

DANIEL ALVES DE LIMA
PREFEITO

Lei nº 407/2002.

EMENTA: Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano do Município de Eça Grande e das outras Providências.

O Prefeito de Eça Grande, Estado de Pernambuco, no uso de suas atribuições legais, faço saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
Das Disposições Preliminares

Art. 1º - Parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei além das legislações estaduais e federais pertinentes.

Art. 2º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das existentes.

Art. 3º - Considera-se desmembramento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não

implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 4º - Somente será o parcelamento do solo para fins urbanos em zona urbana ou de expansão urbana, assim definida por lei municipal.

Parágrafo único - não será permitido o parcelamento do solo:

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

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

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

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em área de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até a sua correção.

Art. 5º - Para os efeitos desta Lei, serão adotadas as seguintes definições:

I - Alvará - documento que licencia ou autoriza a execução de obras sujeitas à fiscalização da Prefeitura;

- II - Centro de Bairro - setor de um bairro, planejado ou não que agrega suas principais atividades e usos, tais como comércio e serviços de vizinhança e equipamentos comunitários de caráter local;
- III - Declividade - relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e sua distância horizontal;
- IV - Desmembramento - subdivisão de glebas, com área inferior a 1 (um) hectare, em lotes destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas ruas e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- V - Embargo - ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;
- VI - Equipamentos Comunitários - equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;
- VII - Equipamentos Urbanos - equipamentos públicos de abastecimento de água pluviais, rede telefônica e gás canalizados;
- VIII - Faixa cetera Aedificandi - área de terreno onde não será permitida qualquer edificação;
- VIX - Gleba - área de terra que ainda não foi objeto de arreamento ou loteamento;
- X - Lento Conceitual - pista destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação composta de uma ou mais faixas de rolamento;
- XI - Lote - parcela autônoma de terreno, com pelo menos um acesso a logradouro público, resultante de loteamento, desmembramento ou remem

bramento;

XII - Loteamento - subdivisão de uma gleba e lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação de vias existentes;

XIII - Mobiliário urbano - Compreende a postação, telefones públicos, bancos de jornal, abrigos de ônibus, paradas de trem e de metrô, bancos e congêneres que ocupem os logradouros públicos.

XIV - Parcelamento - subdivisão de terras, nas formas de loteamento ou desmembramentos;

XV - Remembramento - reagrupamento de lotes contíguos, formando uma unidade imobiliária - lote, edificado ou não.

CAPITULO II

Das Requisitos Urbanísticos para Parcelamento

Art. 6º - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistema de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais a densidades de ocupação prevista para a gleba;

II - os lotes terão área mínima de 150m^2 (cento e cinquenta metros quadrados) frente mínima de 10 (dez) metros, salvo quando a legislação estadual ou federal de

minar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelas órgãos públicos 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 non aedificandi cuja largura para cada lado deverá obedecer as exigências da legislação específica de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

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

§ 1º - A porcentagem de áreas públicas previstas no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total do lote, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a porcentagem poderá ser reduzida, a critério do órgão Municipal de Planejamento Urbano.

§ 2º - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

§ 3º - Consideram-se comunitários equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 4º - Os lotes de esquinas terão suas dimensões acrescidas de 20% (vinte por cento).

se des
habi
ções

§5º - A percentagem de áreas públicas a que se refere o § 1º repartirá a seguinte composição:

vias de
circulação
para
specífica
necessidades

I - 15% (quinze por cento), no mínimo, destinadas a parques e áreas verdes;

II - 10% (dez por cento), no mínimo, destinadas a equipamentos comunitários;

III - O restante das áreas públicas exigidas no caput deste artigo será destinado as vias de circulação.

vias
1 - se

Art. 7º - As vias de circulação terão a seguinte hierarquia, quanto a função e capacidade de tráfego:

no I
ines
destina
a 15.000m²
agem
lança

I - Arteriais - destinadas ao tráfego de passagem, possuindo características de desenho que permitam circulação rápida;

II - Locais - destinadas a ligação entre as unidades imobiliárias e as vias coletoras.

III - Coletoras - destinadas ao tráfego dentro das zonas, estabelecendo ligação entre as vias arteriais e locais;

2 abas
as de

Art. 8º - As vias de circulação serão compostas por uma parte destinada ao tráfego de veículo e outra destinada a pedestres e a mobiliário urbano, devendo obedecer as seguintes condições:

duas

I - a parte destinada ao tráfego de veículos será composta por, no mínimo, duas faixas de rolamento, cada uma com as dimensões mínimas de:

1 de

a) 3,50m (três metros e cinqüenta), nas vias arteriais, coletoras

b) 3,00m (três metros), nas vias arteriais e coletoras.

II - a parte destinada aos pedestres e ao mobilidade urbana será composta por faixas laterais, cujas larguras tomadas deverão corresponder a 50% (cinquenta por cento) do fôto correçível, respeitandose o mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para cada passeio;

III - as vias de circulação com mais de três (3) faixas de rolamento deverão conter passeio central com largura mínima de 4,00 (quatro metros), destinado a ciclovias, cuja metragem será excluída do cálculo dos passeios a que se refere o inciso II deste artigo;

IV - as vias de pedestres terão largura mínima de 5% (cinco por cento) de seu comprimento e nunca inferior a 4,00m (quatro metros);

V - as vias internas dos quadras poderão terminar em praça de retorno, desde que o raio mínimo da praça seja de 10,00m (dez metros) e comprimento da via não exceda 150,00m (cento e cinquenta metros);

VI - as declividades longitudinais das vias não poderão ser inferiores a 2% (dois por cento);

VII - as vias deverão ter providas de sistema de drenagem;

VIII - nenhum fôto poderá estar localizado a uma distância maior do que 500,00m (quinhentos metros) de uma via coletora com, pelo menos, 3 (três) faixas de rolamento;

IX - as quadras terão comprimento máximo de 250,00m (duzentos e cinquenta metros).

Art. 9º - O poder público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa non edificável destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo único - Consideram-se urbanos os equipamentos de abastecimento de água, serviço de esgoto, energia elétrica, de água pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Do projeto de loteamento

Art. 10 - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo:

I - título de propriedade do imóvel;

II - planta do imóvel, na escala de 1:1000 em duas vias e planta da situação, em duas vias, na escala de 1:10.000, amarrada ao sistema viário existente, todas assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e pelo técnico responsável;

III - as divisões da gleba a ser loteada;

IV - as curvas de nível de metro em metro, amarradas à referência de nível oficial;

V - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

VI - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro.

metro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

VII - tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VIII - as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Art. 11 - A Prefeitura Municipal indicará um prazo de 30 (trinta) dias nos plantas para apresentação junto com o requerimento de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e federal.

I - as ruas e estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário do cidade ou do município, relacionados com o loteamento pretendido a serem respeitadas;

II - O traçado básico do sistema viário principal;

III - a localização aproximada dos centros de bairros;

IV - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;

V - as faixas sanitárias do terreno necessário ao escoamento das águas pluviais e as faixas non aedificandi;

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

Parágrafo único - as diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

Art. 12 - Orientando pelas diretrizes expedidas pelo órgão municipal de planejamento urbano, nos termos do capítulo II desta Lei, o interessado apresentará projeto definitivo de parcelamento, com a seguinte documentação:

I - título de propriedade do imóvel;

II - planta geral de situação na escala de 1:10.000, em quatro (4) vias, sendo uma em papel vegetal copiativo e três (3) em cópias heliográficas, todas assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e pelo responsável técnico pelo projeto e pela execução das obras, contendo, no mínimo:

a) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações no sentido próprio, sendo as quadras indicadas por letras e os lotes por números;

b) a indicação do sistema viário, das áreas destinadas a equipamentos públicos e comunitários e dos pontos de passagem com as respectivas dimensões;

c) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raíscordas, áreas, pontos de tangências e ângulos centrais de vias;

d) a indicação dos muros de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

e) a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais, norte magnético e escala gráfica;

f) memorial, contendo, obrigatoriamente, pelo menos:

I - a descrição sucinta do loteamento, com suas parâmetros

ticas, fixação de zona ou zonas de uso predominante e dos centros de bairros;

II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que indicam sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes indicadas nos temas do capítulo II;

III - a indicação das áreas que passarão ao domínio do município, no registro do loteamento;

IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes na área e adjacências.

Parágrafo único - As diretrizes expedidas terão prazo de validade máxima de 01 (um) ano. O requerimento para parcelamento poderá ser indeferido, quando não houver, em médio prazo, viabilidade econômica ou técnica de extensão dos equipamentos urbanos de abastecimento de água e energia elétrica.

CAPÍTULO IV

Do Projeto de Desmembramento

Art. 13 - Para a aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal quando for o caso, acompanhando do título de propriedade e da planta do imóvel a ser desmembrado, contendo:

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

II - a indicação do tipo de uso predominante no local;

III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art. 14 - Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, a disposição urbanística exigida para o loteamento nesta Lei.

Parágrafo único - O município ficará obrigado a aprovar o desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja destinação da área pública tenha sido inferior a mínima prevista no § 1º do art. 6º desta Lei.

CAPITULO V

Da Aprovação do projeto de loteamento e Desmembramento

Art. 15 - O projeto de loteamento e desmembramento deve ser aprovado pela Prefeitura Municipal, a quem compete também a fixação dos ditos limites a que aludem os arts. 11 e 12 desta Lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.

Art. 16 - O município não aprovará parcelamento, sem prévia anuência do estado quando:

I - localizado em área de interesse especial, tais como as de proteção dos monumentais ou do patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II - localização em área limítrofe do município, ou que pertença a mais de um município;

III - abranger área superior a 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados).

Art. 17 - Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento salvo as hipóteses de caducidade de da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso observado as exigências do art. 22 desta lei.

Art. 18 - Apresentado o regulamento do projeto de parcelamento, o executivo comunicará ao interessado, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sua aprovação ou rejeição.

Art. 19 - No ato de ciência de aprovação do parcelamento, o interessado assinará termo de acordo, no qual se obrigará a:

I - executar as obras e serviços relativos aos projetos, em prazo proporcional à área do loteamento previsto no alvará, que não ultrapassar 2 (dois) anos, sob pena de caducidade do ato de aprovação;

II - não outorgar qualquer escritura de venda de lotes, antes de conclusão das obras previstas no parágrafo único deste artigo;

III - hipotecar, mediante escritura pública, área de terreno cujo valor, a juízo da Prefeitura, seja no época da aprovação do projeto, igual ou superior ao custo das a serem realizadas.

Parágrafo único - As obras referidas no inciso I deste artigo são as seguintes:

a) abertura de vias de comunicação com assentamento

obras,
 amen-
 orativo,
 desde
 início
 até ca-

de meios-fios e torçelas;
 b) marcenaria de praças e lotes;
 c) movimento de terra;
 d) obras de arte
 e) equipamentos urbanos que forem julgados necessários pela prefeitura, como água e energia.

CAPITULO VI

Da Execução, Fiscalização e Embargos

da -
 no

Art. 20 - A execução, por etapas, das obras referidas no art. 15 poderá ser autorizada, quando:

em
 to no

I - o termo de acordo fixar o prazo máximo para a execução das obras;

pena

II - forem executadas na área, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se, aos compradores dos lotes o pleno uso dos equipamentos implantados.

lotes,
 do uni-

Art. 21 - O registro do loteamento só poderá ser concluído:

terre-
 do da

I - por decisão judicial;

as a

II - a requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato;

este

III - a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura.

unto

§ 1º - A Prefeitura só poderá se opor ao cancelamento de diste

resulta inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências.

§ 2º - Nas hipóteses dos incisos II e III, o oficial do registro de imóveis fará publicar, em resumo, edital do pedido de cancelamento, podendo este ser impugnado no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da última publicação. Findo esse prazo, com ou sem impugnação, o processo será remetido ao juiz competente para homologação do pedido de cancelamento, ouvido o Ministério Público.

§ 3º - A homologação de que trata o parágrafo anterior será precedida de vistoria judicial destinada a comprovar a inexistência de adquirentes na área loteada.

Art. 22 - Pagos os devidos e assinados o termo de acordo e escritura de hipoteca, a Prefeitura expedirá o respectivo alvará.

Art. 23 - O loteador deverá manter os documentos de aprovação do parcelamento no local da obra, para efeito de fiscalização.

Art. 24 - Quando as obras estiverem em desacordo com o projeto aprovado ou com as exigências do ato de aprovação, serão embargadas.

§ 1º - Os embargos serão acompanhados de intimação para regularização das obras, com prazo fixado.

§ 2º - Verificada pela Prefeitura a remoção da causa do embargo, o mesmo será levantado.

Art. 25 - Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura, a requerimento do interessado e após a devida fiscalização libera a área hipotecada, mediante expedição de termo de verificação da execução das obras.

Parágrafo único - Caso, no prazo estabelecido, não tenham sido realizadas as obras e requerimento do interessado e após a devida fiscalização libera a área hipotecada, mediante expedição de termo de verificação da execução das obras. ~~Art. 25 - Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura, a requerimento do interessado e após a devida fiscalização libera a área hipotecada, mediante expedição de termo de verificação da execução das obras.~~ Parágrafo único - Caso, no prazo estabelecido, não tenham sido realizadas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura promoverá ação competente para adjudicar a seu patrimônio a área hipotecada, que se constituirá em bem do domínio do município.

CAPITULO VI

Do Registro do Loteamento e Desmembramento

Art. 26 - Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deve submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de produção da aprovação.

Art. 27 - Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, as áreas livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art. 28 - É vedado vender ou prometer vender parcela do loteamento ou desmembramento não registrado.