

Lei nº035/97, de 23 de Setembro de 1997.

Dispõe sobre parcelamento do solo para fins urbanos do Município de Santa Bárbara do Monte Verde.

A Câmara Municipal de Santa Bárbara do Monte Verde aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Art.1º - O parcelamento do solo para fins urbanos em zona urbana e rural, rege-se por esta Lei, sem prejuízo das normas estaduais pertinentes.

Art.2º - Considera-se Zona urbana, para fins desta Lei, a área de edificação contínua da sede municipal e das sedes distritais, que será definida por decreto do Executivo Municipal.

Parágrafo Único – Considera-se, também, como zonas urbanas áreas urbanizáveis constantes de parcelamento aprovado pelos órgãos competentes, destinada à habitação, indústria ou comércio, mesmo que localizadas fora das zonas definidas neste artigo, e as áreas declaradas como zona de expansão urbana.

Art.3º - O ato de parcelamento é próprio do poder público e será autorizado pela Prefeitura Municipal quando e na forma que melhor satisfazer o interesse coletivo.

Art.4º - Para os efeitos desta Lei, considera-se parcelamento do solo a divisão de terra em unidades juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria.

Art.5º - O parcelamento do solo procede-se segundo duas possibilidades, denominadas desmembramento e loteamento.

Art.6º - Considera-se loteamento urbano ou para fins urbanos, a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação com abertura de novas vias de circulação ou outros logradouros, prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes.

Art.7º - Não se considera loteamento mas simples desmembramentos, a subdivisão de imóveis em lotes para edificação, desde que seja aproveitado o sistema viário oficial e não se abram novas vias de circulação ou outros logradouros, nem se prolonguem ou notifiquem os existentes.

Parágrafo Único – Considera-se também como desmembramento a subdivisão de imóvel feita em inventário decorrente de herança, doação ou efetuada para extinção de comunhão de bens, desde que não se abram novas vias ou outros logradouros nem se prolonguem ou modifiquem as existentes.

Art.8º - Considera-se loteador a pessoa física ou jurídica que, sendo proprietária de imóvel, pratique os mesmos atos.

Parágrafo Único – Considera-se também, loteador a pessoa física ou jurídica que em nome ou com autorização do proprietário de imóvel, pratique os mesmos atos.

Art.9º - Para efeito desta Lei, o loteador é o principal responsável pela execução do projeto de parcelamento, respondendo civil e penalmente, na forma da legislação vigente, pela sua inexecução ou pela sua execução com infringência de norma legal.

Art.10 – As obrigações assumidas pelo loteador perante a Prefeitura Municipal estendem-se, na forma da legislação civil, ao adquirente de lote, a seus sucessores, ou a quem quer que , a qualquer título, se utilize do solo loteado.

Parágrafo Único – Para fins previstos neste artigo, o loteador, o adquirente de lote e seus sucessores farão sempre constar de seus contratos de alienação a obrigatoriedade de respeito a tais restrições e imposições, sob pena de responsabilidade.

Art.11 – O projeto de parcelamento do solo poderá ser modificado quanto ao lote não comprometido ou definitivamente adquirido, se a Prefeitura Municipal aprovar a modificação. A planta e o memorial assim aprovados serão depositados no cartório do registro de móveis para nova inscrição.

Art.12 – O projeto de abertura de logradouro de iniciativa particular deve ser organizado de maneira a não atingir nem comprometer propriedade de terceiro, seja ela particular ou de entidade governamental.

Parágrafo Único – O loteador será responsabilizado por eventuais danos ocasionados à propriedade de terceiro pela execução de projeto referido neste artigo.

Art.13 – Só pode ser aprovado projeto de loteamento e permitida abertura de logradouro em terreno alagadiço ou sujeito a inaugurações, desde que sejam previamente executadas, sem ônus para a Prefeitura Municipal, as obras de drenagem ou aterro necessárias, a critério do órgão municipal competente.

Art.14 – Os cursos d'água, lagoas não podem ser afetados ou alterados em suas margens, sem prévio consentimento dos órgãos federais ou estaduais sob cuja jurisdição se encontrem e da Prefeitura Municipal, respeitadas as disposições da legislação federal e estadual pertinentes.

Art.15 – A Prefeitura Municipal pode determinar a realização de obra complementar em projeto de parcelamento, visando compatibilizá-lo com a natureza circundante.

Art.16 – O proprietário de imóvel rural interessado em loteá-lo para fins urbanos ou formação de sítio de recreio, deve submeter o

respectivo projeto o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), acompanhado de declaração da Prefeitura Municipal que comprove estar de acordo com o loteamento, bem como as plantas relativas ao mesmo.

Art.17 – Embora satisfazendo às exigências da presente Lei, qualquer projeto de parcelamento pode ser recusado ou alterado, total ou parcialmente, pela Prefeitura Municipal, tendo em vista:

- I – As diretrizes Municipais para o uso do solo urbano;
- II – As diretrizes do desenvolvimento regional definidas em planos oficiais em vigor;
- III – A defesa dos recursos naturais ou paisagísticos e do patrimônio cultural do município.

CAPÍTULO II

Do Processo De Aprovação E Da Documentação De Projeto De Parcelamento

SEÇÃO I Do Loteamento

Art.18 – Toda proposta de loteamento para fins urbanos no município para consulta Prévia, contendo os seguintes elementos:

I – Planta de situação da gleba a ser loteada, na escala de 1:10.000;

II – Planta da gleba a ser loteada em 2(duas) vias na escala de 1:1.000 ou outra adequada, assinada pelo proprietário e por profissional habilitado, indicado:

- A) Divisas da propriedade perfeitamente;
- B) Curvas de nível de 5 em 5 metros;
- C) Localização de curso d'água, lagoa, área alagadiça e área sujeita a inundação;
- D) Vias de circulação contíguas à área;
- E) Bosques, árvores frondosas e bens tombados;
- F) Construções existentes;

III – Título de propriedade ou equivalente;

IV – Parecer do órgão competente da Prefeitura Municipal quanto à possibilidade de abastecimento de água potável e de coleta e destinação de esgotos.

§1º - No caso de impossibilidade de atendimento pela Prefeitura Municipal de quaisquer dos serviços referidos no inciso IV deste artigo, se o loteador propuser alternativa, esta será apreciada pelas autoridades competentes.

§2º - A aceitação de proposta de loteamento apresentada na Consulta Prévia, depende de sua adequação às diretrizes municipais para o uso do solo urbano, referidas no artigo 17 desta Lei.

§3º - A aceitação de proposta do loteamento apresentada na Consulta Prévia não implica necessariamente em aprovação do proposta de loteamento.

Art.19 – Formalizada a aceitação da proposta de loteamento na Consulta Prévia, Prefeitura Municipal indicará na planta da gleba a ser loteada;

I – As vias de circulação que comporão o sistema viário básico do Município na gleba a ser loteada;

II – A localização aproximada das áreas destinadas à recreação pública, situadas de forma a preservar os recursos naturais, paisagísticos e a natureza histórica, artística e arqueológica.

III – A localização aproximada das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários.

Parágrafo Único – A Prefeitura Municipal terá o prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data da solicitação da Consulta Prévia, para cumprir o disposto neste artigo.

Art.20 – No projeto de loteamento, 15% (quinze por cento) da área total do loteamento ou a critério do Conselho Municipal de

Planejamento Urbano devem ser destinados a equipamentos urbanos e comunitários;

§1º - As áreas destinadas a via da circulação e respectivas faixas de domínio e à recreação não estão incluídas neste percentual.

§2º - As áreas de recreação serão determinadas, para cada loteamento, pelas diretrizes dadas pela Prefeitura Municipal:

I – 3% (três por cento) da área total, em loteamento destinado a edificações unifamiliares;

II – 6% (seis por cento) da área total, em loteamento, destinada a edificações multifamiliares.

Art. 21 – Atendendo às indicações dos artigos anteriores, o loteador organizará o projeto definitivo em 05 (cinco) vias e o submeterá à Prefeitura Municipal, acompanhado de certidão negativa de impostos e ônus reais.

§ 1º - O projeto, assinado pelo proprietário e por profissional licenciado pela Prefeitura Municipal e devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), constará de:

I – Planta na escala de 1:1.000 ou outra adequada, contendo:

a) o sistema viário e área de estabelecimento, conforme disposições da seção I, Capítulo III da presente Lei;

b) destinação das várias áreas compreendidas na propriedade;

c) subdivisão em lotes, dimensões e numeração dos mesmos;

d) indicação de servidão e restrição especial que eventualmente grave os lotes ou edificações.

II – Memorial descritivo e justificativo do Projeto, contendo denominação, área, limites, situação e outras características do imóvel ou imóveis.

Art. 22 – O projeto de loteamento, depois de atendidas às exigências do artigo anterior, deve ser entregue à Prefeitura Municipal, que, conforme o caso, solicitará parecer de autoridades competentes, inclusive autoridades sanitária e militar.

§ 1º - No projeto de loteamento que envolva curso d água, lagoa e mata, será solicitado parecer o Serviço do Patrimônio da União (SPU),á Secretaria Estadual de Recursos Minerais, Hídricos e Energéticos e á Secretaria Estadual de Ciência, Tecnologia e Meio Ambiente.

§ 2º - No Projeto de loteamento que interfira ou que tenha a ligação com a rede rodoviária oficial, será solicitado parecer ao Departamento Estadual de Estradas de Rodagem (DER),OU Departamento Nacional de Estrada de Rodagem (DNER), conforme o caso. Art. 23 – Aprovado o projeto de loteamento pela Prefeitura Municipal, o loteador terá prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registra – lo no Cartório do Registro de imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.

Parágrafo Único – Somente após a efetivação do registro do projeto de loteamento no Cartório Registro de imóveis, o loteador poderá iniciar a venda dos lotes.

Art.24 – No ato do registro de projeto de loteamento aprovado, no Cartório de Registro de imóveis o loteador transferirá ao Município, mediante escritura pública e sem qualquer ônus ou encargo para este, a propriedade das vias de circulação indicadas no projeto de loteamento e das demais área necessárias á recreação e ao equipamentos urbanos e comunitários, em conformidade com o artigo 20 desta Lei:

Art. 25 – Após a aprovação do projeto de loteamento, o loteador deve apresentar, em prazo fixado pela Prefeitura Municipal, os seguintes projetos de execução;

- I – Projeto de rede de águas Pluviais;
- II – Projeto de esgotamento sanitário;
- III – Projeto de abastecimento de água potável;
- IV – Projeto de arborização das vias de circulação e praças;

V – parecer da concessionária de energia elétrica quanto à disponibilidade de instalação de rede elétrica e iluminação pública.

Parágrafo Único – os projetos da rede de águas pluviais, esgotamento sanitário e abastecimento de água potável devem obter prévia aprovação da Prefeitura Municipal.

Art. 26 – No ato de aprovação pela Prefeitura Municipal, dos projetos referidos no artigo 25, o loteador assinará Termo de compromisso, no qual se obrigará a:

I – Executar, à própria custa, no prazo fixado pela Prefeitura Municipal, todas as obras constantes dos projetos enumerados no artigo 25 e aprovados pela prefeitura Municipal;

II – Facilitar a fiscalização permanente, pela Prefeitura Municipal, da execução das obras e serviços;

III – Mencionar nos compromissos de compra e venda de lotes e nas escrituras a condição de que os membros só poderão receber construções depois de executadas e aprovadas as obras previstas no inciso I deste artigo.

§1º - As obras a que se refere o inciso I deste artigo deverão ter início dentro do prazo máximo de um ano, contando a partir da data da aprovação do projeto de loteamento, findo o qual caduca a respectiva aprovação, salvo se o requerente provar perante a Prefeitura Municipal, nos 15 (quinze) dias seguinte ao término daquele prazo, que a inobservância foi devida a força maior, sendo então estabelecido novo prazo pela Prefeitura Municipal, para o início das obras.

§ 2º - A execução das obras poderá ser feita por fases, segundo prioridades estabelecidas pela Prefeitura Municipal, mas sem prejuízo do prazo global fixado para sua conclusão.

§ 3º - Ficará à disposição do adquirente de lote, na sede da Prefeitura Municipal, exemplares do Termo de Compromisso referido neste artigo.

SEÇÃO II

Do desmembramento

Art. 27 – Aplica – se ao projeto de desmembramento, que couber, o disposto nesta lei para aprovação de projeto de loteamento, respeitadas as peculiaridade enumeradas nos artigos desta seção.

Parágrafo Único – Quando a área a desmembrar for igual ou superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), o loteador, no ato de aprovação do desmembramento, será obrigado a transferir ao Município, mediante escritura pública e sem qualquer ônus ou encargo para este, a propriedade de um terreno correspondente a 15% (quinze pó cento) da área total desmembrada.

Art.28 – Em qualquer caso de desmembramento, o interessado deve apresentar à Prefeitura Municipal a planta de situação do lote ou lotes a serem desmembrados.

Art.29 – Os lotes resultantes de desmembramento não podem ter áreas e testadas às estabelecidas na Lei de Zoneamento e uso do solo.

Art.30 – Os lotes resultantes de desmembramento devem ter frente para logradouros já existentes.

CAPITULO III Disposições Especiais

SEÇÃO I Das Vias De Circulação

Art.31 – Fica proibida a abertura de vias de circulação nas are urbanas do Município sem previa autorização da Prefeitura Municipal.

Art.32 – Nos projetos de arruamento, o traçado das novas vias deve comprovar sua perfeita adequação à trama existente, de modo a satisfazer plenamente às necessidades da circulação local.

Art.33 – as dimensões do leito e do passeio das vias de circulação devem ajustar-se à natureza, ao tipo de uso e à densidade de ocupação das áreas servidas, a juízo da Prefeitura Municipal. Essas dimensões devem corresponder a múltiplas filas de veículos ou pedestres, de acordo com o seguinte:

I - em movimento (pequena velocidade): 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

II – para cada fila de veículos em movimento (pequena velocidade): 3,00m (três metros);

III – para cada fila de veículos em movimento (grande velocidade ou transporte coletivo): 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);

IV - para cada fila de pedestre: 1,00m (um metro);

V – a extensão de via de impasse (cul-de-sac), somada à praça de retorno não deverá exceder de 100m (cem metros);

VI – o leito da praça de retorno da via de impasse (cul-de-sac) deverá ter diâmetro mínimo de 18,00m (dezoito metros).

Art.34 – A Prefeitura Municipal somente receberá para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação logradouro que se encontre nas condições previstas nesta Lei.

SEÇÃO II

Do Aproveitamento do Terreno

Art.35 – O aproveitamento do terreno em lotes deve obedecer ao estabelecida na lei de zoneamento de uso do solo.

Art.36 – Nas áreas não atendidas pelo sistema de abastecimento d'águas, só é permitida a construção de uma edificação unifamiliar em cada lote.

Art.37 – O comprimento das quadras nos projetos de parcelamento não pode ser superior a 450m (quatrocentos e cinquenta metros).

Art.38 – A quadra de mais 200m(duzentos metros) de comprimento deve ter passagens para pedestre, espaçadas de 150m(cento e cinquenta metros), no máximo, com largura mínima de 3m(três metros).

SEÇÃO II Do Condomínio Horizontal

Art.39 – Os procedimentos administrativos e as condições gerais para a aprovação do projeto de condomínio horizontal são equivalentes aos descritos na presente Lei para o projeto de loteamento, respeitadas as peculiaridades enumeradas nos artigos desta Seção.

Art.40 – O condomínio horizontal fechado e contínuo não pode ter área superior a 100.000m² (cem mil metros quadrados).

Art. 41 – O projeto para condomínio horizontal deve satisfazer às seguintes exigências, além daquelas contidas nas Leis Federais:

I – o quociente da área de uso privativo do condomínio horizontal pelo número de unidades residenciais unifamiliares não pode ser inferior à área mínima do lote, estabelecida para as diversas zonas pela Lei de Zoneamento e Uso do Solo;

II – a taxa de ocupação máxima deve ser 70%(setenta por cento) da área total do condomínio;

III – reserva de área livre, para uso dos condomínios, corresponde a 20%(vinte por cento), no mínimo da área total do condomínio horizontal, excluídas desse percentual as vias de circulação interna;

IV – reserva de uma área externa aos limites do condomínio horizontal, correspondente a 15%(quinze por cento), no mínimo da

área total projetada, que reverterá ao patrimônio municipal para servidão pública:

V – previsão da execução de infra-estrutura viária , rede elétrica e de laminação e portaria de acesso, além das obras mencionadas no artigo 25.

Art.42 – O condomínio horizontal não pode prejudicar o acesso público as margens de rios e lagoas naturais ou artificiais.

CAPITULO IV

Da Preservação Ambiental e Paisagística

Art.43 – Considera-se de preservação permanente, de acordo com a Lei nº4.771, de 15/09/65 (Código Florestal), e demais formas de vegetação situadas:

I – Ao longo dos rios ou de outros qualquer curso d'água, em faixa marginal cuja largura mínima será:

- a) de 5 metros para os rios de menos de 10 metros de largura;
- b) igual à metade da largura dos cursos que meçam de 10 a 200 metros de distancia entre as margens;
- c) de 100 metros para todos os cursos cuja largura seja superior a 200 metros.

II – ao redor das lagoas, lagos e reservatórios d'água naturais ou artificiais:

III – nas nascentes, mesmo nos chamados “olhos d'água” seja qual for a sua situação topográfica;

IV – no topo de morros, montes, montanhas e serras;

V – nas encostas ou parte destas, com declividade superior a 45% (quarenta e cinco por cento), equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;

VI – nas bordas dos taboleiros ou chapadas.

Art.44 – De acordo com o Código Florestal, consideram-se ainda de preservação permanente, quando assim declaradas por

ato do Poder Público, as florestas e demais formas de vegetação natural destinadas:

- I – atenuar a erosão das terras;
- II – a formar faixas de proteção ao longo de rodovias e ferrovias;
- III – a auxiliar a defesa do território nacional, a critério das autoridades militares;
- IV – a proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico ou histórico;
- V – a asilar exemplares da fauna ou da flora ameaçados de extinção;
- VI – a assegurar condições de bem-estar públicos.

Parágrafo Único – A supressão total ou parcial de florestas de preservação permanente só será admitida com prévia autorização do Poder Executivo Federal, quando for necessária à execução de obras, planos, atividades ou projetos de atividades públicas ou de interesse social.

Art.45 - Consideram-se de preservação permanente as seguintes áreas:

- I – uma faixa de 15m às margens dos rios sem vegetação marginal,
- II – uma faixa de 25m às margens das lagoas;
- III – uma faixa ao longo das rodovias estaduais, das linhas de transmissão de energia elétrica, com largura determinada pelas respectivas entidades responsáveis;

Art.46 - Não é permitida a derrubada de florestas, situadas em, áreas de inclinação entre 25 e 45 graus, só sendo nelas tolerada a extração de toras, quando em regime de utilização racional, que vise a rendimentos permanentes (art. 10 da lei nº 4.771, de 15 /09/65 Código Florestal).

Art. 47 - As florestas de domínio privado, que não sejam preservação permanente, são considerados imunes ao corte no limite mínimo de 20% da cobertura arbórea da propriedade.

Art. 48 – Só podem ser arruadas as áreas cujo o loteamento não prejudique reservas florestais de preservação permanente e

árvores que por motivo de localização, raridade, beleza ou condições de porta – sementes, sejam declarada, imunes ao corte, mediante ato do Poder Público.

Art. 49 – Quando um projeto de parcelamento envolver sítio de valor histórico, arquitetônico, arqueológico, artístico ou que contenha algum aspecto paisagístico de especial interesse, serão tomadas para sua defesa, devendo a Prefeitura Municipal, como condições para aprovação do Projeto, de determinar seja assegurada a perene servidão pública sobre esse sítio e promover a construção de mirante balaustre e a realização de qualquer outra obra porventura necessária, ouvido o conselho Estadual de Tombamento.

Capítulo V

Do Parcelamento Irregular ou Juridicamente

Inexistente

Art.50 –O parcelamento efetuado sem aprovação da Prefeitura Municipal, terá prazo de 90 dias para adaptasse às exigências desta lei, sob pena de interdição e demolição judicial das obras executadas.

Art.51 – Não caberá á Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade pela diferença de medida de lote ou quadra que o interessado venha a encontrar, em relação ás medidas dos parcelamentos aprovados.

Art. 52 – As infrações á presente lei darão ensejo á cassação do alvará, a embargo administrativo da obra e a aplicação de multas.

§ 1º - As multas a que se refere este artigo serão cobradas conforme a gravidade da infração, com base na Unidade Fiscal do

Município de Santa Bárbara do Monte Verde (UF) e secundo a tabela estabelecida em Lei.

§ 2º - O pagamento da multa não exclui a aplicação de outra sanção prevista em lei, nem sana a infração, ficando o infrator obrigação de legalizar a obra de acordo com o projeto aprovado.

Art. 53 – A reincidência especifica da infração acarretara para o profissional responsável pela execução da obra, pena de suspensão de sua licença para construir no Município por prazo de 2 (dois) anos.

Art. 54 – O loteamento aprovado que não haja sido efetivado deverá ser concretizado no prazo de 180(cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Art.55 – O loteador ou corretor não pode omitir dolorosamente o número de inscrição do loteamento em anuncio, documento ou papel relativos aos negócios regulados por esta Lei, ou fazer indicação falsa sobre as características do loteamento ou do lote.

Art.56 – É passível de punição com a demissão a bem do serviço público, ou por justa causa, o servidor da Prefeitura Municipal que, direta ou indiretamente, para fraudar o espírito da Lei, conceda ou contribua para que seja concedida licença, alvará, certidão ou declaração regular ou falsa.

Art.57 – A presente Lei entra em vigor na data de sua publicação e revoga as disposições em contrário.

Santa Bárbara do Monte Verde, 23 de Setembro de 1997.

Sylvio Silveira Martins júnior
Prefeito Municipal