

LEI MUNICIPAL Nº 1315/2012, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2012.

“INSTITUI A LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO”.

O PREFEITO DE FAXINALZINHO, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições legais, que lhe são conferidas pela Lei Orgânica,

Faz saber, que a Câmara Municipal de Vereadores, aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte LEI:

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - As normas de parcelamento do solo são de cumprimento obrigatório por todos os proprietários de imóveis, sejam estes pessoas de direito público ou de direito privado, sem prejuízo da observância à legislação superior vigente que regule a matéria, nos âmbitos federal ou estadual, em especial a Lei Federal n.º 6.766/79, com alterações dadas pela Lei Federal n.º 9.785/99 e pela Lei Federal n.º 10.932/04, a Constituição do Estado do Rio Grande do Sul e suas alterações, bem como pelas demais normas que as substituam ou complementarem.

§ 1º - A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos, no âmbito do município, depende de aprovação pelo poder público.

§ 2º - As normas de parcelamento do solo estarão submetidas à regulamentação própria nos casos de regularização de parcelamentos clandestinos ou irregulares implantados no município, bem como nos casos de empreendimentos de habitação de interesse social com intervenção do poder público municipal.

CAPÍTULO II - DAS DEFINIÇÕES E REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 2º - Para os fins desta Lei, considera-se:

I - Área Urbana, aquela destinada à edificação de prédios e equipamentos urbanos, especificada em Lei Municipal.

II - A inclusão de determinado área dentro do perímetro na zona urbana, depende de Lei Municipal, além de prévio e fundamentado parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

III - O órgão competente para emitir o parecer prévio deverá levar em conta a tendência do crescimento natural da cidade, a real necessidade da ampliação da zona urbana e as características

da área a ser atingida na ampliação, compreendendo topografia, proximidade dos equipamentos urbanos já existentes e outros julgados como condicionantes importantes.

IV - A alteração do perímetro urbano deve seguir as recomendações da Lei do Plano Diretor.

Art. 3º - O parcelamento dos imóveis definidos no artigo anterior somente poderá ocorrer por meio de desmembramento ou loteamento.

§ 1º - LOTEAMENTO é a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º - DESMEMBRAMENTO é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Parágrafo único - Não caracteriza loteamento a execução de obras de vias públicas de circulação efetivada pelo município, seja através de sua abertura, prolongamento, modificação ou ampliação, de acordo com planos e prioridades, com vistas a dar continuidade e estruturar sua malha viária.

Art. 4º - Considera-se remembramento, unificação ou anexação a junção de dois ou mais lotes para formar uma única unidade fundiária.

Parágrafo único - Os loteamentos populares e os loteamentos de interesse social não poderão ser objeto de projetos de remembramento.

Art. 5º - O parcelamento do solo para fins urbanos visa:

I - Orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique no parcelamento ou unificação do solo para fins urbanos.

II - Evitar a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas, tais como:

- a)** áreas com ausência de infra-estrutura urbana demandada;
- b)** áreas alagadiças e sujeitas a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- c)** áreas onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- d)** áreas de risco à saúde e/ou à segurança;
- e)** áreas com declividade igual ou superior a 30% (*trinta por cento*), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades

competentes;

- f) áreas de interesse ambiental.
- III - Evitar a urbanização de áreas desprovidas de condições para desempenho de atividades urbanas.
- IV - Assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da coletividade nos processos de parcelamento e unificação do solo para fins urbanos.

Parágrafo único - São considerados para fins urbanos os parcelamentos para outros fins que não compreendam a exploração agropecuária ou extrativista.

Art. 6º - Constituem diretrizes para as normas de parcelamento do solo para fins urbanos:

- I - A proteção aos remanescentes de mata nativa e aos recursos hídricos.
- II - A minimização da interferência na paisagem urbana por ocasião da implantação das redes de infra-estrutura.
- III - A exigência de que o planejamento do sistema viário ocorra em conformidade com o previsto nesta Lei e permita preservar áreas com uso residencial predominante, do tráfego intenso de veículos, bem como, a articulação com as vias oficiais existentes ou projetadas favorecendo o atendimento futuro por transporte coletivo.
- IV - A exigência da execução de calçadas adaptadas, de modo a privilegiar a possibilidade dos deslocamentos a pé, para superar pequenas distâncias, e de pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida.
- V - A exigência de soluções de tratamento do esgoto sanitário.
- VI - O respeito ao meio ambiente conforme discriminado nesta lei.
- VII - A exigência, de execução e ligação ao sistema público, da seguinte infra-estrutura mínima, exceto nos casos especificados nesta lei:
 - a) Sistema de distribuição de água potável;
 - b) Sistema de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
 - c) Abertura e pavimentação das vias públicas, obras de arte especiais e calçadas;
 - d) Sinalização de trânsito e de denominação de vias;
 - e) Arborização nos passeios públicos.
- VIII - O dimensionamento dos lotes deverá atender às disposições

da presente Lei.

IX - A proibição do parcelamento do solo para fins urbanos fora da área atualmente definida como Área Urbana e fora daquelas que futuramente forem regulamentadas urbanas em conformidade e decorrência desta lei.

X - A proibição do parcelamento do solo urbano nas situações em que condições técnicas ou financeiras impeçam ao empreendedor a execução e ligação ao sistema público da infraestrutura mínima prevista no inciso VII deste artigo.

Art. 7º - Os parcelamentos lindeiros às rodovias e estradas municipais devem contemplar áreas para execução de vias marginais além das faixas de domínio.

Art. 8º - Não serão admitidos parcelamentos dos quais resultem lotes com acesso por servidão de passagem, ou cujo acesso para o logradouro público não atenda as dimensões mínimas estabelecidas, tanto em dimensão quanto em testada, pela presente Lei.

Art. 9º - Para os efeitos desta Lei, considera-se:

I - SISTEMA DE CIRCULAÇÃO, o conjunto de logradouros públicos, como ruas, praças e parques públicos, que possibilitem a interligação de diversos pontos da cidade e também das atividades nela desenvolvidas.

II - EQUIPAMENTOS E INFRA-ESTRUTURA URBANAS, os serviços de abastecimento de água, coleta de esgotos e águas pluviais, coleta e disposição final de resíduos sólidos, rede de distribuição de energia elétrica e rede telefônica.

III - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS, os de natureza cultural, educacional, saúde, lazer e similares, tais como escolas, teatros, bibliotecas, postos de saúde e outros.

IV - ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO, os reservados a praças, parques, jardins e similares.

V - FAIXA DE EDIFICAÇÃO PROIBIDA, prevista no artigo 5º da Lei Federal 6.766/79, o espaço reservado à implantação dos equipamentos públicos, tais como os necessários ao abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede de telefonia, gás canalizado e outros que venham a ser definidos em lei.

VI - CALÇADA PÚBLICA, a fração de terras compreendida entre o alinhamento do lote e o início do leito da via pública, normalmente segregada e em nível elevado de 5 (*cinco*) a 25 (*vinte e cinco*) centímetros, reservada ao trânsito de pedestres e à im-

plantação de mobiliário urbano.

VII - PASSEIO PÚBLICO, a parte da calçada, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres.

VIII - QUARTEIRÃO, área de terras, subdividida ou não em lotes, compreendida e delimitada entre vias de comunicação ou entre essas e outros pontos de identificação.

CAPÍTULO III – DA INFRA-ESTRUTURA BÁSICA

Art. 10 - Para os efeitos desta Lei, a infra-estrutura básica necessária nos novos parcelamento será composta por:

- I -** vias de circulação pavimentadas, com meio fio e sarjeta;
- II -** soluções para o escoamento das águas pluviais;
- III -** rede para o abastecimento de água potável;
- IV -** soluções para o esgotamento sanitário;
- V -** energia elétrica pública e domiciliar.

Parágrafo único - Às soluções referidas no inciso IV deste artigo devem ser previstas a conexão à rede de esgoto sanitário nas áreas onde esta for disponibilizada.

Art. 11 - Enquanto o parcelamento de solo estiver em fase de implantação da infra-estrutura, será dever e responsabilidade do promotor do parcelamento do solo urbano a conservação das suas vias de circulação.

Art. 12 - Em loteamentos convencionais, são de responsabilidade do loteador, além da implementação da infra-estrutura básica, a execução e o custeio das obras e as instalações de:

- I -** demarcação dos lotes, das vias e dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município, assim como a demarcação das áreas não edificáveis;
- II -** passeios com pavimentação contínua e antiderrapante;
- III -** pontes e muros de arrimo;
- IV -** arborização dos passeios, ajardinamento dos espaços livres de uso público e replantio nos fundos de vale.

