



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHALZINHO

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOSÉ DE LIMA FRANCO SOBRINHO
CNPJ 45.623.600/0001-44

LEI N.º 769/00

DE 03 DE ABRIL DE 2000

“Autoriza a regularização de parcelamentos do solo para fins urbanos, implantados irregularmente no Município de Pinhalzinho, de acordo com a Lei n.º. 758/99, de 06 de setembro de 1999, conforme dispõe a Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, com a redação alterada pela Lei Federal n.º 9.785, de 29 de janeiro de 1999, e dá outras providências.”

A Câmara Municipal de Pinhalzinho, aprovou e eu, **Benedito Aparecido de Lima**, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Os parcelamentos do solo para fins urbanos, implantados irregularmente no Município de Pinhalzinho, deverão ser regularizados, de acordo com a Lei n.º. 758/99, de 06 de setembro de 1999, desde que obedecidos os critérios fixados nesta Lei e na legislação estadual e federal, naquilo que for pertinente, visando atender aos padrões de desenvolvimento urbano, nos termos da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, com a redação alterada pela Lei Federal No. 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

Parágrafo único. Para os fins desta Lei, considera-se parcelamento irregular aquele que foi executado sem autorização da Prefeitura, em desacordo com as normas urbanísticas ou com o plano de parcelamento aprovado.

Art. 2º A proposta de regularização, acompanhada de pedido de vistoria, de fixação de diretrizes e de laudo técnico, obedecidos os parâmetros técnicos e urbanístico estabelecidos no artigo seguinte, poderá ser solicitada, mediante requerimento próprio, instruído com os documentos exigidos nesta Lei:

- I. - pelo parcelador;
- II. - por associações, legalmente constituídas, que representem os adquirentes;
- III. - pela Prefeitura Municipal.

Fls. 01/11



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHALZINHO

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOSÉ DE LIMA FRANCO SOBRINHO

CNPJ 45.623.600/0001-44

Parágrafo único. Nas hipóteses de regularização requerida, por ofício, pela Prefeitura, na omissão do parcelador, o Executivo poderá elaborar proposta de regularização e o laudo técnico previsto no "caput" deste artigo.

Art. 3º - Para fazer jus aos benefícios desta Lei os interessados deverão protocolar, junto à proposta de regularização, Laudo Técnico que deverá contemplar com os seguintes elementos:

- I. - diagnóstico do parcelamento;
- II. - proposta técnica e urbanística para a regularização do parcelamento, contendo planta da situação atual do parcelamento, constando:
 - a) - ruas abertas, com suas respectivas larguras;
 - b) - divisão das quadras e dimensão dos lotes;
 - c) - caracterização da situação atual de ocupação dos lotes, contendo construções existentes e recuos, danos ambientais e outros elementos relevantes para a apuração da ilegalidade;
 - d) - áreas reservadas ou não comercializadas;
 - e) - infra-estrutura implantada ou projetada e não executada;
 - f) - curvas de nível de metro em metro;
 - g) - cursos d'água e nascentes;
 - h) - vegetação existente;
- III. - certidão de matrícula atualizada do Registro de Imóveis;
- IV. - cópia de todos os contratos de compra e venda ou escrituras de todos os lotes ou frações ideais comercializadas;
- V. - documentos que comprovem a anterioridade do parcelamento à promulgação desta Lei.

Art. 4º A comprovação da existência do parcelamento do solo irregular, se dará por um dos seguintes documentos:

- I. - Notificação e ou embargo;
- II. - Auto de Infração;
- III. - Lançamento de tributos;

Fls. 02/11



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHALZINHO

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOSÉ DE LIMA FRANCO SOBRINHO

CNPJ 45.623.600/0001-44

IV. - Levantamento aerofotogramétrico, reconhecido por órgãos públicos,

V. - Outros documentos idôneos, a critério da Administração.

Parágrafo único. O compromisso de compra e venda celebrado por instrumento particular ou público não se constitui, isoladamente, em documento hábil para comprovar a existência de parcelamento irregular.

CAPÍTULO II DA REGULARIZAÇÃO

Art. 5º A regularização plena prevista nesta Lei pressupõe o atendimento aos seguintes requisitos:

I - Apresentação de título de propriedade, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, da gleba parcelada;

II - Comprovação de irreversibilidade do parcelamento implantado.

