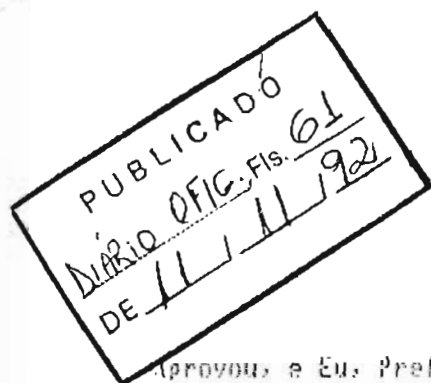




LEI 190/92

Sumula: dispõe sobre o parcelamento do solo para fins Urbanos e da outras providencias.

A Camara Municipal de Cantagalo, Estado do Parana :
Aprovou, e Eu, Prefeito Municipal sanciono a seguinte:

L F J:

CAPITULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1 - O parcelamento do solo para fins urbanos em area urbana, de expansao urbana e rural sera regido por esta Lei.

Art. 2 - O ato de parcelamento do solo para fins urbanos e proprio do Poder Publico e sera autorizado pela Prefeitura Municipal quando e na forma que melhor satisfazer o interesse coletivo.

Paragrafo Unico - Para efeito desta Lei, considera-se parcelamento do solo a divisao do terreno em unidades juridicamente independentes, dotadas de individualidade propria.

Art. 3 - O parcelamento do solo para fins podera ser feito mediante loteamento, desmembramento ou arruamento, observadas as disposicoes desta Lei e as das Legislaçoes Federal e Estadual pertinentes.

Paragrafo 1 - Considera-se loteamento a subdivisao de gleba em lotes destinados a edificacao, com abertura de novas vias de circulacao de logradouros publicos ou prolongamento, modificacao ou ampliacao das vias existentes.

Paragrafo 2 - Considera-se desmembramento a subdivisao de gleba em lotes destinados a edificacao, com aproveitamento do sistema viario existente, desde que nao implique na abertura de novas vias de logradouros publicos, nem no prolongamento, modificacoes ou ampliacao dos ja existentes.

Paragrafo 3 - Considera-se arruamento a abertura de qualquer via ou logradouro destinado a circulacao ou utilizacao publica.

Art. 4 - Considera-se, tambem desmembramento, para efeito desta Lei, a subdivisao de imovel feita em inventarios decorrentes de heranca, doacao ou efetuada para extincao da comunhao de bens, desde que nao se abram novas vias ou logradouros nem se prolongue, modifiquem ou ampliem as vias existentes.

Art. 5 - Sera considerado incorporacao o reagrupamento de terrenos, lotes ou partes de lotes para formarem apenas um imovel.

Art. 6 - Para efeitos desta Lei, o loteamento e o principal responsavel pela execucao do projeto de parcelamento, respondendo, civil e penalmente, na forma da legislacao vigente, pela sua inexecucao ou pela sua execucao com desrespeito as normas legais.

Paragrafo 1 - Considera-se loteador a pessoa fisica ou juridica que, sendo proprietario de um imovel, pratique os atos definidos no paragrafo 1 e 3 do artigo 3 desta Lei.

Paragrafo 2 - Considera-se tambem loteador a pessoa fisica ou que, em nome ou com autorizacao do proprietario do imovel, pratique atos definidos nos paragrafos 1 e 3 do artigo 3 desta Lei.

Art. 7 - As obrigacoes assumidas pelo loteador perante a Prefeitura estendem-se, na da legislacao civil aos adquirentes de lotes, a seus sucessores, ou a quem quer que a qualquer titulo, se utilize de solo parcelado.

Paragrafo 1 - O loteador nao pode transferir a terceiros as obrigacoes assumidas com a execucao das obras referidas nos itens I e II do artigo 18 desta Lei.

Paragrafo 2 - Para fins previstos neste artigo o loteador, os adquirentes de lotes e seus sucessores, farao sempre constar de seus contratos de alienacao, a obrigatoriedade de respeito a restricoes e obrigacoes a que esta sujeito o loteamento, sob pena de responsabilidade.

Art. 8 - Somente sera admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansao urbana, assim definidas por Lei Municipal).

Paragrafo Unico - Nao sera permitido o parcelamento de solo:

I - em terrenos alagadicos e sujeitos a inundacoes antes de tomadas as providencias para assegurar o escoamento das aguas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a saude publica sem que sejam previamente sanados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigencias especificas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condicoes geograficas nao sejam a edificacao;

V - em areas de preservacao ecologica ou naquelas onde a poluicao impeca condicoes sanitarias suportaveis, ate sua correcao.

