



ANTEPROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 04, DE 10 DE JANEIRO DE 2024

Define os procedimentos relacionados com o parcelamento e unificação de lotes urbanos no Município de Imaruá e dá outras providências.

JOSÉ EUCLIDES DA ROCHA, Prefeito Municipal de Imaruá, em Exercício, no uso de suas atribuições legais, faço saber a todos os habitantes do Município que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I

DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O parcelamento do solo urbano no Município de Imaruá será regido por esta Lei, em conformidade com a legislação federal, estadual e municipal e demais leis pertinentes.

Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito nas seguintes modalidades:

I - loteamentos residenciais:

- a) loteamento comum;
- b) loteamento de interesse social.

II - desmembramento;

III - desdobro de lotes;

IV- condomínios:

- a) condomínio de lotes;
- b) condomínio urbanístico.

Art. 3º O parcelamento do solo para fins urbanos observará as diretrizes gerais da política urbana, conforme dispõe o art. 2º da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, e os seguintes princípios:

I - função social da cidade e da propriedade;

II - garantia do direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos;

III - urbanismo como função pública e respeito à ordem urbanística;

IV - prevalência do interesse público sobre o interesse privado;

V - ocupação prioritária dos vazios urbanos;



VI - recuperação pelo Poder Público das mais-valias urbanas decorrentes da ação do Poder Público;

VII - acesso universal aos bens de uso comum do povo;

VIII - preservação do interesse público como elemento determinante na destinação dos imóveis públicos.

Parágrafo único. Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas e zonas de expansão urbana, assim definidas na Lei do Perímetro Urbano, e distante no máximo 1.000m (mil metros) de, no mínimo, 3 (três) dos seguintes melhoramentos construídos ou mantidos pelo Poder Público:

I - via pavimentada;

II - sistema de abastecimento d'água;

III - rede de energia elétrica;

IV - atendimento por escola;

V - ponto de atendimento por transporte coletivo;

VI - unidade de saúde;

VII - centro comunitário.

Art. 4º A presente Lei, visando promover o predomínio do interesse coletivo sobre o particular, apresenta os seguintes objetivos, dentre outros:

I - orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique em parcelamento do solo e unificação para fins urbanos;

II - possibilitar à população a facilidade de acesso aos equipamentos urbanos e comunitários para assegurar-lhe condições dignas de habitação, trabalho, lazer e circulação no espaço urbano;

III - facilitar ao Poder Público municipal o planejamento de obras e serviços públicos;

IV - prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;

V - ordenar o crescimento da cidade;

VI - garantir a continuidade da malha urbana, evitando ociosidade de infraestrutura;

VII - assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade, nos processos de parcelamento do solo e unificação para fins urbanos.

CAPÍTULO II

DAS DEFINIÇÕES

Art. 5º Para os fins desta Lei, consideram-se as seguintes definições:

I - alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;



II - alvará: documento expedido pelo Poder Público municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;

III - aprovação: ato que legitima uma nova situação física/geométrica/locacional do lote;

IV - área de domínio público: é a área ocupada pelas vias de circulação, áreas institucionais e espaços livres;

V - área de fundo de vale: área do loteamento destinada à proteção das nascentes e dos cursos d'água;

VI - área institucional: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

VII - área rural: a parcela do território cujo emprego envolve atividade de exploração extrativa agrícola, pecuária, criações de várias espécies, silvicultura ou agroindustrial;

VIII - área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no Perímetro Urbano por lei municipal específica, que não se enquadre na definição de área rural, destinada à moradia, ao comércio, à indústria, delimitado pelo Perímetro Urbano e nele incidindo o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana;

IX - área verde: área destinada à implantação de praças, parques, bosques e cinturões verdes, onde dever ser mantido o uso paisagístico e para garantir conforto ambiental e equilíbrio do microclima, devendo ser mantida, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da área livre de pavimentação impermeabilizante;

X - áreas destinadas a uso comum dos condôminos: aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes de condomínios não caracterizadas como unidades autônomas;

XI - áreas destinadas a uso público: aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, a espaços livres de uso público e a outros logradouros públicos;

XII - área de preservação permanente (APP): área protegida, nos termos da Lei Federal n.º 12.651/2012, e suas alterações, coberta ou não por vegetação nativa, com função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

XIII - área loteável: área total da gleba objeto de parcelamento, subtraídas as áreas de preservação permanente, assim definidas em lei;

XIV - arruamento: logradouro ou conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária e acesso aos lotes urbanos;

XV - condomínio de lotes: aqueles destinados exclusivamente à construção de unidades habitacionais formadas de casas residenciais, para habitação unifamiliar, que passarão a constituir unidades autônomas, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio;

XVI - condomínio urbanístico: a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificações, para habitação multifamiliar, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso



comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio;

XVII - desdobro de lote: subdivisão de um lote em dois ou mais lotes de menor área até o limite de 6 (seis) unidades;

XVIII - desmembramento: subdivisão de um terreno urbano em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem que haja necessidade de abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou alteração das vias existentes;

XIX - empreendedor:

a) o proprietário do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento;

b) o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o superficiário, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do superficiário, em caso de extinção do contrato;

c) o Poder Público, quando proprietário do imóvel a ser parcelado, ou nos casos de imissão prévia na posse com o objetivo de implantação de parcelamento habitacional de interesse social ou regularização fundiária;

d) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo Poder Público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no serviço de registro de imóveis;

e) as cooperativas habitacionais, as associações de moradores e as associações de proprietários ou compradores, que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento.

XX - equipamentos comunitários: são as instalações públicas de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

XXI - equipamentos urbanos: são as instalações de infraestrutura urbana básica e outras de interesse público;

XXII - espaços livres: áreas de interesse de preservação e/ou espaços livres de uso público destinados à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;

XXIII - faixa não edificável (*non aedificandi*): área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

XXIV - fração ideal: parte inseparável de um lote ou coisa comum, considerada para fins de ocupação;

XXV - gleba: área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;

XXVI - habitação: moradia digna inserida no contexto urbano, provida de infraestrutura básica, de serviços urbanos e de equipamentos urbanos básicos;



XXVII - infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, sistema de drenagem urbana e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não;

XXVIII - linhas sanitárias: projeto de esgotamento cloacal e de tratamento de esgotos; projeto de rede coletora de esgotos; projeto de abastecimento de água potável;

XXIX - lote: porção de terra parcelada, resultante de loteamento ou desmembramento, inscrita no Cartório de Registro de Imóveis, com testada para via pública oficial, servida de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos nesta Lei e de acordo com a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal;

XXX - loteamento: subdivisão de um terreno urbano em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento, modificação ou alteração das vias existentes, respeitando-se as diretrizes de arruamento;

XXXI - parcelamento: subdivisão de glebas, áreas ou terrenos indivisos em lotes. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento, desdobro de lote ou condomínio, observadas as disposições das legislações federais, estaduais e municipais pertinentes;

XXXII - pista de rolamento: faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos;

XXXIII - quadra: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação e/ou limites deste mesmo loteamento;

XXXIV - registro: ato que legitima a propriedade do lote. Assim, o registro se dá após a aprovação, e um não substitui o outro;

XXXV - regularização fundiária: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que visem a adequar assentamentos preexistentes, informais ou irregulares, às conformações legais, de modo a garantir o direito à cidade sustentável e o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana;

XXXVI - unificação: considera-se unificação a junção de lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente;

XXXVII - testada: dimensão frontal do lote com divisa para via pública;

XXXVIII - unidade autônoma: a unidade imobiliária destinada à edificação, resultante de condomínio realizado nos termos desta Lei;

XXXIX - vias de circulação: área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres, existentes ou projetadas;

XL - vias públicas: vias de circulação que figuram em plantas de parcelamento do solo aprovadas e que constituam testadas de lotes ou aquelas abertas e instituídas pelo Poder Executivo municipal.

TÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO



CAPÍTULO I

DAS EXIGÊNCIAS URBANÍSTICAS PARA O PARCELAMENTO

Art. 6º Os loteamentos, os desmembramentos, os desdobros de lotes, os condomínios e as unificações subordinam-se às diretrizes do Plano Diretor, da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal e da Lei do Sistema Viário e Mobilidade Municipal quanto à destinação e à utilização das áreas parceladas, de forma a garantir o desenvolvimento urbano integrado.