§ 1º A Prefeitura poderá aceitar, para fins de regularização técnica do parcelamento do solo irregular e conseqüente emissão do Auto de Regularização, previsto nesta Lei, compromisso de venda e compra não registrado da gleba parcelada, desde que filiado a título de domínio devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º Na impossibilidade de identificação do título de propriedade da gleba parcelada, uma vez esgotadas as pesquisas necessárias para a sua localização, e com o não atendimento do responsável parcelador, a Prefeitura poderá intervir no parcelamento do solo irregular, somente para fins de atendimento às exigências técnicas, urbanísticas e de serviços.

§ 3º - A situação de irreversibilidade do parcelamento, prevista no inciso II, deste artigo, deverá ser caracterizada e comprovada, levando-se em consideração a localização do parcelamento, sua situação física, social e jurídica, pela existência de arruamento consolidado, com construção erigida em lote, ou por situação de implantação ou ocupação que impeça seu retorno à condição anterior da gleba.

§ 4º Na hipótese de possibilidade de reversão do parcelamento do solo à condição de gleba, diagnosticada por laudo técnico, conforme parágrafo anterior, o parcelador deverá atender às exigências previstas no parágrafo único do **artigo 10.** desta Lei.

Fls. 03/11



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHALZINHO

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOSÉ DE LIMA FRANCO SOBRINHO

CNPJ 45.623.600/0001-44

Art. 6º Poderá ser objeto de regularização, nos termos desta Lei, a parte parcelada de uma gleba.

Parágrafo único. A área remanescente deverá ser considerada como gleba, para efeito de aplicação da legislação vigente de parcelamento do solo.

Art. 7º Poderão ser regularizados, desde que atendidas as exigências desta Lei, quaisquer parcelamentos do solo, independentemente da zona de uso onde se localizam.

Art. 8º - Todo empreendimento que resulte em parcelamento do solo urbano deverá implantar sistemas de abastecimento de água potável e de disposição dos efluentes sanitários com observância das Normas Técnicas e legislação pertinente.

§ 1º - Quando houver condições técnicas para utilização das redes públicas, devidamente comprovadas pelo órgão público responsável, deverão ser implantadas redes de distribuição de água potável e de coleta de esgotos sanitários integradas ao sistema existente.

§ 2º - Não havendo condições de utilização das redes públicas, deverão ser implantados sistemas próprios que compreenderão a captação, o tratamento, a reservação e a distribuição de água e coleta, o afastamento, o tratamento e a disposição final dos efluentes sanitários, com a indicação do responsável pela operação e manutenção do sistema, que não excluirá a fiscalização permanente do órgão competente.

Art. 9º - Deverão ser executadas, quando necessárias, obras complementares para a adequação do empreendimento ao terreno, a fim de assegurar a sua estabilidade e segurança, através de taludes, movimentos de terra ou muros de arrimo.

Art. 10. Ficam excluídos da regularização tratada nesta Lei os parcelamentos irregulares do solo, ou parte deles, que apresentem uma das seguintes características:

I. - tenham sido executados em terrenos aterrados com material nocivo à saúde pública, até a sua correção;

II. - tenham sido executados em terrenos com declividade igual ou superior ao previsto nas legislações pertinentes, salvo se comprovada sua estabilidade, mediante a apresentação de laudo técnico específico;

Fis. 04/11



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHALZINHO

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOSÉ DE LIMA FRANCO SOBRINHO

CNPJ 45.623.600/0001-44

III. - tenham sido executados em terrenos nos quais as condições geológicas não aconselhem sua ocupação por edificações, salvo se comprovada sua estabilidade, mediante a apresentação de laudo técnico específico;

IV. - tenham sido executados em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, até a sua correção;

V. - tenham sido executados em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a eliminação dos agentes poluentes;

Parágrafo único. Na hipótese prevista no § 4º, do artigo 5º, ou na impossibilidade de correção das situações previstas neste artigo, deverá o parcelador desfazer o parcelamento, objetivando o retorno da área à condição de gleba, devendo, ainda, executar as obras e serviços necessários para sanar eventuais danos ambientais causados pelo parcelamento.

Art. 11. Caberá ao parcelador o cumprimento de toda e qualquer exigência técnica ou jurídica, necessária à regularização plena do parcelamento e, as obras ou serviços exigidos para sua regularização, deverão ser executados com prazo definido em cronograma de execução, com duração máxima de dois anos, sob pena de inviabilização de sua regularização.

