

LEI MUNICIPAL Nº 403/2013,

DE 14 DE NOVEMBRO DE 2013.

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E O CONTROLE DA EXPANSÃO URBANA NO MUNICÍPIO DE LASTRO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

O PREFEITO CONSTITUCIONAL DO MUNICÍPIO DE LASTRO, ESTADO DA PARAÍBA, no uso das atribuições que lhes são conferidas pelo Art. 51 da Lei Orgânica Municipal em vigor, em virtude do Art. 33 da mesma Carta Organizacional, converte em LEI da MEDIDA PROVISÓRIA Nº 01/2013 de 25 de Outubro de 2013:

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º - O parcelamento do solo no Município e Cidade de Lastro, Estado da Paraíba, será feito por meio de loteamento ou desmembramento e será regido por esta LEI, pela Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e pela Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinada à edificação, que implique na abertura, no prolongamento, na modificação ou na ampliação de vias de circulação ou de logradouros públicos.

§ 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de glebas em lotes destinada à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, na modificação ou na ampliação dos existentes.

§ 3º - É Loteamento Público a mesma subdivisão de Gleba em Lotes destinada a Edificações para implantação de Equipamento Público ou Habitação Popular, por meio de Programas ou Projetos realizados pelo Poder Municipal e/ou em Parcerias Governamentais, também por Pactuação que envolva o Poder Público e a Iniciativa Privada.

Art. 2º - Qualquer modalidade de parcelamento do solo se submeterá à apreciação prévia da Prefeitura, seguidamente ao Conselho Municipal de Política Ambiental competente, sem prejuízos das competências dos órgãos Estadual e Federal nos termos da legislação ativa.

§ 1º - Para efetivação do controle ambiental, deverão ser apresentados ao município:

- I. estudos ambientais constituídos por diagnóstico sucinto da área e seu entorno, identificação de impactos e propostas de medidas mitigadoras e/ou compensatórias;
- II. laudo geotécnico, assinado por profissional habilitado, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), comprovando capacidade de suporte do solo;
- III. parecer técnico, emitido pelo órgão florestal competente, relativo ao meio biótico.

§ 2º - A supressão de vegetação nativa em área de preservação permanente somente poderá ser autorizada em caso de utilidade pública ou de interesse social, nos termos da Resolução CONAMA Nº 369, de 28 de março de 2006.

§ 3º - A supressão de vegetação em área de preservação permanente dependerá de autorização prévia do órgão fundamentada em parecer técnico.

Art. 3º - O parcelamento do solo para fins urbanos somente será permitido na Zona Urbana (ZU), na Zona de Expansão Urbana (ZEU) e nas Zonas Urbanas Especiais (ZUE), quando criadas, estabelecidas por Plano Diretor e por Leis Municipais específicas.

Art. 4º - Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos na Zona Rural (ZR), exceto nas áreas tornadas Vilas onde o interesse urbanístico deva prevalecer.

Art. 5º - Não será permitido o parcelamento de áreas:

I. necessárias à preservação ambiental, à defesa do interesse cultural e/ou paisagístico;

II. sem condições de acesso por via do sistema viário oficial e/ou atendimento por infraestrutura sanitária adequada;

III. cujas condições geológicas não aconselham a edificação;

IV. cuja declividade natural seja igual ou superior a 30% (trinta por cento);

V. que apresentem problemas de erosão em sulcos e voçorocas, até sua estabilização e recuperação;

VI. que tenham sido aterradas com material nocivo à saúde pública;

VII. que apresentem condições sanitárias inadequadas devido à poluição, até a correção do problema;

VIII. alagadiças ou contíguas a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, sem a prévia autorização das autoridades competentes, respeitando-se as faixas não edificáveis definidas na legislação ambiental;

§ 1º - O parcelamento do solo deverá atender à função social da cidade e da propriedade, de acordo com as determinações do Plano Diretor quando houver ou legislação correlata.

§ 2º - Caso o parcelamento de áreas alagadiças ou sujeitas à inundação seja autorizado nos termos do inciso VIII do "caput" deste artigo, ele deve ser precedido pela execução de projeto de drenagem da gleba, devidamente aprovado e licenciado pelos órgãos competentes.

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS DO LOTEAMENTO

Art. 6º - Os lotes atenderão aos seguintes requisitos urbanísticos:

I. apresentar área mínima de 300m² (trezentos metros quadrados) e frente mínima de 10m (dez metros);

II. ter pelo menos uma testada voltada para a via pública, vedada a testada única para vias especiais;

III. ter comprimento de no máximo 5 (cinco) vezes a sua largura;

IV. não pertencer a mais de um loteamento.

Art. 7º - As quadras deverão ter comprimento máximo de 250m (duzentos e cinquenta metros) e serão concordadas nas esquinas por um arco circular mínimo de 5m (cinco metros).

Art. 8º - As áreas públicas dos loteamentos atenderão aos seguintes requisitos urbanísticos:

I. o percentual de áreas destinadas ao domínio público deverá ser de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser loteada, e serão transferidas ao domínio público no ato de registro do parcelamento;

II. a localização das vias principais e das áreas destinadas a equipamento públicos urbanos e comunitários e das áreas destinadas a espaços livres de uso público será

determinada pela Prefeitura nas diretrizes, com fundamento em critérios locacionais justificados;

III. o percentual de áreas destinadas a equipamentos públicos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público será de no mínimo 15% (quinze por cento) da gleba loteada;

IV. todo parcelamento conterá área(s) destinada(s) a praça pública, na proporção de 5% (cinco por cento) da área total parcelada, incluídos no percentual referido no inciso anterior;

V. 20% (vinte por cento) da superfície de cada área destinada a equipamento público urbano ou comunitário, e transferida ao domínio público no ato de registro do parcelamento, apresentará declividade natural do terreno menor ou igual a 15% (quinze por cento);

VI. as áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários transferidas ao município terão no mínimo 12m (doze metros) de frente para logradouro público;

VII. as áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos e comunitários não poderão ser cortadas por cursos d'água, valas, linhas de transmissão, alta tensão e outros;

VIII. os espaços livres de uso público e as áreas de preservação permanente que fizerem divisas com lotes serão separadas destes mesmos lotes por via de pedestre pavimentada e iluminada com largura mínima de 3m (três metros);

IX. as vias públicas de circulação se articularão com as vias adjacentes, existentes ou projetadas e aprovadas, formando um sistema hierarquizado conforme os parâmetros estabelecidos no Anexo I - Parâmetros Geométricos das Vias desta MEDIDA PROVISÓRIA;

X. caso as vias existentes tenham dimensões menores que a exigida, a articulação será feita por meio de rotatória ou praça;

§ 1º - Consideram-se equipamentos urbanos os equipamentos públicos dos sistemas de abastecimento de água, de coleta e tratamento esgotos, de limpeza pública e destinação final de resíduos, de fornecimento de energia elétrica e de gás canalizado, de coleta de águas pluviais, de segurança e transportes públicos e do sistema de telefonia.

§ 2º - Consideram-se equipamentos comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 3º - Consideram-se espaços livres de uso público as áreas destinadas a praças, jardins e parques que deverão distribuir-se pelo loteamento atendendo a critérios locacionais que privilegiem o melhor atendimento aos futuros moradores.

§ 4º - As áreas destinadas a equipamentos públicos urbanos e comunitários, as destinadas a espaços livres de uso público e as destinadas a circulação devem constar no projeto de loteamento e no memorial descritivo.

§ 5º - Não serão aceitos no cálculo do percentual de áreas públicas:

I. as áreas de servidão de linhas de transmissão de energia elétrica e faixas de domínio de rodovias;

II. as áreas não parceláveis e não edificáveis previstas no artigo 5º desta LEI.

§ 6º - Não serão computadas como áreas verdes as nesgas de terras, cantos de quadras e os canteiros centrais ao longo de vias ou dentro das rotatórias de tráfego.

Art. 9º - Nos parcelamentos realizados ao longo das faixas de domínio público de rodovias,

será reservada uma faixa não edificável de 15m (quinze metros) de largura de cada lado das faixas de domínio, salvo maiores exigências da legislação específica, onde devem ser implantadas vias marginais.

§ 1º - Nenhuma divisa de lote pode ser lindeira à rodovia.

§ 2º - A articulação do sistema viário do parcelamento com a rodovia deve ser submetida à aprovação do órgão competente.

§ 3º - Caso não seja possível implantar a via marginal, a faixa não edificável de 15m (quinze metros) ao longo da faixa de domínio da rodovia será vegetada.

Art. 10 – Nos parcelamentos de interesse social de exclusiva iniciativa e responsabilidade da Prefeitura, serão aceitos quando doados por Loteantes Espontaneamente, terrenos, com os seguintes parâmetros:

I. lote mínimo de 200m² (duzentos metros quadrados), com frente mínima de 10m (dez metros), desde que a declividade natural do terreno seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) e as condições geológicas apresentadas garantam a estabilidade das edificações;

II. vias locais com seção transversal mínima de 11m (onze metros), sendo que, neste caso, a faixa de rolamento medirá 7m (sete metros) e os passeios medirão 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros) de cada lado, desde que articuladas por via coletora com seção transversal mínima de 15 (quinze metros).

Parágrafo Único - Para efeito desta LEI, considera-se de interesse social os parcelamentos destinados à população carente, cuja renda familiar não exceda o limite estabelecido pelos programas municipais de habitação popular.

Art. 11 - Nos loteamentos destinados exclusivamente ao uso industrial, com lotes iguais ou superiores a 10.000m² (dez mil metros quadrados), aplicam-se os seguintes requisitos:

I. as áreas destinadas ao uso público somarão, no mínimo 15% (quinze por cento) da área total da gleba;

II. das áreas mencionadas no inciso anterior 5% (cinco por cento) serão destinados aos equipamentos urbanos e comunitários e a espaços livres de uso público;

III. os parcelamentos destinados exclusivamente ao uso industrial serão separados das áreas vizinhas por uma área verde efetivamente vegetada de no mínimo 20m (vinte metros) de largura, a qual será aceita no cálculo do percentual de áreas públicas.

CAPÍTULO III

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DOS LOTEAMENTOS

Art. 12 - O parcelamento somente será admitido e aprovado se de acordo com o planejamento municipal:

I. subordinar-se às necessidades locais, inclusive quanto à destinação e utilização das áreas, de modo a permitir o desenvolvimento sustentável, conforme as diretrizes do Plano Diretor quando houver ou leis correlatas;

II. não provocar sobrecarga na infraestrutura já instalada.

Art. 13 - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado solicitará à Prefeitura, por meio da abertura de processo administrativo, a definição das diretrizes para o empreendimento, apresentando para este fim:

- I. requerimento que informe o tipo de uso a que o loteamento se destinará;
- II. título de propriedade do imóvel ou certidão atualizada de matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;
- III. histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;
- IV. certidão negativa de impostos municipais;
- V. planta da gleba na escala 1:1.000 contendo:
 - a) as divisas da gleba definidas através de coordenadas UTM;
 - b) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;
 - c) curvas de nível de metro em metro;
 - d) estudo de declividade em manchas de 0 (zero) a 30% (trinta por cento), de 30% (trinta por cento) a 100% (cem por cento) e acima de 100% (cem por cento);
 - e) localização de áreas de risco geológico;
 - f) localização dos cursos d'água, nascentes, lagoas, áreas alagadiças e vegetação existente;
 - g) localização dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, e a indicação do(s) acesso(s) viário(s) pretendido(s) para o loteamento;
 - h) indicação das rodovias, dutos, linhas de transmissão, áreas livres de uso público, unidades de conservação,
 - i) equipamentos urbanos e comunitários e construções existentes dentro da gleba e nas suas adjacências, com as respectivas distâncias da gleba a ser loteada;
 - j) características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Art. 14 - Recebidas às informações relacionadas no artigo anterior, a Prefeitura expedirá as diretrizes municipais no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, indicando, nas plantas apresentadas pelo interessado, as diretrizes do projeto a ser elaborado, de acordo com o planejamento municipal, que conterão:

- I. a dimensão do lote mínimo a ser adotado;
- II. a diretriz e a classificação das principais vias de circulação, a serem projetadas, e sua articulação com o sistema viário municipal e regional;
- III. a indicação das áreas de preservação permanente e das áreas não edificáveis;
- IV. a localização aproximada dos terrenos destinados aos equipamentos públicos urbanos e comunitários e às áreas livres de uso público;
- V. a indicação da infraestrutura a ser executada;
- VI. a indicação de obras e medidas necessárias para garantir a estabilidade dos lotes, áreas e vias.

§ 1º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 4 (quatro) anos, contados da data de sua expedição.

§ 2º - Se no decorrer desse período, o projeto do loteamento ainda não estiver aprovado, e sobrevier legislação que necessariamente imponha alteração nas condições fixadas na planta do loteamento, as diretrizes serão modificadas.

Art. 15 - De posse das diretrizes, o interessado apresentará à Prefeitura o anteprojeto de loteamento cujos elementos estão discriminados no Anexo II - Elementos Constitutivos do Anteprojeto de Loteamento, desta LEI, acompanhado dos seguintes documentos e informações:

- I. informações apresentadas para solicitação das diretrizes;

- II. cópia das diretrizes municipais;
- III. certidão de registro do imóvel ou cópia autenticada da mesma;
- IV. certidão negativa de tributos municipais;
- V. certidão negativa de ônus reais sobre o imóvel, atualizada ou cópia autenticada da mesma;
- VI. cópia xerox da carteira de identidade do(s) proprietário(s) ou representante(s) legal(is);
- VII. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do profissional responsável, referente ao projeto de parcelamento.

Parágrafo Único - Caso o(s) proprietário(s) ou representante(s) legal(is) seja pessoa jurídica, anexar contrato social ou alteração do mesmo.

Art. 16 - Elaborado o anteprojeto, em primeira oportunidade e em seguida os projetos urbanísticos e complementares, será realizado o encaminhamento ao órgão ambiental competente para verificação da viabilidade ambiental e locacional do parcelamento e respectivamente da autorização ambiental correspondente a cada fase.

§ 1º - Caso o parcelamento esteja sujeito ao licenciamento estadual, deverá ser obtida a Licença de Instalação (LI), no âmbito da SUDEMA, Paraíba.

§ 2º - Caso o parcelamento esteja sujeito ao controle ambiental municipal, deverá ser obtido o documento correspondente à Licença Prévia (LP) no âmbito do Município de Lastro, Paraíba.

Art. 17 - Comprovada a viabilidade ambiental e locacional do parcelamento, a Prefeitura se pronunciará no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias sobre a aceitação ou rejeição da concepção urbanística e sanitária do loteamento.

§ 1º - Depois de analisado pela Prefeitura, o anteprojeto será devolvido ao interessado com a indicação das alterações, correções ou complementações necessárias para a elaboração do projeto final.

§ 2º - A contagem do prazo referido no “caput” deste artigo interrompe-se durante o período utilizado pelo interessado para executar alterações, correções ou prestar informações solicitadas pela Prefeitura.

§ 3º - Transcorrido o prazo determinado sem manifestação da Prefeitura, o projeto será considerado rejeitado, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão, nos termos das Leis Federais 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

Art. 18 - Aceita a concepção urbanística e sanitária do loteamento, o interessado terá o prazo de 120 (cento e vinte) dias para elaborar os projetos executivos do parcelamento, com as alterações, correções ou complementações solicitadas pela Prefeitura, sob pena de caducidade do requerimento.

Art. 19 - O projeto final de loteamento composto dos projetos urbanístico e geométrico, devidamente assinados pelo(s) proprietário(s) e pelo responsável técnico registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA), será entregue à Prefeitura no formato padrão, em 04 (quatro) vias, sendo 01 (uma) via original, 02 (duas) cópias impressas e 01 (uma) cópia digital, e será composto por:

- I. cópia do título de propriedade do imóvel em que conste a correspondência entre a área real e a mencionada nos documentos;
- II. certidão negativa dos tributos municipais;
- III. projeto do parcelamento com o elementos discriminados no Anexo III – Elementos Constitutivos do Projeto Executivo de Loteamento.

§ 1º - Os projetos de loteamento serão elaborados em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, normas municipais e condicionantes ambientais estabelecidas.

§ 2º - Todos os projetos deverão ser assinados pelo profissional(is) responsável(eis) por sua execução e deverão vir acompanhados pela respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Art. 20 - Quando o projeto final de loteamento for composto pelo Poder Municipal, contidos dos projetos urbanístico e geométrico, devidamente assinados pelo representante legal e responsáveis técnicos registrados no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA), será arquivado no Setor competente da Prefeitura no formato padrão, em 04 (quatro) vias, sendo 01 (uma) via original, 02 (duas) cópias impressas e 01(uma) cópia digital, igualmente, e será composto por:

- I. cópia do título de propriedade do imóvel com Termo de Aceitação e Autorização do proprietário, com Procuração ao Poder Municipal para implantação do Loteamento em que conste a correspondência entre a área real e a mencionada nos documentos;
- II. certidão negativa dos tributos municipais;
- III. projeto do parcelamento com o elementos discriminados no Anexo III – Elementos Constitutivos do Projeto Executivo de Loteamento.

§ 1º - Os projetos de loteamento serão elaborados em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, normas municipais e condicionantes ambientais estabelecidas em qualquer dos casos.

§ 2º - Todos os projetos deverão ser assinados pelo profissional(is) responsável(eis) por sua execução e deverão vir acompanhados pela respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Art. 21 - Obtida a autorização ambiental correspondente à fase de instalação, a Prefeitura examinará o projeto final completo e se pronunciará no prazo de 90 (noventa) dias sobre a aceitação ou rejeição do projeto apresentado, descontados os dias utilizados pelo interessado para executar alterações, correções ou prestar informações solicitadas pela Prefeitura Municipal.

§ 1º - O interessado terá o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias para executar alterações, correções ou prestar informações solicitadas pela Prefeitura Municipal, sob pena de caducidade do requerimento.

§ 2º - Transcorrido o prazo determinado sem manifestação da Prefeitura Municipal, o projeto será considerado rejeitado, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão.

§ 3º - Aprovado o projeto final pela Prefeitura Municipal, serão fornecidas ao interessado, duas cópias do ato de aprovação e duas vias das peças do projeto, uma das quais

será encaminhada ao Cartório de Registros de Imóveis.

Art. 22 - Após a aprovação do loteamento, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data do Decreto de aprovação do parcelamento, o interessado o protocolará no Cartório de Registros de Imóveis da Comarca, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 1º - A aprovação será precedida da efetivação da garantia para execução das obras do loteamento, conforme artigo 24 desta LEI.

§ 2º - O interessado apresentará ao Cartório de Registros uma via do Decreto de aprovação e uma cópia do projeto completo, inclusive memorial descritivo e cronograma para efetivação do registro.

§ 3º - As áreas destinadas ao sistema de circulação, equipamentos públicos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público passam ao domínio público no ato do registro do parcelamento.

Art. 23 - A modificação de loteamento corresponde à aprovação de um novo projeto de parcelamento, nos termos estabelecidos por esta LEI.

§ 1º - A modificação de loteamento, já aprovado e registrado, que implique em alteração de áreas públicas, depende de prévio exame e de Lei autorizativa da Câmara Municipal.

§ 2º - Não será permitida a modificação de parcelamento que resulte em desconformidade com os parâmetros urbanísticos determinados pela legislação municipal.

CAPÍTULO IV DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Art. 24 - Em qualquer loteamento é obrigatória a execução, pelo loteador e às suas expensas, das seguintes obras de urbanização, de acordo com os projetos aprovados pela Prefeitura, dentro do prazo máximo de 4 (quatro) anos:

- I. das vias de circulação interna e de articulação com a rede viária existente;
- II. da pavimentação de todo o sistema viário;
- III. da demarcação no local de todos os lotes, logradouros, áreas públicas e comunitárias;
- IV. do sistema de abastecimento d'água, de acordo com as normas e padrões técnicos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e pela empresa concessionária dos serviços;
- V. do sistema de coleta e tratamento de esgotos sanitários, de acordo com as normas e padrões técnicos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);
- VI. da infraestrutura para fornecimento de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com as normas e padrões estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e pela concessionária dos serviços;
- VII. da arborização das vias e tratamento paisagístico das praças públicas, com projeto de um profissional habilitado.

§ 1º - Observadas as características do loteamento, a Prefeitura exigirá do loteador a execução de obras não discriminadas neste artigo, que sejam consideradas necessárias, tais como recuperação de áreas degradadas ou obras de contenção, devidamente comprovadas por laudo técnico específico.

§ 2º - Na execução de loteamentos de interesse social, a critério dos órgãos municipais competentes, poderão ser estabelecidas parcerias entre o Poder Público e o loteador, onde a Prefeitura executará parte das obras, recebendo em troca lotes a serem utilizados nos programas municipais de habitação, sendo que o valor dos lotes a serem recebidos equivalerá ao valor das obras executadas pelo Executivo Municipal.

Art. 25 - A execução das obras de urbanização será garantida pelo depósito, confiado ao município, do valor a elas correspondente, em forma de fiança bancária, espécie ou hipoteca de lotes, cujo valor será avaliado, segundo técnica pericial, a partir do preço de lotes da mesma região, no momento da aprovação do loteamento.

§ 1º - A efetivação da garantia precederá o registro do loteamento, no Cartório de Registros de Imóveis, bem como o início das respectivas obras de urbanização.

§ 2º - Estando as obras executadas, vistoriadas e aceitas, conforme os projetos e o respectivo cronograma, pela Prefeitura e pelas concessionárias dos serviços instalados, serão restituídos 70% (setenta por cento) do valor do depósito, quando de caráter financeiro.

§ 3º - O restante do depósito será restituído 01 (um) ano após a aceitação das obras do loteamento, conforme §2º do artigo 26 desta LEI.

§ 4º - A liberação dos primeiros 70% (setenta por cento) do depósito pode ser parcelada no valor correspondente às etapas executadas, na medida em que as obras forem sendo executadas, vistoriadas e aceitas pela Prefeitura e pelas concessionárias dos serviços instalados.

§ 5º - Para implementação da liberação parcelada, será elaborado um orçamento que discrimine o valor de cada etapa das obras.

§ 6º - Será considerado depósito de garantia, à transmissão, em favor do Poder Público Municipal da parte do loteamento que se destine a atender a implantação de Programas Habitacionais Públicos, pelo que obrigatoriamente a Prefeitura Municipal, expedirá TERMO DE COMPROMISSO DEFINITIVO de execução das obras que lhes competir no processo de reciprocidade para efetivação do Loteamento.

Art. 26 - As obras de execução de um loteamento só serão iniciadas após a emissão do respectivo alvará pela Prefeitura.

§ 1º - A execução das obras de instalação de um loteamento será fiscalizada pela Prefeitura, devendo o interessado, obrigatoriamente, comunicar seu início ao setor competente.

§ 2º - Concluídas as obras, conforme esta LEI e o projeto aprovado, a Prefeitura expedirá o respectivo Termo de Verificação de Execução de Obras, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

§ 3º - Transcorrido o prazo determinado sem manifestação da Prefeitura, as obras serão consideradas recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão, nos termos das Leis Federais 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

Art. 27 - A responsabilidade do loteador pela segurança e solidez das obras de urbanização persistirá pelo prazo definido no Código Civil Brasileiro e no Código de Defesa do Consumidor.

Parágrafo Único - A fiscalização e o acompanhamento da execução das obras pela Prefeitura são exercidas no interesse público, não excluindo nem reduzindo a responsabilidade do

loteador, perante qualquer pessoa por qualquer irregularidade e inclusive da própria edilidade, quando o procedimento se der em conformidade com o disposto no § 6º, do Art. 25 desta LEI.

CAPÍTULO V DO DESMEMBRAMENTO

Art. 28 - Aplicam-se ao desmembramento as condicionantes expressas nos artigos 6º, 8º e 9º, excetuados os incisos IX e X do artigo 8º.

Art. 29 - Os desmembramentos estão sujeitos à transferência para o município de no mínimo, 15% (quinze por cento) da área da gleba.

§ 1º - A transferência não se aplica a glebas com área inferior a 400m² (quatrocentos metros quadrados).

§ 2º - Em glebas com área inferior a 1.000m² (mil metros quadrados) é facultado substituir a transferência prevista no “caput” por pagamento em espécie, calculando-se seu valor através da Planta de Valores de Terrenos (PVT), usada para cálculo do Imposto sobre Transmissão Inter-vivos de Bens Imóveis (ITBI).

Art. 30 - O pedido de aprovação de desmembramento será apresentado através dos seguintes documentos:

I. requerimento assinado pelo proprietário da gleba ou por Autorização em favor do Município, quando para exploração em Projetos Públicos, informando a que tipo de uso o desmembramento se destinará;

II. título de propriedade do imóvel ou certidão atualizada de matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;

III. histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;

IV. certidão negativa de débitos municipais;

V. proposta de desmembramento, assinada pelo(s) proprietário(s) e pelo responsável técnico, na escala 1:1000, no formato padrão, em 04 (quatro) vias, sendo 01 (uma) original, 02 (duas) cópias impressas e 01 (uma) cópia digital, contendo a situação atual da gleba e a subdivisão pretendida para a gleba, onde constem:

a) a indicação de cursos d’água, nascentes, mananciais, áreas de servidão e não edificáveis, confrontações e divisas da área loteada e orientação;

b) os lotes com numeração e dimensões;

c) as vias lindeiras com as respectivas seções transversais cotadas;

d) a projeção das edificações existentes, se for o caso;

e) as áreas a serem transferidas para o município, se for o caso.

f) o comprovante da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) relativa aos projetos.

Parágrafo Único - Para áreas específicas, a critério da Prefeitura, poderão ser solicitados outros documentos e informações, além dos relacionados no “caput” do presente artigo.

Art. 31 - A Prefeitura tem o prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data do protocolo, para aprovação do projeto, interrompendo-se esse prazo durante o período necessário ao atendimento de eventuais exigências que forem feitas ao loteador.

Parágrafo Único – Os desmembramentos com área acima de 7.200m² (sete mil e duzentos metros quadrados) propostos para áreas de interesse cultural, paisagístico e/ou ambiental, sujeitam-se ao controle ambiental por parte dos órgãos municipais competentes.

Art. 32 - Licenciado se for o caso, e aprovado, o projeto de desmembramento deverá ser protocolado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, pelo interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data do decreto de aprovação, sob pena de caducidade da aprovação.

CAPÍTULO VI DO FECHAMENTO DE LOTEAMENTOS

Art. 33 - Considerando-se o interesse público, um loteamento pode ser fechado, a partir do pedido da respectiva Associação de Moradores do Bairro por meio de concessão de uso exclusivo de bens públicos ali localizados.

§ 1º - Só serão fechados loteamentos quando isto não acarretar prejuízo à articulação viária, ao acesso a bens públicos, à integração da cidade ou ao planejamento urbano.

§ 2º - A concessão de uso exclusivo será precedida da desafetação dos bens públicos municipais ali existentes, através de lei autorizativa da Câmara Municipal.

§ 3º - Desaparecendo o interesse público, a concessão de uso exclusivo será revogada sem qualquer indenização.

Art. 34 - Num loteamento onde existam bens de propriedade estadual ou federal será necessária a anuência prévia do Estado ou União, conforme o caso.

§ 1º - Os proprietários do loteamento fechado são responsáveis pela guarda e conservação do patrimônio público entregue ao seu uso.

§ 2º - Quaisquer danos ocorridos durante o tempo da concessão serão ressarcidos pelos beneficiários.

§ 3º - A qualquer tempo, o Poder Público terá acesso ao loteamento fechado.

Art. 35 - O contrato de uso exclusivo dos bens públicos estabelecerá os requisitos urbanísticos e administrativos para o fechamento do loteamento, além dos direitos e obrigações das partes, devendo esclarecer se a outorga será por tempo definido ou indeterminado:

§ 1º - A outorga será obrigatoriamente remunerada.

§ 2º - A outorga será obrigatoriamente modificável e revogável unilateralmente, assim que o interesse público o exigir.

§ 3º - A Prefeitura Municipal não prestará qualquer serviço de limpeza, manutenção ou conservação nos loteamentos fechados.

§ 4º - Qualquer modificação ou obra a ser executada em áreas de uso público internas ao loteamento fechado, concedidas para uso exclusivo dos moradores, será previamente anuída pela Prefeitura.

§ 5º - Com a extinção da outorga, as benfeitorias executadas integrarão o patrimônio do município, sem qualquer indenização.

CAPÍTULO VII DOS CONDOMÍNIOS IMOBILIÁRIOS

Art. 36 - A instalação de condomínios imobiliários destina-se a abrigar edificações residenciais assentadas em um terreno sob regime de copropriedade.

Art. 37 - A instalação de condomínios imobiliários dependerá de alvará e licenciamento ambiental do empreendimento, por parte do município.

§ 1º - O alvará e a licença de instalação de condomínios imobiliários serão precedidos pela análise da ocupação e uso do solo e somente serão concedidos se o empreendimento estiver de acordo com as normas urbanísticas e ambientais vigentes.

§ 2º - Só será permitida a instalação de condomínios imobiliários em glebas acessíveis através de via pública.

§ 3º - Não será permitida a instalação de condomínios imobiliários em áreas com as características descritas nos incisos do artigo 5º desta LEI.

Art. 38 - Os condomínios imobiliários fechados não podem:

- I. ter área superior a 2 ha (dois hectare) na Zona Urbana (ZU);
- II. impedir a continuidade do sistema viário existente ou projetado;
- III. impedir o acesso público a bens de domínio da União, Estado ou município.

Art. 39 - Os condomínios imobiliários obedecerão às seguintes diretrizes:

- I. admitir apenas o uso habitacional e de lazer;
- II. prever o sistema de circulação de pedestres separado do sistema de circulação de veículos;
- III. instalar um projeto de prevenção e combate a incêndios, devidamente aprovado;
- IV. projetar e instalar um sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário;
- V. reservar um espaço de lazer comum para os condôminos;
- VI. apresentar uma convenção de condomínio registrada no Cartório de Registros da Comarca.

Art. 40 - Compete exclusivamente aos condomínios imobiliários:

- I. a coleta de lixo em sua área interna;
- II. as obras de manutenção e melhorias da sua infraestrutura.

Art. 41 - No processo de registro de condomínios imobiliários deverão ser transferidos ao município 15% (quinze por cento) da gleba para uso público, em área fora dos limites condominiais, conforme artigos 8º e 9º desta LEI.

CAPÍTULO VIII DOS PARCELAMENTOS IRREGULARES

Art. 42 - São irregulares os parcelamentos:

- I. não aprovados;
- II. aprovados e não registrados;
- III. registrados e não executados no prazo legal;
- IV. registrados e não executados de acordo com o projeto aprovado.

Parágrafo Único – A não execução do projeto aprovado no prazo constante do cronograma de execução implicará na caducidade da aprovação.

Art. 43 - O proprietário de parcelamento irregular é obrigado a regularizá-lo.

Parágrafo Único – Nos parcelamentos irregulares executados até a publicação desta LEI, é facultado substituir até 1/3 (um terço) do percentual de áreas públicas exigido nesta LEI por pagamento em espécie, calculando-se seu valor através da Planta de Valores de Terrenos (PVT), usada para cálculo do Imposto sobre Transmissão Inter-Vivos de Bens Imóveis (ITBI).

Art. 44 - A regularização urbanística de loteamentos irregulares constará de:

- I. execução da planta urbanística do parcelamento, a partir do levantamento cadastral;
- II. aprovação da planta urbanística e dos projetos de infraestrutura a serem executados;
- III. registro da planta urbanística do parcelamento, acompanhada de memorial descritivo e cronograma de execução de obras, se for o caso;
- IV. execução ou complementação das obras de infraestrutura.

Art. 45 - A regularização urbanística do parcelamento obedecerá aos padrões de desenvolvimento urbano municipal, atendendo aos artigos 5º, 6º, 7º, 8º e 9º, excetuando-se os casos de assentamentos irregulares de população de baixa renda, conforme Plano Diretor quando houver ou legislação correlata, onde poderão ser adotados parâmetros urbanísticos inferiores aos estabelecidos nos incisos I e III do artigo 6º, incisos I, II, V, VIII e IX do artigo 8º, a serem determinados em lei específica para cada caso.

Art. 46 - No prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da vigência desta LEI, os titulares de loteamento abandonados ou clandestinos, seus sucessores a qualquer título ou qualquer dos beneficiários, poderão requerer a regularização dos respectivos loteamentos à Prefeitura, de acordo com as seguintes condições:

- I. em casos de loteamentos abandonados, o interessado requererá o alvará para conclusão das obras de infraestrutura previstas no projeto aprovado, em cumprimento às obrigações anteriores assumidas com o Poder Público local, comprometendo-se, mediante a celebração de termo próprio, à execução das referidas obras no prazo máximo de 02 (dois) anos, de acordo com cronograma correspondente;
- II. em caso de loteamento clandestino, o interessado requererá sua regularização mediante o compromisso de apresentar, no prazo estabelecido pela Prefeitura, os projetos e a documentação exigida pela legislação aplicável, inclusive o cronograma físico-financeiro de execução das obras de infraestrutura e correspondente instrumento de garantia.

§ 1º - Findo o prazo estabelecido, ou verificado o descumprimento do compromisso assumido pelas pessoas de que trata o presente artigo, a Prefeitura oficiará ao Ministério Público Estadual, requerendo a promoção da responsabilidade criminal dos faltosos, de acordo com os artigos 50, 51 e 52 da Lei Federal nº 6766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 2º - Os adquirentes de lotes poderão, a qualquer tempo, substituir às pessoas referidas neste artigo na assunção dos encargos de conclusão das obras de infraestrutura de loteamentos clandestinos, mediante acordo celebrado com o município, na forma disposta por esta LEI, ficando ainda dispensados do pagamento de quaisquer multas relativas ao descumprimento das obrigações do loteador.

§ 3º - A Prefeitura apoiará tecnicamente as Associações de Moradores interessados em promover a regularização de loteamentos de interesse social localizados em Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, conforme Plano Diretor Municipal quando houver ou legislação correlata, bem como constituir a área nestas condições quando assim não estiverem especificadas.

Art. 47 - De acordo com o interesse público, a Prefeitura poderá optar pela execução de regularização, nos termos da legislação aplicável, promovendo a adequação a esta LEI dos loteamentos inacabados ou clandestinos.

§ 1º - Na aferição do interesse público, levar-se-ão em conta os seguintes aspectos:

- I. lesões aos padrões de desenvolvimento urbano do município decorrentes quer da não conclusão das obras de infraestrutura, quer de sua execução com descumprimento das normas de legislação aplicável ou das exigências específicas da Prefeitura;
- II. os custos da conservação anual das vias e dos logradouros inclusos;
- III. as condições sanitárias negativas decorrentes de obras não concluídas;
- IV. a defesa dos direitos dos adquirentes dos lotes;
- V. a impossibilidade de citação ou da execução do loteador inadimplente, comprovada em procedimento judicial promovido pelo município ou pelos interessados.

§ 2º - Para fins de ressarcimento dos custos com as obras de conclusão de loteamento inacabado, o município promoverá a imediata execução das garantias oferecidas pelo loteador por ocasião da concessão do alvará de aprovação do projeto com a imediata incorporação ao patrimônio municipal dos lotes vinculados.

§ 3º - Se a execução das garantias não for suficiente para o ressarcimento integral dos custos de urbanização, o município, com base na legislação federal:

- I. requererá judicialmente o levantamento das prestações depositadas no Registro de Imóveis, com os respectivos acréscimos de juros e correção monetária, e, se necessário, das prestações vencidas até o seu completo ressarcimento;
- II. na falta de insuficiência de depósitos, exigirá o ressarcimento do loteador inadimplente ou, se necessário, de pessoa física ou jurídica beneficiária de qualquer forma e integrante do grupo econômico ou financeiro a que ele estiver vinculado.

§ 4º - Em casos especiais, o Poder Executivo local poderá celebrar acordos mediante transação com o proprietário responsável por loteamento inacabado, para ressarcimento integral dos custos da conclusão das obras de infraestrutura, inclusive através de doação em pagamento de imóveis no próprio loteamento em questão.

CAPÍTULO IX DAS PENALIDADES

Art. 48 - A execução de parcelamento sem aprovação do Executivo, enseja a notificação de seu proprietário para paralisar imediatamente as vendas e/ou as obras, ficando ainda obrigado dar início processo de regularização do empreendimento nos próximos 15 (quinze) dias úteis após ser notificado.

§ 1º - Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações previstas no "caput", o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

- I. pagamento de multa, no valor equivalente ao mínimo de 1 (uma) e máximo de 250 (duzentos e cinquenta) UFML (Unidade Fiscal do Município de Lastro) por metro quadrado do parcelamento irregular;
- II. embargo da obra, caso a mesma continue após a aplicação da multa, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras;
- III. multa diária no valor equivalente ao mínimo de 100 (cem) e máximo de 300 (trezentas) UFML, em caso de descumprimento do embargo.

§2º - Caso o parcelamento esteja concluído e não seja cumprida a obrigação prevista no "caput" deste artigo, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

- I. pagamento de multa diária no valor equivalente ao mínimo de 1 (uma) e máximo de 250 (duzentos e cinquenta) UFML por metro quadrado do parcelamento irregular;
- II. interdição do local;
- III. multa diária no valor equivalente ao mínimo de 100 (cem) e máximo de 300 (trezentas) UFML, em caso de descumprimento da interdição.

Art. 49 - A falta de registro do parcelamento do solo enseja a notificação do proprietário para que dê entrada ao processo junto ao Cartório de Registro de Imóveis nos 5 (cinco) dias úteis seguintes após a notificação.

Parágrafo Único - Em caso de descumprimento da obrigação prevista no "caput", o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

- I. pagamento de multa, no valor equivalente a 150 (cento e cinquenta) UFML por metro quadrado do parcelamento irregular;
- II. embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária equivalente a 200 (duzentos) UFML.

Art. 50 - A não conclusão da urbanização no prazo de validade fixado para o Alvará de Urbanização sujeita o proprietário do parcelamento ao pagamento de multa no valor equivalente a 5.000 (cinco mil) UFML por mês, ou fração, de atraso.

Art. 51 - Pelo descumprimento de outros preceitos desta LEI não especificados anteriormente, o infrator será punido com multa no valor equivalente a 100 (cem) UFML.

Parágrafo Único - Para efeito desta LEI, a UFML é aquela vigente na data em que a multa for paga.

Art. 52 - A multa não paga dentro do prazo legal será inscrita em dívida, sendo que os infratores que estiverem em débito de multa não receberão quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a Prefeitura Municipal, nem estarão aptos a participar de licitações, celebrar contratos de qualquer natureza, ou transacionar, a qualquer título, com a administração municipal.

Art. 53 - Os débitos decorrentes de multas não pagas no prazo previsto terão os seus valores atualizados com base na variação da Unidade Fiscal da Prefeitura de Lastro (UFML).

Art. 54 - Quando o infrator incorrer simultaneamente em mais de uma penalidade constante de

diferentes disposições legais, aplicar-se-á a pena maior, acrescida de 2/3 (dois terços) de seu valor.

Parágrafo Único - Nos casos de reincidência, a multa será aplicada no valor correspondente ao dobro do anterior, sem prejuízo da aplicação cumulativa de outras sanções cabíveis.

Art. 55 - Responderá solidariamente pela infração o proprietário do terreno, o responsável pelo empreendimento e quem, por si ou preposto, por qualquer modo, a cometer, concorrer para sua prática ou dela se beneficiar.

CAPÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 56 - Não será vendido ou prometido à venda o lote oriundo de parcelamento não registrado em cartório.

Art. 57 - O Cartório de Registro de Imóveis comunicará à Prefeitura os pedidos de registro de parcelamento e condomínios, além da necessária publicação na imprensa, não sendo permitido o registro de frações ideais de condomínios não aprovados pela Prefeitura ou o registro de frações ideais de terreno com localização, numeração ou metragem, caracterizando parcelamento do solo.

Art. 58 - A Prefeitura comunicará ao Cartório de Registro de Imóveis os casos de caducidade da aprovação de parcelamentos não executados no prazo constante do cronograma de execução, para que seja cancelada a respectiva matrícula.

Art. 59 - Os prazos previstos nesta LEI contar-se-ão por dias corridos, não sendo computados no prazo o dia inicial e prorrogando-se para o primeiro dia útil o vencimento de prazo que incidir em sábado, domingo ou feriado.

Art. 60 - A aprovação concedidas na vigência das leis anteriores para parcelamentos cujas obras não tenham se iniciado até a data de promulgação desta LEI estão cancelados.

Art. 61 - A aplicação da presente LEI proveniente da MEDIDA PROVISÓRIA N° 01/2013, devidamente aprovada pela Câmara Municipal será avaliada 04 (quatro) anos após a sua publicação.

Art. 62 - São partes integrantes desta LEI:

- I. Anexo I - Parâmetros e Características Geométricas das Vias;
- II. Anexo II - Elementos Constitutivos do Anteprojeto de Loteamento;
- III. Anexo III - Elementos Constitutivos do Projeto Executivo de Loteamento;
- IV. Anexo IV - Glossário.

Art. 63 - As Glebas divididas em lotes, especialmente inclusas no perímetro urbano da Cidade de Lastro de acordo com a Lei Municipal n° 382/2012, são considerados LOTEAMENTOS em situação de IRREGULARIDADE, serão adequados imediatamente aos termos desta legislação, competindo, aos seus proprietários solicitar perante a Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão, as providências cabíveis para instrução da REGULARIDADE DA ÁREA de acordo com as Normas de Parcelamento do Solo Urbano.

Parágrafo Único – O prazo para consolidação dos atos, devidamente expressados no Caput deste artigo, será de 30 (trinta) dias, contados da Edição desta LEI, sob pena de aplicação das normas impostas nos artigos 48, 49, 50, 51, 52, 53, e 54.

Art. 64 – Constitui Título de Dívida Executiva os valores não pagos, por infrações cometidas na constituição de Loteamentos e/ou Irregularidades cometidas na implantação dos respectivos projetos, a partir do 30º (trigésimo) dia da sua aplicação, implicando na inclusão do infrator nos Sistemas de Proteção ao Crédito NACIONAL, ESTADUAL E MUNICIPAL, inclusive SPC, SERASA, CADIN, por Inscrição na Dívida Ativa.

Art. 65 – Publicada a presente LEI, o Secretário Municipal de Planejamento e Gestão, permanecerá baixando ATO ADMINISTRATIVO pelo qual designará peritos para atender a expedição dos Laudos Competentes, com o objetivo de regularização das Propostas de Loteamentos devidamente Protocoladas na Prefeitura Municipal e na ausência desses profissionais chamará para si, por meio de Portaria do Chefe do Poder Executivo Municipal o dever de fazer, propriamente ou por meio de equipes de trabalho que assumam os atos com fidelidade, a partir da Assinatura de Termo de Responsabilidade, com as mesmas implicações cabíveis aos membros das Comissões Municipais de Licitações.

Art. 66- Revogadas as disposições em contrário, esta LEI entrará vigor na data da sua publicação, em obediência a decisão da Câmara Municipal, que CONVERTEU assim a MEDIDA PROVISÓRIA Nº 01/2013 que a deu origem.

Gabinete do Prefeito Constitucional do Município de Lastro, Estado da Paraíba, em 14 de Novembro de 2013.

Wilmeson Emmanuel Mendes Sarmiento
Prefeito

José Carlos de Oliveira
Secretário de Planejamento e Gestão

Renato Marcelino de Almeida
Secretário de Finanças e Orçamentos Públicos

Maria do Carmo Leite de Abrantes
Secretária Municipal de Educação

Daniela Gonçalves Pereira
Secretária Municipal de Administração