Art. 7º Não será permitido o parcelamento do solo urbano em:

- I - terrenos alagadiços e em locais sujeitos às inundações;
- II - terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III - terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV - terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação por serem áreas de risco de deslizamento;
- V - área de interesse ecológico ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis;
- VI - terrenos contíguos a cursos d'água, represas e demais recursos hídricos sem a prévia manifestação dos órgãos competentes;
- VII - áreas fora do alcance de equipamentos urbanos, conforme art. 3º, parágrafo único;
- VIII - onde não seja possível o esgotamento sanitário, seja mediante rede coletora ou fossa séptica, conforme determinação do órgão responsável;
- IX - áreas que não sejam adjacentes à malha urbana existente;
- X - em terrenos situados em áreas de preservação permanente (APPs), bem como em fundos de vale;
- XI - em terrenos contendo jazidas, verificadas ou presumíveis de minério, pedreiras, depósito de minerais ou líquidos de valor industrial ou comercial.

Art. 8º As exigências referentes a áreas livres de uso público e a áreas de equipamentos urbanos ou comunitários aplicam-se aos desmembramentos quando estes tiverem por finalidade abrigar empreendimentos imobiliários, para fins residenciais ou mistos, gerando aumento de densidade populacional não previsto nos parâmetros iniciais do loteamento.

Art. 9º Os parcelamentos devem atender ao disposto nesta Lei, bem como à ordem urbanística expressa em leis municipais, Lei do Plano Diretor Municipal, Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal, e aos seguintes requisitos:

- I - as áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbano e comunitário, bem como a áreas verdes de uso público, deverão ser proporcionais à gleba e nunca inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da área loteável, dos quais:



a) 7% (sete por cento) deverá ser destinado à implantação de equipamentos públicos e comunitários;

b) 8% (oito por cento) deverá ser destinado à implantação de áreas verdes públicas;

c) 20% (vinte por cento), no máximo, poderá destinar-se à implantação do sistema viário.

II - as áreas públicas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários a serem entregues ao Município deverão possuir, no mínimo, 30% (trinta por cento) de seu total em um só perímetro, onde possa ser inscrito um círculo com raio mínimo de 10m (dez metros), e em terreno com declividade inferior a 30% (trinta por cento);

III - a localização das áreas verdes públicas e das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos ou comunitários será definida de acordo com o interesse coletivo, pelo Município, não podendo estar situadas nas faixas *non aedificandi* ou em áreas de preservação permanente;

IV - não serão computados como áreas verdes públicas os canteiros centrais ao longo das vias;

V - quando de interesse do Poder Público municipal, as áreas verdes públicas e destinadas à implantação de equipamentos urbanos poderão ser definidas fora do perímetro da gleba onde for realizado o loteamento.

Art. 10. A ocupação do solo por meio de parcelamentos deverá ocorrer de forma a respeitar o meio ambiente, assegurando condições de acessibilidade e resolução de questões de risco geológico e inundações.

Art. 11. Os desmembramentos com aproveitamento do sistema viário existente não poderão exceder a 10 (dez) lotes com dimensões e áreas atendendo ao mínimo estabelecido por esta Lei, respeitando-se o prazo de 2 (dois) anos para novo desmembramento na mesma área.

Art. 12. Se implantados loteamentos caracterizados como de interesse social, a infraestrutura consistirá de no mínimo:

I - vias de circulação;

II - escoamento das águas pluviais;

III - rede de abastecimento de água potável;

IV - soluções para o esgotamento sanitário;

V - rede para energia elétrica pública e domiciliar.

§ 1º As áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como às áreas verdes de uso público quando destinado ao parcelamento do solo para fins de habitação de interesse social deverão seguir projeto específico pertinente a cada caso, sendo o qual avaliado tecnicamente e aprovado pelo Poder Público municipal.

§ 2º As áreas de equipamentos urbano e comunitário, os espaços de uso público e áreas verdes deverão ser implantados pelo empreendedor conforme diretrizes fornecidas pelo Município e deverão ser mantidas e conservadas por este até o recebimento das obras.



Art. 13. As vias projetadas deverão harmonizar-se com a topografia local e sua seção transversal deverá obedecer ao disposto na Lei de Sistema Viário e Mobilidade Municipal.

Art. 14. Os parcelamentos situados ao longo das rodovias estaduais deverão conter vias marginais paralelas a essas com caixa mínima de 10,50m (dez metros e cinquenta centímetros).

Art. 15. O comprimento das quadras dos loteamentos deverá ser projetado e executado de acordo com a topografia existente, devendo o arruamento ser compatível com as ruas existentes e projetadas em seu entorno.

Art. 16. As tubulações que não passarem pelas vias públicas deverão possuir faixas sanitárias não edificáveis com largura mínima de 3m (três metros).

Art. 17. Quando a canalização pública for insuficiente ou não existir na rua onde o loteamento desaguar suas águas pluviais, a solução do problema será indicada pelo Município e deverá ser executada pelo empreendedor.

Art. 18. Na impossibilidade de fornecimento de água pelo sistema municipal, o Município somente autorizará o parcelamento se o empreendedor, com aprovação do órgão competente, executar o projeto de abastecimento a partir da captação em manancial existente na área ou a partir de poços artesianos.

Art. 19. No caso de terrenos em nível inferior ao da rua, deverá haver rede complementar para escoamento das águas na parte mais baixa do terreno.

SEÇÃO ÚNICA

DAS DIMENSÕES MÍNIMAS DOS LOTES

Art. 20. Nos loteamentos comuns, os lotes terão área mínima de 300m² (trezentos metros quadrados) e frente mínima de 12m (doze metros).

Parágrafo único. Nesses loteamentos, os lotes de esquina terão área mínima de 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e frente mínima de 14m (quatorze metros).

Art. 21. Nos loteamentos de interesse social, os lotes terão área mínima de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10m (dez metros).

Parágrafo único. Os lotes de esquina terão área mínima de 300m² (trezentos metros quadrados) e frente mínima de 12m (doze metros).

Art. 22. Quando se tratar de regularização fundiária de área consolidada, poderá ser aceito lote com área mínima de 125m² (cento e vinte cinco metros quadrados) e frente mínima de 10m (dez metros).

Art. 23. Aplicam-se as dimensões previstas no art. 20 para os desmembramentos, desdobros de lotes, condomínios de lotes, assim como para os módulos de condomínios urbanísticos.

CAPÍTULO II

DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO



Art. 24. A tramitação dos projetos de parcelamento do solo urbano compreende as etapas:

- I - consulta de viabilidade;
- II - elaboração e protocolo do projeto;
- III - análise e aprovação do projeto;
- IV - alvará de licença;
- V - vistoria e entrega das obras;
- VI - alvará de conclusão de obra.

SEÇÃO I

DA CONSULTA DE VIABILIDADE

Art. 25. Antes da elaboração do projeto de parcelamento, o interessado está obrigado a realizar a Consulta de Viabilidade junto ao órgão municipal competente que resulte em informações das Diretrizes Gerais relativas a:

- I - uso e ocupação do solo, conforme Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal;
- II - traçado do sistema viário e diretrizes, conforme Lei de Sistema Viário e Mobilidade Municipal;
- III - reserva de áreas destinadas a uso público, inclusive quanto à sua localização;
- IV - reserva de faixas não edificáveis e áreas de preservação permanente;
- V - linhas sanitárias;
- VI - orientação quanto ao licenciamento ambiental, se for o caso.

Art. 26. O órgão municipal competente deverá definir as diretrizes da consulta de viabilidade num prazo de 30 (trinta) dias a partir da entrada do requerimento, devidamente protocolado.

Art. 27. As Diretrizes Gerais expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, a contar da data de sua expedição, após o que estarão automaticamente prescritas e o processo iniciado arquivado.

Art. 28. Para a solicitação de diretrizes previstas no artigo anterior, o empreendedor deve apresentar requerimento específico e planta do imóvel, em 3 (três) vias, ao órgão municipal competente.

§ 1º O requerimento a que se refere o *caput* deste artigo deve ser instruído com certidão de matrícula da gleba ou lotes, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 2º A planta a que se refere o *caput* deste artigo deverá estar georreferenciada e assinada pelo proprietário ou representante legal e por responsável técnico legalmente habilitado, contendo no mínimo:



I - as divisas da gleba ou lote, com indicação de suas medidas perimetrais e área, e das vias lindeiras ao seu perímetro;

II - as curvas de nível com espaçamento adequado à finalidade do empreendimento;

III - a localização das nascentes, dos cursos d'água, lagos, lagoas, reservatórios, áreas de preservação permanente, áreas com vegetação significativa, árvores de porte isoladas e construções existentes na gleba ou lote;

IV - a indicação dos arruamentos contínuos a todo o perímetro, a localização das vias de circulação, áreas livres, construções e equipamentos urbanos e comunitários, existentes no local ou nas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

V - o tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina e uma estimativa do número de unidades habitacionais.

Art. 29. Deve ser comunicada ao órgão municipal competente qualquer alteração na situação jurídica da gleba ou lote objeto de análise para fins de formulação de diretrizes, obrigando à revisão das diretrizes formuladas.