CAPÍTULO III

DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IRREGULARES

Art. 12. O processo de regularização do parcelamento do solo irregularmente executado enquadra-se na categoria de processo especial, tendo seu procedimento definido por esta Lei.

Art. 13. O projeto de regularização do parcelamento deverá atender às exigências da Prefeitura, devendo necessariamente, estar representada em planta, as curvas de nível, de metro em metro, bem como as quadras, os lotes, as áreas remanescentes e as áreas destinadas ao uso público, com suas dimensões e qualificações.

Parágrafo único - Os projetos de regularização de parcelamento e respectivos memoriais descritivos, bem como os cronogramas de obras e serviços deverão ser assinados por profissional habilitado e pelo parcelador, que ficará como responsável pela regularização.

Fls. 05/11



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHALZINHO

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOSÉ DE LIMA FRANCO SOBRINHO
CNPJ 45.623.600/0001-44

Art. 14. Terão prosseguimento, nos termos desta lei, os processos em tramitação, que tratem de regularização de parcelamentos do solo irregularmente implantados, autuados até a data da sua publicação.

CAPÍTULO IV DOS PARÂMETROS TÉCNICOS E URBANÍSTICOS

Art. 15. As obras e serviços necessários à regularização do parcelamento serão exigidos pela Prefeitura, através de projetos específicos, de forma a assegurar:

- I. - a estabilidade dos lotes, dos logradouros, das áreas institucionais e dos terrenos limítrofes;
- II. - drenagem de águas pluviais;
- III. - a preservação das quadras e dos logradouros públicos de processos erosivos;
- IV. - a trafegabilidade das vias, com tratamento adequado;
- V. - a integração com o sistema viário existente;
- VI. - o abastecimento de água e, quando necessário, a captação e tratamento;
- VII. - o esgotamento das águas servidas.

Art. 16. O responsável pela regularização deverá atender, quando for o caso, os requisitos previstos na legislação estadual para as áreas de preservação ou proteção ambiental, de mananciais e ou patrimônio histórico.

Art. 17. Para a regularização de parcelamento do solo os lotes deverão se adequar à Lei Municipal n.º. 758/99, de 06 de setembro de 1999 e atender às condições técnicas e urbanísticas a seguir discriminadas:

- I. - da área total, objeto do projeto de regularização do parcelamento do solo, serão destinadas, no mínimo, a porcentagem exigida na citada legislação, para o sistema viário, as áreas verdes e as áreas destinadas às atividades institucionais;
- II. - para a Zona Urbana: lotes com no mínimo de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), máximo de 1000 m² (mil metros quadrados) e testada mínima de 10 m (dez metros);

Fls. 06/11



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHALZINHO

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOSÉ DE LIMA FRANCO SOBRINHO

CNPJ 45.623.600/0001-44

III. - para a Zona de Expansão Urbana: lotes com no mínimo 1.000,00 m² (mil metros quadrados), máximo de 3000 m² (três mil metros quadrados) e testada de, no mínimo, 20 m. (vinte metros);

IV. - as porções da área do parcelamento com declividade superior à prevista em legislação pertinente, e que se destinem a lotes deverão ser dotadas de obras que garantam sua estabilidade, de acordo com prévio estudo geológico-geotécnico.

§ 1º na hipótese das obras não garantirem a estabilidade dos lotes, nos termos do inciso anterior, deverá o parcelador promover a desocupação e a reurbanização da área, destinando-a a área verde.

§ 2º serão aceitos até 15% dos lotes com área inferior à mínima prevista no "caput" deste artigo, assegurando-se o seu acesso através de via pública e seu dimensionamento deverá, preferencialmente, atender ao mínimo estabelecido na legislação federal pertinente, podendo, a critério da Prefeitura, ser aceito dimensões menores;

§ 3º os empreendimentos de que trata o "caput" deste artigo não poderão, em hipótese alguma, inviabilizar a intercomunicação viária já existente no entorno dos mesmos.

Art. 18. Detectado o parcelamento do solo de forma irregular, seja por processo fiscalizatório ou por solicitação do interessado, deverão ser adotadas pela Prefeitura, as seguintes providências:

- I. - autuação do processo;
- II. - identificação do parcelador;
- III. - caracterização urbanística do parcelamento, com os seguintes elementos:
 - a) - localização;
 - b) - área aproximada;
 - c) - caracterização da situação atual de ocupação dos lotes;
 - d) - danos ambientais;
 - e) - outros elementos relevantes para a apuração da ilegalidade.
- IV. - notificação do parcelador, para interromper a implantação do parcelamento ou para desfazê-lo, se for o caso;
- V. - expedição de Notificação de Irregularidade, dirigida ao parcelador, se for o caso.

Fls. 07/11



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHALZINHO

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOSÉ DE LIMA FRANCO SOBRINHO
CNPJ 45.623.600/0001-44

CAPÍTULO V DA COMPENSAÇÃO DE ÁREAS

Art. 19. Quando a destinação das áreas públicas definidas nesta Lei não atingir os percentuais mínimos, poderão as áreas faltantes ser locadas, sob responsabilidade exclusiva do parcelador, ou seu preposto, fora do limite do parcelamento, desde que aprovadas pela Prefeitura e devidamente grafadas e registradas como tal.

§ 1º - Para a regularização de loteamentos deverão ser reservadas, além das áreas utilizadas pelo sistema viário, no mínimo, 10% de áreas públicas.

§ 2º - Nos casos em que comprovadamente foram vendidos todos os lotes sem reserva das áreas previstas no caput deste artigo, deverá ser feita a compensação das áreas públicas faltantes através de:

I. - doação ao Município de outras áreas fora do parcelamento a ser regularizado que representem o valor atual daquelas que deveriam ser reservadas;

II. - recolhimento em pecúnia junto aos cofres municipais do valor correspondente ao preço atual da área que deveria ser reservada, de acordo com o estabelecido no § 2º.

III. - as áreas de que trata o "caput", quando destinadas a áreas verdes, deverão ser definidas e aprovadas pela Administração e somente poderão ser compensadas através da destinação de outras áreas verdes.

§ 3º - Os valores recolhidos na forma do inciso II do parágrafo anterior serão depositados em conta própria e servirão para pagamento de desapropriações ou para implantação de serviços de infra-estrutura, urbanização e manutenção de praças e áreas verdes.

§ 4º - O estabelecimento do valor correspondente às áreas que deveriam ser reservadas será feito por laudo pericial contratado pelo requerente e sujeito à aprovação da Administração.

Art. 20. Caso hajam áreas remanescentes ao parcelador, estas serão hipotecadas em favor do Município para a garantia da infra-estrutura, suplementadas por outra garantia se necessário e somente serão liberadas após a conclusão das obras.

Art. 21. Não havendo áreas remanescentes aos parceladores, a aprovação somente se dará após oferecida garantia suficiente à execução das obras.

Fls. 08/11



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHALZINHO

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOSÉ DE LIMA FRANCO SOBRINHO
CNPJ 45.623.600/0001-44

Art. 22. Será exigida para a regularização de loteamentos a apresentação de projetos de revegetação da faixa ciliar dos terrenos que divisam com cursos d'água, nascentes, olhos d'água, lagos, represas e brejos, cujas larguras deverão observar:

- I. - 15 (quinze) metros em ambas as margens para os cursos d'água de até 3 metros de largura,
- II. - 30 (trinta) metros em ambas as margens para os cursos d'água de entre 3 e 10 metros de largura;
- III. - 50 (cinquenta) metros em ambas as margens para os cursos d'água maiores de 10 metros de largura;
- IV. - 50 (cinquenta) metros de raio para as nascentes e olhos d'água;
- V. - 30 (trinta) metros para lagos e represas, contando-se a partir da cota de máxima cheia;

Parágrafo único - O projeto de revegetação exigido nos incisos deste artigo, deverá ser executado integralmente com espécies nativas e em sua maioria frutíferas, com densidade nunca inferior a 500 (quinhentos) plantas por hectare

Art. 23. Poderão ser regularizados os desmembramentos e desdobros de lotes em áreas situadas no perímetro urbano, dos quais resultem áreas iguais, menores ou superiores a 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) até o máximo de 300 m² (trezentos metros quadrados) e 5 (cinco) metros de testada, desde que seja comprovada a existência de edificações em uma das frações em data anterior à promulgação da presente lei e se tratar de empreendimentos de interesse social e comprovem:

- I. - a existência de edificações nos imóveis;
- II. - o cadastramento individual de cada unidade em data anterior à publicação desta Lei, comprovada através de documento enunciado no **artigo 4º**.

