

PROJETO DE LEI Nº 15, DE 02 DE AGOSTO DE 2017.

VISTO
Chã Grande 02 de 08 de 2017

PRESIDENTE

Dispõe sobre o Parcelamento do solo de Chã Grande, estabelece as modalidades de parcelamento urbano: loteamentos, desmembramento, condomínios urbanísticos e parcelamentos integrados com edificação; e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Chã Grande - PE, no uso de suas atribuições legais, submete à apreciação desta Câmara de Vereadores, o seguinte Projeto Lei:

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Esta lei, dentro das atribuições e competências constitucionais do Município, regulamentará o uso do solo urbano e de expansão urbana, definindo como modalidades de parcelamento do solo: *Loteamento, Desmembramento, Condomínio Urbanístico e Parcelamento Integrado com Edificação.*

§ 1º - A aplicação desta Lei dá-se em complemento e sem prejuízo de outras normas de âmbito federal e estadual, com o intuito de adequá-las à peculiaridade local, respeitadas as competências constitucionais de cada ente federativo.

§ 2º - A presente Lei regula o parcelamento do solo para fins urbanos neste Município nas modalidades de *Loteamento, Desmembramento, Condomínio Urbanístico e Parcelamento Integrado com Edificação*, definindo os requisitos urbanísticos exigidos para cada uma das modalidades de parcelamento do solo urbano, bem como as especificações dos Projetos necessários e os procedimentos para aprovação destes.

Art. 2º - Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

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

II. Área urbana: a parcela do território municipal, contínua ou não, com perímetro discriminado pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica, observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (duas) das aléneas seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público: (a) meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais; (b) abastecimento de água; (c) sistema de esgotos

sanitários; (d) rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar; (e) escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado. Devem ser consideradas como urbanas as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, os imóveis objeto de parcelamentos do solo para fins urbanos aprovados pelos órgãos competentes.

III. Área urbanizável ou de expansão urbana: a parcela do território municipal, contínua ou não, estabelecida pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica.

IV. Áreas destinadas a uso comum dos condôminos: aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes de condomínios urbanísticos e parcelamentos integrados com edificação não definidas como unidades autônomas;

V. 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;

VI. Condomínio urbanístico: a urbanização e divisão de imóvel em unidades autônomas não edificadas, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitido o fechamento do perímetro e a abertura de vias internas de domínio privado.

VII. Cul de sac: vias sem saída com balão de retorno;

VIII. Declividade: relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e sua distância horizontal;

IX. Desmembramento: subdivisão de gleba originária, em novas glebas com acesso direto, para cada uma das novas glebas, ao sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas ruas e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

X. Embargo: ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;

XI. Empreendedor: o responsável pela implantação do parcelamento, que pode ser: (a) o proprietário do imóvel a ser parcelado; (b) o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário em caso de extinção do contrato; (c) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário ou compromissário comprador, cessionário ou

promitente cessionário do imóvel a ser parcelado; (d) a pessoa física ou jurídica contratada pelo Poder Público para executar o parcelamento.

XII. Equipamentos Comunitários: equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

XIII. Equipamentos Urbanos: equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado;

XIV. Faixa Non Aedificandi: área de terreno onde não será permitida qualquer edificação;

XV. Fração ideal: o índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico e no parcelamento integrado com edificação, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;

XVI. Gleba: área de terra que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

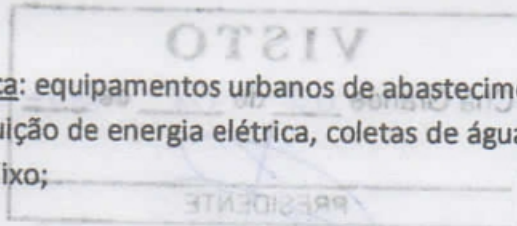
XVII. Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de abastecimento de água, serviços de coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, coletas de águas pluviais, iluminação de vias internas e coleta de lixo;

XVIII. Infraestrutura complementar: iluminação pública, pavimentação, rede de telefonia, rede de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica;

XIX. Leito carroçável: pista destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação composta de uma ou mais faixas de rolamento;

XX. Lote: parcela autônoma de terreno, com pelo menos um acesso a logradouro público, resultante de Loteamento aprovado;

XXI. 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;



- XXII. Mobiliário Urbano:** compreende a posteação, telefones públicos, bancas de jornais, abrigos de ônibus, caixas de correio e de lixo, bancos e congêneres que ocupem os logradouros públicos;
- XXIII. Módulo:** parte privativa do terreno destinada à construção de unidades autônomas edificadas, resultante do parcelamento integrado com edificação;
- XXIV. Parcelamento do Solo para fins urbanos:** qualquer forma de parcelamento do solo, nas formas de Loteamento, Desmembramento, Condomínio Urbanístico ou Parcelamento Integrado com Edificação, destinados à habitação, à indústria, serviços ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas como urbana ou urbanizável do município;
- XXV. Parcelamento integrado com edificação:** o parcelamento em que a construção das unidades autônomas edificadas nos módulos é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização do terreno;
- XXVI. Remembramento:** reagrupamento de lotes e/ou glebas contíguas, formando uma unidade imobiliária, edificada ou não;
- XXVII. Rodovias:** vias estaduais ou federais de circulação de automóveis;
- XXVIII. Sistema viário:** conjunto de vias de circulação interna dos condomínios urbanísticos e parcelamentos integrados com edificação, harmonizadas com a topografia local;
- XXIX. Unidade autônoma não edificada:** a unidade imobiliária de uso privativo resultante de condomínio urbanístico;
- XXX. Unidade autônoma edificada:** a unidade imobiliária edificada de uso privativo resultante da edificação em módulos do parcelamento integrado com edificação.

TÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES



Art. 3º - O parcelamento do solo para fins urbanos deve observar os requisitos urbanísticos e ambientais previstos na legislação federal, estadual e municipal vigentes e na presente Lei.

Art. 4º -O parcelamento do solo para fins urbanos somente pode ser feito nas modalidades de loteamento, desmembramento, condomínio urbanístico ou parcelamento integrado com edificação.

§ 1º - Admite-se a utilização, de forma simultânea ou consecutiva, de mais de uma modalidade de parcelamento, no mesmo imóvel ou em parte dele, desde que atendidos os requisitos da legislação vigente.

§ 2º - O remembramento de módulos ou unidades autônomas não edificadas contíguas será possível, quando pertencentes a mesma pessoa física ou jurídica, desde que tenha seu projeto previamente aprovado pela municipalidade.

Art. 5º -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.

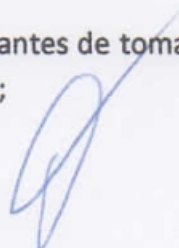
Art. 6º - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba originária, em novas glebas com acesso direto, para cada uma das novas glebas, ao sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas ruas e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 7º - Considera-se condomínio urbanístico a urbanização e divisão de imóvel em unidades autônomas não edificadas, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitido o fechamento do perímetro e a abertura de vias internas de domínio privado.

Art. 8º - Considera-se parcelamento integrado com edificação o parcelamento em que a construção das unidades autônomas edificadas nos módulos é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização do terreno.

Art. 9º - Não será permitido o parcelamento do solo:

I – em áreas alagadiças ou sujeitas a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento ou a contenção das águas;



II – em local considerado contaminado ou suspeito de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública, sem que seja previamente saneado, atendidas as exigências do órgão ambiental competente;

III – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se o empreendedor implemente solução técnica para a implantação das edificações que garanta a segurança contra situações de risco;

IV – em área sujeita a deslizamento de encosta, abatimento do terreno, processo de erosão linear ou outra situação de risco, antes de tomadas as providências para garantir sua estabilidade;

V – em áreas que integrem unidades de conservação da natureza, criadas na forma da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, incompatíveis com o parcelamento do solo para fins urbanos;

VI – em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até a sua correção;

VII - nas áreas de preservação permanente estabelecidas no Art. 2º do Código Florestal Brasileiro - Lei nº 12.651 de 25 de maio de 2012;

CAPÍTULO II
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Art. 10 - 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 densidade de ocupação prevista para a gleba.

II – os lotes terão área mínima de 200,00m² (duzentos metros quadrados), com frente mínima de 10 (dez) metros, salvo quando a legislação estadual ou federal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou Edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.

III – ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutovias, será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi*,

cuja largura para cada lado deverá obedecer às 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 da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes forem maiores do que 15.000,00m² (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, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

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

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

§ 5º - Percentagem das áreas públicas a que se refere o § 1º respeitará a seguinte composição:

I – 15% (quinze por cento), no mínimo, destinados a praças e áreas verdes;

II – 10% (dez por cento), no mínimo, destinados a equipamentos comunitários;

III – o restante das áreas públicas exigidas no *caput* deste artigo será destinado às vias de circulação.

Art. 11 - A vias de circulação terão a seguinte hierarquia, quanto a função e capacidade de tráfego:

I – Artérias: destinadas ao tráfego de passagem, possuindo características de desenho que permitam circulação rápida;

II – Coletoras: destinadas ao tráfego dentro das zonas, estabelecendo ligação entre as vias artérias e locais;

III – Locais: destinadas à ligação entre as unidades imobiliárias e as vias coletoras.

Art. 12 - As vias de circulação serão compostas por uma parte destinada ao tráfego de veículo e outra destinada a pedestre e a mobiliário urbano, devendo obedecer às seguintes condições:

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

a) 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), nas vias arteriais e coletoras;

b) 3,00m (três metros) nas locais.

II – a parte destinada aos pedestres e ao mobiliário urbano será composta por faixas laterais, cujas larguras somadas deverão corresponder a 50% (cinquenta por cento) do leito carroçável, respeitando-se o mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para cada passeio;

III - as vias de circulação com mais de 03 (três) faixas de rolamento deverão conter canteiro central com largura mínima de 4,00m (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);

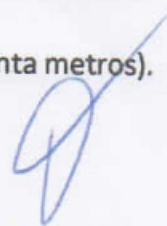
V - as vias internas das quadras poderão terminar em *cul de sac* (praça de retorno), desde que o raio mínimo da praça seja de 10,00m (dez metros) e o comprimento da via não exceda 150,00m (cento e cinquenta metros);

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

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

VIII - nenhum lote 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. 13 - O Poder público competente poderá complementarmente exigir, em cada Loteamento, a reserva de faixa *non aedificandi* destinada a equipamentos urbanos.

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

CAPÍTULO III DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA DESMEMBRAMENTO

Art. 14 – Atendidas as especificações estabelecidas no art. 6º desta Lei, não serão exigidos outros requisitos urbanísticos para os parcelamentos na forma de desmembramento.

CAPÍTULO IV REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA OS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS

Art. 15 - Os condomínios urbanísticos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I – o acesso principal deve ter frente para via pública, sendo necessária a existência de faixa de desaceleração e a observância de recuo mínimo de 10,00m (dez metros) para a construção do portal de entrada e guarita controle de acesso;

II – as áreas destinadas a sistemas de circulação interna, harmonizadas com a topografia local, serão de domínio privado, sendo vedada a abertura de logradouros públicos internamente ao seu perímetro;

III – as unidades autônomas não edificadas terão área mínima de 390,00m² (trezentos e noventa metros quadrados) e frente mínima de 13,00m (treze metros);

IV – a infraestrutura básica deve conter os equipamentos urbanos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coletas de águas pluviais e iluminação de vias internas;

V – é necessária a reserva de faixa *non aedificandi* vinculada às dutovias hidrossanitárias, à rede elétrica e à infraestrutura complementar;

VI – no mínimo 20% (vinte por cento) da área total do condomínio urbanístico será destinado a preservação do solo natural e áreas verdes;

VII – ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado.

§ 1º – Para as unidades autônomas não edificadas que tiverem as frentes para vias em *cul de sac*, em forma de arco, deve-se considerar a frente mínima de 8m (oito metros).

§ 2º – As unidades autônomas não edificadas localizadas nas esquinas terão a área mínima acrescida de 20% (vinte por cento).

Art. 16 - Quando previsto o fechamento do perímetro no projeto do empreendedor, serão admissíveis as seguintes formas de fechamento:

I – muro de alvenaria ou pedra;

II – alambrado de metal;

III – cerca de arame, com estaqueamento em concreto ou madeira;

IV – cerca viva;

V – grade de metal;

VI – portões de madeira ou metal.

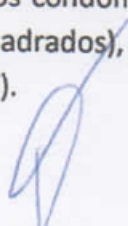


Parágrafo único – O fechamento do perímetro pode se dar pela combinação das várias formas indicadas na lista exemplificativa, acima, ou qualquer outra forma, proposta pelo empreendedor e aceita pela municipalidade, quando da análise e licenciamento do projeto.

Art. 17 - Para os condomínios urbanísticos não será exigido a destinação de áreas para equipamentos comunitários.

Parágrafo único – Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer, convívio social e similares.

Art. 18 - Para os condomínios urbanísticos com área superior a 200.000,00m² (duzentos mil metros quadrados), é necessário a elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV).



Art. 19—Aplicam-se aos condomínios urbanísticos, integralmente, as disposições relativas às vias de circulação estabelecidas nos requisitos urbanísticos do loteamento, arts. 11 e 12, Capítulo II deste Título.

CAPÍTULO V

REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA OS PARCELAMENTOS INTEGRADOS COM EDIFICAÇÃO

Art. 20 - Os parcelamentos integrados com edificação deverão atender, pelo menos, aos requisitos atribuídos aos condomínios urbanísticos e especificamente os seguintes:

- I – coeficiente de utilização máxima de 1,0 (uma) vez a área do terreno;
- II – taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento) da área do terreno;
- III – taxa mínima de Solo Natural dentro do módulo de 30% (trinta por cento) do terreno.

Art. 21 – As edificações poderão ser erigidas em:

§ 1º - Conjuntos geminados, cujo número máximo de pavimentos é de térreo mais um piso, com parâmetros urbanísticos específicos a seguir:

I – é permitida a edificação de até 25% (vinte e cinco por cento) da área de cobertura sobre o primeiro pavimento;

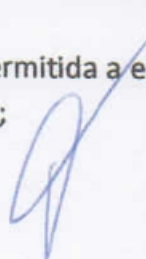
II – comprimento máximo do bloco de 120,00m (cento e vinte metros);

III – afastamentos mínimos: frontal de 5,0m (cinco metros), laterais de 1,50m (um e meio metro) e de fundos de 3,0m (três metros);

IV – afastamentos mínimos entre as fachadas de dois conjuntos de edificações geminadas alinhados: 3,0m (três metros).

§ 2º - Bloco vertical, cuja altura máxima deverá ser de 21,00m (vinte e um metros), contados a partir do pavimento térreo, não considerando inclusos os pavimentos semienterrados e subsolos, com os parâmetros urbanísticos específicos:

I – é permitida a edificação de até 25% (vinte e cinco por cento) da área de cobertura do edifício;



II – para as edificações com mais de 2 (dois) e até 4 (quatro) pavimentos, os afastamentos frontais, laterais e de fundos serão iguais aos seguintes afastamentos iniciais: (a) Afastamento Frontal Inicial de 5,00m (cinco metros); (b) Afastamento Lateral Inicial de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros); e (c) Afastamento de Fundos Inicial de 3,00m (três metros).

III - para as edificações com mais de 04 (quatro) pavimentos, será exigida a obediência dos afastamentos obtidos com a fórmula do Anexo I.

IV – no caso de uso de pavimento semienterrado a cota de piso do pavimento imediatamente superior a este não deverá ultrapassar a altura de 1,60m (um metro e sessenta centímetros) em relação à cota média da superfície do terreno;

V – pé- direito mínimo dos pavimentos de 2,70m (dois metros e setenta centímetros).

§ 3º - Residências unifamiliares, que poderão ser edificadas com até 02 (dois) pavimentos superiores ao pavimento térreo e até 01 (um) pavimento inferior ao pavimento térreo (subsolo), com os parâmetros urbanísticos específicos:

I – afastamentos mínimos; frontal de 5,00m (cinco metros), laterais de 1,50m (um e meio metro) e de fundos de 1,50m (um e meio metro);

II – pé-direito mínimo dos pavimentos de 2,70m (dois metros e setenta centímetros).

Art. 22 – O número de vagas de estacionamento de veículos será calculado de acordo com o uso.

§ 1º - As edificações destinadas ao uso habitacional e hotelaria terão:

I – no mínimo 01 (uma) vaga para as unidades até 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída;

II – no mínimo 02 (duas) vagas para as unidades acima de 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída.

§ 2º - As edificações destinadas ao uso de comércio e serviços terão até 01 (uma) vaga de automóvel para cada 50,00m² (cinquenta metros quadrados) de área construída;

§ 3º - As vagas deverão ser numeradas e atender às dimensões mínimas explicitadas no § 4º a seguir, sendo permitidas vagas enfileiradas desde que vinculadas a uma mesma unidade.

§ 4º - O sistema de circulação adotado deverá ser dimensionado de forma a permitir as manobras necessárias, garantindo o acesso à vaga, conforme os parâmetros a seguir:

I – as vias de circulação e manobra terão no mínimo 5,00m (cinco metros) de largura;
II – para os empreendimentos residenciais e hoteleiros as vagas de garagem para veículos pequenos e médios, terão no mínimo 4,40m (quatro metros e quarenta centímetros) de comprimento, por 2,30m (dois metros e trinta centímetros) de largura;

III – para os empreendimentos comerciais e de serviços, que não hotelaria, as vagas de garagem para veículos pequenos e médios, terão no mínimo 5,00m (cinco metros) de comprimento, por 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura;

IV – será destinado um percentual suplementar correspondente a 1% (um por cento) do total de vagas para veículos de portadores de necessidades especiais, com 5,00m (cinco metros) de comprimento por 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de largura.

CAPÍTULO VI

DAS RESPONSABILIDADES DO EMPREENDEDOR E DO PODER PÚBLICO NA IMPLANTAÇÃO E MANUTENÇÃO DO PARCELAMENTO

Art. 23 – Cabe ao empreendedor:

I – a demarcação dos lotes e das unidades autônomas não edificadas e das áreas destinadas a uso comum dos condôminos;

II – a implantação:

a) do sistema viário;

b) da infraestrutura básica, com exceção dos sistemas individuais de disposição de esgoto sanitário;

c) das edificações do Parcelamento Integrado com Edificação.

III – a manutenção, até o registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis, do sistema viário, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e da infraestrutura básica;

IV – a responsabilização pela infraestrutura básica e sistema viário por até 90 (noventa) dias, a contar da expedição do alvará de *Aceite-se* para os loteamentos e condomínios urbanísticos ou de *habite-se* das unidades autônomas edificadas para os parcelamento integrados com edificação, seja parcial ou total, desde que o empreendedor tenha sido comunicado, ao longo desse período, da existência de vícios ou de irregularidades que devam por ele ser sanados ou corrigidos.

Art. 24 – Ressalvado o disposto no art. 23, cabe ao Poder Público ou a seus concessionários e permissionários, a partir da expedição do alvará de *Aceite-se* para os loteamentos e condomínios urbanísticos ou de *Habite-se* das unidades autônomas edificadas para os parcelamentos integrados com edificação, seja parcial ou total, a operação e manutenção da infraestrutura básica para atender à responsabilidade do Município.

§ 1º - Cabe ao Poder Público, ou a seus concessionários ou permissionários, disponibilizar as redes externas e os seus respectivos pontos de conexão necessários à implantação, pelo empreendedor, dos elementos de infraestrutura básica ou complementar na área interna do parcelamento.

§ 2º - A requerimento do empreendedor, a municipalidade, ouvidos os concessionários ou permissionários de serviços públicos, pode autorizar que a manutenção da infraestrutura básica fique a cargo dos condôminos, respeitada a individualização e proporcionalidade em relação à unidade imobiliária de cada condômino.

§ 3º - No caso previsto no § 2º, deve ser:

I – firmado contrato entre os condôminos e os concessionários ou permissionários para estabelecer as regras da manutenção, assegurado o desconto, nas taxas e tarifas cobradas pela prestação do serviço, dos valores relativos aos custos de manutenção;

II – respeitada a individualização de cada unidade autônoma, atendida a proporcionalidade da fração ideal correspondente.

§ 4º - É assegurado o acesso irrestrito do Poder Público e dos concessionários ou permissionários de serviços públicos ao perímetro com acesso controlado dos condomínios urbanísticos e parcelamentos integrados com edificação para o

cumprimento de suas obrigações relativas à operação e manutenção da infraestrutura básica e à coleta de resíduos sólidos.

§ 5º - Fica garantida a medição individual de água e energia elétrica por unidade autônoma, conforme requerimento a ser realizado pelo empreendedor, endereçado às respectivas concessionárias ou permissionárias.

Art. 25 – Cabe aos condôminos a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e da infraestrutura complementar interna dos condomínios urbanísticos e dos condomínios edifícios originários de parcelamentos integrados com edificação, a partir do registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis.

TÍTULO III DO PROJETO DE PARCELAMENTO E DO LICENCIAMENTO LEGAL

CAPÍTULO I DO CONTEÚDO DO PROJETO PARA LOTEAMENTO, CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS OU PARCELAMENTO INTEGRADO COM EDIFICAÇÃO

Art. 26 – O projeto do loteamento, condomínios urbanísticos ou do parcelamento integrado com edificação, a ser apresentado pelo empreendedor para aprovação do Poder Público Municipal (“PROJETO”) deverá atender, além dos requisitos desta Lei, às regras estabelecidas na legislação urbanística e ambiental municipal, quanto:

- I – ao parcelamento, o uso e a ocupação do solo;
- II – à reserva de faixas não edificáveis;
- III – a execução das obras necessárias em sequência que evite situações de risco, quando necessárias;
- IV – a valorização do patrimônio natural e cultural;
- V – às áreas legalmente protegidas.

Parágrafo único – A autoridade licenciadora pode requisitar complementações ao projeto no que concerne à infraestrutura básica.

Art. 27 – O empreendedor deve apresentar à autoridade licenciadora, ainda, os seguintes documentos anexos ao PROJETO:

I – Requerimento Específico instruído com:

- a) título de propriedade do imóvel;
- b) certidão atualizada da matrícula do imóvel, expedida pelo Registro de Imóveis competente;
- c) os contratos ou outros atos que comprovem a condição de empreendedor, nos termos do inciso XI do art. 2º;
- d) instrumento particular ou público de mandado de outorga de poderes específicos de representação, quando for o caso;
- e) se pessoa jurídica, cópia do contrato social e cópia do documento de identificação e do CPF (MF) dos seus representantes legais; se pessoa física, cópia do documento de identificação e do CPF (MF);
- f) do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), nos casos previstos nesta Lei;

II – Planta do Imóvel, na escala de 1:1000, em 04 (quatro) vias impressas e 02 (duas) vias digitais, todas as vias impressas assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e pelo técnico responsável, contendo as seguintes informações:

- a) suas divisas, com indicação das medidas perimetrais e áreas confrontantes, e das vias lindeiras a seu perímetro;
- b) curvas de nível com espaçamento de 1,00m (um metro), amarradas à referência de nível oficial;
- c) localização dos cursos d'água, das Áreas de Preservação Permanente (APPs) e das construções já existentes;
- d) a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, 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 parcelada;
- e) tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina e uma estimativa do número de lotes, módulos ou unidades autônomas;

f) as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas;

III – Planta Geral de Situação, em 04 (quatro) vias impressas e 02 (duas) vias digitais, na escala de 1:10.000, amarrada ao sistema viário existente, todas as vias impressas assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e pelo técnico responsável pelo projeto e pela execução das obras, contendo, no mínimo:

a) a subdivisão dos lotes, módulos ou unidades autônomas, com as respectivas dimensões e numeração no sentido horário, sendo as quadras indicadas por letra e número;

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

c) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

d) a indicação dos marco 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 as informações exigidas por esta Lei.

Art. 28 – O PROJETO deve incluir, ainda, desenhos e memorial descritivo.

§ 1º - Os Desenhos devem conter, no mínimo:

I – no loteamento, a definição:

a) das ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade ou do município, relacionadas com o Loteamento pretendido a serem respeitadas;

b) do traçado básico do sistema viário principal;

c) da localização aproximada dos centros de bairros;

d) da localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

e) das faixas sanitárias do terreno necessário ao escoamento das águas pluviais e as faixas *non aedificandi*;

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

II – nos condomínios urbanísticos, a definição:

a) do sistema viário interno, com a respectiva hierarquia de vias;

b) das unidades autônomas e, se couber, das quadras, com as respectivas dimensões, área e numeração, bem como dos usos previstos;

c) das áreas destinadas a uso comum dos condôminos;

d) das faixas *non aedificandi*, APPs e outras áreas com vegetação a ser preservada ou recomposta;

e) da infraestrutura básica a ser instalada.

III – no parcelamento integrado com edificação, as informações requeridas no inciso II, bem como:

a) a divisão de módulos pretendidas, com as respectivas dimensões, área e numeração, bem como com a indicação dos usos previstos;

b) a localização das edificações nos módulos e localização dos módulos nos terrenos;

c) os documentos necessários ao licenciamento das edificações, na forma da legislação municipal.

§ 2º - O Memorial Descritivo, em 04 (quatro) vias impressas e 02 (duas) vias digitais, , todas as vias impressas assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e pelo técnico responsável, deve conter, no mínimo:

I – para os Projetos de Loteamento:

a) a descrição sucinta do loteamento, com suas características, fixação de zona ou zonas de uso predominantes e dos centros dos bairros;

b) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que indicam sobre os lotes e suas construções, além daqueles constantes das diretrizes indicadas nos termos do Capítulo II do Título II;

c) a indicação das áreas que passarão ao domínio do município, no registro do Loteamento;

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

II – para os Projetos de Condomínios Urbanísticos:

a) a indicação da finalidade do parcelamento e dos usos previstos;

b) a descrição dos módulos e das unidades autônomas edificadas ou das unidades autônomas não edificadas e das áreas destinadas a uso comum dos condôminos, com os elementos necessários à abertura das respectivas matrículas;

c) a enumeração das obras e serviços previstos para o parcelamento, com a indicação de responsabilidades;

d) as condições urbanísticas do empreendimento e as limitações que incidem sobre as unidades autônomas e suas edificações, bem como refletir-se integralmente na convenção de condomínio.

III – para os Projetos de Parcelamento Integrado com Edificação, aplicam-se os requisitos das alíneas a, b, c e d, do inciso II, deste artigo.

§ 3º - As diretrizes expedidas terão prazo de validade máxima de 02 (dois) anos.

CAPÍTULO II
DO CONTEÚDO DO PROJETO PARA DESMEMBRAMENTO

Art. 29 – Para a aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, quando for o caso, acompanhado 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;

Art. 30 – Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, a disposição urbanística exigida no Capítulo I deste Título.

Parágrafo Único – O município fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja destinação da área pública tenha sido inferior a mínima prevista no § 1º do art. 10 desta Lei.

CAPÍTULO III DAS HIPÓTESES DE INDEFERIMENTO DO PROJETO

Art. 31 – A autoridade licenciadora deve indeferir a aprovação do PROJETO, em decisão fundamentada, se constatada a impossibilidade de implantação do empreendimento ou se caracterizadas as seguintes situações:

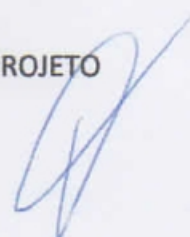
- I – inadequação do empreendimento as leis municipais vigentes;
- II – situação jurídica do imóvel que possa comprometer a implantação do empreendimento ou prejudicar os futuros adquirentes.

Art. 32 – O município não aprovará PROJETO para parcelamento do solo urbano sem prévia anuência do Estado quando:

- I – localizado em áreas de interesse especial, tais como as de proteção dos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;
- II – localizado em área limítrofe do município, ou que pertença a mais de um município;
- III – abranger área superior a 1.000.000,00m² (um milhão de metros quadrados).

Art. 33 – Qualquer alteração na situação jurídica do imóvel em processo de licenciamento deve ser comunicada imediatamente à autoridade licenciadora e pode ensejar a revisão dos atos já efetivados.

CAPÍTULO IV DA LICENÇA PRÉVIA PARA IMPLANTAÇÃO DO PROJETO



Art. 34 – A implantação de parcelamento do solo para fins urbanos depende da aprovação do PROJETO pela autoridade licenciadora, a ser formalizada pela emissão da licença prévia para implantação do PROJETO.

§ 1º - A licença prévia para implantação do PROJETO não exige o empreendedor de providenciar a licença ambiental emitida pelo Estado para o empreendimento.

§ 2º - As exigências de complementação oriundas da análise do projeto de parcelamento devem ser comunicadas pela autoridade licenciadora de uma única vez ao empreendedor, ressalvadas aquelas decorrentes de fatos novos ou de omissão do empreendedor nos documentos e estudos técnicos que apresentar.

§ 3º - A exigência de complementação de informações, documentos ou estudos feitos pela autoridade licenciadora interrompe o prazo de aprovação, que recomeça a fluir, do início, após seu atendimento pelo empreendedor.

Art. 35 – 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 empreendedor, desde a aprovação do PROJETO, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do empreendedor, sendo, neste caso observadas as exigências do art. 34 desta Lei.

Art. 36 – O prazo para o Poder Público Municipal concluir a análise do PROJETO e emitir a prévia para implantação é de 60 (sessenta) dias corridos, contados da data do Protocolo do PROJETO.

Parágrafo único – Transcorrido o prazo supra estabelecido e não havendo exigências apontadas não sanadas, para o início da execução das obras do empreendimento bastará ao empreendedor protocolar cópia do DAM (Documento de Arrecadação Municipal) preenchido com nomenclatura de natureza atual, ou com qualquer outro preenchimento de destinação do documento de arrecadação Municipal à época, para aquele ato de autorização, com comprovação do pagamento das taxas correspondentes a aprovação de projetos e licenciamento da obra.

Art. 37 – No ato de ciência de aprovação do parcelamento, o interessado assinará termo de acordo, no qual se obrigará a:

I – executar as obras e serviço relativos aos projetos, em prazo proporcional à área do parcelamento previsto no alvará, que não ultrapassará 02 (dois) anos, sob pena de caducidade do ato de aprovação;

II – não outorgar qualquer escritura de venda de lotes, módulos ou unidades autônomas, antes de conclusão das obras previstas no parágrafo único deste artigo;

III – hipotecar, mediante escrita pública, área de terreno cujo valor, a juízo da Prefeitura, seja, na época da aprovação do PROJETO, igual ou superior ao custo das obras a serem realizadas.

Parágrafo Único – As obras referidas no inciso I deste artigo são as seguintes:

- a) abertura de vias de comunicação com assentamento de meios-fios e sarjetas;
- b) marcação 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.

Art. 38 - Para os desmembramentos, será emitida licença única, aprovando o PROJETO de parcelamento, para fins de registro conforme disposto no Capítulo VI deste Título.

CAPÍTULO V DA ENTREGA DAS OBRAS E DAS LICENÇAS FINAIS

Art. 39 – As obras do parcelamento executadas pelo empreendedor serão vistoriadas e recebidas pela autoridade licenciadora em até 30 (trinta) dias contados a partir do momento em que for requerida a emissão de *Aceite-se* para os loteamentos e condomínios urbanísticos e *Habite-se* para as unidades autônomas edificadas para os Parcelamentos Integrados com Edificação.

§ 1º - Após vistoria e avaliação técnica, uma vez atendidas as exigências urbanísticas e ambientais estabelecidas para o empreendimento, a autoridade deve receber as obras realizadas e atestar a regularidade do executado, mediante a emissão de *Aceite-se* ou de *Habite-se*.

§ 2º - O prazo máximo para a emissão do *Aceite-se* ou do *Habite-se* pela autoridade licenciadora é de 15 (quinze) dias, contados a partir da data em que for realizada a vistoria.

§ 3º - A comunicação pela autoridade licenciadora da existência de vícios ou de irregularidades a serem sanados ou corrigidos pelo empreendedor deve ser feita de uma única vez e interrompe a contagem do prazo estabelecido no § 2º, que volta a fluir, do início, a partir do momento em que, em face do atendimento das exigências devidas, for solicitada nova avaliação para emissão do *Aceite-se* ou do *Habite-se*.

§ 4º - O decurso do prazo estabelecido no § 2º sem a emissão do *Aceite-se* ou do *Habite-se*, ou sem a comunicação da existência de vícios ou de irregularidades pela autoridade licenciadora, se não justificável, implica responsabilização administrativa, na forma da lei.

§ 5º - O decurso do prazo estabelecido no § 2º sem decisão acerca da emissão do *Aceite-se* ou do *Habite-se* ou sem a comunicação da existência de vícios ou de irregularidades pela autoridade licenciadora, implica licenciamento tácito do empreendimento.

Art. 40 – É condição para a emissão do *Aceite-se* ou do *Habite-se* que os lotes, os módulos ou as unidades autônomas do parcelamento estejam devidamente demarcadas, admitida uma tolerância de, no máximo, 5% (cinco por cento) em relação às medidas lineares previstas no PROJETO.

§ 1º - Havendo diferenças de medida, mesmo dentro do limite de tolerância, o empreendedor deve providenciar a devida retificação no Registro de Imóveis.

§ 2º - Se a diferença for superior ao limite de tolerância, a retificação depende de anuência da autoridade licenciadora.

Art. 41 – Quando o parcelamento for realizado em etapas, as obras e serviços de cada etapa devem ser objeto do *Aceite-se* ou do *Habite-se* parcial, desde que atendam aos seguintes requisitos:

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

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

Art. 42 – O empreendedor deverá manter os documentos de aprovação do parcelamento no local da obra, para efeito de fiscalização.

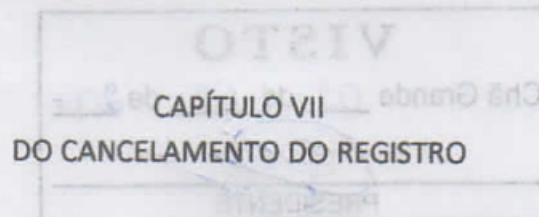
CAPÍTULO VI

DO REGISTRO DO LOTEAMENTO, DO DESMEMBRAMENTO, DO CONDOMÍNIO URBANÍSTICO OU DO PARCELAMENTO INTEGRADO COM EDIFICAÇÃO

Art. 43 – Aprovado o PROJETO pela Prefeitura, o empreendedor deve submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 44 – É vedado vender ou prometer vender unidade do empreendimento não registrado.

Art. 45 – Para os Loteamentos, desde a data do *Aceite-se*, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.



Art. 46 – O registro do Loteamento, do Condomínio Urbanístico ou do Parcelamento Integrado com Edificação só poderá ser cancelado:

I – por decisão judicial;

II – a requerimento do empreendedor, com anuência da Prefeitura, enquanto nenhuma unidade tiver sido objeto de contrato;

III – a requerimento, em conjunto, do empreendedor e de todos os adquirentes de unidades, com anuência da Prefeitura.

§ 1º - A prefeitura só poderá se opor ao cancelamento do empreendimento se, comprovadamente, isso resultar em inconveniente para o desenvolvimento urbano do Município ou se já tiver realizado qualquer melhoramento na área parcelada ou adjacências que afete diretamente o empreendimento.

§ 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 até 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 parcelada.

CAPÍTULO VIII DOS EMBARGOS

Art. 47- Quando as obras estiverem em desacordo com os projetos aprovados 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. 48 - Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura, a requerimento do interessado e após a devida fiscalização, liberará a área embargada, mediante expedição de termo de verificação da execução das obras.

Parágrafo único -Se no prazo estabelecido não forem realizadas as obras e os serviços exigidos, a Prefeitura promoverá ação competente para adjudicar a seu patrimônio a área hipotecada, que se constituirá em bem dominial do município.

TÍTULO IV DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 49 - As condições de uso e ocupação que não estiverem expressamente reguladas por esta Lei deverão obedecer ao disposto na legislação estadual ou federal.

Art. 50 - O empreendedor poderá requerer modificação total ou parcial do PROJETO aprovado, desde que continuem sendo obedecidas as normas legais e seja obtida a

anuência da Prefeitura, dos titulares de direito sobre as áreas vendidas ou compromissadas à venda.

Art. 51 – Para efeitos fiscais, só será caracterizado o fato gerador para incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) sobre as unidades autônomas edificadas e as unidades autônomas não edificadas, no momento do *Aceite-se*, no caso de loteamento, desmembramento e condomínios urbanísticos, e do *Habite-se*, no caso de parcelamentos integrados com edificação.

Art. 52 – A aprovação de Projetos e seu licenciamento pelos órgãos competentes da Prefeitura de Chã Grande não implicam o reconhecimento pelo Poder Público do direito de propriedade, o qual é regido pela Legislação Civil.

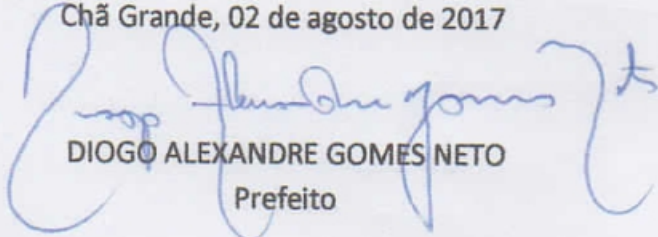
Art. 53 – O órgão municipal de planejamento urbano adotará os procedimentos cabíveis, a fim de implementar e divulgar a presente Lei.

Art. 54 – A presente Lei complementa, sem substituir, a disposição da Lei Municipal de Zoneamento.

Art. 55 – As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta das dotações próprias do orçamento vigente.

Art. 56 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e revogam-se a Lei Municipal nº 407/2002.

Chã Grande, 02 de agosto de 2017



DIOGO ALEXANDRE GOMES NETO
Prefeito