Art. 30. Será indeferida pelo órgão municipal competente a solicitação de diretrizes para os casos previstos no art. 7º, podendo ainda declarar a impossibilidade de implantação do empreendimento com base na análise dos seguintes fatores:

I - a incompatibilidade do empreendimento com o Plano Diretor;

II - a situação jurídica da gleba ou lote.

Art. 31. O órgão municipal competente ao deferir a solicitação de diretrizes deve formulá-las, de acordo com o disposto no art. 25 desta Lei.

Art. 32. Fica dispensada a fase de fixação de diretrizes para loteamentos e desmembramentos que não resultem em mais de 5 (cinco) unidades, desde que a área não apresente cobertura vegetal em estágio médio ou avançado de regeneração natural.

SEÇÃO II

DA ELABORAÇÃO DO PROJETO

Art. 33. O projeto de parcelamento deve ser elaborado em conformidade com Lei Federal n.º 6.766/1979 e suas alterações e Lei Estadual n.º 6.063/1982, e com as diretrizes formuladas pelo Município, considerando:

I - a valorização do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico;

II - a previsão da execução das obras necessárias em sequência que impeça a instauração de processo erosivo e seu desenvolvimento;

III - a reposição da camada superficial do solo nas áreas que forem terraplenadas, com plantio de vegetação apropriada.

Art. 34. Os parcelamentos deverão atender à seguinte infraestrutura mínima:



I - só poderão ser parceladas áreas com acesso direto à via pública em boas condições de trafegabilidade, a critério do Município;

II - todos os projetos de parcelamento do solo devem prever a conexão com as redes de infraestrutura básica existente;

III - as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local;

IV - a hierarquia das vias e a dimensão mínima das vias deverão respeitar a Lei de Sistema Viário e Mobilidade Municipal, as diretrizes da Lei do Plano Diretor e as diretrizes fornecidas pelo órgão municipal competente;

V - todo o projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário as diretrizes de aruamento definidas pelo órgão municipal competente, para assegurar a continuidade do sistema viário do Município;

VI - nos parcelamentos de solo sob a forma de loteamento é obrigatória:

a) implantação do sistema coletivo de abastecimento de água;

b) tratamento paisagístico dos passeios;

c) coleta e interligação à rede pública de esgotos, quando existente;

d) implantação da rede de energia elétrica e iluminação das vias públicas;

e) captação, condução e disposição das águas pluviais;

f) adequação topográfica de modo a garantir acessibilidade entre vias e quadras e greide apropriado;

g) demarcação das quadras e lotes;

h) abertura e pavimentação das vias, não sendo consideradas como pavimento definitivo as pavimentações primárias como saibro, brita e pedrisco;

i) tratamento das faixas ao longo das margens dos córregos, linhas de drenagem sazonais e corpos d'água em geral, que atendam à condição de área de preservação permanente;

j) tratamento da área total loteada com gramíneas quando não houver cobertura vegetal remanescente.

VII - nos parcelamentos de solo sob a forma de desmembramento é obrigatório:

a) em áreas críticas, sujeitas à erosão, elaborar e implantar os devidos projetos de drenagem, de acordo com diretrizes do órgão municipal competente;

b) apresentar solução para tratamento de esgoto compatível com densidade e tamanho dos lotes.

Art. 35. Nenhum empreendimento imobiliário aprovado pelo Município poderá produzir impacto de aumento da vazão máxima de águas pluviais para jusante, com relação às condições de total permeabilidade da área.



§ 1º Os dispositivos utilizados para manutenção dessa vazão máxima devem ser verificados para o tempo de retorno definido conforme normas municipais.

§ 2º A área permeável é definida pela cobertura que permite a infiltração da precipitação.

Art. 36. As obras e serviços de infraestrutura urbana exigidos para loteamento deverão ser executados de acordo com o cronograma físico, aprovado pelo órgão municipal competente.

Art. 37. Desde o registro do seu contrato, os adquirentes de lotes ou unidades autônomas podem apresentar projetos de construção ao órgão municipal competente, ficando, porém, condicionada à expedição de “habite-se” ou ato equivalente ao termo de vistoria e recebimento de obras do parcelamento.

SUBSEÇÃO I

DO PROJETO DE LOTEAMENTO COMUM

Art. 38. O interessado apresentará projeto de loteamento comum, que será analisado para efeito de liberação do alvará de licença para início das obras.

Art. 39. O pedido de autorização para aprovação de projeto de loteamento e início das obras será instruído com os seguintes documentos:

- I - requerimento solicitando autorização, assinado pelo proprietário ou pelo empreendedor;
- II - procuração para representar o interessado, com firma reconhecida, se o requerente não for o proprietário do imóvel;
- III - proposta de instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor mencionado nos arts. 99 a 107 da presente Lei que tratam da Responsabilidade do Empreendedor;
- IV - certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
- V - certidões negativas de tributos municipais, estaduais e federais ao imóvel;
- VI - declaração de possibilidade de abastecimento d'água potável fornecida pelo órgão competente;
- VII - declaração da possibilidade de fornecimento de energia elétrica fornecida pelo órgão competente;
- VIII - 3 (três) vias impressas dos projetos urbanísticos e complementares preferencialmente nas escalas 1:200 e 1:500 (conforme ABNT) e 1 (uma) via digital versão de acordo com a plataforma solicitada pelo Município, assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável pelo projeto, contemplando no mínimo:
 - a) planta de situação, que compreenda a região onde o terreno estiver localizado, os logradouros vizinhos e o zoneamento previsto na respectiva lei;
 - b) planta planialtimétrica, na escala mínima de 1:500, indicando:
 - 1. norte verdadeiro;
 - 2. pontos de amarração ou de referência da obra;



3. rumos e distâncias das divisas dos imóveis perfeitamente definidos e traçados;
4. nascentes, cursos d'água, áreas de preservação permanente, áreas alagadiças e mangues, se houver;
5. alinhamento das vias públicas existentes e respectivo gabarito;
6. indicação precisa de edificações existentes;
7. subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e numeração;
8. sistema de vias com a respectiva hierarquia e denominação provisória (Rua A, B, C...);
9. dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
10. perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
11. marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos das curvas e linhas projetadas;
12. todas as linhas de escoamento das águas pluviais e respectivas bocas de lobo, em planta e perfis;
13. indicação precisa dos lotes e vias confrontantes;
14. indicação precisa das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a áreas verdes, observados os critérios mínimos previstos em lei;
15. faixas sanitárias e faixas não edificáveis estabelecidas pela legislação vigente;
16. área remanescente;
17. linhas de transmissão de energia e suas faixas de domínio, se houver;
18. áreas destinadas à instalação de bombas de recalque e reservatório de água, se houver;
19. quadro resumo das diversas áreas indicadas no projeto, inclusive o número de lotes e quadras, áreas das vias públicas, dos espaços livres, dos espaços destinados a edifícios públicos e remanescentes loteáveis, e respectivos percentuais em relação à área total;
20. a denominação do parcelamento;
21. memorial descritivo, especificando a destinação dos esgotos domésticos e a descrição das áreas públicas, se houver.

Art. 40. Os projetos complementares deverão constar de:

I - projeto detalhado de arruamento;

II - projeto de rede de abastecimento d'água (rede de distribuição de água, com indicação da fonte de abastecimento, exame biofísioquímico, volume de descarga por hora, sistema de tratamento, diâmetro das canalizações, classe dos materiais empregados e demais detalhes técnicos necessários) aprovado pelo órgão competente;

III - projeto de rede elétrica e de iluminação pública aprovado pelo órgão competente;



IV - projeto de rede de esgotos e, quando necessário, de sistema de tratamento de efluentes aprovado pelo órgão competente;

V - projeto de rede de escoamento das águas pluviais, dimensionadas conforme cálculo de vazão do trecho ou bacia contribuinte, obedecendo aos critérios estabelecidos pelo órgão competente e projeto municipal, quando existente;

VI - projeto de arborização e praças, quando exigido a critério do Município, conforme Plano de Paisagismo e Arborização Urbana, com a recomendação do uso de espécies nativas da região.

Art. 41. Será necessária a apresentação de parecer do órgão municipal competentes sugerindo restrições a que a gleba seja parcelada, para os casos de empreendimentos que poderão gerar grandes impactos, tais como em terrenos:

I - com área superior a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);

II - com presença de nascentes, cursos d'água, represas, qualquer recurso hídrico e vegetação arbórea significativa;

III - localizados próximos a sítios arqueológicos;

IV - constituam áreas alagáveis, aterradas com material nocivo à saúde pública, geomorfologicamente degradadas ou com declividade superior a 30% (trinta por cento).

Art. 42. Todas as pranchas dos projetos deverão conter assinatura do proprietário e do responsável técnico pelo projeto e pela execução, anexada à respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

SUBSEÇÃO II

DO PROJETO DE LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 43. O loteamento de interesse social será promovido pelo Poder Público, em conformidade com a Política Nacional de Habitação de Interesse Social.

Art. 44. O pedido de autorização para aprovação de projeto de loteamento de interesse social será instruído com os documentos constantes dos arts. 38 a 42 da presente Lei.

Art. 45. O Município disporá de 60 (sessenta) dias para pronunciar-se, ouvidas as autoridades competentes, para a aprovação, ou não, do projeto de loteamento de interesse social.

Art. 46. Considera-se aprovado o projeto de loteamento de interesse social que possua licença urbanística e licença ambiental emitida pelo órgão ambiental competente.

Art. 47. Aplicam-se aos loteamentos de interesses sociais os índices urbanísticos definidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal e na Lei de Sistema Viário e Mobilidade Municipal.

SUBSEÇÃO III

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO



Art. 48. O interessado apresentará projeto de desmembramento, que será analisado para efeito de liberação do alvará.

Art. 49. O pedido de autorização para aprovação de projeto de desmembramento será instruído com os seguintes documentos:

I - requerimento solicitando autorização, assinado pelo proprietário e, ou empreendedor, com firma reconhecida;

II - procuração para representar o interessado, com firma reconhecida, se o requerente não for o proprietário do imóvel;

III - certidão atualizada da matrícula da gleba, sem cláusula restritiva quanto à sua alienabilidade, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

IV - certidões negativas de tributos municipais, expedidos pelos órgãos competentes;

V - comprovação da existência de rede de abastecimento d'água potável no local ou, na falta dessa, declaração de possibilidade de instalação de rede fornecida pelo órgão competente;

VI - comprovação da existência de fornecimento de energia elétrica no local ou, na falta dessa, declaração de possibilidade de instalação de rede fornecida pelo órgão competente;

VII - 3 (três) vias impressas do projeto urbanístico preferencialmente nas escalas 1:200 e 1:500 (conforme ABNT), assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável pelo projeto e 1 (uma) via digital na versão de acordo com a plataforma solicitada pelo Município, contemplando no mínimo:

a) rumos e distâncias das divisas dos imóveis perfeitamente definidos e traçados;

b) localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes;

c) orientação do norte verdadeiro, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;

d) área remanescente;

e) indicação precisa dos lotes e vias confrontantes;

f) indicação precisa de edificações existentes;

g) indicação precisa da localização em relação às vias mais próximas;

h) linhas de escoamento das águas pluviais;

i) planta de situação anterior e posterior ao desmembramento que pretende efetuar, contendo as identificações do(s) lote(s), dimensões lineares, rumos e outras indicações necessárias para análise do projeto;

j) quadro estatístico de áreas;

k) memorial descritivo apresentando a descrição dos lotes, das vias de circulação, das áreas não edificantes do terreno e remanescentes, se houver;

l) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) dos responsáveis técnicos pelo projeto.



SUBSEÇÃO IV

DO PROJETO DE DESDOBRO DE LOTES

Art. 50. O interessado apresentará projeto de desdobro de lotes, que será analisado para efeito de liberação do alvará.

Art. 51. O pedido de autorização para aprovação de projeto de desdobro de lotes será instruído com os seguintes documentos:

I - requerimento solicitando autorização, assinado pelo proprietário;

II - procuração para representar o interessado, com firma reconhecida, se o requerente não for o proprietário do imóvel;

III - certidão atualizada da matrícula da gleba, sem cláusula restritiva quanto à sua alienabilidade, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

IV - certidões negativas de tributos municipais, expedidos pelos órgãos competentes;

V - 3 (três) vias impressas do projeto urbanístico preferencialmente nas escalas 1:100 e 1:300 (conforme ABNT), assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável pelo projeto e 1 (uma) via digital na versão de acordo com a plataforma solicitada pelo Município, contemplando no mínimo:

a) rumos e distâncias das divisas dos imóveis perfeitamente definidos e traçados;

b) orientação do norte verdadeiro, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;

c) indicação precisa dos lotes e vias confrontantes;

d) indicação precisa de edificações existentes;

e) indicação precisa da localização em relação às vias mais próximas;

f) linhas de escoamento das águas pluviais;

g) planta de situação anterior e posterior ao desdobro de lotes que pretende efetuar, contendo as identificações do(s) lote(s), dimensões lineares, rumos e outras indicações necessárias para análise do projeto;

h) quadro estatístico de áreas;

i) memorial descritivo apresentando a descrição dos lotes, das vias de circulação, das áreas não edificantes do terreno e remanescentes, se houver;

j) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) dos responsáveis técnicos pelo projeto.

SUBSEÇÃO V

DO PROJETO DE CONDOMÍNIO URBANÍSTICO E CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 52. Compreendem-se entre os condomínios urbanísticos e os condomínios de lotes aqueles empreendidos no perímetro urbano e zona de expansão urbana para fins de moradia, lazer ou veraneio.



§ 1º Nos condomínios de lotes somente se admitirá edificação de residências unifamiliares, enquanto nos condomínios urbanísticos somente residências multifamiliares.

§ 2º Na hipótese de extinção de um condomínio, destinar-se-á vinte por cento (20%) das áreas dos lotes para área de preservação permanente e o parcelamento da área remanescente deverá cumprir todas as exigências do loteamento.

Art. 53. Aplicam-se aos condomínios urbanísticos e condomínios de lotes os requisitos e procedimentos prescritos nesta Lei, os índices urbanísticos definidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e na Lei de Sistema Viário e Mobilidade Municipal.

Art. 54. O pedido de autorização para aprovação de projeto de condomínios urbanísticos e os condomínios de lotes será instruído com os documentos constantes dos arts. 38 a 42 da presente Lei.

Art. 55. É vedado ao condomínio urbanístico e ao condomínio de lotes:

I - ter área superior a 100.000m² (cem mil metros quadrados) a não ser quando se apresentarem confinadas por obstáculo físico e que haja parecer favorável do órgão de planejamento;

II - interromper o prolongamento das vias públicas existentes ou projetadas, bem como as demais vias classificadas na Lei de Sistema Viário e Mobilidade Municipal;

III - ter fração ideal inferior ao lote mínimo estabelecido para zona, conforme Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 56. As vias internas do condomínio urbanístico e do condomínio de lotes serão obrigatoriamente pavimentadas e deverão ter:

I - largura mínima de 12m (doze metros);

II - passeios de ambos os lados da via interna com dimensão conforme anexos e parâmetros da Lei de Sistema Viário e Mobilidade Municipal;

III - seção da via carroçável mínima conforme Anexo da Lei de Sistema Viário e Mobilidade Municipal.

Art. 57. Independentemente da área pública com as dimensões definidas na presente Lei, que será obrigatoriamente externa ao perímetro murado, os condomínios urbanísticos e os condomínios de lotes deverá destinar uma área comum não inferior a 8% (oito por cento) da área total contida no perímetro murado para recreação de seus integrantes.

Parágrafo único. Mediante proposta do interessado, o Município poderá aceitar outra área equivalente, desde que a região onde esteja situado o condomínio já se encontre servida por equipamento público nos termos da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal.

Art. 58. O perímetro dos condomínios urbanísticos e condomínios de lotes devem ser murados de forma a não barrar totalmente a visão e ter acesso restrito.

§ 1º A restrição de acesso a que se refere o *caput* deste artigo não se aplica a Polícia Militar, Corpo de Bombeiros, membros das Forças Armadas, e demais servidores públicos federais, estaduais e municipais, de qualquer esfera do Poder, desde que no exercício de suas funções.



§ 2º O muro em torno dos condomínios urbanísticos e dos condomínios de lotes deve ser construído com altura não superior a 3m (três metros), tendo esse até 2m (dois metros) de altura feitos em material que impeça a visualização e o restante com elemento vazado, sendo ambos em materiais que proporcione estabilidade e segurança.

§ 3º A extensão máxima de muros que confrontam com vias públicas não poderá ser superior a 50% (cinquenta por cento) do comprimento de cada face individual de quadra.

§ 4º Fica permitida a colocação de cercas elétricas, desde que obedecidas às normas técnicas de segurança para se evitar danos físicos a pessoas ou a animais.

Art. 59. O Município disporá de 180 (cento e oitenta) dias para pronunciar-se, ouvidas as autoridades competentes, para a aprovação, ou não, do projeto de condomínio urbanístico e de condomínio de lotes.

Art. 60. Considera-se aprovado o projeto do condomínio urbanístico e do condomínio de lotes que possua licença urbanística e licença ambiental emitida por órgão ambiental competente.

Art. 61. O condomínio urbanístico e o condomínio de lotes deverão ter o registro no Ofício do Registro de Imóveis, especificando-se na respectiva matrícula o uso do imóvel sua finalidade.

SUBSEÇÃO VI

DO PROJETO DE UNIFICAÇÃO

Art. 62. A unificação consiste na junção de lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente, resultando em lotes maiores ou glebas.

Parágrafo único. Quando a área resultante da unificação for superior a 3.600m² (três mil e seiscentos metros quadrados) será equiparada como gleba e seu posterior desmembramento e utilização, inclusive quando destinada à implantação de empreendimento em sistema de condômino, deverá atender ao disposto nesta Lei Complementar.

Art. 63. Nos casos de unificação, o proprietário do imóvel deverá solicitar a aprovação do respectivo projeto, com a instrução dos seguintes documentos:

- I - requerimento solicitando autorização, assinado pelo proprietário e, ou empreendedor;
- II - procuração para representar o interessado, com firma reconhecida, se o requerente não for o proprietário do imóvel;
- III - certidão atualizada da matrícula dos imóveis, sem cláusula restritiva quanto à sua alienabilidade, comprovada através de Certidões do Registro de Imóveis;
- IV - certidões negativas de tributos municipais, expedidos pelos órgãos competentes;
- V - 3 (três) vias impressas do projeto de unificação, preferencialmente, nas escalas 1:200 e 1:500 (conforme ABNT) assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável pelo projeto e 1 (uma) via digital na versão de acordo com a plataforma solicitada pelo Município, contemplando no mínimo:
 - a) as divisas dos imóveis perfeitamente definidas e traçadas;



- b) localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes;
- c) orientação do norte verdadeiro, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;
- d) arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias;
- e) planta de situação anterior e posterior à unificação que pretende efetuar, contendo as identificações do(s) lote(s), dimensões lineares, rumos e outras indicações necessárias para análise do projeto;
- f) quadro estatístico de áreas;
- g) outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo municipal.

VI - memorial descritivo apresentando a descrição dos lotes, das vias de circulação, das áreas não edificantes e áreas de preservação permanente do terreno, se houver;

VII - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) dos responsáveis técnicos pelo projeto.

SEÇÃO III

DA ANÁLISE E APROVAÇÃO DO PROJETO

Art. 64. A implantação de parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Imaruí depende de análise e aprovação do projeto, com a emissão da respectiva licença urbanística pelo órgão municipal competente, observando-se a exigência de licenciamento ambiental do parcelamento do solo para fins urbanos, pelo órgão ambiental competente.

§ 1º Admite-se a exigência de renovação periódica da licença ambiental, a critério do órgão licenciador ambiental.

§ 2º A licença ambiental do parcelamento não pressupõe a licença ambiental das obras e atividades a serem implantadas nos lotes ou unidades autônomas produzidos, a qual deve ser feita na forma da legislação ambiental, pelo órgão ambiental competente.

Art. 65. Recebido o projeto de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, o órgão municipal competente procederá ao exame das plantas e do memorial descritivo, podendo recusar a indicação das áreas a serem doadas ou dos lotes a serem caucionados e escolher outros, bem como exigir modificações que se façam necessárias.

§ 1º O Município disporá de até 180 (cento e oitenta) dias para pronunciar-se, ouvidas as autoridades competentes, para a aprovação, ou não, do projeto de loteamento.

§ 2º Transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão.



Art. 66. A aprovação do projeto de loteamento ficará condicionada à arborização das vias e, se necessário, dos locais destinados à área verde sob responsabilidade do empreendedor, conforme solicitação do órgão municipal competente.

Art. 67. Poderá ser negada a aprovação de parcelamento quando houver previsão de subdivisão de terrenos ou abertura de via ou logradouro que se contraponham ao interesse público ou sacrifiquem o desenvolvimento e planejamento do Município.

SEÇÃO IV

DO ALVARÁ DE LICENÇA

Art. 68. Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, o Município expedirá um alvará de licença no qual deverão constar:

- I - as condições em que o loteamento é autorizado;
- II - as obras a serem realizadas;
- III - o prazo para execução;
- IV - a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato de seu registro;
- V - a descrição das áreas caucionadas por força desta Lei.

Art. 69. O prazo para execução das obras será de 2 (dois) anos, contados a partir da data da autorização, prorrogável por igual período.

§ 1º O prazo definido no *caput* poderá ser renovado por igual período, uma única vez, mediante apresentação de justificativa de parte do empreendedor e deferimento pelo órgão municipal competente.

§ 2º O empreendedor que não cumprir o prazo disposto no *caput* deste artigo ficará sujeito à multa estabelecida no art. 121 desta Lei, até a conclusão da obra.

SEÇÃO V

DA VISTORIA E ENTREGA DAS OBRAS

Art. 70. Na vistoria da entrega das obras, exige-se que as quadras, os lotes ou as unidades autônomas do parcelamento estejam devidamente demarcadas, admitindo-se a tolerância de 5% (cinco por cento) em relação às medidas lineares previstas no projeto.

§ 1º Havendo diferença de medida, ainda que dentro do limite de tolerância, o empreendedor deve providenciar a devida retificação no Serviço de Registro de Imóveis, sem prejuízo das consequências contratuais.

§ 2º No caso de a diferença ser superior ao limite de tolerância, a retificação depende de revisão da licença urbanística.

§ 3º A responsabilidade pelas diferenças constatadas entre as dimensões existentes nos lotes e a planta aprovada, ou pelos custos de compatibilização das ruas com o sistema viário existente ou planejado, será exclusivamente do empreendedor.



Art. 71. Uma vez realizadas as obras e estando quitados os tributos municipais, o Município, a requerimento do interessado e após a realização de devida vistoria, aprovará o parcelamento, fornecendo certidão e cópia visada do projeto, a ser averbada no Registro de Imóveis pelo interessado no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 1º A manifestação do órgão municipal competente deve se dar mediante a expedição do Termo de Vistoria e Recebimento de Obras.

§ 2º Todas as eventuais exigências oriundas da vistoria devem ser comunicadas pelo órgão municipal competente e Conselho de Desenvolvimento Municipal (CDM) de uma única vez ao empreendedor.

§ 3º A apresentação de exigências pelo órgão municipal competente interrompe o prazo previsto para o recebimento, que recomeça a fluir depois de cumpridas as exigências pelo empreendedor.

§ 4º O Município poderá aprovar parcelamentos com as obras de infraestrutura incompletas ou parciais, desde que o empreendedor ofereça como garantia de sua execução imóvel a ser caucionado, em valor correspondente ao das obras a serem executadas, conforme avaliação do órgão competente.

§ 5º Transcorrido o prazo previsto no *caput* deste artigo sem que haja a devida averbação no Registro de Imóveis, a aprovação será considerada sem efeito.

Art. 72. O empreendedor deve solicitar averbação do Termo de Vistoria e Recebimento de Obras na matrícula em que se acha registrado o parcelamento, no prazo máximo de 15 (quinze) dias de sua expedição.

Art. 73. Os órgãos e entidades da administração direta e indireta municipal, estadual ou federal, bem como os concessionários ou permissionários de serviços públicos subordinam-se a todas as condições prescritas nesta Lei.

SEÇÃO VI

DO ALVARÁ DE CONCLUSÃO DE OBRA

Art. 74. O alvará de conclusão, total ou parcial, só será emitido após a conclusão das obras e dele deve constar o nome do bairro, número dos quarteirões aprovados, nomes das empresas executoras e consultora, assinatura do responsável técnico pelo acompanhamento das obras e do secretário de Transportes, Obras e Serviços Urbanos.

Art. 75. Para emissão do alvará de conclusão será exigida a apresentação dos seguintes documentos:

I - Termo de Recebimento das concessionárias de água, esgoto e iluminação pública;

II - Termo de Recebimento do órgão responsável pela vistoria ambiental;

III - Laudo da empresa executora atestando a qualidade da obra e que a qual foi executada conforme os respectivos projetos;



IV - Guia de recolhimento da segunda parcela da Taxa de Fiscalização de Obras Particulares quitada.

CAPÍTULO III

DO REGISTRO DOS PARCELAMENTOS

Art. 76. O Registro Imobiliário do parcelamento deve ser feito no Cartório de Registro de Imóveis na forma prevista em lei, contendo, entre outros dados:

I - o nome do empreendimento;

II - a indicação das licenças concedidas e suas datas;

III - a indicação das áreas, em metros quadrados, destinadas aos lotes ou unidades autônomas, bem como das áreas destinadas ao uso público ou comum dos condôminos;

IV - os nomes dos futuros logradouros públicos, se os quais já constarem do projeto aprovado;

V - as restrições administrativas, convencionais e legais;

VI - o prazo previsto de término da execução das obras e serviços;

VII - quadro contendo a identificação de cada lote ou unidade autônoma, com sua quadra e número e o número de sua matrícula.

