CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES
TRIUNFO – RS

Este documento foi publicado no mural da Câmara de vereadores em 08/12/2020 permanecendo até ...../...../.....

Secretaria da Câmara

Estado do Rio Grande do Sul
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIUNFO

OF. Nº 203/2020- GP.

Triunfo, 30 de novembro de 2020.

Senhora Presidente:

Senhores(as) Vereadores(as):

Dirijo-me a Vossas Excelências para encaminhar-lhes, no uso da prerrogativa que me é conferida pelo artigo 143, inciso II, da Lei Orgânica Municipal, o anexo Projeto de Lei que ***"Dispõe sobre o parcelamento de solo urbano no Município de Triunfo e dá outras providências"***, a fim de ser submetido à apreciação dessa Egrégia Câmara de Vereadores.

A justificativa que acompanha o expediente elucida as razões e a finalidade da presente proposta.

Atenciosamente,

Murilo Machado Silva
PREFEITO MUNICIPAL

Excelentíssima Senhora
Ver(a). Fernanda Paz Pinheiro
Presidente da Câmara Municipal de Vereadores
NESTA CIDADE

MENSAGEM JUSTIFICATIVA N° 031/2020

Senhora Presidente;

Senhores (as) Vereadores (as):

Ao cumprimentá-los(as) cordialmente, servimo-nos do presente para encaminhar Projeto de Lei que dispõe sobre o parcelamento de solo urbano no Município de Triunfo.

A presente demanda visa principalmente resolver incongruências e conflitos existentes atualmente entre duas Leis Municipais sobre o parcelamento do solo (Lei nº 391/1978, que dispõe sobre loteamentos urbanos, e a Lei nº 1.989/2005, que dispõe sobre os desmembramentos em lotes), bem como destas com o Plano Diretor do Município. Essas incongruências e conflitos estão, inclusive, inviabilizando a regularização de propriedades junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Por estas razões, tornou-se imperiosa a necessidade de padronizar, atualizar e unificar as diretrizes urbanísticas para o parcelamento do solo, as quais devem estar em conformidade com o Plano Diretor, bem como com a legislação federal que regulamenta esta matéria.

Com a presente proposta, os trâmites processuais previstos para a aprovação e autorização de projetos de parcelamento de solo contemplam os requisitos exigidos em Lei Federal e, concomitantemente, foram compatibilizados e unificados, em suas etapas, o licenciamento ambiental, facilitando o andamento do processo, tanto para os Técnicos do Município, quanto para os empreendedores.

Trata-se, portanto, de um instrumento fundamental para o desenvolvimento do Município, sobretudo no que se refere à expansão urbana e empreendimentos habitacionais, além de terem sido também previstas diretrizes para loteamentos industriais, algo que não estava contemplado até então nas legislações pré-existentes.

Cabe salientar, que a padronização do texto apresentado no Projeto de Lei em comento, foi avaliado e discutido diretamente com a responsável pelo Cartório de Registro de Imóveis, desta cidade, estando, portanto, de acordo com o que é exigido para registro das propriedades. Nesta mesma linha, a matéria foi posta à sociedade através de Audiência Pública, conforme ATA, em anexo, bem como à Procuradoria Jurídica do Município, conforme Pareceres nº 1.047/2020 e 1.059/2020, em anexo. Salienta-se, que em todas as esferas avaliativas a presente matéria foi avaliada e aprovada, estando apta a ser submetida ao Poder Legislativo.

Assim, restando caracterizada a vital importância do presente Projeto de Lei, contamos com a compreensão dos Nobres Vereadores para apreciar, em caráter de urgência, o presente Projeto, pugnando desde já pela sua aprovação.

Atenciosamente,

Triunfo, 30 de novembro de 2020.

Murilo Machado Silva
PREFEITO MUNICIPAL

Estado do Rio Grande do Sul
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIUNFO

PROJETO DE LEI N°.02/2020
Complementar

Dispõe sobre o parcelamento de solo urbano no Município de Triunfo e dá outras providências.

O PREFEITO DE TRIUNFO, Estado do Rio Grande do Sul,

FAZ SABER, em cumprimento ao disposto no art. 143, inciso III, da Lei Orgânica do Município, que tendo a Câmara Municipal de Vereadores APROVADO, SANCIONA e PROMULGA a seguinte,

L E I:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1°. Esta Lei estabelece as condições para o parcelamento do solo urbano, nas formas de loteamento e desmembramento, observadas as disposições da legislação federal e estadual pertinentes.