Parágrafo único - Nos casos de regularizações definidos por este artigo, é obrigatória a regularização da edificação em conjunto com a regularização do parcelamento.

Art. 24. A regularização de empreendimentos de interesse social, enunciados no artigo anterior, somente se dará através de promulgação de Lei Específica.

§ 1º - Os casos de regularização de parcelamentos do solo promovidos pelo Poder Público terão critérios especiais a serem definidos por ato do Executivo.

§ 2º - Na hipótese a que se refere este artigo, a Prefeitura aplicará as disposições legais mais adequadas à efetiva regularização do parcelamento do solo.

Fls. 09/11



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHALZINHO

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOSÉ DE LIMA FRANCO SOBRINHO
CNPJ 45.623.600/0001-44

CAPÍTULO VI DO AUTO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 25. O parcelador ou seu congênere deverá ser comunicado pela Prefeitura das conclusões decorrentes da análise técnica e jurídica do pedido de regularização, devendo atender às exigências formuladas, no prazo de 60 (sessenta) dias corridos, prorrogável, no máximo, por igual período, a critério da Prefeitura.

Art. 26. Concluída a análise técnica e aceita a proposta da regularização, deverá a Prefeitura expedir a **Licença para Execução de Obras e Serviços**, acompanhado do respectivo cronograma físico-financeiro, com duração máxima de dois anos, sob pena de inviabilização de sua regularização podendo exigir, quando necessário, garantias para a execução das obras.

Art. 27. Concluídas as obras e os serviços exigidos para a regularização do empreendimento e cumpridas as exigências feitas para a regularização do parcelamento e sua aceitação técnica pela Prefeitura, será expedido o **Auto de Regularização**, após o que, deverá ser requerida averbação ou o registro, quando for o caso, junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único - A regularização de parcelamentos de solo irregulares não implica o reconhecimento, pela Prefeitura, de quaisquer obrigações assumidas pelo parcelador, junto aos adquirentes de lotes.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 28. O desdobro do lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano deverá ser autorizado após a expedição do **Auto de Regularização**, ou após a definição, pelo órgão técnico competente da Prefeitura, da planta urbanística do parcelamento já executado.

§ 1º - A autorização de desdobro do lançamento, de que trata o "caput" deste artigo, não interfere com a cobrança de eventuais exigências técnicas ou de serviços a serem executados pelo parcelador, nos termos desta Lei.

Fis. 10/11



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHALZINHO

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOSÉ DE LIMA FRANCO SOBRINHO

CNPJ 45.623.600/0001-44

§ 2º - Na hipótese da regularização do parcelamento ocorrer por requerimento da associação de moradores ou por adquirentes de lotes, eventual débito do Imposto Predial e Territorial Urbano e taxas incidentes sobre a gleba ou área maior, poderá ser pago em até 48 (quarenta e oito) parcelas, descontando-se do montante lançado as importâncias relativas às áreas destinadas a ruas, praças e espaços livres já implantados.

§ 3º - O caso previsto no parágrafo anterior não impedirá o prosseguimento, da regularização e posterior registro.

Art. 29. O prazo para interposição de pedido de reconsideração e de recurso, das decisões proferidas nos processos de regularização de que trata esta Lei, será de 30 (trinta) dias corridos, contados da data da publicação da decisão.

Parágrafo único. A interposição fora de prazo de pedido de reconsideração implicará o encerramento da instância administrativa.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 30. As construções e os projetos de parcelamento do solo, deverão sujeitar-se ao estabelecido no Decreto Estadual N.º 12.342, de 27 de setembro de 1978, Código Sanitário Estadual.

Art. 31. As despesas decorrentes da aplicação desta Lei correrão à conta das dotações próprias do orçamento.

Art. 32. Nos casos em que esta lei for omissa, aplicar-se-á, no que couber, o disposto nas leis 6.766/79 e 9.785/99.

Art. 33. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Pinhalzinho, em 03 de abril de 2000.

Elisângela C. Cardoso

- Secretária -

Benedito Aparecido de Lima

- Prefeito Municipal -

Fls. 11/11