Parágrafo único. O parcelamento não pode ser registrado se a descrição do imóvel constante da matrícula não corresponder ao projeto aprovado pelo Município.

Art. 77. Juntamente com o registro do parcelamento, devem ser abertas as matrículas correspondentes a cada um dos lotes ou unidades autônomas, cuja descrição deve conter:

I - o número do lote e quadra, o nome do logradouro que faz frente, as medidas perimetrais e área, e os lotes confrontantes com os números de suas respectivas matrículas;

II - quanto às unidades autônomas, o seu número e quadra, as medidas perimetrais e área; a fração ideal da área comum e as unidades confrontantes com o número de suas respectivas matrículas.

Art. 78. As áreas a serem transferidas ao Município passarão a integrar o domínio do Município no ato do registro do parcelamento, sem ônus para este.

Art. 79. As restrições administrativas, convencionais e legais, bem como os ônus, devem ser transportadas para as matrículas abertas por meio de averbação.

Art. 80. O empreendedor deve requerer o registro do parcelamento dentro de 180 (cento e oitenta) dias da data de aprovação do projeto, sob pena de caducidade das respectivas licenças, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade da gleba ou lote;



II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhado das respectivas certidões expedidas pelo Oficial do Registro de Imóveis;

III - certidões negativas nos termos da lei;

IV - cópias autênticas de:

a) licenças urbanísticas e ambiental do parcelamento;

b) projeto;

c) memorial descritivo e do cronograma físico;

d) instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor.

V - cláusulas padronizadas que regem os contratos de alienação dos lotes ou unidades autônomas;

VI - autorização do cônjuge do empreendedor ao parcelamento, salvo no caso de separação absoluta de bens;

VII - instrumento de instituição e convenção do condomínio urbanístico e do condomínio de lotes.

§ 1º Se o empreendedor não for o proprietário do imóvel, serão exigidos:

I - certidões de ações penais e cíveis condenatórias nos termos da lei;

II - autorização do cônjuge do proprietário do imóvel, ou do promitente comprador, ou cessionário, ou promitente cessionário ou superficiário, conforme o caso;

III - declaração do proprietário do imóvel dando anuência ao empreendimento, e responsabilizando-se, no caso de rescisão de contrato com o empreendedor, pelas obrigações assumidas;

IV - contrato de parceria firmado nos termos desta Lei.

§ 2º Na hipótese de o empreendedor ser o Poder Público, fica dispensado a apresentação:

I - das certidões e a autorização de que trata o inciso II do *caput* deste artigo;

II - dos documentos constantes nos incisos I e II deste artigo, no caso de imóvel desapropriado por interesse social com prévia imissão de posse registrada na matrícula.

Art. 81. O Oficial do Registro de Imóveis tem o prazo de 15 (quinze) dias, contado da data do protocolo do pedido de registro do parcelamento, para o exame dos documentos apresentados e comunicar ao empreendedor as eventuais exigências para o registro.

Art. 82. Estando a documentação em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis deve autuar o requerimento com os documentos e, informar o fato ao órgão municipal competente, providenciar a publicação de Edital, contendo um resumo do pedido de parcelamento e um desenho simplificado da localização do imóvel.

Parágrafo único. O Edital se processará na forma da lei que regula os Registros Imobiliários em vigor, bem como as providências cabíveis no que tange as impugnações.



Art. 83. Registrado o parcelamento, o Oficial do Registro de Imóveis deve encaminhar ao órgão municipal competente a certidão correspondente.

Art. 84. A partir do registro do parcelamento, as áreas destinadas ao uso público, constante do projeto, passam a integrar o domínio do Município, independentemente de qualquer instrumento de sua outorga.

§ 1º O disposto no *caput* se aplica também aos parcelamentos do solo para fins urbanos efetuados sobre imóveis de propriedade da União ou do Estado, condicionando-se a apresentação de termo de anuência destes.

§ 2º Na hipótese de o Município dar outra destinação ao imóvel, retirando-lhe o uso público, o domínio das áreas afetadas ao uso comum do povo reverte à União ou ao Estado, através do termo de reversão da titularidade dominial, expedido pela autoridade federal ou estadual.

Art. 85. O registro do parcelamento só pode ser cancelado, ouvido o Ministério Público:

I - por decisão judicial;

II - a requerimento do empreendedor, se não houver lotes ou unidades autônomas vendidos, com a anuência do órgão municipal competente;

III - a requerimento do empreendedor, em conjunto com todos os adquirentes de lotes ou unidades autônomas, com anuência do órgão municipal competente;

IV - a requerimento do órgão municipal competente, no caso de parcelamento registrado há mais de 10 (dez) anos e não implantado, cuja licença urbanística não atenda às normas em vigor;

V - no caso em que a área seja objeto de regularização fundiária, objeto de parcelamento anterior, registrado, mas não executado, ou executado em desconformidade com seu licenciamento.

Art. 86. Os loteamentos e desmembramentos que não resultem em mais de 10 (dez) unidades devem ser requeridos pelo empreendedor e instruídos com a devida licença urbanística, plantas e memoriais descritivos da gleba ou lote e das parcelas a serem criadas, obedecidas às normas contidas na Lei Federal n.º 6.015/1973 e suas alterações.

Art. 87. O registro de condomínio rege-se pelo disposto nesta Lei, e suplementarmente, pela Lei Federal n.º 4.591/1964 e n.º 6.766/1979 e suas alterações.

Art. 88. Nenhum imóvel pode ser alienado sem antes estar devidamente matriculado no Serviço de Registro de Imóveis, bem como não podem ser objeto de alienação partes destacadas de terreno, sem antes ter sido o imóvel devidamente parcelado ou regularizado nos termos desta Lei.

CAPITULO IV

DA INTERVENÇÃO

Art. 89. No caso de o empreendedor estar executando o parcelamento sem registro, em desacordo com o projeto aprovado ou em descumprimento ao cronograma físico, o órgão municipal competente deve notificá-lo para, no prazo e nas condições fixadas, regularizar a situação, sem prejuízo da aplicação das devidas sanções administrativas.



§ 1º Além do previsto no *caput* deste artigo, o órgão municipal competente deve comunicar a irregularidade ao Ministério Público, sob pena de incorrer em improbidade administrativa.

§ 2º Havendo a omissão do órgão municipal competente, o Ministério Público também pode promover a notificação do empreendedor prevista no *caput* deste artigo.

Art. 90. Qualquer pessoa pode comunicar ao Poder Público municipal a existência de parcelamento irregular, devendo os agentes públicos competentes tomar imediatamente as providências cabíveis, na forma do artigo anterior, sob pena de incorrer em improbidade administrativa.

Art. 91. Decorrido o prazo previsto no art. 89, sem regularização e havendo risco de a irregularidade vir a causar dano à ordem urbanística, o órgão municipal competente pode decretar a intervenção no empreendimento, nos termos da Lei Federal n.º 6.766/1979 e suas alterações.

CAPITULO V

DOS CONTRATOS

Art. 92. A alienação dos lotes ou unidades autônomas pode ser contratada por qualquer uma das formas previstas em lei federal, sendo vedada cláusula de arrependimento nos contratos preliminares, sob pena de considerar-se não escrita.

Art. 93. Os contratos de alienação dos lotes ou unidades autônomas são regidos por disposições específicas a cada contratação e por cláusulas padronizadas, nos termos da legislação federal pertinente.

Art. 94. A alienação de imóvel parcelado caracteriza-se como uma relação de consumo, submetendo-se às Leis Federais n.ºs 8.078/1990, 6.766/1979 e 10.406/2002 e suas alterações.

Art. 95. Nos termos da lei federal, o contrato preliminar, desde que registrado, vale como título para o registro da propriedade do lote ou unidade autônoma adquiridos, quando acompanhado da respectiva prova de quitação.

Art. 96. As questões de insolvência ou de falência, bem como cessão, são regidas pela Lei Federal n.º 6.766/1979, Código Civil e suas alterações.

Art. 97. O registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão só pode ser cancelado:

- I - por decisão judicial;
- II - a requerimento conjunto das partes contratantes;
- III - quando houver rescisão comprovada do contrato.

Art. 98. Com a certidão expedida pelo Serviço de Registro de Imóveis competente atestando que o contrato está quitado, o Poder Público, a requerimento do adquirente, deve fazer a transferência do lançamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote ou unidade autônoma para o nome do adquirente.

CAPÍTULO VI

DAS RESPONSABILIDADES



SEÇÃO I

DO EMPREENDEDOR

Art. 99. É obrigatória, para a execução de loteamento, a prestação de caução.

§ 1º No ato de recebimento do alvará de licença e da cópia do projeto aprovado pelo Município, o interessado assinará um Termo de Compromisso, ao qual deve estar anexado instrumento de garantia de execução das obras a seu cargo.

§ 2º O instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor, referido no *caput* deste artigo, pode ser representado por:

I - hipoteca de lotes ou unidades autônomas no próprio empreendimento, com o devido registro nas matrículas dos imóveis dados em garantia;

II - hipoteca de outros imóveis;

III - fiança bancária ou pessoal;

IV - depósito ou caução de títulos da dívida pública;

V - seguro garantia;

VI - qualquer outra espécie de garantia prevista em lei.

§ 3º O instrumento de garantia de execução das obras, nas modalidades previstas no parágrafo anterior, deve possuir valor equivalente e necessário à execução da totalidade das obras do empreendimento.

§ 4º Se a caução se der na forma de carta de fiança bancária, a qual ficará em depósito ao órgão municipal competente pelo setor da Tesouraria, contendo cláusula de correção monetária e prazo de no mínimo o previsto no cronograma das obras acrescido de 12 (doze) meses.

§ 5º Sendo necessário, na emissão do alvará de urbanização, poderá ser exigida a renovação da caução, com prazo de validade mínima ao do cronograma acrescido de 6 (seis) meses.

§ 6º Ficam dispensados do instrumento de garantia os parcelamentos com menos de 10 (dez) unidades.

Art. 100. É de responsabilidade, ainda, do empreendedor:

I - executar as determinações previstas nos arts. 34 a 37 da presente Lei;

II - executar as obras de infraestrutura de acordo com os projetos apresentados e aprovados ou modificados pelo Município;

III - não outorgar qualquer escritura da venda dos lotes antes de concluídas as obras previstas nos itens anteriores e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta Lei ou assumidas no Termo de Compromisso;

IV - fazer constar dos compromissos de compra e venda de lotes a condição de que os quais só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas nos itens anteriores;

V - facilitar a fiscalização permanente do Município durante a execução das obras e serviços.



§ 1º As obras de que cogita o presente artigo e seus itens deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes.

§ 2º O prazo para a execução das obras e serviços a que se referem os incisos I e II do *caput* deste artigo será estabelecido entre empreendedor e o Município quando da aprovação do loteamento, podendo ser de até 2 (dois) anos, prorrogável por igual período.

Art. 101. Será exigida, em todos os loteamentos liberados para a execução das obras de infraestrutura, a instalação de placa com dimensões mínimas de 2m (dois metros) por 3m (três metros), fixada em local visível, contendo:

I - nome do empreendimento;

II - nome do responsável pelo empreendimento;

III - nome e número do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e do Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) do responsável técnico;

IV - número do alvará de licença para a execução de obras, fornecido pelo Município;

V - os seguintes dizeres:

"Este empreendimento está liberado para implantação de infraestrutura, estando proibida a venda de lotes, conforme a Lei Federal n.º 6.766/1979 e suas alterações. Consulte a Prefeitura antes de comprar um lote".

Art. 102. De posse do alvará de licença para o início das obras, o empreendedor deverá executar no mínimo os seguintes serviços, conforme os projetos já liberados:

I - demarcação:

a) dos lotes (com piquetes de madeira de boa qualidade), das quadras, das áreas destinadas a uso público dos loteamentos, e das áreas destinadas a equipamentos comunitários dos desmembramentos, com marcos de concreto;

b) das unidades autônomas (com piquetes de madeira de boa qualidade), áreas de uso comum dos condôminos (com marcos em concreto) e quando houver, das áreas destinadas a uso público dos condomínios urbanísticos (com marcos em concreto).

II - implantação:

a) dos meio-fios em concreto pré-moldado, rejuntados com argamassa de cimento;

b) de rede de distribuição de energia elétrica;

c) da rede de iluminação pública;

d) de rede de abastecimento de água potável, com sistema de captação e tratamento se for o caso;

e) de rede de drenagens de águas superficiais;

f) das galerias de águas pluviais;

g) da pavimentação de todas as ruas projetadas;



h) da execução do projeto de arborização;

i) dos elementos da infraestrutura complementar que venham a ser exigidos por legislação federal ou estadual.

III - obras de consolidação e arrimo, pontilhões e qualquer obra-de-arte necessária à conservação das ruas;

IV - recobrimento vegetal de todos os taludes com declividade superior a 1 (horizontal) para 2 (vertical);

V - rede de esgoto e sistema de tratamento de efluentes, quando for o caso;

VI - manutenção das áreas destinadas a uso público, até a averbação do termo de vistoria e recebimento de obras pelo Poder Público municipal;

VII - manutenção do sistema viário, das áreas de uso comum, da infraestrutura básica e complementar interna do parcelamento, bem como, quando houver, das áreas destinadas a uso público, até o registro da instituição do parcelamento do Registro de Imóveis competente.

Art. 103. O empreendedor que atender regularmente ao estipulado no inciso II do artigo anterior terá desconto de 80% do valor de IPTU do imóvel loteado até a venda deste ou sua edificação, no prazo de até 2 (dois)anos da expedição do Registro do imóvel.

Art. 104. As canalizações deverão ser recobertas após autorização por escrito do Município, a qual poderá exigir pranchões de concreto para assentamento das tubulações de águas pluviais.

Art. 105. Para a execução de obras de infraestruturação de loteamentos, o Município e o empreendedor poderão utilizar o instrumento de Consórcio Imobiliário, legislado e regulamentado por lei municipal específica.

Art. 106. Antes de o empreendedor iniciar a pavimentação das ruas, deverá fazer comunicação por escrito neste sentido ao órgão municipal competente.

Parágrafo único. Durante a execução das obras deverão ser respeitados os cuidados com a limpeza e o sossego público previstos no Código de Obras e Edificações e no Código de Posturas.

Art. 107. O empreendedor deve comunicar ao órgão municipal competente quaisquer alterações ocorridas no registro de imóveis quanto à propriedade, direitos reais e ônus relativos à gleba ou ao lote.

Parágrafo único. Além do disposto no *caput* deste artigo, os empreendimentos regulados por esta Lei podem ser constituídos sob regime de patrimônio de afetação, a critério do empreendedor.

SEÇÃO II

DO PODER PÚBLICO

Art. 108. É responsabilidade do Poder Público ou de seus concessionários ou permissionários:



I - a implantação dos elementos de infraestrutura complementares não exigidos do empreendedor, nos loteamentos e desmembramentos;

II - a operação e a manutenção da infraestrutura básica e complementar, nos loteamentos e desmembramentos e das áreas destinadas a uso público nos parcelamentos.

§ 1º A implantação, operação e manutenção dos equipamentos comunitários a cargo do Poder Público devem respeitar as orientações específicas das licenças urbanísticas e ambientais, bem como as diretrizes das respectivas políticas setoriais.

§ 2º Passam à responsabilidade do Poder Público, a partir da averbação do termo de vistoria e recebimento de obras, a operação e a manutenção da infraestrutura básica e complementar das áreas destinadas a uso público nos parcelamentos e as áreas externas aos condomínios urbanísticos.

§ 3º É responsabilidade do Poder Público ou de seus concessionários ou permissionários disponibilizar os pontos de conexão necessários para a implantação dos elementos de infraestrutura básica ou complementar na área interna do parcelamento, a ser efetuada pelo empreendedor.

Art. 109. Admite-se a contratação de parceria público-privada, nos termos da lei, para o cumprimento das exigências previstas neste Capítulo.

Art. 110. O Poder Público ou os concessionários devem reembolsar o custo de obras de sua competência se executadas pelo empreendedor, quando de sua transferência ao Poder Público, na forma do contrato.

SEÇÃO III DOS CONDÔMINOS

Art. 111. Serão de responsabilidade e ônus dos condôminos:

I - serviços de conservação e manutenção do sistema de circulação, das vias internas, inclusive a sua sinalização;

II - da infraestrutura complementar interna dos condomínios urbanísticos e dos condomínios de lotes, a partir do registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis, responsabilizando-se o empreendedor pelos custos relativos às unidades ainda não alienadas;

III - serviços de conservação e manutenção das áreas verdes e de lazer internas ao condomínio, bem como das edificações de uso comum;

IV - coleta de lixo;

V - serviços de iluminação das áreas comuns.

§ 1º O lixo deverá ser recolhido e depositado pelos condôminos em ponto único a ser estabelecido pelo Município, para que esta dê destinação final.