Art. 2°. Para efeitos desta Lei adotam-se as seguintes definições:

I – GLEBA URBANA – porção de terra que não tenha sido submetida a parcelamento sob égide da Lei Federal n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

II - LOTE URBANO – terreno servido de estrutura básica com no mínimo vias de circulação, rede de abastecimento de água potável, rede de distribuição de energia elétrica, drenagem pluvial, destinado à edificação, situado em Zona Urbana ou Zona de Expansão Urbana, conforme o Plano Diretor do Município, devendo suas dimensões e recuos estar em conformidade com as definições desta Lei e do Plano Diretor Municipal;

III - PARCELAMENTO DE SOLO - é a divisão da terra, para fins urbanos, em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação;

IV - LOTEAMENTO URBANO - subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, em Zonas Urbanas ou de Expansão Urbana, conforme o Plano Diretor Municipal, implicando na abertura de novas ruas e logradouros públicos, ou no prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

V - CONDOMÍNIO DE LOTES - Modelo de parcelamento de solo formado em área fechada com acesso(s) controlado(s), em que cada unidade autônoma é admitida como parte inseparável de uma fração ideal do terreno correspondente às áreas comuns destinadas às vias de acesso e áreas de recreação;

VI - TESTADA – refere-se à largura do terreno voltada para à via pública;

VII – DESMEMBRAMENTO URBANO - subdivisão de gleba, que esteja situada em Zona Urbana conforme o Plano Diretor do Município, em lotes destinados a edificação, desde que não implique na abertura de novas ruas e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

VIII – REMEMBRAMENTO - união de dois ou mais lotes para formar um único, desde que, desta união, não resulte área com dimensões superiores às máximas estabelecidas nesta Lei e no Plano Diretor do Município, exceto para áreas com destinação específica, conforme previsto no art. 3°, desta Lei;

IX - QUADRA ou QUARTEIRÃO - área de terreno delimitada por vias ou logradouros públicos, subdividida ou não em lotes para edificação, incluindo o passeio público para pedestres;

X - LOGRADOURO PÚBLICO - qualquer parte do território do município, oficialmente reconhecida e designada por nome próprio pela Administração Municipal, destinada ao uso público e trânsito de veículos e pedestres, incluindo ruas, largos e praças;

XI - ARRUAMENTO - abertura de qualquer via de circulação de veículos ou pedestres, com aprovação do Poder Público Municipal;

XII - EQUIPAMENTOS URBANOS - equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede de telefonia e gás canalizado.

Art. 3°. Os lotes deverão possuir as dimensões mínimas estabelecidas no Plano Diretor (Quadro 3 – Normas e Ocupação do Solo) e sua área máxima não poderá ser superior a 1.800m² (um mil e oitocentos metros quadrados), exceto para o lote remanescente, quando se tratar de desmembramento, ou para Loteamentos Industriais, conforme projeto específico e as diretrizes previstas nesta Lei para o parcelamento do solo com essa finalidade e o zoneamento estabelecido no Plano Diretor, ou para atividades contidas no Quadro 1 - Quadro de Referência de Usos e Atividades - mediante avaliação específica sobre estudos de viabilidade dos órgãos competentes.

Art. 4°. Os desmembramentos, com aproveitamento do sistema viário existente, não poderão exceder a 10 (dez) lotes com as dimensões e áreas estabelecidas por esta Lei, exceto para as condições previstas no art. 5°, desta Lei.

Parágrafo único. Não são permitidos lotes contíguos, mesmo que oriundos de desmembramentos distintos, em extensão linear superior a 300 (trezentos) metros, sem previsão de rua projetada, ficando a cargo do desmembramento mais recente atender a essa condição, se for o caso.

Art. 5°. No caso de desmembramentos acima de 10 (dez) lotes, deverão ser reservadas áreas na gleba para uso institucional sob a forma de lotes urbanizados que serão doados ao Município com a destinação específica para a implantação de praças, escolas e outros estabelecimentos de uso público correspondente a, no mínimo:

I – 5% (cinco por cento) da área total da gleba quando a área desmembrada possuir mais de 3.000 m² (três mil metros quadrados) até 6.000 m² (seis mil metros quadrados);

II – 10% (dez por cento) da área total da gleba quando a área desmembrada for igual ou superior a 6.000 m² (seis mil metros quadrados), até o limite de extensão máxima para uma quadra prevista no art. 11, desta Lei.

§ 1°. No caso de não haver área disponível na gleba, poderão ser doadas ao Município outros lotes urbanizados, a fim de cumprir a finalidade de implantação de equipamentos comunitários.

§ 2°. Se os referidos lotes urbanizados, forem insuficientes ou inadequados às finalidades previstas, a critério da Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento, os mesmos poderão ser objeto de:

I - permuta por outra gleba ou terreno, com área suficiente e adequada à implantação dos equipamentos comunitários;

II – indenização mediante aquisição de equipamentos comunitários ou pequenas obras, conforme projeto e avaliação da equipe técnica da Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento, nos percentuais determinados nos incisos I e II do *caput*;

§ 3°. Os parâmetros para permuta ou indenização destas áreas deverão observar os interesses da Municipalidade e demandas urbanísticas e do entorno, sendo submetidos à avaliação técnica e avaliação pericial de valores de mercado, e a decisão final do chefe do Poder Executivo, constantes do devido processo administrativo.

§ 4°. A transferência do domínio pelo desmembrador ao Município, de que trata este artigo, deverá efetivar-se por doação graciosa, sem ônus, encargo, ou destinação específica, e sem quaisquer despesas para o Erário Municipal, inclusive no que se refere ao respectivo registro no Ofício Imobiliário.

Art. 6°. Os arruamentos e loteamentos ficam sujeitos às diretrizes estabelecidas nesta Lei e no Plano Diretor Municipal, sendo condicionados à aprovação do Poder Público Municipal, no que se refere às vias de circulação, pavimentação e iluminação, sistema de drenagem de águas pluviais e domiciliar, esgotos sanitários, áreas verdes, de recreação, de proteção paisagística, bem como de proteção ambiental.

Art. 7°. Equiparar-se-ão aos loteamentos, para os efeitos desta Lei, os arruamentos que se constituírem em abertura ou prolongamento de vias realizados por particulares, mesmo que estas tenham sido previstas pelo Município.

Art. 8°. Todo parcelamento de solo urbano, loteamento ou desmembramento, realizado dentro do território municipal, deverá ser submetido à aprovação junto aos órgãos municipais competentes, obedecidas as Diretrizes desta Lei, do Plano Diretor Municipal, e observando as normativas da legislação ambiental.

Parágrafo único. O parcelamento a que se refere este artigo deverá ser aprovado, autorizado ou licenciado pelos órgãos estaduais e/ou federais competentes, quando for o caso.

Art. 9°. Somente será permitido o parcelamento de solo para fins urbanos, na forma da presente Lei, em Zonas Urbanas ou de Expansão Urbana, conforme definidas no Plano Diretor Municipal.

CAPÍTULO II
ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

TÍTULO I
DOS EQUIPAMENTOS URBANOS

Art. 10. Nos loteamentos residenciais, loteamentos industriais e condomínios de lotes o empreendedor deverá executar a abertura das vias de circulação, a colocação de meio-fio, a instalação das redes de abastecimento de água potável e energia elétrica, de drenagem pluvial, e sistemas de esgotamento sanitários, bem como a implantação da rede de iluminação pública, arborização e a pavimentação das vias e dos passeios públicos, e sinalização de trânsito horizontal e vertical.

TÍTULO II
DOS QUARTEIRÕES E VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 11. Cada lado de um quarteirão de um loteamento não poderá ser menor que 60 (sessenta) metros e maior que 300 (trezentos) metros.

Parágrafo único. Em Loteamentos Industriais as medidas do quarteirão podem ser superiores à máxima prevista no *caput*, de acordo com o projeto e estudo de viabilidade específicos a serem avaliados para o parcelamento do solo com essa finalidade.

Art. 12. Nos Loteamentos, as vias e arruamentos deverão obedecer a classificação e características viárias de acordo com o estabelecido no Plano Diretor, além de prever mecanismos que possibilitem condições favoráveis de trafegabilidade e acessibilidade previstas nas Leis e Normas aplicáveis.

§ 1°. Nas ruas sem saída deverão ser previstos espaços para retorno de veículos ao final das mesmas, com raio interno mínimo da pista de rolamento de 7,50 metros.

§ 2°. Nas calçadas, a inclinação transversal deverá ter no mínimo 2% (dois por cento) e no máximo 3% (três por cento), sendo reservada como passeio público uma largura mínima de 1,20 (um virgula vinte) metros, sem qualquer interferência física que obste ou dificulte a circulação exclusiva para pedestres, e a parte restante ocupada por faixa verde (área permeável destinada à vegetação/arborização).

TÍTULO III
DOS LOTES

Art. 13. As medidas mínimas de área e largura da testada (ou a menor distância entre alinhamentos laterais quando estes não forem ortogonais), para fins de loteamento ou desmembramento, além do disposto nos capítulos anteriores, obedecerão às normas quanto a dimensões e recuos definidas no Plano Diretor, condicionadas ao tipo de parcelamento:

I - lotes com área mínima de 300 m² (trezentos metros quadrados) e testada mínima de 10 m (dez metros), exceto os casos do inciso II, e situações especiais previstas no Plano Diretor Municipal;

II - lotes com área mínima de 200 m² (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 8 m (oito metros) em casos de Loteamento ou Desmembramento de Interesse Social.

§ 1°. Os lotes de esquina deverão possuir recuos de 4 (quatro) metros para a testada frontal e para o alinhamento lateral ao logradouro público, área mínima de 420 m² (quatrocentos e vinte metros quadrados), e testada de 14 (quatorze) metros, exceto os casos do inciso II.

§ 2°. Deverão ter dimensões de lotes de esquina aqueles oriundos de desmembramentos que forem limítrofes da área prevista como rua projetada, conforme parágrafo único, do artigo 4°, desta Lei.

§ 3°. Nos lotes contíguos às faixas de domínio público das rodovias BR-386, BR-470 RS-440 e TF-10, quando localizados em zona Urbana e de Expansão Urbana, a reserva de faixa não edificável deverá ser de no mínimo 5 (cinco) metros de cada lado.

§ 4°. As edificações localizadas a menos de 5 (cinco) metros do limite da faixa de domínio das rodovias BR-386, BR 470, RS 440 e TF 10, em trechos do perímetro urbano do Município, desde que construídas, ou com licença de construção emitida, até a data de publicação desta Lei, consideram-se com recuo regular, em conformidade com o disposto no § 5°, do art. 4°, da Lei Federal n° 6.766/79, salvo por ato devidamente fundamentado do Poder Executivo.

TÍTULO IV
DOS ESPAÇOS RESERVADOS

Art. 14. Os projetos de loteamentos urbanos, exceto industriais, devem reservar uma área de no mínimo 10% (dez por cento) do total do empreendimento como Área Verde e 5% (cinco por cento) para uso institucional.

Parágrafo único. O somatório das áreas exigidas no *caput* e das áreas destinadas às vias de circulação não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área da gleba.

Art. 15. Os parcelamentos de solo deverão priorizar a preservação de cursos d'água naturais, perenes ou intermitentes, bem como outras Áreas de

Preservação Permanente, conforme definição na legislação federal e estadual, garantindo que estes não estejam no interior dos lotes.

§ 1°. Cursos d'água naturais não poderão ser canalizados, exceto em casos especiais de regularização de situações já consolidadas nas quais não seja possível o restabelecimento da Área de Preservação Permanente.

§ 2°. O projeto urbanístico de loteamentos que contenham Áreas de Preservação Permanente deve preferencialmente estabelecer as Áreas Verdes em locais de transição entre as ruas e lotes e a Área de Preservação Permanente.

Art. 16. Nos loteamentos e desmembramentos, não poderão ser aproveitados para parcelamento do solo áreas com as seguintes características:

I - alagadiças ou sujeitas a inundação, salvo se apresentado projeto técnico em atendimento aos pressupostos legais, ambientais e de segurança urbanística para tal, integrante à documentação mencionada no art. 30, desta Lei, com providências necessárias com vistas à assegurar o escoamento das águas;

II - contaminadas por materiais nocivos ao meio ambiente e à saúde humana ou naquelas em que a poluição impeça a existência de condições sanitárias suportáveis, até a correção do problema;

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

IV - onde as condições geológicas não permitam a edificação, de acordo com estudos geotécnicos;

V – configuradas como Áreas de Preservação Permanente de acordo com a legislação ambiental;

VI – Definidas como áreas de especial valor paisagístico, cultural ou recreativo, por Lei Municipal.

Parágrafo único. Nas glebas contíguas a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, Zonas Ambientais, Áreas de Preservação Permanente (APP) e Unidades de Conservação, o parcelamento do solo estará condicionado à manifestação dos órgãos competentes.

TÍTULO V
DOS LOTEAMENTOS E DESMEMBRAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 17. Para os fins desta Lei são considerados loteamentos e desmembramentos de interesse social as respectivas modalidades de parcelamento de solo vinculadas a planos ou programas habitacionais de iniciativa do Município, decorrentes de financiamento ou não, ou entidades autorizadas por Lei, em especial as regularizações de ocupações e assentamentos precários e destinados à população de baixa renda, conforme critério estabelecido na legislação pertinente e pelo Poder Público Municipal.

Art. 18. A execução de Loteamento de Interesse Social poderá ser efetuada pelo Poder Público Municipal ou por ente privado, conveniado ou não, devidamente aprovada pelos órgãos competentes.

Art. 19. Os Loteamentos de Interesse Social serão destinados ao uso residencial, sendo permitido no seu interior, estabelecimentos comerciais locais de pequeno porte, devidamente licenciados pelos órgãos competentes, desde que a atividade não contrarie as especificações do zoneamento estabelecido pelo Plano Diretor.

Parágrafo único. Enquadram-se como estabelecimentos comerciais locais de pequeno porte, referidas no *caput*, as prestações de serviços e os comércios, registrados como Microempresas, Empresas de Pequeno Porte, e Microempreendedores Individuais, assim como as atividades autônomas.

Art. 20. Os serviços públicos exigidos serão, pelo menos, os seguintes:

I - abertura das vias de circulação;

II - instalação de rede de distribuição de água potável;

III - instalação da rede de distribuição de Energia Elétrica;

IV - meio fio com calhas para escoamento das águas pluviais;

V - solução para tratamento de esgoto sanitário demonstrando disponibilidade e viabilidade técnica, sendo passível da anuência dos órgãos competentes, contemplando uma das seguintes alternativas:

a) projeto de rede de esgotamento sanitário cloacal, quando existir rede coletora para Estação de Tratamento de Efluentes;

b) projeto de tratamento de esgoto doméstico individual, com sistema de fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro em cada lote, quando não existir rede coletora para Estação de Tratamento de Efluentes, demonstrando condições de infiltração em solo;

c) projeto de Estação de Tratamento de Efluente Própria para atender o loteamento ou desmembramento, quando não existir rede coletora para Estação de Tratamento de Efluentes e não houver condições de infiltração em solo.

TÍTULO VI
DOS CONDOMÍNIOS

Art. 21. Considera-se forma de parcelamento do solo para efeitos desta Lei e outras normas urbanísticas municipais, a instituição de condomínios por unidades autônomas constituídos por duas ou mais edificações destinadas à habitação unifamiliar ou coletiva, conforme estabelecido no artigo 8º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 22. Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

I - em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva

dessas casas, como jardim e quintal, correspondendo à fração ideal do todo do terreno e de partes comuns;

II - em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades.

Art. 23. A constituição 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. 24. Os Condomínios de Lotes obedecerão aos seguintes padrões urbanísticos:

I - largura mínima da via principal: 10 metros;

II - largura mínima das vias de acesso aos lotes: 8 metros;

III - largura mínima dos passeios: 1,5 metro;

IV - As unidades autônomas dos condomínios deverão atender, em sua área privativa, as dimensões mínimas de 50% (cinquenta por cento) do lote estabelecido como mínimo para a situação em questão (meio de quadra ou esquina);

V - As áreas livres para uso comum, destinadas a jardins e equipamentos de recreação, deverão ser correspondentes a, no mínimo, 10 % (dez por cento) da área total da gleba;

VI - Nos condomínios com área igual ou superior a 3.000 m² (três mil metros quadrados) além da área prevista no inciso V, deverá ser destinada área para uso institucional correspondente a, no mínimo, 5 % (cinco por cento) da área total da gleba;

VII - O somatório das áreas exigidas e das áreas destinadas às vias de circulação não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área da gleba.

Parágrafo único. As áreas institucionais, referidas no inciso VI, deverão situar-se fora do perímetro fechado do mesmo, podendo estar situadas em outro local dentro do perímetro urbano, mediante avaliação dos órgãos municipais competentes, com anuência do Conselho da Cidade.

Art. 25. Quando a gleba não for servida pelas redes públicas de abastecimento de água, coleta de esgoto doméstico e de distribuição de energia elétrica, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos, devendo os projetos técnicos ser previamente submetidos e aprovados pelas empresas concessionárias de serviço público.

Parágrafo único. Caso não exista rede coletora de esgoto doméstico na região da gleba, o projeto do condomínio deverá contemplar sistema próprio de tratamento de efluentes.

TÍTULO VI
DOS LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS

Art. 26. O Loteamento Industrial deve ser localizado em áreas cujo zoneamento estabelecido pelo Plano Diretor estabeleça Zonas ou Setores Industriais e de Expansão Industrial.

Art. 27. Conforme a localização do empreendimento, o número de lotes industriais e o número de empregos previstos, o Município poderá exigir a construção de escola e/ou creche, bem como o tratamento das áreas verdes.

Parágrafo único. A exigência de creche e de escola, e o respectivo dimensionamento, obedecerão a legislação federal, estadual e demais normas regulamentadoras do Ministério do Trabalho e da Secretaria Municipal de Educação.

Art. 28. Os loteamentos industriais terão destinação industrial e obedecerão aos padrões urbanísticos específicos, conforme o Plano Diretor.

Art. 29. O percentual de áreas verdes em loteamentos industriais ficará compreendido entre 10% (dez por cento) e 30% (trinta por cento) da área total do empreendimento, cabendo ao Poder Público Municipal definir a proporção a título de compensação ambiental, ou para servir como zona de amortecimento no entorno, conforme o porte e o tipo de indústria, bem como o impacto de vizinhança, seja em relação à áreas residenciais ou de produção rural, seja em relação a Áreas de Preservação Permanente, Unidades de Conservação ou outras áreas protegidas.

Parágrafo único. Excepcionalmente, poderá ser exigido percentual superior ao máximo definido no *caput* a depender do local de implantação e do impacto e/ou potencial poluidor do empreendimento.

CAPÍTULO III
DO PROCESSO DE PARCELAMENTO DE SOLO

Art. 30. O processo administrativo para a aprovação do projeto de parcelamento de solo, junto ao Município, apresenta exigências distintas quanto à documentação a ser apresentada, a seguir definidas:

I – no caso de desmembramento:

a) cópia autenticada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, atualizada em até 90 (noventa) dias, sendo necessária retificação de matrícula caso a descrição do imóvel contenha confrontações imprecisas;

b) requerimento, assinado pelo proprietário do imóvel interessado em desmembrá-lo ou por procuração pública, contendo nome por extenso, nacionalidade, estado civil, RG, CPF, profissão e domicílio, e solicitando o licenciamento ambiental e aprovação do projeto de Desmembramento;

c) certidões negativas de tributos de federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;

d) planta da área original conforme matrícula, com indicação das vias existentes e distância da esquina mais próxima, em escala adequada;

e) planta com a divisão dos lotes da área pretendida com medição linear, angular e altimétrica, contendo:

1. indicação das vias existentes;

2. distância da esquina mais próxima;

3. indicação do tipo de uso predominante no local e zoneamento conforme Plano Diretor do Município;

4. indicação dos quarteirões e infraestrutura existente no local;

5. localização das áreas de preservação permanente, vegetação nativa e mananciais hídricos existentes no imóvel;

6. localização de todos os elementos relevantes que possam causar interferência na área parcelada, tais como: construções, servidões, tubulações, e rede elétrica, com indicação das respectivas faixas não edificáveis;

7. outras indicações que possam interessar à urbanização da gleba.

f) memorial descritivo contendo:

1. indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

2. indicação do tipo de uso predominante no local e zoneamento conforme Plano Diretor do Município;

g) documento de responsabilidade técnica, expedido pelo conselho profissional competente, referente ao projeto de desmembramento composto de plantas e memorial descritivo.

II - no caso de loteamento:

a) cópia autenticada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, atualizada em até 90 (noventa) dias, sendo necessária retificação de matrícula caso a descrição do imóvel contenha confrontações imprecisas;

b) requerimento, assinado pelo proprietário do imóvel interessado em loteá-lo (ou por procuração pública), contendo nome por extenso, nacionalidade, estado civil, RG, CPF, profissão e domicílio, e solicitando o licenciamento ambiental e aprovação do projeto urbanístico do loteamento;

c) certidões:

1. de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;

2. de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

3. de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a administração pública;

4. dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

5. de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

6. de ônus reais relativos ao imóvel;

7. de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

d) planta de situação e localização, em escala adequada, com implantação da gleba no contexto urbano, área e medidas lineares, coordenadas geográficas e marco geodésico referencial, distância à esquina mais próxima, indicações das ruas adjacentes, inclusive com as medidas das vias e passeios públicos do entorno, rede de distribuição de energia elétrica existente, tipo do pavimento, além de imagem por satélite da referida área, em três vias;

e) planta topográfica, em três vias, contendo:

1. levantamento planialtimétrico da área original conforme matrícula, indicando curvas de nível de metro em metro ou em distâncias menores, caso seja necessário caracterizar de forma mais detalhada a topografia;

2. medidas lineares e angulações, demonstração dos confrontantes com suas respectivas matrículas em relação à linha divisória da gleba, inclusive do logradouro público, se for o caso;

f) planta geral do projeto urbanístico do loteamento em três vias impressas e arquivo digital, contendo:

1. curvas de nível de metro em metro ou em distâncias menores, caso seja necessário caracterizar de forma mais detalhada a topografia;

2. indicação dos quarteirões e lotes, devidamente numerados, vias de circulação, área(s) verde(s) e área institucional, com as respectivas medidas lineares, angulares e áreas;

3. localização da(s) área(s) de preservação permanente, vegetação nativa, mananciais hídricos, etc.;

4. localização de todos os elementos relevantes que possam causar interferência na área parcelada, tais como: construções, servidões, tubulações, e rede elétrica, com indicação das respectivas faixas não edificáveis;

5. gabaritos das seções transversais das vias de circulação, com perfil "tipo", inclusive demonstrando o pavimento proposto;

6. quadro de áreas contendo vias de circulação, quarteirões, lotes, áreas verdes, área institucional e áreas de preservação permanente;

g) memorial descritivo, contendo:

1. indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

2. descrição sucinta do loteamento, indicação do tipo de uso predominante no local e zoneamento conforme Plano Diretor do Município;

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

4. indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;

5. descrição dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências;

h) laudo geológico;

i) laudo de cobertura vegetal com especificação dos espécimes a serem suprimidos;

j) projeto de arborização das vias de circulação;

k) definição do tipo de sistema de tratamento de esgoto doméstico a ser adotado no loteamento;

l) estudo de impacto de vizinhança, quando for considerado necessário pelo órgão municipal responsável;

m) documento de responsabilidade técnica, expedido pelo conselho profissional competente, referente ao projeto do loteamento (plantas e memorial descritivo) e laudos técnicos apresentados.

§ 1°. No processo de aprovação poderão ocorrer solicitações de documentos e informações complementares, bem como encaminhamento destes a outros órgãos competentes, se necessário.

§ 2°. É condicionante para a emissão da licença prévia a anuência do projeto de loteamento pelo órgão estadual competente.

§ 3°. Posteriormente à concessão da Licença Prévia (LP), deverá ser solicitada a Licença de Instalação (LI), com apresentação dos Projetos Complementares abaixo descritos:

I - projeto de terraplenagem;

II - projeto da rede de drenagem pluvial;

III - projeto das obras de arte;

IV - projeto de sinalização viária;

V- projeto da rede de distribuição de água potável, de acordo com as normas adotadas pela empresa responsável pelo abastecimento e aprovado pela mesma, ou, caso não exista rede disponível na região, indicar a fonte de abastecimento, comprovar a suficiência, apresentar exames bio-físico-químicos da água, sistema de tratamento e projetos de captação e recalque, bem como reservatório de distribuição, se for o caso;

VI - Projeto da Rede de Distribuição de Energia e Iluminação Pública, de acordo com padronização da empresa distribuidora de energia elétrica e aprovado pela mesma;

VII - Projeto da Pavimentação das vias de circulação;

VIII - Projeto de esgotamento sanitário cloacal, quando não existir rede coletora para estação de tratamento de efluentes - ETA, devendo ser aprovado pela empresa responsável pela rede coletora e tratamento dos efluentes domésticos, ou de tratamento de esgoto doméstico individual com sistema de fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro em cada lote, demonstrando condições de infiltração no solo,

cálculos de contribuição e detalhamento dos equipamentos, ou Estação de Tratamento de Efluente Própria para atender o loteamento;

IX - Cronograma de execução prevendo duração máxima de 4 (quatro) anos;

X - Memorial Descritivo referente aos projetos.

§ 4°. Uma vez aprovados todos os projetos, será emitida a Licença de Instalação (LI), a qual autoriza o início das obras.

§ 5°. O Município deverá aprovar o projeto no prazo máximo de 90 (noventa) dias, se atendidos os requisitos previstos nesta Lei e as demais normas pertinentes e as possíveis exigências solicitadas pelo Município.

§ 6°. Uma vez que o órgão municipal competente tenha exigido alterações na documentação, o prazo de 90 (noventa) dias para aprovação é reiniciado a partir da reentrada do processo, considerado a partir da entrega da nova documentação.

§ 7°. O requerente deverá apresentar as adequações exigidas pelo Município, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados a partir da emissão da notificação de pendências, após o qual o processo será indeferido e arquivado.

§ 8°. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 9°. Após a caducidade da aprovação, o requerente deverá abrir novo processo de solicitação de aprovação.

§10. Nos casos em que, devido ao porte do empreendimento, o licenciamento ambiental couber ao órgão licenciador estadual, deverá ser protocolada, junto ao Município, a mesma documentação definida acima, sendo seguidas as mesmas etapas no que tange à aprovação dos projetos referentes ao parcelamento de solo e infraestrutura urbanística por parte do Município, de forma vinculada à obtenção das licenças ambientais.

Art. 31. Uma vez aprovado o projeto do loteamento ou desmembramento, será fornecida, pela Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento, a Certidão relativa à aprovação do empreendimento.

Art. 32. No caso de loteamento, concomitantemente à emissão da Certidão mencionada no art. 31, desta Lei, será firmado Termo de Compromisso pelo empreendedor, assegurando o cumprimento do cronograma e execução em conformidade com o projeto aprovado.

Parágrafo único. As garantias referentes à execução de obras de urbanização previstas no Termo de Compromisso deverão ser encaminhadas em expediente secundário.

Art. 33. A prestação de garantia, por parte do loteador, pode ser realizada pelas seguintes modalidades:

I - garantia hipotecária;

II - caução em dinheiro, em títulos da dívida pública ou fidejussória;

III - fiança bancária;

IV - seguro garantia;

V - alienação fiduciária.

§ 1°. A garantia terá o valor equivalente ao custo orçamentado das obras, aceito pelos órgãos técnicos municipais, salvo na garantia hipotecária ou alienação fiduciária, a qual deverá ter valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos lotes.

§ 2°. Fica dispensada a prestação de garantia, prevista neste artigo, na implantação de Loteamentos de Interesse Social pelo Município.

Art. 34. Após o cadastro dos lotes que compõem o loteamento junto à Fazenda Municipal (Cadastro Imobiliário), o empreendedor deverá providenciar, junto ao Cartório de Registros de Imóveis, a abertura das respectivas Matrículas (observando o art. 18 e art. 19 da Lei Federal nº 6.766/79), ficando 50% (cinquenta por cento) dos lotes em garantia em favor do Município, conforme modalidades previstas no art. 33, desta Lei.

§ 1°. Não poderão ser dadas em garantia as áreas de vias, áreas de recreação, bem como as destinadas ao uso institucional e áreas não edificáveis ou vedadas ao parcelamento.

§ 2°. Os lotes dados em garantia não poderão ser comercializados antes da conclusão das obras de urbanização exigidos por esta Lei.

§ 3°. É permitida a execução parcial do loteamento, sendo liberados, para o licenciamento de edificações, os quarteirões que estiverem com a infraestrutura urbana devidamente executada.

§ 4°. Na medida em que forem sendo concluídas as etapas previstas, conforme cronograma e projeto, poderão ser liberados, gradativamente, os lotes objeto de garantia, desde que não seja desconfigurado o percentual da efetiva garantia para o restante das obras.

§ 5°. Fica dispensada a prestação de garantia, prevista neste artigo, na implantação de Loteamentos de Interesse Social pelo Poder Público Municipal.

Art. 35. Concluída a execução das obras de infraestrutura, após a verificação de sua boa execução e conformidade com o projeto aprovado, a Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento emitirá Termo de Verificação lavrado pelo corpo técnico competente.

Art. 36. Após o fornecimento de Licença de Instalação (LI), o empreendedor deverá cadastrar as parcelas do loteamento junto à Fazenda Municipal (Cadastro Imobiliário).

Art. 37. O empreendedor deverá providenciar o registro do loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis, no prazo 180 (cento e oitenta) dias após a

aprovação de todos os projetos e obtenção da Licença de Instalação (LI), sob pena de caducidade da aprovação, apresentando:

I - Os respectivos projetos aprovados e o Termo de Verificação, conforme definido no art. 35, desta Lei, da execução das obras de infraestrutura exigidas no art. 10, desta Lei, caso sejam concluídas as obras;

II - Os respectivos projetos e cronograma de execução aprovados, e o competente instrumento de garantia para a execução das obras, em caso de não conclusão destas.

Parágrafo único. No ato de registro do loteamento ocorrerá a abertura das matrículas, incluindo as das áreas destinadas ao Município, bem como os lotes oferecidos em garantia.

Art. 38. Para solicitação da Licença de Operação (LO) do loteamento, o empreendedor deverá ter cumprido todos os procedimentos previstos no cronograma de execução, bem como os requisitos previstos no art. 37, desta Lei.

Art. 39. A execução das obras e serviços em conformidade com os projetos aprovados e licenciados, deverá ser feita exclusivamente às expensas do proprietário do loteamento.

CAPÍTULO IV
DA FISCALIZAÇÃO

Art. 40. Os responsáveis por loteamentos ou desmembramentos efetuados sem autorização do Município ou em desacordo com o projeto aprovado, estarão sujeitos a multa e demais penalidades previstas na legislação aplicável, sem prejuízo das sanções civis e criminais que couberem.

Art. 41. É vedado comercializar ou firmar qualquer compromisso de compra e venda referente a parcela de imóvel originário de loteamentos ou desmembramentos que não tenham aprovação pelo Município e registrados no Registro de Imóveis, ficando o responsável sujeito às disposições penais da legislação em vigor.

Art. 42. A qualquer tempo, em caso de execução de parcelamento de solo em desacordo com o projeto aprovado, o Município avaliará a proporção de descumprimento e a natureza da ação, devendo solicitar reparação dos itens em desacordo, ou, nos casos em que não for viável a reparação, exigir formas de mitigação e compensação em contrapartida aos danos causados ao ambiente urbanístico, sem prejuízo da observância das garantias estabelecidas para a entrega do loteamento.

Art. 43. Consideram-se infrações específicas às disposições desta Lei, com aplicação das sanções correspondentes:

I - iniciar a execução de qualquer obra de parcelamento do solo sem projeto aprovado, ou em desacordo com as disposições de legislação e normas

federais, estaduais e municipais, bem como prosseguir com as obras depois de esgotados os eventuais prazos fixados, sendo o responsável penalizado com o embargo da obra, e com multa de 300 (trezentas) vezes a Unidade Fiscal do Município (UFM);

II - não observar as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades, ou de qualquer forma danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução de obras de parcelamento do solo, sendo o responsável penalizado com multa de 150 (cento e cinquenta) vezes a Unidade Fiscal do Município (UFM);

§ 1°. Na reincidência de infração tipificada nesta Lei cometida pelo mesmo empreendedor (pessoa física ou jurídica), as multas serão aplicadas em dobro, e, assim, sucessivamente.

§ 2°. Além das infrações e penalidades previstas nesta Lei, poderão ser aplicadas, pelo Poder Público Municipal, penas por infrações que possam ser constatadas em decorrência do parcelamento de solo irregular, tipificadas na legislação ambiental e outras Leis cabíveis.

Art. 44. Os prazos e instâncias recursais, assegurado o direito ao contraditório e ampla defesa, em face da aplicação de penalidades por infrações tipificadas nesta Lei, seguirão o trâmite do processo administrativo por infração previsto na Lei Complementar n° 12, de 24 de fevereiro de 2010 - Código Municipal de Meio Ambiente.

CAPÍTULO V
DA REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO CONSOLIDADO

Art. 45. Nos casos de regularização de loteamento/desmembramento existente, quando o(s) possuidor(es) do(s) lote(s) não detêm documento de propriedade, o(s) proprietário(s) da gleba deverão solicitar Licença de Operação (LO) de Regularização, apresentando a mesma documentação citada no art. 30, desta Lei, para as etapas de licenciamento (LP e LI).

Parágrafo único. No caso de haver, na mesma gleba, uma porção já consolidada e outra ainda por ser implantada, as plantas e imagens da área deverão delimitar a parte já consolidada, a ser regularizada, e a parte prevista para ampliação.

Art. 46. Nos casos em que não for aplicável a regularização do empreendimento, conforme previsto no art. 45, desta Lei, deverá ser efetuada a regularização fundiária nos termos da Lei Federal n° 13.465, de 11 de julho de 2017, e demais dispositivos legais pertinentes.

Art. 47. Nos casos de regularização, mediante avaliação técnica quanto à viabilidade urbanística, impactos ambientais e áreas de risco, lotes em desconformidade com os parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta Lei serão passíveis de análise pelos órgãos competentes.

CAPÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 48. A denominação dos logradouros públicos é de competência da Administração Municipal.

Art. 49. A presente Lei aplica-se a todos os loteamentos e desmembramentos.

Art. 50. As disposições da presente Lei aplicam-se, também, aos desmembramentos e remembramentos efetuados em virtudes de divisão amigável ou judicial, para a extinção da comunhão ou para qualquer outro fim, desde que atendam às diretrizes definidas nesta Lei.

Art. 51. Os casos omissos na presente Lei, serão objeto de ato normativo a ser expedido pelo Secretário de Planejamento, com base em Parecer da equipe técnica competente, observando-se o que dispõe o Plano Diretor do Município, a legislação estadual e federal e ouvido o órgão jurídico do Município, se necessário.

Art. 52. Ficam revogadas as seguintes Leis Municipais:

I – Lei n° 391, de 30 de novembro de 1978,

II – Lei n° 1989, de 2 de março de 2005,

III – Lei nº 2.119, de 29 de junho de 2006.

IV – demais disposições em contrário.

Art. 53. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE TRIUNFO, em 30 de novembro de 2020.

Murilo Machado Silva
PREFEITO MUNICIPAL

Registre-se e Publique-se:

Jacson Felipe de Souza Wolff
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO