.

Artigo 18 – A rampa máxima permitida nas vias locais de circulação (vias sem saída) será de 10% (dez por cento) e a declividade mínima de 04% (zero vírgula quatro por cento).

§ Único – Em áreas excessivamente acidentadas, a rampa máxima poderá atingir 15% (quinze por cento) para as ruas com revestimento a que se refere o artigo 29 desta lei, devendo o revestimento ser executado com material antiderrapante.

Artigo 19 – A largura de uma via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante de plano já aprovado pela prefeitura, não poderá ser inferior à largura desta, ainda de que pela sua função e característica, possam ser consideradas de categoria inferior ou superior.

Artigo 20 – A divisão das vias de circulação em parte carroçável e passeios e/ou calçadas deverá acompanhar os perfis típicos padronizados pela prefeitura, conforme Anexo I, e terão declive de 3% (três por cento) no sentido transversal.

Artigo 21 – Nos cruzamentos das vias públicas, os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo do constante do Anexo II da presente lei.

Artigo 22 – Nas vias de circulação, cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais, serão obrigatórios os taludes, cuja declividade máxima será de 60% (sessenta por cento) e altura máxima de 3 (três) metros.

§ Único – Os taludes podem ser substituídos por muros de arrimo ou proteção a critério da prefeitura municipal, as expensas do loteador.

Artigo 23 – A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderão ser feitas por meio de números e letras.

Artigo 24 – Nas quadras com comprimento superior a 200 (duzentos) metros fica obrigatória a implantação de viela com largura mínima de 4,00 (quatro) metros nos parcelamentos para fins residencial

e/ou comerciais, e de 5,00 (cinco) metros nos parcelamentos para fins industriais, em local definido pela prefeitura.

Artigo 25 – Os parcelamentos para fins industriais obedecerão às disposições desta lei e as implantações das indústrias, deverão, previamente para a sua instalação obter certidão de uso do solo junto à prefeitura municipal.

Artigo 26 – Aos Estados caberá disciplinar a aprovação pelos municípios de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições:

I – Quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II – Quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do município, ou que pertença a mais de um município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas definidas em lei estadual ou federal;

III – Quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados)

§ Único – No caso de loteamento ou desmembramento localizado em área de município metropolitana, o exame e anuência prévia à aprovação do projeto caberão à autoridade metropolitana.

Artigo 27 – Os cursos d'água não poderão ser aterrados, canalizados, desviados ou tubulados, sem prévia anuência do órgão estadual competente e da prefeitura municipal.

Artigo 28 – Os parcelamentos do solo (loteamento e/ou desmembramento) de que trata esta lei não poderão receber denominação igual à utilizada para identificar outros loteamentos, desmembramentos, setores ou bairros já existentes.

CAPÍTULO III

DAS BENFEITORIAS OU MELHORAMENTOS

Artigo 29 – Uma vez aprovado o projeto e expedido o decreto de aprovação e o alvará de implantação do parcelamento do solo (loteamento), o loteador obriga-se a implantar as suas expensas as benfeitorias ou melhoramentos relacionados a seguir:

I – Abertura de ruas, avenidas e vielas;

II – Demarcação de quadras e lotes com marcos de concreto;

III – Colocação de guias e sarjetas conforme padrão da prefeitura municipal;

IV – Rede de coleta e escoamento de águas pluviais, no projeto deverá constar o local de lançamento ou destinação final e forma de prevenção dos efeitos deletérios;

V – Rede de abastecimento e distribuição de água potável;

VI – Rede de coleta de esgoto aprovada pela concessionária – fica a critério da concessionária, autarquia, ou órgão responsável pelo serviço público de coleta de esgoto ser substituída por outras soluções para esgotamento sanitário (NBR-7229), desde que não haja a possibilidade de ligação em rede coletora existente certificado pela concessionária ou órgão responsável.

VII – Pavimentação das vias de comunicação, utilizando:

- a) Concreto asfáltico;
- b) Blocos de concreto;
- c) Paralelepípedo;
- d) Concreto.

VIII – Rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública aprovada pela concessionária;

IX – Arborização de ruas e avenidas - deverá observar as disposições do guia de arborização da concessionária de energia elétrica.

§ 1º - Todas as benfeitorias acima descritas deverão constar do projeto submetido previamente a prefeitura municipal com os respectivos memoriais descritivos que deverão ser apresentados em quatro vias na escala 1:1000 e também uma via do arquivo digital (autocad) gravado em mídia (CD/DVD ou SIMILIAR).

§ 2º - Os projetos e memoriais descritivos cuja aprovação é de responsabilidade das concessionárias de serviços públicos deverão ser apresentados assim que aprovados ou até a data de aceitação total das obras e melhoramentos públicos pela municipalidade, sob pena de inviabilizar a aceitação do parcelamento do solo por parte da municipalidade.

§ 3º - A prefeitura municipal terá o prazo de 90 (noventa) dias para aprovação ou rejeição do parcelamento do solo, a contar da data de juntada da expedição de aprovação dos demais órgãos no que couber - (GRAPROHAB); e 60 (sessenta) dias para aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização.

CAPÍTULO IV DO PROCESSAMENTO

Artigo 30 - Para efeito de aprovação de projeto de parcelamento do solo (loteamento e/ou desmembramento), deverá ser feita consulta prévia a prefeitura municipal.

§ 1º - No ato da consulta prévia o interessado apresentará os seguintes documentos:

I - Matrícula atualizada da área a ser parcelada expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

II - Quatro vias da planta do imóvel em escala 1:1000, mais 1 via em arquivo eletrônico digital (autocad) gravado em mídia própria, assinada pelo proprietário e por profissional habilitado pelo CREA e inscrito na prefeitura municipal, contendo:

- a) Descrição da propriedade da qual conste denominação, área, limites, situação e outras características essenciais;
- b) Localização exata dos cursos d'água e nascentes no local ou mais próximo a ele;

- c) Curvas de nível de 5m em 5m (cinco em cinco metros) amarradas a um sistema de coordenadas, referidas ao sistema cartográfico nacional;
- d) Marcação de todas as vias de comunicação existentes ou projetadas numa faixa de 500 m (quinhentos metros) ao longo do perímetro do terreno, bem como da via de circulação de interesse superlocal mais próxima;
- e) Indicação dos bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores de porte existentes no sítio;
- f) Indicação das construções existentes, linhas de transmissão de energia elétrica, adutoras, obras, instalações e serviços de utilidade pública existentes no local ou numa faixa de 500 m (quinhentos metros) ao longo do perímetro do terreno
- g) Indicação do uso predominante a que se destinará o loteamento (residencial, comercial e/ou industrial, ou misto);
- h) Outras indicações que possam interessar à orientação geral do parcelamento, a critério da prefeitura.

§ 2º - Quando o proprietário parcelar parte do imóvel, o requerente deverá apresentar as plantas referidas no inciso II, abrangendo a totalidade do imóvel destacando a parte a lotear.

§ 3º - Sempre que necessário, a critério da prefeitura, poderá ser exigida a extensão do levantamento altimétrico ao longo do perímetro do terreno, até o limite de 50 m (cinquenta metros).

Artigo 31 – O encaminhamento de projetos de parcelamento do solo (loteamento e/ou desmembramento) está condicionado a viabilidade do escoamento das águas pluviais.

Artigo 32 – A Prefeitura indicará em seguida, na planta apresentada, as diretrizes:

I – Vias de circulação do sistema viário básico do município, de modo a permitir o enquadramento e entrosamento aos sistemas propostos.

II – Reserva, especificação e localização de áreas institucionais e áreas livres, determinadas ou exaradas no capítulo II desta presente lei.

§ Único - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo **máximo de 180 (cento e oitenta) dias**, durante a qual o requerente deverá apresentar o projeto definitivo; o prazo poderá ser prorrogado por igual período, desde que devidamente comprovada a sua necessidade pelo empreendedor e aceito pela municipalidade.

Artigo 33 – Orientado pelas diretrizes oficiais consubstanciadas na consulta prévia - Capítulo IV e dentro de 180 (cento e oitenta) dias o loteador apresentará para a obtenção do (visto) os seguintes documentos:

I – Matrícula atualizada da área a ser parcelada expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

II – O projeto deverá ser apresentado em quatro vias, e mais uma via em arquivo eletrônico digital (autocad) gravado em mídia própria, nas escalas 1:200, 1:500 ou 1:100, compatível com as dimensões do terreno;

§ 1º - O projeto deverá estar assinado em todas as cópias pelo proprietário e por profissional devidamente registrado no CREA e inscrito na prefeitura municipal e deverá conter:

I – Planta de localização do parcelamento em escala 1:10.000

II – Indicação dos sistemas viários local, os espaços abertos para recreação e usos institucionais e comunitários e suas respectivas áreas;

III – A subdivisão das quadras em lotes com a respectiva numeração, dimensão e área;

IV – Indicação das dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias em curva, bem como outros elementos necessários à sua perfeita definição;

V – Quatro vias de projeto dos perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e praças nas seguintes escalas horizontal de 1:1000, vertical 1:100, ou outra escala a critério da prefeitura.

§ 2º - O nivelamento exigido deverá tomar por base a referência de nível (RN) oficial mais próxima.

Artigo 34 – As plantas e detalhes para a aprovação não deverá conter quaisquer outros elementos ou ilustrações, além dos abaixo relacionados:

I – Todos os elementos relacionados no artigo 30;

II – Indicação do norte verdadeiro magnético:

III – Indicação da área total, da área loteada, das áreas das vias públicas, da área reservada para usos públicos e da proporção dos diferentes tipos de lotes;

§ 1º – A caução a ser efetivada será representada por fiança bancária no valor equivalente a 1,2 vezes do total das obras de infraestrutura prevista no projeto do empreendimento.

§ -2º - A critério exclusivo da Prefeitura, desde que constatada a execução de 50% (cinquenta por cento) das obras de infraestrutura, poderá ser admitida a substituição parcial da fiança originalmente apresentada.

§ -3º - A caução poderá ser constituída por 30% dos lotes do empreendimento, escolhidos pela Prefeitura.

§ -4º - A caução poderá ser constituída por hipoteca de outro imóvel localizado no município, com avaliação prévia feita pela Prefeitura, suficiente para cobrir as despesas de infraestrutura do empreendimento.

Artigo 35 – Uma vez apresentado o projeto completo de parcelamento do solo (loteamento e/ou desmembramento) e estando ele aprovado de acordo com a presente lei, serão elaborados e formalizados os seguintes atos:

I – Decreto de aprovação do parcelamento;

II – Alvará de licença para implantação do parcelamento do solo, expedido pela prefeitura municipal, autorizando a implantação do empreendimento;

Artigo 36 – A partir da data de aprovação e da expedição do alvará de implantação do parcelamento do solo, o loteador obriga-se:

I – Executar no **prazo máximo de 04 (quatro) anos improrrogável** e sem qualquer ônus a prefeitura municipal, as obras constantes do capítulo III - Artigo 29;

II – Quaisquer outras obras oriundas de atendimento dos dispositivos da presente lei;

III – facilitar a fiscalização da execução das obras e serviços pelos agentes municipais, devidamente identificados, permitindo-lhes o livre trânsito independentemente de horário e/ou qualquer autorização ou aviso prévio;

IV – Fazer constar das escrituras definitivas e/ou dos compromissos de compra e venda de lotes, as obrigações dos serviços e obras previstos no artigo 29.

Artigo 37 – O alvará de implantação do projeto de parcelamento do solo deverá conter:

I – Dados que caracterizem e identifiquem o parcelamento;

II – As condições em que o parcelamento do solo foi autorizado;

III – Indicações das áreas destinadas a logradouros, usos institucionais e áreas livres as quais se incorporarão automaticamente ao patrimônio municipal como bens de uso comum, sem ônus de qualquer espécie para a prefeitura;

IV – Menção da caução Indicada será conforme Artigo 34 - §1º e §2º desta Lei;

V – Anexo ao qual conste a descrição das obras a serem realizadas e um cronograma de sua execução físico-financeira;

Artigo 38 – Após a aprovação do parcelamento do solo por decreto do poder executivo e a expedição do alvará de licença de implantação entregue ao loteador, deverá o mesmo providenciar:

I – O registro do parcelamento do solo junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data do decreto de sua aprovação;

II – Providenciar após o registro do parcelamento do solo junto ao Cartório de Registro de Imóveis a imediata abertura de matrícula de cada lote do empreendimento e apresentar no prazo de 90 dias, sem ônus a municipalidade para que seja instruído o cadastro imobiliário.

Artigo 39 – Uma vez **realizadas todas as obras de que trata o Capítulo III - artigo 29**, a prefeitura municipal, a requerimento do interessado e após as competentes vistorias, e se em ordem e aceitas, liberará a garantia dada e emitirá **o laudo de conclusão, aceitação e liberação de caução**.

§ Único – Para a expedição do referido laudo deverá o loteador apresentar os projetos devidamente aprovados pelas concessionárias acompanhado do termo de aceitação e responsabilidade pelas obras.

Artigo 40 – Findo o prazo do cronograma de obras que poderá coincidir com o prazo máximo de 04 (quatro) anos para a realização das benfeitorias e/ou melhoramentos públicos (capítulo III - artigo 29) a contar da data de expedição do decreto de aprovação e do alvará de licença para implantação; caso não tenham sido realizadas ou concluídas a (s) obra (s), a prefeitura, sem prejuízo de outras medidas legais cabíveis, poderá:

I – Servindo-se dos recursos oriundos da garantia ofertada promover a execução da caução dada em garantia.

II – Realizada a (s) obra (s) deverá computar ao loteador o ressarcimento de todas as despesas decorrentes da (s) mesma (s).

Artigo 41 – O loteador poderá requerer qualquer alteração total ou parcial do parcelamento do solo desde que obedecidas às normas pertinentes a matéria.

CAPÍTULO V DO DESMEMBRAMENTO

Artigo 42 – Para o pedido de diretrizes e/ou aprovação de projeto de desmembramento o interessado apresentará a prefeitura municipal requerimento instruído com os mesmos documentos exigidos para loteamento no que couber:

§ 1º – Obtido o visto da municipalidade o interessado deverá solicitar aprovação do empreendimento nos demais órgãos, no que couber, no prazo de 180 (cento e oitenta dias) sob pena de decorrido o prazo incorrer em perda do direito.

§ 2º - Protocolado o pedido de aprovação do desmembramento junto aos demais órgãos, no que couber, os documentos oficiais poderão decorridos os prazos de sua validade serem revalidados desde que devidamente justificada a sua necessidade.

§ 3º - Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, obedecido o disposto nesta lei e as normas federais e estaduais aplicáveis à matéria.

Artigo 43 - Quando o proprietário parcelar parte do imóvel, o requerente deverá apresentar as plantas, abrangendo a totalidade do imóvel destacando a parte a parcelar.

Artigo 44 - Uma vez aprovado o desmembramento com expedição do decreto de aprovação e do alvará de licença para implantação o proprietário da área obriga-se a implantar as suas expensas no prazo máximo de 04 (quatro) anos, observando sempre o cronograma de obras, os seguintes melhoramentos e/ou benfeitorias:

- I** – Abertura de vielas sanitária quando houver necessidade;
- II** – Demarcação de quadras e lotes com marcos de concreto;
- III** – Colocação de guias e sarjetas conforme padrão da prefeitura municipal;
- IV** – Rede de coleta e escoamento de águas pluviais, no projeto deverá constar o local de lançamento ou destinação final e forma de prevenção dos efeitos deletérios;
- V** – Rede de abastecimento e distribuição de água potável;
- VI** – Rede de coleta de esgoto aprovada pela concessionária – fica a critério da concessionária, autarquia, ou órgão responsável pelo serviço público de coleta de esgoto ser substituída por outras soluções

para esgotamento sanitário (NBR-7229), desde que não haja a possibilidade de ligação em rede coletora existente certificado pela concessionária ou órgão responsável.

VII – Pavimentação de toda a frente do imóvel a que faz testada o desmembramento, utilizando:

- a) Concreto asfáltico;
- b) Blocos de concreto;
- c) Paralelepípedo;
- d) Concreto.

VIII – Rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública aprovada pela concessionária;

§ 1º - Todas as benfeitorias acima descritas deverão constar do projeto submetido previamente a prefeitura municipal com os respectivos memoriais descritivos que deverão ser apresentados em quatro vias na escala 1:1000 e também uma via do arquivo digital (autocad) gravado em mídia (CD/DVD ou SIMILAR).

§ 2º - Os projetos e memoriais descritivos cuja aprovação é de responsabilidade das concessionárias de serviços públicos deverão ser apresentados assim que aprovados ou até a data de aceitação total das obras e melhoramentos públicos pela municipalidade, sob pena de inviabilizar a aceitação do parcelamento do solo por parte da municipalidade.

Artigo 45 - A prefeitura municipal terá o prazo de 90 (noventa) dias para aprovação ou rejeição do desmembramento, a contar da data de juntada da expedição de aprovação dos demais órgãos no que couber; e 60 (sessenta) dias para aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização.

Artigo 46 – A aceitação do desmembramento só será efetivada após a vistoria e constatação da execução total das obras antes previstas.

Artigo 47 - O desmembramento do solo para fins urbanos, de expansão urbana ou de urbanização específica; assim definidas pelo Plano Diretor ou aprovadas por lei municipal, obedecerão aos parâmetros (dimensões dos lotes), aplicados de acordo com o estabelecido no artigo 4º desta lei:

CAPÍTULO VI DO DESDOBRO DE LOTE

Artigo 48 - Fica vedado o desdobro e/ou fracionamento de lotes de terrenos situados no município de Jarinu em áreas menores do que 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Artigo 49 - Nenhum imóvel a ser desdobrado e/ou fracionado e seu remanescente poderá ter área menor do que 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e deverá ter frente mínima de 10,00 (dez metros), sob pena do desdobro e/ou fracionamento e seu remanescente não ser aprovado.

Artigo 50 - Fica ainda proibido o desdobro por área edificada, do qual resultem lotes menores de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente menor do que 10,00 (dez metros), inclusive no que respeita ao remanescente.

Artigo 51 - Será permitido o desdobro e/ou fracionamento seguido de anexação de área, naqueles lotes nos quais sejam necessários acertos de divisas quando edificados em desacordo com a locação, como por exemplo, nos casos de edificações construídas com invasões de divisas laterais e/ou fundos dos lotes/imóveis limítrofes, comprovado através de laudo feito por profissional devidamente habilitado, sempre observado o disposto no artigo 49 desta lei.

Artigo 52 - As restrições urbanísticas já impostas anteriormente, sejam - convencional (registrada pelo loteador); e legal (por lei municipal específica para determinado (s) loteamento (s) registrada ou não junto ao Cartório de Registro de Imóveis prevalecem em relação a presente lei.

Artigo 53 - Exclui-se das disposições da presente lei, ao que se refere o Artigo 50 desta Lei, os que possuírem construções em andamento com projeto aprovado, o(s) pedido(s) já protocolado(s) e as construções já cadastradas e lançada(s) para fins de lançamento do imposto territorial e predial até a data da publicação desta lei.

CAPÍTULO VII

DOS PARCELAMENTOS IRREGULARES E DA REGULARIZAÇÃO

Artigo 54 – Fica o poder executivo municipal autorizado a promover a regularização dos parcelamentos do solo implantados clandestinamente ou irregularmente no município.

§ 1º - Na regularização não se levará em conta a localização da urbanização em relação às zonas de uso fixadas pela legislação municipal.

§ 2º - São transformadas em zonas de expansão urbana as áreas parceladas para fins urbanos até a data da publicação desta lei, localizadas na macrozona de uso multifuncional rural.

§ 3º - Para os trabalhos de regularização será nomeada comissão de regularização através de portaria do chefe do executivo composto por presidente e membros.

§ 4º - A prefeitura poderá oficializar estrada (s) de servidão, avenida (s) e rua (s), necessárias para garantir o acesso oficial aos lotes resultantes de um parcelamento a ser regularizado, cujas áreas ocupadas passam a ser de domínio público a partir da data de registro do empreendimento;

Artigo 55 – A regularização não investe o parcelador em qualquer direito, nem o desobriga das responsabilidades decorrentes da implantação;

CAPITULO VIII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 56 – Os parcelamentos (loteamentos e/ou desmembramentos) já aprovados e registrados e em fase de execução de obras de acordo com o cronograma apresentado ficam regidos pela lei da época de sua aprovação.

Artigo 57 – Os parcelamentos (loteamentos e/ou desmembramentos) os quais já obtiveram o “visto” da municipalidade para serem e/ou tiverem sido encaminhados aos demais órgãos os quais deverão obter aprovação ficam regidos pela lei da época.

Artigo 58 – Não caberá a prefeitura municipal qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a constatar;

Artigo 59 – Será de responsabilidade do loteador ou proprietário a conservação dos logradouros públicos, bem como as obras de infra-estrutura lá realizadas até o recebimento do parcelamento (loteamento e/ou desmembramento) por parte da municipalidade;

Artigo 60 – Eventuais restrições urbanísticas a serem impostas pelo proprietário, empreendedor e/ou loteador deverão ter aprovação do município e não poderá contrariar as disposições da lei federal, estadual e/ou municipal aplicáveis a matéria.

Artigo 61 – As infrações da presente lei darão ensejo a imediato embargo administrativo das obras quanto executada em desacordo com os projetos aprovados, podendo inclusive ocorrer à cassação do alvará de licença de implantação sem prejuízo de outras medidas legais cabíveis aplicáveis a matéria;

Artigo 62 – Fica autorizado ao chefe do poder executivo municipal, a qualquer época, baixar decreto regulamentando matéria existente na presente lei que possa gerar dupla interpretação, matéria omissa a mesma.

Artigo 63 – Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, fazem parte integrante da mesma os anexos I e II; ficando revogadas as disposições em contrário e em especial a lei nº 1.118 de 25 de junho de 1990.

Jarinu, 20 de junho de 2011.

MARIA DE FÁTIMA DE MOURA LORENCINI
Prefeita Municipal

Registrada na Secretaria de Administração e afixada no quadro de Editais da Prefeitura Municipal de Jarinu, em 20 de Junho de 2011.

ANDERSON DA CUNHA
Secretário Municipal de Administração Geral