§ 2º A taxa de coleta de lixo será lançada pelo Município para cada unidade autônoma do condomínio, de acordo com a legislação municipal em vigor.

SEÇÃO IV



DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Art. 112. Para efeito desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente inscritos no Município, conforme determina o Código de Obras e Edificações, poderão assinar como responsáveis técnicos qualquer documento, projeto ou especificação a ser submetido ao órgão competente da municipalidade.

Parágrafo único. A responsabilidade técnica pelos serviços de projeto cálculo e especificação caberá ao autor do projeto, e pela execução das obras ao responsável pela execução.

CAPÍTULO VII

DOS PARCELAMENTOS IRREGULARES

Art. 113. Serão considerados parcelamentos irregulares e sujeitos à regularização nos termos da legislação vigente:

I - parcelamento licenciado e não registrado;

II - parcelamento não licenciado e clandestino;

III - parcelamento que não atenda à destinação de áreas públicas, nos termos desta Lei.

Art. 114. Ocorrendo a execução de parcelamento licenciado, mas não registrado, a localização, dimensão e finalidade das áreas destinadas a uso público não podem ser alteradas, sob pena de aplicação das sanções administrativas, cíveis e penais cabíveis.

§ 1º Na hipótese de execução de parcelamento não licenciado, o órgão municipal competente deve definir, no processo de regularização fundiária, a localização, a dimensão e a finalidade das áreas de que trata o *caput* deste artigo.

§ 2º Caso não seja possível alcançar o percentual de áreas destinadas a uso público exigido na presente Lei, o empreendedor deverá ressarcir o Município em área equivalente ao dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas, ou em valor correspondente, determinado pelo Poder Público municipal, a ser destinado ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

§ 3º Em caso consolidados, havendo no Município política de regularização fundiária, poderá ser aprovado o parcelamento, dispensando áreas verdes, desde que já existam vias públicas nominadas e infraestrutura implantada.

Art. 115. O Município deverá notificar o empreendedor sobre a necessidade do registro do loteamento e, conseqüentemente, da necessidade de regularização desse para torná-lo capaz de ser registrado, sendo esta notificação feita diretamente ao notificado ou seu responsável legal, que deverá assinar comprovante do recebimento.

Art. 116. O empreendedor que parcelar sem autorização do Município ou em desacordo com o projeto aprovado, além das multas previstas nesta Lei, será obrigado a reparar os danos ambientais provenientes de escavações e quaisquer outras obras ou serviços executados no imóvel.



§ 1º O órgão municipal competente estipulará o prazo que não excederá a 180 (cento e oitenta) dias para o proprietário regularizar o loteamento e iniciar as obras de reparação, nos termos do *caput* deste artigo, após análise de cada caso concreto.

§ 2º Findo o prazo concedido ao empreendedor sem que este tenha tomado as providências exigíveis, será facultado aos adquirentes dos terrenos ou lotes irregulares a fazer a regularização e solicitar a aprovação do loteamento, e as taxas devidas serão distribuídas entre os proprietários da área beneficiada e arrecadadas juntamente com o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) do ano subsequente.

Art. 117. Os clubes de campo, pousadas ou assemelhados que, pelas características de ocupação, sejam parcelamentos do solo para fins urbanos de fato, podem ser regularizados por decisão de 2/3 (dois terços) dos proprietários das frações e transformá-las em condomínios, com a extinção da associação proprietária do terreno e com a transferência aos sócios cotistas das frações ideais do terreno.

Parágrafo único. Pode-se dispensar a aprovação de projeto para a regularização prevista no *caput* caso já exista projeto aprovado anteriormente, observando-se o que segue:

I - elaboração de projeto específico;

II - observar o contido na Seção;

III - observar os requisitos para o parcelamento da presente Lei, ressalvada a possibilidade de redução, a critério do órgão municipal competente, do percentual de áreas destinadas a uso público, definido no art. 9º desta Lei.

Art. 118. A regularização fundiária efetivada nos termos da lei, posterior ao parcelamento, ou a celebração de Termo de Ajustamento de Conduta, não extinguem a punibilidade em relação às penalidades previstas nesta Lei.

Parágrafo único. Lei municipal específica regulamentará a Regularização Fundiária no Município, conforme a Lei do Plano Diretor.

Art. 119. Não serão objetos de indenização em caso de desapropriações as benfeitorias ou construções realizadas em parcelamentos irregulares, nem se considerarão como terrenos parcelados, ou parceláveis, para fins de indenização, as glebas parceladas sem a devida autorização.

TÍTULO III

DAS PENALIDADES

Art. 120. Os infratores da presente Lei estarão sujeitos às penalidades impostas por infrações administrativas contra a ordem urbanística, sem prejuízo da aplicação de outras sanções cabíveis, em especial as previstas na Lei Federal n.º 6.766/1979 e suas alterações, bem como da obrigação de reparar os danos causados à ordem urbanística e a terceiros.

Art. 121. 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:

Sanção - embargo da obra e multa de 600 UFMs;

II - executar as obras sem observar projeto aprovado:

Sanção - embargo da obra e multa de 300 UFMs;

III - faltar com 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:

Sanção - multa de 300 UFMs e recomposição dos danos causados;

IV - anunciar por qualquer meio a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis, com pagamento de forma parcelada ou não, sem que haja projeto aprovado, ou após o término de prazos concedidos e, em qualquer caso, quando os efeitos formais ou materiais contrariarem as disposições da legislação municipal vigente:

Sanção – apreensão do material, equipamentos ou máquinas utilizadas na propaganda, e multa de 600 UFMs;

V - não executar as obras de infraestrutura previstas no termo de compromisso firmado no parcelamento do solo:

Sanção – notificação para execução e multa de 1.200 UFMs.

§ 1º Comete também a infração prevista no inciso II do *caput* aquele que, mediante declaração falsa ou outro meio fraudulento, contribui para a expedição indevida do título de legitimação de posse, sem prejuízo das sanções penais cabíveis.

§ 2º O não atendimento das obrigações contidas nos incisos I a V do art. 100 acarretará multa diária 30 UFMs, a partir da aplicação da primeira multa.

§ 3º O desrespeito aos embargos, intimações ou prazos estipulados pelas autoridades competentes acarretará multa diária de 60 UFMs, sem prejuízo de responsabilidade criminal.

Art. 122. Sem prejuízo da punição de outros agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis, o agente público incorre em improbidade administrativa, nos termos da Lei Federal n.º 8.429/1992 e suas modificações, quando estimular, permitir ou omitir-se em relação a:

I - parcelamentos do solo para fins urbanos efetivados em desacordo com esta Lei;

II - ocupações informais ou irregulares do solo urbano.

Parágrafo único. Incorre igualmente em improbidade administrativa o agente público que deixar de cumprir, injustificadamente, os prazos e outras determinações previstas nesta Lei para a prática dos atos de sua competência.

TÍTULO IV

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS



Art. 123. Todos os atores envolvidos, como empreendedor, Poder Público e condôminos, estão obrigados a esta Lei, bem como à lei federal pertinente, sem prejuízo das normas ambientais e de proteção ao consumidor.

Art. 124. O empreendedor, ainda que já tenha vendido todos os lotes ou unidades autônomas, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação judicial destinada a impedir construção e uso em desacordo com restrições legais ou contratuais, ou para promover a demolição da construção desconforme.

§ 1º Se o empreendedor integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do parcelamento irregular, é solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos adquirentes de lotes ou unidades autônomas e ao Poder Público.

§ 2º Também são solidariamente responsáveis os copossuidores e coproprietários do imóvel objeto do parcelamento, ainda que não tenham anuído com sua implantação.

Art. 125. Nos termos da lei federal, poderá ser decretada a desconsideração da pessoa jurídica e indisponibilidade dos bens necessários das pessoas referidas no artigo anterior como medida liminar destinada a garantir a regularização do empreendimento ou o ressarcimento dos danos.

§ 1º O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta Lei é sempre o da Comarca de Imaruá.

§ 2º Os loteamentos aprovados antes da vigência da presente Lei e ainda não iniciada sua execução terão um prazo de 6 (seis) meses para iniciar a implantação do projeto aprovado e, após esse prazo, estarão sujeitos às exigências dela.

§ 3º Esta Lei complementa as normas da legislação referente ao Plano Diretor Municipal de Imaruá.

§ 4º Os casos omissos serão analisados e deliberados pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal de Imaruá tendo em vista as leis federais vigentes e leis municipais integrantes do Plano Diretor Municipal.

Art. 126. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei Complementar n.º 030, de 31 de dezembro de 2013.

Imaruá, SC, 10 de janeiro de 2024.

JOSÉ EUCLIDES DA ROCHA
Prefeito Municipal, em Exercício