Art. 9 - Embora satisfazendo as exigencias da presente Lei, qualquer projeto de parcelamento pode ser recusado ou alterado, total ou parcialmente, pela Prefeitura Municipal, tendo em vista:

I - as diretrizes municipais para o uso e ocupacao do solo estabelecidos em plano de Ordenamento Territorial Urbano ou equivalente;

II - as diretrizes de desenvolvimento regional definidas em planos oficiais em vigor;

III - a defesa dos recursos naturais ou paisagisticos do Municipio;

IV - evitar o excessivo numero de lotes com o consequente aumento de investimento por parte do Poder Publico, sub-utilizado em obras de infra-estrutura e custeio de servicos.

CAPITULO II

DOS REGISTROS URBANISTICOS PARA LOTEAMENTO

Art. 10 - Os loteamentos deverao atender pelo menos os seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas ao sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais a densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvado o disposto no parágrafo 1 deste artigo;

II - os lotes terão área mínima de 450 metros quadrados e frente mínima de 15 metros, salvo quando a legislação municipal sobre zoneamento e uso do solo determinar exigências, ou quando o loteamento se destinar a edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos competentes;

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável mínima de 15 metros de cada lado;

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

Parágrafo 1 - A percentagem de áreas públicas previstas no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000 metros quadrados, caso em que a percentagem poderá ser reduzida.

Parágrafo 2 - Consideram-se comunitárias os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Parágrafo 3 - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Art. 11 - Fica o interessado obrigado a ceder ao Município, por escritura pública, as seguintes áreas:

I - a área utilizada pelas vias públicas e necessária à implantação de equipamentos urbanos;

II - a área destinada a praças, jardins, parques e bosques, determinada pela Prefeitura Municipal por ocasião da consulta prévia, que corresponderá a um percentual nunca inferior a 8% (oito por cento) da área total do terreno;

III - a área destinada a edifícios públicos e para fins de utilidade pública, determinada pela Prefeitura Municipal por ocasião da consulta prévia, que corresponderá a um percentual inferior a 6% (seis por cento), da área total do terreno.

Parágrafo 1 - A Prefeitura Municipal poderá, complementarmente, exigir em cada loteamento, a reserva de faixa não edificável destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo 2 - A área das faixas não edificáveis ao longo das áreas correntes e dormentes, das rodovias, ferrovias, dutos e linhas de transmissão de energia elétrica, não poderá ser computada para efeito dos percentuais exigidos nos itens II e III deste artigo.

CAPÍTULO III

SEÇÃO 1 - DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 12 - Antes da elaboração da proposta de loteamento, o interessado deverá solicitar a Prefeitura Municipal, sob o título de Con

sulta Prévia, que defina as diretrizes para uso do solo, tracado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, os seguintes elementos:

I - Planta da gleba a ser loteada, em 03 vias, sendo obrigatoriamente em papel transparente, na escala 1:1000, assinadas pelo proprietário e indicando:

- a - divisas da propriedade perfeitamente definidas;
- b - cota de nível de metro em metro;
- c - localização dos cursos de água, áreas sujeitas a inundações, bosques e construções existentes;
- d - arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização de 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;
- e - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- f - características, dimensões e localização das zonas de uso contínuas;

g - esquema do loteamento pretendido, onde deverá constar a escritura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e das quadras.

II - planta de situação da gleba a ser loteada, na escala 1:5000, em 03 vias sendo obrigatoriamente em papel transparente, com indicação do norte magnético, da área total e dimensões do terreno e seus principais pontos de referência.

III - título de propriedade ou equivalente, registrado em cartório de registro de imóveis.

Parágrafo 1 - Quando o interessado for proprietário de maior área, as plantas referidas neste artigo deverão abranger a totalidade do imóvel.

Parágrafo 2 - Sempre que se fizer necessário, o órgão competente da Prefeitura Municipal poderá exigir a extensão do levantamento altimétrico ao longo de uma ou mais divisas da área loteada, até o talvegue ou espigão mais próximo.

Art. 13 - A Prefeitura Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal, indicará nas plantas apresentadas na consulta prévia:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas que compõem o Sistema viário da cidade e do Município, relacionados com o loteamento pretendido;

II - o tracado básico do Sistema Viário principal;

III - as áreas e localizações aproximadas dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;

IV - as faixas sanitárias do terreno necessário ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V - a relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelos interessados, os quais deverão ser no mínimo, os já existentes nas áreas limitrofes;

VI - a zona ou zonas de uso predominante da área com indicação dos usos compatíveis.

Paragrafo 1 - O prazo maximo para estudo e fornecimento das diretrizes sera de 60 dias, neles nao se computando o tempo dispendido na prestacao de esclarecimentos pela parte interessada.

Paragrafo 2 - As diretrizes expedidas vigorarao pelo prazo maximo de 01 ano, apos o que devera ser solicitado nova Consulta Previa, pois poderao ser alteradas se assim o exigirem novas circunstancias de ordem urbanistica ou de interesse publico.