Parágrafo único - Nos passeios a que se refere o inciso II do caput, será estimulada a implantação de áreas permeáveis, desde que não interrompam a continuidade da área destinada à passagem.

CAPÍTULO IV – DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS ESPECIAIS

Art. 13 - Os Parcelamentos para fins industriais deverão, quando de sua elaboração, serem examinados caso a caso pelo Órgão Municipal.

Art. 14 - Para os parcelamentos destinados ao uso industrial as áreas públicas destinadas a equipamentos urbanos, comunitários e vias de circulação, poderão ser reduzidas em até 20% (*vinte por cento*) da área total da gleba.

Art. 15 - Nos loteamentos industriais, da área a ser comercializada 30% (*trinta por cento*) deverá ser reservado para área verde.

Parágrafo único - No caso das áreas destinadas a zona verde não possuírem vegetação de médio porte, esta deverá obedecer a um programa de reflorestamento monitorado pela municipalidade ou pelo Órgão de Reflorestamento Estadual.

CAPÍTULO V – DO PARCELAMENTO E DAS FAIXAS NÃO-EDIFICÁVEIS

Art. 16 - Para os efeitos de parcelamento do solo serão consideradas como áreas não edificáveis:

- I - as faixas de domínio público de rodovias e ferrovias.
- II - as faixas de segurança das linhas de transmissão de energia elétrica.
- III - as faixas marginais dos recursos hídricos.

§ 1º - Nas faixas de domínio público de rodovias e ferrovias será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15,00m (*quinze metros*) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação aplicável à matéria.

§ 2º - Nas faixas marginais dos recursos hídricos existentes em área de loteamento, deverão obrigatoriamente ser respeitados os afastamentos mínimos estabelecidos pela Lei Federal n.º 4.771/1965, detalhada pelas Resoluções 302 e 303 do CONAMA, ou outras que venham a complementá-las ou substituí-las.

§ 3º - As faixas marginais dos recursos hídricos referidas no parágrafo anterior são áreas de preservação permanente, não-edificáveis, necessárias à proteção, à defesa, à conservação e operação de sistemas fluviais e lacustres, determinadas em projeção horizontal e considerados os Níveis Máximos de Água, de acordo com as determinações dos órgãos federais e estaduais competentes, cujas funções são:

- I - preservar, conservar ou recuperar a mata ciliar;

- II - assegurar uma área que permita a variação livre dos níveis das águas, em sua elevação ordinária;
 - III - permitir livre acesso à operação de máquinas para execução de serviços de dragagem, limpeza e outros serviços necessários a fim de melhorar o escoamento fluvial;
 - IV - permitir a contemplação da paisagem.
- § 4º - As larguras das faixas marginais dos recursos hídricos são passíveis de ampliação, desde que na forma da Lei, tomando por base critérios técnicos ambientais que indiquem a maior fragilidade ou maior valor ambiental.

Art. 17 - Os imóveis a serem loteados e que apresentarem cursos de água de qualquer porte, ou que estiverem situados em áreas de fundo de vale e encostas, deverão receber as diretrizes de arruamento vinculadas às faixas de proteção de que trata a presente Lei.

Parágrafo único - Após a devida elaboração de levantamento topográfico, dependendo das características do relevo, a Prefeitura Municipal poderá exigir aterros ou outras soluções de engenharia com vistas a garantir segurança e qualidade ambiental, respeitadas sempre as faixas não-edificáveis dos recursos hídricos, desde que as referidas soluções sejam realizadas na forma da legislação aplicável a cada caso concreto.

Art. 18 - Poderão ser previstas soluções de macro e microdrenagem nos projetos de parcelamento do solo, com vistas à otimização da drenagem hídrica e prevenção de enchentes, desde que as referidas soluções sejam realizadas na forma da legislação aplicável a cada caso concreto.

