



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHALZINHO

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOSÉ DE LIMA FRANCO SOBRINHO

CNPJ: 45.623.600/0001-44

## LEI Nº1310/2011

**“Dispõe sobre regulamentação de solicitações para parcelamento de solo e dá outras providências.”**

**A CÂMARA MUNICIPAL DE PINHALZINHO** aprovou, e eu, **BENEDITO APARECIDO DE LIMA**, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte lei:

Artigo 1º - A presente lei visa regulamentar as solicitações para parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Pinhalzinho, sob a forma de loteamento e desmembramento, inclusive no referente a regularização de empreendimentos já implantados irregularmente.

Artigo 2º - Os parcelamentos para fins urbanos somente poderão ser executados na área urbana e de expansão urbana do Município.

Artigo 3º - Todo e qualquer parcelamento de terreno, inclusive decorrente de divisão amigável ou judicial, deverão atender às normas e exigências da presente Lei, considerando também as legislações estaduais e federais, em especial a Lei Federal nº 6766/1979 e Lei nº 9785/ 1999.

Artigo 4º- Não é permitido o parcelamento do solo em terrenos:

- I. alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de serem tomadas providências que assegurem o escoamento das águas;
- II. que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio saneamento;
- III. naturais, com declividade superior a 47% (quarenta e sete por cento);
- IV. em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V. contíguos a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, sem a prévia manifestação dos órgãos competentes;
- VI. situados em Áreas de Preservação Permanente e Área Rural.

Artigo 5º - No prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de aprovação do projeto de parcelamento, deve o interessado protocolá-lo em Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade.

Artigo 6º - Considera-se Loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Artigo 7º - Considera-se Desmembramento a subdivisão total ou parcial de gleba em áreas destinadas à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHALZINHO

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOSÉ DE LIMA FRANCO SOBRINHO

CNPJ: 45.623.600/0001-44

Artigo 8º. Nos loteamentos é obrigatória a transferência ao Município de áreas para a instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação e espaços livres para uso público, obedecendo-se os seguintes índices:

- a) áreas verdes e sistemas de Laser : 20% (vinte por cento) do total da área, sendo que o sistema de lazer não poderá exceder 30% da área destinada;
- b) áreas institucionais: 5% (cinco por cento) do total da área,

Artigo 9º - Cabe ao Executivo, fundamentado em parecer técnico, determinar a localização das vias principais, das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público;

I. Não serão computadas como áreas verdes os canteiros centrais ao longo das vias;

II As áreas transferidas ao Município devem ter, no mínimo, 10 m (dez metros) de frente para logradouro público e acesso direto ao sistema viário;

I. As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, o sistema de circulação e a espaços livres de uso público devem constar no projeto de loteamento e no memorial descritivo;

II. As áreas consideradas "non aedificandi" e áreas de preservação permanente, poderão ser computadas no cálculo das áreas transferidas ao poder público não devendo, entretanto, exceder a 40% (quarenta por cento) do seu total.

Artigo 10 - Nos desmembramentos serão dispensadas reservas de áreas públicas, área verde e área institucional, até 10 (dez) lotes.

Parágrafo único. A Prefeitura exigirá áreas publicas em glebas acima de 10 lotes quando num raio de 500 metros do centro da gleba, não existir equipamentos comunitários, área verde ou institucional

Artigo 11 - Para o estudo de viabilidade do empreendimento e sua posterior aprovação, deverá ser solicitada, junto à Prefeitura Municipal, a Certidão de Diretrizes para loteamento ou desmembramento, anexando os seguintes elementos e informações:

I. levantamento planialtimétrico e cadastral da gleba, na escala 1:500, 1:1000 ou 1:2000, contendo:

a) suas divisas geometricamente definidas de acordo com as normas técnicas oficiais vigentes;

b) curvas de nível de metro em metro, em relação a RN oficial;

c) localização de bosques, árvores isoladas, matas, cursos d'água e construções existentes;

d) norte magnético;

e) localização de rodovias, linhas de transmissão de energia elétrica, redes de telefonia, dutos e demais instalações e suas respectivas faixas de domínio ou servidão;

g) arruamentos contíguos a todo o perímetro, com os elementos necessários à integração do loteamento com as áreas circunvizinhas;

II. mapa de situação da gleba, em planta da cidade ou Município;

III. certidão atualizada da matrícula da gleba, com medidas e confrontações aptas a descrever o imóvel com precisão, sem necessidade de qualquer providência cartorária ou registraria para sua regularização.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHALZINHO

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOSÉ DE LIMA FRANCO SOBRINHO

CNPJ: 45.623.600/0001-44

Artigo 12 - A Prefeitura Municipal deverá expedir nas diretrizes as seguintes orientações:

I. relação de toda a legislação em vigor: municipal, estadual e federal, pertinente à solicitação e que deverá ser obedecida;

II. relação dos documentos necessários para a aprovação,

III. informações específicas da localização da área, dos índices urbanísticos ; do uso e ocupação; do sistema viário; do meio ambiente; das edificações; da infra-estrutura e da tramitação do processo de aprovação.