Paragrafo 3 - A aceitacao da Consulta Previa nao implica em aprovacao de proposta de loteamento.

SECAO II DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 14 - Orientado pelo tracado e diretrizes oficiais o projeto contendo desenhos e memorial descritivo, sera apresentado a Prefeitura Municipal, acompanhado do titulo de propriedade, certidao de onus reais e certidao negativa de tributos municipais, todos relativos ao imovel.

Paragrafo 1 - Os desenhos do projeto de loteamento deverao ser apresentados na escala 1:1000, em tres vias, sendo uma delas em material transparente e contendo, pelo menos as seguintes indicacoes graficas:

- I - orientacao magnetica e verdadeira;
- II - relevo do solo, por meio de curvas de nivel com equidistancia de 01 metro;
- III - cursos de aguas, areas alagadicas e mananciais;
- IV - dimensoes lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangencia e angulo centrais das vias;
- V - subdivisao das quadras em lotes, com as respectivas dimensoes, numeracoes e areas;
- VI - sistema de vias com as respectivas larguras;
- VII - perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulacao e praças;
- VIII - marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos angulos de curvas ou vias projetadas;
- IX - bosques e construcoes existentes;
- X - areas destinadas a edificacoes publicas;
- XI - espacos vazios, devidamente cotados;
- XII - zoneamento, uso e utilizacao das areas;
- XIII - quadro estatistico contendo o numero de lotes e quadras e as areas do terreno, das vias publicas, dos espacos livres, das destinadas a edificios publicos e o remanescente loteavel, com os respectivos percentuais em relacao a area total;
- XIV - planta de perfis de todas as linhas de escoamento das aguas pluviais e superficiais.

Paragrafo 2 - O memorial descritivo devera conter obrigatoriamente, pelo menos:

- I - a descricao sucinta do loteamento, com as suas caracteristicas e a fixacao da zona ou zonas de uso predominantes;
- II - as condicoes urbanisticas do loteamento e as limitacoes que incidem sobre os lotes e suas construcoes, alem daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- III - a indicacao das areas publicas que passarao ao dominio do Municipio no ato do registro do loteamento;
- IV - a enumeracao dos equipamentos urbanos, comunitarios e dos servicos publicos ou de utilidade publica, ja existentes no loteamen

to e adjacências.

Parágrafo 3 - Deverão, ainda, fazer parte do projeto de loteamento, as seguintes peças gráficas, referentes a obras de infraestrutura exigidas:

I - anteprojeto em duas vias, da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais, canalização em galerias ou canal aberto, com indicação das obras de arte (muros de arrimo, pontilhões) necessárias a conservação dos novos logradouros;

II - anteprojeto da rede de abastecimento de água;

III - anteprojeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

IV - anteprojeto da rede de esgotos.

Art. 15 - Os desenhos a que se referem o artigo anterior deverão ser apresentados em pranchas cujas dimensões não excedam de um metro por um metro e vinte centímetros. No caso de terrenos de grande dimensão, deverão ser apresentados as pranchas na escala indicada e, também, uma planta de conjunto em escala mais reduzida.

Parágrafo 1 - As convenientes pranchas do projeto devem obedecer as características indicadas pelo ABNT - Associação Brasileira de Normas e Técnicas.

Parágrafo 2 - Todas as peças do projeto referidas no artigo anterior serão assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, mencionando seu registro no CREA desta Região e na Prefeitura.

Art. 16 - A prancha geral, ou as pranchas em que for desenhado o projeto de loteamento com a indicação das quadras e lotes, deverão conter um quadro com os seguintes dizeres, escritos a nanquim, bem legível, nos quais o proprietário apore o "de acordo".

"Desde a data da inscrição deste loteamento no registro de imóveis, passarão a integrar o domínio do Município de Cantagalo, as áreas destinadas a ruas, praças, jardins e recreação bem como as destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos.

Não será passada certidão dos lotes pela Prefeitura, não serão processadas guias de transmissão das vendas dos mesmos, nem será dado o HABITE-SE das construções respectivas, antes da execução e aceitação definitiva das obras exigidas em Lei Municipal. Outrossim, ficam caucionadas os seguintes lotes... (ou quadras)..., que não poderão ser vendidos antes de liberados pela Prefeitura Municipal"

Parágrafo 1 - A soma das áreas dos lotes ou quadras a serem caucionadas, referidos no quadro deste artigo, deverá corresponder a um percentual de no mínimo 75% (vinte e cinco por cento), da área útil do loteamento.

Parágrafo 2 - Compreende-se como área útil do loteamento a área total deduzidas a área utilizada por vias de circulação e logradouros públicos e as destinadas a implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

SEÇÃO III

DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DO LOTEAMENTO

Art. 17 - Recebido o projeto de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta lei, a Prefeitura Municipal pro

cedera ao exame das plantas e do memorial descritivo, podendo recusar a indica-
ção das áreas a serem doadas ou dos lotes a serem caucionados e escolher outros
bem como exigir modificações que se façam necessárias.

Paragrafo 1 - A Prefeitura Municipal, dispora de 90
dias para pronunciar-se, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanita-
rias e militares, quanto ao que lhes disser respeito, importando o silêncio na
aprovação, desde que o projeto satisfaça as exigências e não prejudique o inte-
resse público.

Paragrafo 2 - Aprovado o projeto de loteamento e defe-
rido o processo, a Prefeitura Municipal expedira um Alvara de Licença no qual de-
verão constar as condições que o loteamento é autorizado, as obras a serem
realizadas, o prazo para execução, a indicação das áreas que passarão a integrar
o domínio do Município no ato de seu registro e descrição das áreas caucionadas
por força desta Lei.

Art. 18 - No ato de recebimento do Alvara de Licença
e da cópia do Projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinara um Termo
de Compromisso no qual se obrigara a:

I - executar a terraplanagem e melhorias de todas as
vias e a pavimentação de pelo menos uma rua completa e de área nunca inferior a
1/3 (um terço) da área total das ruas do loteamento escolhida a critério da Pre-
feitura Municipal;

II - executar as obras de infra-estrutura referidas no
Paragrafo 3 do artigo 14 desta lei, de acordo com os ante-projetos apresentados e
aprovados ou modificados pela Prefeitura Municipal e a demarcação dos lotes e das
quadras de acordo com as indicações desta Lei;

III - executar as obras de consolidação e arrimo para
a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sem-
pre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis a vistas das con-
dições viárias e sanitárias do terreno e arruário;

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

V - Não outorgar qualquer escritura da venda de lote
antes de concluídas as obras previstas nos itens I, II e III deste artigo e de
cumpridas as demais obrigações impostas por esta Lei ou assumidas no Termo de
compromisso;

VI - fazer constar dos compromissos de compra e venda
de lotes a condição de que as mesmas só poderão receber construções depois de
executadas as obras previstas nos itens I, II e III deste artigo;

VII - fazer constar dos compromissos de compra e venda
de lotes e das escrituras definitivas as obrigações pela execução dos serviços
e obras a cargo do loteador, com a responsabilidade solidária dos compromissa-
rios ou adquirentes, na proporção da área.

Paragrafo 1 - As obras de que cogita o presente arti-
go e seus itens deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes.

Paragrafo 2 - O prazo para a execução das obras e ser-
viços a que se referem os itens I e II deste artigo será combinado, entre o lote-
ador e a Prefeitura, quando da aprovação do projeto de loteamento, não podendo
ser, este prazo, superior a dois anos.

Art. 19 - Como garantia de execução das obras mencio-
nadas nos itens I, II e III deste artigo, o loteador caucionará, mediante escritu-
ra pública, os lotes ou quadras correspondentes a percentual de no mínimo 25%
(vinte e cinco por cento) da área útil do loteamento, de acordo com o referido

no artigo 16.

Paragrafo 1 - No Alvara de Licença, no Termo de Compromisso, bem como na escritura da caução deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador obrigado a executar e o prazo fixado, findo o qual o loteador perderá em favor do Município a área caucionada caso não tenham cumpridas aquelas exigências.

Paragrafo 2 - Findo o prazo estabelecido e caso não tenham sido totalmente executados os serviços e obras exigidos, a Prefeitura Municipal promoverá ação competente para adjudicar ao seu Patrimônio a área caucionada, que se constituirá em bem de domínio do Município, e poderá substituí- se ao loteador para executar as obras que não tenham sido por ele executadas.

Paragrafo 3 - A despesa com as obras que venham a ser executadas pela Prefeitura Municipal, poderá ser paga através do produto de alienação da área caucionada referida no artigo 19.

Art. 20 - Aprovado o projeto de loteamento, pela Prefeitura Municipal, e assinado o Termo de Compromisso, pelo loteador, este terá o prazo de 180 dias para submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.

Paragrafo 1 - No ato de registro do projeto de loteamento, o loteador transfirirá ao Município, mediante escritura pública e sem qualquer onus ou encargos para este, a propriedade das vias de circulação e das demais áreas indicadas no projeto e em conformidade com o artigo 11 desta Lei.

Paragrafo 2 - No ato de registro do projeto de loteamento aprovado, o loteador caucionará a Prefeitura Municipal, mediante escritura pública, os lotes ou quadras referidos no artigo 16 desta Lei, como execução, em prazo fixado, das obras mencionadas nos itens I, II e III do artigo 18 desta Lei

Art. 21 - O loteador deverá apresentar, em prazo fixado pela Prefeitura Municipal de, no máximo 120 dias a partir da data de expedição do Alvara de Licença, os seguintes projetos de execução, sob pena de caducar a aprovação do projeto de loteamento:

I - projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos tracados, perfis longitudinais e transversais e detalhes dos meio-fios;

II - projeto detalhado da rede de escoamento de águas pluviais e superficiais e das obras de arte necessárias;

III - projeto de abastecimento de rede de água potável;

IV - projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

V - projeto de esgotamento sanitário;

VI - projeto de arborização dos logradouros e praças quando exigido, a critério da Prefeitura Municipal, no ato de aprovação do projeto.

Paragrafo 1 - Os projetos da rede de abastecimento de água e de esgotamento sanitário deverão ter aprovação da SANEPAR.

Paragrafo 2 - Todos os projetos deverão ser acompanhados de memorial descritivo contendo as especificações dos materiais a serem empregados.

Art. 22 - Desde a data do registro do loteamento, pas

sam a integrar o dominio do Municipio as vias e pracas, os espacos livres e as areas destinadas a edificios publicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art. 23 - Somente apos a efetivacao do registro do projeto de loteamento no Registro de Imoveis, o loteador podera iniciar a venda dos lotes nao caucionados.

Art. 24 - Uma vez realizadas todas as obras e servicos exigidos, a Prefeitura, a requerimento e apos vistoria de seu organo competente, liberara a area caucionada mediante expedicao de auto de vistoria e baixado decreto de aprovacao.

Paragrafo Unico - O requerimento do interessado deve ra ser acompanhado de uma planta retificada do loteamento, que sera considerada oficial para todos os efeitos.

Art. 25 - A Prefeitura so expedira alvara para construir, reformar ou ampliar construcoes em terrenos de loteamentos, aprovados a partir da data de vigencia desta Lei, cujas obras tenham sido vistoriadas e aprovadas.

Art. 26 - Qualquer alteracao ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependera de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteracao, bem como a aprovacao da Prefeitura Municipal e devera ser depositada no Registro de Imoveis, em complemento ao projeto original, com a devida averbacao.

Paragrafo 1 - Em se tratando de simples alteracao de perfis ou medidas resultantes em consequencia de localizacao definitiva e nao se modificando o tracado e a localizacao das ruas, o interessado apresentara novas plantas, de conformidade com o disposto nesta Lei, para que lhe seja fornecido novo alvara de licenca, pela Prefeitura Municipal.

Paragrafo 2 - Quando houver mudanca substancial do plano, o projeto sera examinado no todo ou na parte alterada, observando as disposicoes desta Lei e aquelas constantes no Alvara ou Decreto de Aprovacao, expedindo-se entao o novo Alvara e baixando-se novo Decreto.

Art. 27 - A aprovacao do plano de arruamento, loteamento ou desmembramento nao implica em nenhuma responsabilidade, por parte da Prefeitura Municipal, quanto a eventuais divergencias referentes a dimensoes de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relacao a area arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenizacao decorrentes de tracado que nao obedecem os arruamentos de plantas limitrofes mais antigas ou as disposicoes legais aplicaveis.

Art. 28 - Quanto a planta de arruamento, loteamento ou desmembramento de terreno acusar area superior ou inferior a 1/20 (um vigesimo) da area constante da prova do dominio, essa diferenca tolerada pela Prefeitura Municipal para aprovacao de projeto, face ao que dispõe o artigo 1.134 doCodigo Civil Brasileiro.

Paragrafo 1 - quando a area em excesso ultrapassar a 1/20 (um vigesimo), sera assinalada na planta e nao considerar-se-a pertencente a gleba arruada, loteada ou desmembrada, enquanto o proprietario nao apresentar prova de dominio sobre a mesma.

Paragrafo 2 - Quando a area arruada, loteada ou desmembrada apresentar diferenca, para menos, alem de 1/20 (um vigesimo), em relacao aos documentos de dominio, essa circunstancia devera constar expressamente.

de Decreto de Aprovação e da escritura pública, não prejudicando o andamento do processo.

SEÇÃO IV DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 29 - O pedido de licença para desmembramento será feito mediante requerimento do interessado à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade e da planta do imóvel a ser desmembrado, na escala 1:500, contendo as seguintes indicações:

I - situação do imóvel, com as vias existentes e loteamentos próximos;

II - tipo de uso predominante do local;

III - divisão de lotes pretendida, com respectivas áreas

Art. 30 - Examinada e aceita a documentação e atendidas as exigências que se fizerem necessárias, será concedida a licença sendo fornecida certidão para competente averbação no Registro de Imóveis, junto com uma cópia visada do projeto.

Parágrafo Único - Somente após a averbação dos novos lotes no Registro de Imóveis, o Município poderá conceder licença para a construção ou edificação no mesmo.

Art. 31 - Aplicam-se ao desmembramento, no que couber as disposições urbanísticas para o loteamento, em especial o inciso II do artigo 10 e o parágrafo 1 do artigo 11 desta Lei.

Parágrafo Único - A Prefeitura Municipal fixará os requisitos mínimos exigíveis para a aprovação do desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista no parágrafo 1 do artigo 10 desta Lei.

CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS SEÇÃO I DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 32 - A abertura de qualquer via ou logradouro público no Município, deverá obedecer as normas desta Lei e depender de aprovação prévia da Prefeitura Municipal, pelos órgãos competentes, executando aquelas de iniciativa do poder público Federal e Estadual.

Parágrafo Único - Para efeito desta Lei, considera-se via ou logradouro público todo espaço destinado à circulação ou à utilização do Público.

Art. 33 - Nos projetos de arruamento e loteamento o traçado das vias deverá comprovar sua adequação à trama existente, de modo a satisfazer plenamente as necessidades da circulação local.

Art. 34 - Na área urbana ou de expansão urbana as dimensões do leito e do passeio das vias de circulação deverão ajustar-se à natureza, ao tipo de uso e à densidade das áreas servidas, a juízo da Prefeitura. As dimensões mínimas das seções transversais devem corresponder às seguintes especificações:

I - vias expressas ou de grande comunicação 30 (trinta) metros;

II - vias principais: 20 (vinte) metros com pista de rolamento mínima de 14 (quatorze) metros;

III - vias coletoras: 20 metros com pista de rolamento minima de 12 (doze) metros;

IV - vias locais: 16 (dezesseis) metros com pista de rolamento minima de 9 (nove) metros;

V - vias de impasse: 12 (doze) metros, com pista de rolamento minima de 7 (sete) metros; a extensao destas ruas com bolsao de retorno de diametro igual a 18 (dezoito) metros, nao devera exceder a 120 (cento e vinte) metros;

VI - vias exclusivas para pedestres: 6 (seis) metros.

Paragrafo 1 - Os acessos a qualquer novo loteamento, assim como vias de circulacao basicas, deverao ser constituídos de pelo menos 2 vias principais ou coletoras conforme especificacoes do "caput" deste artigo.

Paragrafo 2 - A Prefeitura Municipal se reserva o direito de especificar outras vias do projeto de parcelamento, alem daquelas definidas no paragrafo anterior, para se classificarem como vias principais, coletoras ou, ate mesmo, expressas.

Paragrafo 3 - Quando se tratar de arruamento para implantacao de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos orgaos publicos competentes, a Prefeitura Municipal por decreto podera fixar condicoes especiais para sua execucao.

Art. 35 - As ruas poderao terminar nas divisas do terreno a arruar, quando o seu prolongamento estiver previsto em plano de ordenamento territorial urbano, ou quando interessar a esse plano, podendo-se ser adotada, provisoriamente, balao de retorno.

Art. 36 - A declividade maxima permitida nas vias de circulacao sera de 10% (dez por cento) e a minima de 0,10% (um decimo por cento).

Paragrafo Unico - Para as ruas ou trechos de ruas em que se tenha a vencer diferenca de nivel apreciavel e nao aconselhavel em rampa, serao determinadas as condicoes que deverao ser adotadas em cada caso pelos orgaos competentes da Prefeitura Municipal.

Art. 37 - Na area rural, as vias publicas ou estradas que compoe o sistema rodoviario Municipal sao consideradas vias principais e terao secao transversal minima de 20 (vinte) metros.

Paragrafo 1 - Na area rural as construcoes deverao manter um recuo de 15 (quinze) metros da margem dos caminhos.

Paragrafo 2 - Quando o terreno for muito acidentado a Prefeitura Municipal, podera determinar outras condicoes tecnicas a serem observadas.

Art. 38 - Mediante ato proprio, a Prefeitura Municipal dara a nomenclatura das vias de circulacao e dos logradouros e afixara as placas indicativas em lugar conveniente.

Paragrafo 1 - Sob nenhum pretexto sera dado a qualquer logradouro publico, nome de pessoas ou de organizacoes ou associacoes.

Paragrafo 2 - Nao sera permitido a denominacao assemelhada a outros arruamentos ou loteamentos ja existentes.

SECAO II

DAS QUADORAS E LOTES

Art. 39 - Na area urbana e de expansao urbana, as quadras normais nao poderao ter dimensoes superiores a 300 (trezentos) metros nem inferior a 60 (sessenta) metros.

Paragrafo Unico - Quando se tratar de programa para a implantacao de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos orgaos publicos competentes, a Prefeitura Municipal podera, por decreto, fixar condicoes especiais para sua implantacao.

Art. 40 - As quadras com mais de 200(duzentos) metros de extensao deverao ter passagens para pedestres com largura minima de 6 (seis), metros devendo as edificacoes distar no minimo 3 (tres) metros dessas passagens.

Paragrafo Unico - O espacamento entre as passagens de pedestres sera no maximo de 100 (cem) metros.

Art. 41 - Para demarcacao das quadras e logradouros deverao ser utilizados marcos de pedra ou de concreto, com secao de 15 X 15 centimetros e comprimento de 0,60 metros e para delimitacao dos lotes, piquetes de madeira de lei com dimensao minima de 1-1/2" X 1-1/2" por comprimento variavel de dez a trinta centimetros, conforme a natureza do terreno onde deverao ser cravados.

Art. 42 - Na area rural nao sera necessaria a caracterizacao de quadra, sendo que o espacamento entre as vias de circulacao, paralelas entre si sera de 300 (trezentos) metros.

Art. 43 - Em todos os loteamentos ou desmembramentos de terrenos a serem constituídos neste Municipio, os lotes deverao possuir as seguintes dimensoes minimas:

I - area urbana e de expansao urbana: o estabelecido no inciso II do artigo 10 desta Lei;

II - area rural: tamanho do lote rural estabelecido para o Municipio pela autoridade competente ou, quando se tratar de sitios de recreio, frente de 50 (cinquenta) metros e area de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados).

SECAO III

DAS OBRAS E SERVICOS EXIGIDOS

Art. 44 - Em nenhum caso os arruamentos e loteamentos poderao prejudicar o escoamento natural das aguas nas respectivas bacias hidrograficas. As obras para drenagem superficial deverao ser executadas obrigatoriamente nas vias publicas ou em faixas reservadas para esse fim.

Paragrafo Unico - Os cursos de agua nao poderao ser aterrados ou tubulados sem previa anuencia da Prefeitura Municipal.

Art. 45 - A Prefeitura Municipal podera exigir em cada arruamento ou loteamento, quando conveniente, a reserva da faixa nao edificavel em frente ou fundo de lote, para redes de agua, esgoto e outros equipamentos urbanos.

Art. 46 - Nos arruamentos de terrenos marginais de cursos de agua sera exigido, em cada margem, uma faixa longitudinal de proterao "non aedificandi" com 15 (quinze) metros de largura, no minimo.

Paragrafo Unico - Quando se tratar de correiros ou rios cuja retificacao esteja planejada pela Prefeitura Municipal, a faixa longi

tudinal obedecera ao tracado adotado no plano de notificacao.

Art. 47 - A Prefeitura Municipal, podera baixar por decreto ou normas, especificacoes adicionais para a execucao dos servicos e obras exigidas por esta lei.

SECAO IV

DA PRESERVACAO AMBIENTAL E PAISAGISTICA

Art. 48 - Consideram-se de preservacao permanente, de acordo com a legislacao federal, as florestas e demais formas de vegetacao natural do Municipio, situadas:

I - ao longo dos rios ou de outro qualquer curso de agua em faixa marginal cuja largura minima sera:

a - de 5,00 (cinco metros) para os rios de menos de 10,00 (dez) metros de largura;

b - igual a metade da largura dos cursos que meçam de 10,00 (dez) metros a 200,00 (duzentos) metros de distancia entre as margens;

c - de 100,00 (cem) metros para todos os cursos cuja largura seja superior a 200,00 (duzentos) metros

II - ao redor das lagoas, reservatorios de aguas naturais ou artificiais;

III - nas nascentes mesmo nos chamados "olho de agua" - seja qual for a sua situacao topografica;

IV - no topo de morros, montes, montanhas e serras;

V - nas encostas ou partes destas, com declividade superior a 45 graus, equivalentes a 100% (cem por cento) na linha de maior declividade;

VI - nas bordas dos tabuleiros ou chapadas.

Art. 49 - De acordo com a Lei n 4.771 de 15/09/65, (codigo Florestal), consideram-se ainda de preservacao permanente, quando assim declaradas por ato do Poder Publico, as florestas e demais formas de vegetacao natural destinadas:

I - a atenuar a erosao das terras;

II - a formar faixas de protecao ao longo de rodovias e ferrovias;

III - a auxiliar a defesa do territorio nacional a critério das autoridades militares;

IV - a proteger sitios de excepcional beleza ou de valor científico ou historico;

V - a asilar exemplares da fauna ou da flora ameaçados de extincão;

VI - a assegurar condicoes de bem estar publico.

Paragrafo Unico - A supressao total ou parcial de florestas de preservacao permanente so sera admitida com previa autorizacao do Poder Executivo Federal, quando for necessaria a execucao de obras, planos, atividades ou projetos de atividade ou de interesse social.

Art. 50 - As florestas de dominio privado, que nao sejam de preservacao permanente, sao consideradas imunes ao corte no limite minimo de 20% (vinte por cento), da cobertura arborea da propriedade em conformidade com a lei 4.771 de 15/09/65 (codigo florestal)

Art. 51 - So podem ser arvuadas as areas cujo loteamento nao prejudique reservas florestais de preservacao permanente ou arvores

que por motivo de localização, raridade, beleza ou condição de porta-mentes, sejam declaradas imunes ao corte, mediante ato do poder público.

Art. 52 - Quando um projeto de parcelamento envolver sítios de valor histórico arquitetônico, arqueológico e artístico ou que contêm algum aspecto paisagístico de especial interesse, serão tomadas medidas para sua defesa, podendo a Prefeitura Municipal, como condição para aprovação do processo determinar seja assegurada a perene servidão pública sobre esses sítios e promover a construção de mirantes, balaustrês e a realização de qualquer outra obra porventura necessária.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 53 - Os proprietários de loteamentos ou desmembramentos, efetuados sem a aprovação da Prefeitura Municipal e não inscritos no Registro de Imóveis, terão o prazo de dois anos para regularizá-los, adaptando-os às exigências legais, sob pena de incorrerem as sanções previstas no artigo 54 desta Lei e, ainda, de serem anulados por não cumprirem o disposto no Parágrafo 1 do artigo 1 do Decreto Lei n 58 de 10/12/37, e o Parágrafo 2 do artigo 1 do decreto n 3.079 de 15/09/38.

Art. 54 - Os proprietários de loteamentos ou desmembramentos, inscritos no Registro de Imóveis sem aprovação da Prefeitura Municipal em época anterior a presente Lei, cujos lotes já tenham sido alienados ou comprometidos a terceiros, no todo ou em parte, serão examinados por "Comissão" a ser designada pelo Prefeito, a qual verificará se os mesmos possuem condições mínimas para serem aprovados, principalmente no que concerne a situação e localização das vias públicas e as dimensões dos lotes.

Parágrafo 1 - Após essa verificação, a "Comissão" indicada neste artigo encaminhará expediente ao Prefeito propondo a aprovação do loteamento ou desmembramento, mediante Decreto, cuja aprovação poderá estar condicionada ao pagamento da multa prevista no artigo desta Lei e a cessão de áreas para fins de utilidade pública ou ser correspondente, em dinheiro, à época das primeiras alienações.

Parágrafo 2 - No Decreto deverão constar as condições justificativas que levem a Prefeitura Municipal a aprovar esses loteamentos e desmembramentos irregulares.

Parágrafo 3 - Caso a "Comissão" constate que o loteamento não possua condições de ser aprovado, encaminhará expediente ao Prefeito solicitando a anulação do mesmo junto ao Registro de Imóveis.

Art. 55 - Fica sujeito a cassação do alvará, embargo do administrativamente da obra e a aplicação de multa, todo aquele, a partir da data da publicação desta Lei:

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento ou arruamento do solo para fins urbanos sem autorização da Prefeitura Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei ou ainda, das normas federais e estaduais pertinentes;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento, ou arruamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;

III - registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes; registrar o compromisso de compra e venda, a cessão

ou promessa de cessao de direitos ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento nao aprovado.

Paragrafo 1 - A multa a que se refere este artigo (correspondera de 15 a 30 vezes a UFN (Unidade Fiscal do Municipio)).

Paragrafo 2 - O Pagamento da multa nao eximira o responsavel das demais obrigacoes legais, nem sana a inflacao, ficando o infrator na obrigacao de legalizar as obras de acordo com as disposicoes vigentes.

Paragrafo 3 - A reincidencia especifica da infraccao, acarretara, ao responsavel pela obra, multa no valor do dobro da inicial, alem da suspensao de sua licenca para construir no Municipio pelo prazo de 02 anos.

Art. 56 - Tan logo chegue ao conhecimento da Prefeitura Municipal, apos a publicacao desta Lei, a existencia de arruamento, loteamento ou desmembramento de terreno, construido sem autorizacao Municipal, o responsavel pela irregularidade sera notificado pela Prefeitura Municipal para pagamento da multa prevista e tera o prazo de 20 (vinte) dias para regularizar a situacao do imovel.

Art. 57 - Nao serao fornecidos Alvaras de Licenca para construçao ou demolicao em lotes resultantes de loteamentos ou desmembramentos nao aprovados pela Prefeitura Municipal.

Art. 58 - Nas desapropriacoes para fins de indenizacao, nao serao considerados as denfeitorias executadas no terreno para a implantacao de arruamento, loteamento ou desmembramentos sem autorizacao Municipal.

Art. 59 - Sao passiveis de punicao a bem do servico publico, conforme legislacao especifica em vigor, os servidores da Prefeitura que, direta ou indiretamente, fraudando o espirito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licencas, alvaras, certidoes ou declaracoes irregulares ou falsas.

Art. 60 - Esta Lei entrara em vigor na data de sua publicacao, revogadas as disposicoes em contrario.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CANTAGALO, EM 13 DE OUTUBRO DE 1.992


JOSE FABRICIO DOS SANTOS
Prefeito Municipal