Parágrafo único - As soluções mencionadas no caput do presente artigo deverão ter em conta que os elementos de drenagem deverão obedecer aos seguintes requisitos essenciais:

- I - apresentar largura mínima capaz de acomodar satisfatoriamente um canal aberto, cuja secção transversal viabilize o escoamento das águas pluviais da bacia hidrográfica a montante do ponto considerado;
- II - para a determinação da secção de vazão, deverá a bacia hidrográfica ser interpretada como totalmente urbanizada e ocupada;
- III - os elementos necessários aos cálculos de dimensionamento hidráulico, tais como chuvas, coeficiente de escoamento, tempo de concentração, coeficiente de distribuição das chuvas, tempo de ocorrência, entre outros aplicáveis, serão definidos pelo órgão competente com base nos critérios técnicos, levando sempre em consideração as condições mais críticas.

Lei:

Art. 19 - Deverão ser objeto de licenciamento ambiental, na forma da

- I - quaisquer obras e empreendimentos que envolvam a micro-drenagem, o uso, captação, retificação e alteração do sistema original da drenagem ou de macrodrenagem;
- II - a construção de travessias e de obras de saneamento, desde que na forma da legislação aplicável a cada caso concreto.

CAPÍTULO VI - DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 20 - Nos projetos de loteamento, a área destinada ao sistema de circulação, equipamentos urbanos, equipamentos comunitários e espaços livres de uso público, não poderá ser inferior, no seu total, a 35% (*trinta e cinco por cento*) da gleba a ser parcelada, salvo em loteamentos industriais, cujos lotes forem maiores de 10.000 m² (*dez mil metros quadrados*).

§ 1º - Caberá à Administração Municipal estabelecer, na respectiva planta, ao lhe ser encaminhado o projeto de loteamento, a faixa de edificação proibida, bem como os locais a serem reservados para os espaços livres de uso público, de sorte que haja proporção entre essas áreas e o número total de lotes.

§ 2º - Nos termos do art. 22 da Lei Federal nº 6.766/79, os espaços reservados a que se refere o presente artigo passam a integrar o domínio do município, a partir da escrituração do loteamento no Registro de Imóveis.

Art. 21 - Os loteamentos, para serem aprovados nos termos desta lei, deverão ser dotados dos seguintes requisitos, a serem satisfeitos pelo loteador:

- I - Demarcação dos lotes, quadras e logradouros públicos.
- II - Abertura de todas as ruas, com colocação de meio fio de pedra de basalto ou concreto.
- III - Projeto e execução da rede de distribuição de energia elétrica para todos os lotes e logradouros públicos, de acordo com a Concessionária de Energia Elétrica e Normas Brasileiras.
- IV - Projeto e execução da rede de distribuição de água para todos os lotes de acordo com a Concessionária de Água e Normas Técnicas Brasileiras.
- V - Projeto e execução de escoamento das águas pluviais.

Art. 22 - A Assessoria de Engenharia, ligada à Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento, ou quem esta designar, por meio de seu responsável

técnico, definirá, nas respectivas plantas, as diretrizes para o uso do solo, do sistema viário principal, dos espaços livres e das áreas reservadas para os equipamentos urbanos e comunitários, o valor das garantias a serem dadas pelo loteador ao município e tipo de pavimentação das ruas.

Art. 23 - As diretrizes oficiais do loteamento, antes da respectiva entrega ao interessado, deverão ter aprovação expressa do Prefeito Municipal.

Art. 24 - O projeto final de loteamento, contendo desenhos, memorial e projetos de obras especiais, devidamente aprovados pelos órgãos competentes do município e respectivos cronogramas para execução dessas obras projetadas, deverá ser protocolado no município acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais, certidão negativa de tributos municipais, todas relativas ao imóvel.

§ 1º - Os desenhos e memoriais descritivos conterão, pelo menos, os seguintes requisitos:

I - Desenhos:

- a)** subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- b)** sistema de vias com a respectiva hierarquia, se for o caso;
- c)** as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- d)** perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- e)** a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizado nos ângulos de curvas e vias projetadas.

II - Memorial Descritivo:

- a)** a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- b)** as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- c)** a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;
- d)** a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento ou adjacências.

§ 2º - 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 equipamento urba-

no e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

- I - As divisas da gleba a ser loteada;
- II - As curvas de nível a distância adequada;
- III - A localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;
- IV - 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 loteada;
- V - O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- VI - As características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

§ 3º - A Prefeitura Municipal indicará nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

- I - As ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;
- II - O traçado básico do sistema viário principal;
- III - A localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;
- IV - As faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;
- V - A zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Art. 25 - A aprovação final do projeto de loteamento se dará por despacho expresso do Prefeito, com fundamento no parecer técnico e escrito da Assessoria de Engenharia, ligada à Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento.

Parágrafo único - O prazo para aprovação final do projeto é de 30 (*trinta*) dias desde a data de entrega, no protocolo, do competente requerimento.

Art. 26 - Antes da aprovação final pelo Prefeito Municipal, caberá ao interessado providenciar a aprovação do projeto pelos órgãos competentes do Estado, nos termos da legislação Estadual.

Art. 27 - Os projetos de loteamentos de glebas que se encontram nas hipóteses no artigo 13 da Lei Federal nº 6.766/79 deverão receber o exame de anuência

prévia do órgão competente do Estado.

Art. 28 - Os espaços reservados pelo Município, constantes do projeto do memorial descritivo não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo a caducidade da licença ou desistência do loteador, o que somente se tornará possível nos seguintes casos:

- I - O registro do loteamento só poderá ser cancelado:
 - a) por decisão judicial;
 - b) a requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura, enquanto nenhum lote houver sido objeto do contrato;
 - c) a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura e do Estado.

§ 1º - A Prefeitura e o Estado só poderão se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já se tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências.

§ 2º - Nas hipóteses dos itens a e b, o Oficial de Registros 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 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 instalados na área loteada.

CAPÍTULO VII – DAS ÁREAS DE USO PÚBLICO

Art. 29 - Constituem áreas de uso público para fins de parcelamento:

- I - Áreas destinadas ao sistema de circulação;
- II - Áreas institucionais, que são as destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- III - Áreas verdes, que são espaços de uso público com cobertura vegetal arbustivo-arbórea, permitindo seu uso para atividade de lazer.

Parágrafo único - As áreas de uso público devem obedecer ao traçado e ao regime urbanístico estabelecidos na Lei do Plano Diretor, e serem cedidas ao Município, ao qual compete a escolha da conformação e localização dessas áreas por instrumento

público, sem qualquer ônus, no ato da aprovação do parcelamento do solo.

Art. 30 - No parcelamento do solo é obrigatória a destinação de áreas de uso público nas seguintes proporções:

- I - nos parcelamentos situados nas Zonas de Expansão Urbana, as áreas de uso público serão de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) do total da gleba, dos quais serão destinados:
 - a) um mínimo de 10% (dez por cento) da área total da gleba para áreas verdes;
 - b) um mínimo de 5% (cinco por cento) para áreas institucionais destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

§ 1º - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, coleta de águas pluviais, energia elétrica, pavimentação, rede telefônica, e outros que venham a ser criados e como tal classificados.

§ 2º - Os espaços livres de uso público e as áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários deverão ter acesso por via de circulação com gabarito mínimo de 15,00m (quinze metros) de largura.

Art. 31 - Os lotes reservados às áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários devem ter área mínima de 720m² (setecentos e vinte metros quadrados) e testada mínima de 24,00m (vinte e quatro metros).

Art. 32 - As áreas verdes não poderão, em qualquer hipótese, ter alterados sua destinação, fins e objetivos originalmente estabelecidos.

§ 1º - As Áreas Verdes devem estar localizadas, preferencialmente, junto às áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

§ 2º - Não poderá ser prejudicado o acesso público às áreas verdes.

Art. 33 - As áreas de preservação definidas na presente Lei, localizadas no interior de glebas que sejam objeto de parcelamento, deverão ser convenientemente delimitadas e assegurada a sua destinação.

Art. 34 - No percentual de áreas de uso público previsto nos incisos I, II e III do caput do **Art. 30** -, poderão ser computadas as áreas de especial interesse ambiental (ZUE) existentes no interior da gleba até o limite máximo de 10% (dez por cento) do total de áreas verdes, como espaços para o convívio social, desde que garantida a conservação ambiental e a devida urbanização pelo loteador.

Art. 35 - As exigências referentes a áreas livres de uso público e a áreas de uso institucional se aplicam aos desmembramentos, quando estes tiverem por finalidade abrigar empreendimentos imobiliários, para fins residenciais ou mistos, gerando au-

mento de densidade populacional não previsto nos parâmetros iniciais do loteamento.

CAPÍTULO VIII – DAS ZONAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL

Art. 36 - Nos loteamentos destinados a programas de urbanização de áreas de interesse social, com a anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano admite-se a ocupação e a construção simultâneas das seguintes obras de infraestrutura:

- I - abertura das vias;
- II - demarcação dos lotes;
- III - instalação de rede de água potável;
- IV - instalação de rede de energia elétrica e iluminação pública;
- V - pavimentação.

§ 1º - Nos loteamentos de interesse social, a áreas de uso público serão, no mínimo, de 40% (*quarenta por cento*) do total da gleba, dos quais um mínimo de 10% (*dez por cento*) da área total da gleba será destinado especificamente a Áreas Verdes e 5% (*cinco por cento*) a áreas institucionais destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

§ 2º - As obras de infraestrutura exigidas nos incisos I a VI do caput deste artigo serão executadas pelo Poder Público no prazo máximo de 2 (*dois*) anos, a contar do início da ocupação.

Art. 37 - O Loteamento de Interesse Social deverá atender no mínimo, as seguintes características:

- I - o lote deve ter acesso direto pela via;
- II - índices urbanísticos do lote:
 - a) frente mínima de 10,00m (*dez metros*);
 - b) área mínima de 250,00m² (*duzentos e cinquenta metros quadrados*);
 - c) coeficiente de aproveitamento máximo de 2 (*dois*);
 - d) taxa de ocupação máxima de 60% (*sessenta por cento*);
- III - índice do sistema viário com gabarito mínimo de 15,00m (*quinze metros*);

§ 1º - A infraestrutura urbana, referida no inciso II e III deste artigo refere-se aos projetos básicos e as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo sistema de abastecimento de água e solução para o tratamento do esgoto

sanitário, coleta de lixo, iluminação pública, adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres, tratamento adequado das áreas verdes públicas, instalação de equipamentos sociais e, de acordo com as características locais, drenagem de águas pluviais.

Art. 38 - O parcelamento do solo não poderá ser em áreas que apresentem risco à saúde ou a vida, de acordo com o disposto no **Art. 5º -**.

Art. 39 - O parcelamento do solo será aprovado pela Prefeitura Municipal a título de urbanização específica de interesse social.

Art. 40 - Na regularização das Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS serão obrigatoriamente preservadas a tipicidade e características locais.

Art. 41 - Tem competência para apresentar Plano de Regularização das ZEIS:

- I - Prefeitura Municipal; ou
- II - Proprietário do imóvel parcelado espontaneamente; ou
- III - Comunidade residente na ZEIS.

Art. 42 - Nos loteamentos destinados a programas de urbanização de áreas de interesse social somente será admitido o uso residencial, podendo no máximo, ser utilizado como uso misto desde que o uso residencial seja preponderante.

CAPÍTULO IX - DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 43 - O interessado no desmembramento do imóvel urbano deverá protocolar requerimento dirigido ao Prefeito Municipal, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e de 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 do local;
- III - A indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art. 44 - No desmembramento nenhum lote poderá ter área e testada inferior aos limites previstos no Capítulo XIII que trata dos lotes, da presente Lei Municipal.

Art. 45 - No ato de aprovação do projeto de desmembramento, o município especificará, com vistas à inscrição do respectivo ônus no registro de imóveis, a faixa de edificação proibida, nos termos dos Art. 14 e 15 desta Lei.

Art. 46 - Aplicam-se, ainda, ao projeto de desmembramento, os demais projetos urbanísticos exigidos para o loteamento, especialmente o disposto no Art. 4º, III, da Lei Federal nº 6.766/79.

Art. 47 - Caberá ao Prefeito, por despacho expresso, aprovar o projeto

de desmembramento, baseado em parecer fundamentado e por escrito da Assessoria de Engenharia, ligada à Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento, ouvindo o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo único - O prazo para aprovação do projeto é de 30 (*trinta*) dias da data em que for protocolado o pedido.

Art. 48 - O interessado, para retirar o projeto de desmembramento aprovado pelo Município, deverá pagar previamente a taxa correspondente.

Art. 49 - Ocorrendo a caducidade da aprovação do projeto aprovado, o interessado deverá requerer nova aprovação, submetendo-se novamente a todas as exigências legais.