Artigo 13 – Para aprovação de visto prévio o interessado deverá apresentar projeto urbanístico planimétrico .

Artigo 14 - Para aprovação definitiva do projeto de loteamento, o interessado deverá juntar os seguintes elementos, de acordo com a Certidão de Diretrizes:

I. certidão atualizada da matrícula da gleba, com medidas e confrontações aptas a descrever o imóvel com precisão, sem necessidade de qualquer providência cartorária ou registraria para sua regularização;

II. certidão negativa de débitos;

III. fotocópia do carnê do IPTU ou INCRA;

IV. 5 (cinco) vias do projeto de loteamento, contendo:

a) a divisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações, localização e configuração da área de equipamentos comunitários e área livre de uso público;

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

c) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação;

d) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento;

e) projeto de arborização das vias preferencialmente com espécies nativas, com visto da concessionária de energia elétrica;

f) indicação das faixas "non aedificandi" e restrições especiais que eventualmente afetem lotes e edificações;

g) memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo as normas e índices urbanísticos específicos do empreendimento, discriminação dos lotes comerciais, preferencialmente nas avenidas de distribuição e nas esquinas das quadras;

h) projeto de vias de circulação pavimentadas ou não, sendo obrigatória a pavimentação nas vias com inclinação superior a 15% (quinze por cento);

i) solução de escoamento de águas pluviais;

j) solução do sistema de coleta de águas servidas, aprovado pela concessionária, ou solução para os efluentes quando inviável a integração com o sistema concedido;

a) solução de distribuição de água potável, aprovado pela concessionária, ou solução para a distribuição quando inviável a integração com o sistema concedido;

m) cronograma das obras com prazo máximo de 2 (dois) anos, sendo que áreas de terreno acima de 12.000 m<sup>2</sup> (doze mil metros quadrados), poderão ter esse prazo prorrogado por mais dois anos, após a avaliação do setor competente da Prefeitura Municipal. Deverá constar no cronograma os seguintes itens:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHALZINHO

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOSÉ DE LIMA FRANCO SOBRINHO

CNPJ: 45.623.600/0001-44

1. serviço de terraplenagem;
2. abertura das vias e passeios;
3. demarcação dos lotes e logradouros;
4. implantação das obras de águas pluviais;
5. implantação da rede de energia elétrica;
6. implantação da rede de água potável;
7. implantação da rede de águas servidas;
8. implantação de iluminação pública;
9. abertura das vias, pavimentação conforme parecer dos técnicos da Prefeitura

Municipal);

10. implantação da arborização das vias e do sistema de lazer público; conforme parecer dos técnicos da Prefeitura Municipal);

n) localização dos postes para iluminação das vias de pedestres e pavimentação das mesmas; sendo que para a Área Urbana, as calçadas deverão ser de cimentado ou similar e, nas demais áreas, poderão ser intercaladas com gramado;

o) ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) e Inscrição Municipal do responsável técnico na Prefeitura.

Artigo 15 - A Certidão de Diretrizes expedida vigorará pelo prazo máximo de 6 (seis) meses, podendo ser renovada, mediante nova análise do setor competente da Prefeitura Municipal.

Artigo 16 - O setor competente da Prefeitura Municipal deverá expedir a Certidão de Diretrizes num prazo de 30 (trinta) dias úteis, desde que apresentada toda a documentação necessária.

Artigo 17 - A tramitação do processo para aprovação de projeto de loteamento e desmembramento é a seguinte:

- I. solicitação de Certidão de Diretrizes - loteamento / desmembramento ;
- II. fornecimento da Certidão de Diretrizes pela Prefeitura - prazo de 30 (trinta) dias úteis;
- III. solicitação de Visto Prévio - loteamento / desmembramento;
- IV. fornecimento do Visto Prévio pela Prefeitura - prazo de 30 (trinta) dias;
- V. aprovação pelo GRAPROHAB;
- VI. aprovação na CETESB - desmembramento a partir de 9 (nove) áreas, por tratar-se de registro especial - aprovação pela Prefeitura - prazo de 30 (trinta) dias);
- VII. aprovação pela Prefeitura, com o caucionamento dos lotes ou hipoteca de patrimônio do empreendedor, para garantia da infra-estrutura - apenas loteamento - prazo de 30 (trinta) dias;
- VIII. registro do projeto aprovado no Cartório de Registro de Imóveis - prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade - loteamento / desmembramento;
- IX. sendo constatada qualquer falha na documentação apresentada ou incorreções no projeto, será expedida notificação ao empreendedor para as devidas correções ou complementações, reabrindo novo prazo de 30 (trinta) dias para a aprovação a partir do cumprimento das exigências



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHALZINHO

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOSÉ DE LIMA FRANCO SOBRINHO

CNPJ: 45.623.600/0001-44

Artigo 17 - A maior dimensão das quadras não poderá ser superior a 200 (duzentos metros) nas Áreas Urbanas e de Expansão Urbana .

Artigo 18 - Em função da topografia, poderá ser necessário prever viela sanitária com largura mínima de 3,00 m (três metros), podendo esta estar localizada em fundos de lotes ou em suas laterais quando se tratar de loteamento urbano.

Artigo 19 - Nenhuma quadra poderá pertencer a mais de um loteamento, salvo para complementação de quadra pertencente a loteamento e/ou desmembramento aprovado antes da vigência da presente lei.

Artigo 20 - Para a aprovação do projeto de desmembramento, o interessado deverá juntar os seguintes elementos, de acordo com a Certidão de Diretrizes:

- I. certidão atualizada da matrícula da área, com medidas e confrontações aptas a descrever o imóvel com precisão, sem necessidade de qualquer providência cartorária ou registraria para sua regularização;
- II. certidão negativa de débitos;
- III. fotocópia do carnê do IPTU;
- IV. projeto em 5 (cinco) vias, assinada pelo proprietário e por profissional habilitado, contendo:
  - a) a divisão da área em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;
  - b) locação das edificações existentes;
  - c) descrição perimétrica dos lotes e suas áreas públicas;
  - d) ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do técnico responsável;
- V. projeto de regularização das construções existentes na área, se for o caso.

Artigo 21 - A execução das obras constantes do projeto de loteamento deve ser garantida pelo depósito, confiado ao Município, do valor a elas correspondente, da seguinte forma:

- I. em dinheiro;
- II. por fiança bancária;
- III. por hipoteca de lotes no próprio loteamento
- IV. por hipoteca de um ou mais imóveis cujo valor total seja igual ou superior ao custo das obras a serem realizadas, correndo por conta exclusiva do empreendedor as despesas com outorga e registro da escritura de constituição de garantia real, cujo valor será fixado pela Municipalidade, podendo incidir sobre imóveis situados em outra gleba, desde que localizados no território do Município.

Artigo 22 - A partir da análise e avaliação feita pelo Executivo, o depósito previsto no Artigo anterior, poderá ser liberado parcialmente, à medida em que as obras de infra-estrutura e urbanização forem concluídas, sendo acompanhado pelo corpo técnico da Prefeitura Municipal.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHALZINHO

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOSÉ DE LIMA FRANCO SOBRINHO

CNPJ: 45.623.600/0001-44

Artigo 23 - Caso o loteador não realize as obras necessárias à implantação do loteamento, inclusive as de infra-estrutura, no prazo previsto no cronograma de execução, a Municipalidade o notificará para apresentação, no prazo de trinta dias, de novo cronograma, com prorrogação dos prazos iniciais.

§ 1º. Caso o empreendedor não cumpra a notificação, tornar-se-á insubsistente a aprovação concedida, sem prejuízo das sanções penais cabíveis e da comunicação do fato ao Ministério Público Estadual.

§ 2º. O prazo máximo total para conclusão das obras do loteamento é de três anos, improrrogáveis.

Artigo 24 - O empreendedor, após a conclusão de todas as etapas da obra constantes no cronograma, solicitará à Prefeitura a fiscalização para a expedição do T.V.O. (Termo de Verificação da Obra).

Artigo 25 - Sempre que houver projeto simultâneo de desmembramento ou fracionamento de terrenos contendo edificações, o processo de aprovação do projeto será único, devendo contemplar tanto o parcelamento quanto a regularização das construções existentes.

Art. 26 - Se necessário, essa lei será regulamentada por decreto no prazo de 90 (noventa) dias.

Art. 27 - Revogadas as disposições em contrário, esta lei entra em vigor na data de sua aprovação, valendo suas disposições para todos os pedidos de parcelamento de solo ainda pendentes de apreciação pelo Poder Executivo Municipal.

Pinhalzinho, 14 de Dezembro de 2011.

**BENEDITO APARECIDO DE LIMA**

**-Prefeito Municipal-**