Art. 50 - A aprovação, pelo Prefeito Municipal, dos projetos de desmembramento de lotes ou glebas, deverão receber o exame e anuência prévia do órgão competente do Estado, nas seguintes hipóteses:

- I - quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;
- II - quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do município, ou que pertença a mais de um município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal;
- III - quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m² (*um milhão de metros quadrados*) ou 100 ha (*cem hectares*).

Parágrafo único - Nas hipóteses referidas no citado artigo, o interessado deverá obter previamente a manifestação do Estado.

CAPÍTULO X - DO REGISTRO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 51 - Os projetos de loteamento e desmembramento aprovados pelo município deverão ser submetidos ao Registro Imobiliário nos termos do Capítulo VI da Lei Federal nº 6.766/79.

Parágrafo único - Por despacho do Prefeito Municipal e fundado em Certidão do Oficial do Registro Imobiliário, serão declaradas caducas as aprovações dos projetos de loteamento e desmembramento não submetidos a registro no prazo de 180 dias da aprovação.

Art. 52 - Os projetos, ao serem submetidos a registro, deverão estar instruídos com os seguintes documentos:

- I - Título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, res-

salvado o disposto nos § 4º e 5º,

- II - Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (*vinte anos*), acompanhados dos respectivos comprovantes;
 - III - Certidões negativas:
 - a) De tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;
 - b) De ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (*dez*) anos;
 - c) De ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública.
 - IV - Certidões:
 - a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (*dez*) anos;
 - b) de ações relativas ao loteador, pelo período de 10 (*dez*) anos;
 - c) de ônus reais relativos ao imóvel;
 - d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (*dez*) anos.
 - V - Cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal, da execução das obras exigidas por legislação municipal que incluíram, no mínimo, execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;
 - VI - Exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no § 5º;
 - VII - Declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro de loteamento.
- § 1º - Os períodos referidos nos incisos III, alínea b e IV, alíneas a e d, tomarão por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo todas elas serem extraídas em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.
- § 2º - A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações pe-

nais, exceto às referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.

§ 3º - A declaração a que se refere o Inciso VII deste artigo não dispensará o consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados pelo seu cônjuge.

§ 4º - O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade Pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

§ 5º - No caso de que trata o § 4º, o pedido de registro de parcelamento, além dos documentos mencionados nos incisos V e VI deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos.

Art. 53 - O município, ao receber a comunicação do Oficial do Registro de Imóveis de que o loteamento foi registrado (*art. 19, § 5º da Lei Federal nº 6.766/79*), providenciará o tombamento das áreas destinadas ao uso público, tais como vias, praças, espaços livres e áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art. 54 - O prazo para a execução dos projetos integrantes do loteamento aprovado será estabelecido em cada caso, no ato de aprovação, pelo Prefeito, em decorrência do cronograma das obras apresentado pelo interessado. Em qualquer projeto, o prazo máximo para a execução das obras e comunicação ao município para aceitação, é de dois anos a partir do registro do loteamento.

CAPÍTULO XI - DAS VIAS DE COMUNICAÇÃO

Art. 55 - Qualquer gleba objeto de parcelamento para fins urbanos deverá ter acesso por vias públicas, conectando-a a rede viária urbana.

Parágrafo único - Os ônus das obras necessárias para construção ou alargamento das vias de acesso referidas no caput deste artigo recairão sobre o parcelador interessado.

Art. 56 - O sistema viário do loteamento deverá atender às especificações de gabaritos especificados na Lei do Plano Diretor.

Art. 57 - A denominação das vias e logradouros públicos é da competência exclusiva do Município.

CAPÍTULO XII - DOS QUARTEIRÕES

Art. 58 - O comprimento dos quarteirões não poderá ser superior a 160,00m (*cento e sessenta metros*) e a largura máxima permitida será de 100,00m (*cem metros*).

Parágrafo único - Quando o quarteirão tiver mais que 120,00m (*cento e vinte metros*) de comprimento deverão ter passagens de pedestres, com largura mínima de 4,00m (*quatro metros*), a cada espaço de 80,00m (*oitenta metros*), no máximo.

CAPÍTULO XIII - DOS LOTES

Art. 59 - Os lotes terão a testada mínima de 12,00m (*doze metros*) e área mínima de 300,00m² (*trezentos metros quadrados*), sendo permitidos lotes menores apenas nos casos tratados no CAPÍTULO VIII – DAS ZONAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL.

Parágrafo único – A área dos lotes de esquina, bem como sua testada, serão, no mínimo, 25% (*vinte e cinco por cento*) maiores que mínimo exigido na respectiva área de planejamento, não podendo ser inferior a 375,00m² (*trezentos e setenta e cinco metros quadrados*) nem possuir testada inferior a 15,00m (*quinze metros*).

Art. 60 - Nos desmembramentos, a área remanescente não poderá resultar inferior à área e testada mínimas exigida para cada lote.

Art. 61 - É permitido o fracionamento ou desdobramento do lote urbano em duas ou mais partes, com quaisquer dimensões, sempre que essas frações desdobradas, na mesma oportunidade, sejam anexadas, por fusão, aos imóveis contíguos. Também é permitido o desdobre nas mesmas condições com a fusão de uma só parte, desde que a área remanescente continue com as dimensões iguais ou superiores às mínimas estabelecidas nesta Lei para os lotes.

Parágrafo único - O desdobramento deverá ser aprovado pelo Prefeito Municipal.

Art. 62 - Os lotes com dimensões e/ou testadas abaixo da mínima defi-

nida pela Lei Federal 6.766/79 (*inferiores a cento e vinte e cinco metros quadrados e testada menor que 5 metros*), já existentes até a data de aprovação desta Lei, poderão ser objeto do Direito de Preempção/Preferência, para que a municipalidade faça a devida regularização da mesma, a partir de remembramentos ou as utilizem como áreas verdes e/ou de lazer públicos.

CAPÍTULO XIV - DAS GARANTIAS

Art. 63 - Por ocasião do pedido de aprovação do loteamento, o interessado deverá especificar as garantias que pretende dar ao município para fiel execução dos projetos.

Art. 64 - As garantias deverão ser equivalentes aos custos de execução de todos os projetos. Caberá à administração municipal exigir garantias complementares sempre que comprovar que as garantias oferecidas não cobrirão o custo dos projetos.

Art. 65 - As garantias poderão consistir em hipoteca de parte dos lotes, hipoteca de outros imóveis de que o loteador seja proprietário, fiança bancária ou títulos da dívida pública.

Parágrafo único - O loteador poderá se valer, simultaneamente, de mais uma dessas garantias.

Art. 66 - O loteador deverá formalizar a garantia ao município, antes do encaminhamento do respectivo projeto de loteamento ao registro de imóveis.

Art. 67 - À medida que forem sendo executados os projetos de acordo com o cronograma das obras oferecido pelo loteador, o Prefeito poderá ir liberando as garantias proporcionalmente às etapas cumpridas.

Art. 68 - A não execução das obras projetadas no prazo fixado nos cronogramas, ensejará ao município executar as garantias e, com o produto da execução, realizar as obras remanescentes.

Art. 69 - As garantias dadas ao município serão liberadas imediatamente após a conclusão de todos os projetos e de aceitação das obras pela administração municipal.

CAPÍTULO XV- DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 70 - Fica instituída a taxa de aprovação de loteamento e desmembramento.

Art. 71 - A taxa deverá ser paga pelo loteador a título de ressarcimento dos trabalhos técnicos de fixação das diretrizes básicas de loteamento e do projeto de desmembramento.

Art. 72 - A taxa será cobrada em função da metragem de cada projeto e será fixada no Código Tributário Municipal.

Art. 73 - O loteador deverá comunicar ao município as vendas efetuadas, as transferências de contratos, bem como as rescisões efetuadas, para efeito tributário e também para fins de liberação progressiva das garantias.

Parágrafo único - A não comunicação, no prazo de 30 (*trinta*) dias, dessa ocorrência, sujeitará o loteador ao pagamento de multa equivalente a 0,02% do valor de referência por metro quadrado de lote compreendido nesses atos.

Art. 74 - Havendo relevante interesse social, poderão ser instituídos loteamentos populares para atender a necessidade de habitação e, nesse caso, a lei poderá estabelecer outros requisitos específicos.

Art. 75 - O Prefeito Municipal regulamentará a presente Lei nos dispositivos que julgar necessário.

Art. 76 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

**GABINETE DO PREFEITO DE FAXINALZINHO AOS DEZESSETE
DIAS DO MÊS DE DEZEMBRO DE DOIS MIL E DOZE.**

**IRINEU BERTANI
PREFEITO**

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE