

ESTADO DO MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDONÓPOLIS
MINUTA DA LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO

LEI COMPLEMENTAR Nº _____, DE ____ DE _____ DE 2019.

Dispõe sobre instituir a LEI DO
PARCELAMENTO DO SOLO NO
MUNICÍPIO DE RONDONÓPOLIS, e
dá outras Providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE RONDONÓPOLIS, Estado do Mato Grosso, aprova e eu, PREFEITO MUNICIPAL, sanciono a seguinte lei Complementar:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O parcelamento do solo no Município realizado pelo Poder Público ou pela iniciativa privada é regulado pela presente Lei, obedecidos aos princípios estabelecidos pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental e em observância no que couber às diretrizes previstas na legislação federal pertinente.

§ 1º No perímetro urbano os loteamentos não poderão ser descontínuos ou segregados da malha urbana da cidade, inclusive os Loteamentos Especiais de Interesse Social, devendo ser contíguos a outros bairros aprovados e registrados, exceção feita aos Loteamentos industriais e micro distritos industriais.

§ 2º Na zona rural somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos com vistas à formação de loteamentos para núcleos e/ou distritos urbanos, distritos industriais ou loteamentos residenciais de chácaras de recreio em zonas de urbanização específica de interesse turístico.

§ 3º Os loteamentos para Sítios de Recreio e/ou Agrícola na zona rural, de tamanho do lote com área igual ou superior à fração mínima de parcelamento rural estabelecida pelo órgão federal competente, também devem ser aprovados pela Prefeitura e estarão sujeitos às diretrizes estabelecidas nesta Lei.

Art. 2º Considera-se Loteamento a divisão de gleba em lotes destinados à edificação, compreendendo o respectivo arruamento e áreas de reserva municipal.

§ 1º Entende-se por arruamento a abertura de novas vias públicas (ruas e avenidas) destinadas à circulação de pessoas, ciclistas, transporte coletivo e veículos automotores.

§ 2º Considera-se lotes as áreas de terrenos lindeiras às vias públicas e servidas de infraestrutura, cujas dimensões atendam às previsões definidas pela presente lei.

§ 3º Considera-se quadra a área de terreno subdividida ou não em lotes e totalmente limitada por via pública.

§ 4º As áreas de reserva municipal são as destinadas para fins específicos de utilidade pública e classificadas em:

I – Reserva Municipal para Área Verde, constituída por praças, jardins, canteiros de avenidas e rótulas, é aquela reservada às atividades culturais, cívicas, esportivas e contemplativas da população;

II – Reserva Municipal de Uso Institucional, é toda área reservada à edificação de prédios públicos destinados à educação, cultura, saúde, segurança e administração, ou à implantação de equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos ou quaisquer outros equipamentos urbanos.

Art. 3º Não será permitido o parcelamento do solo:

- a) em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;
- b) em glebas que tenham sido aterradas com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneadas;
- c) nas encostas dos morros;
- d) em solos onde as condições hidro geológicas não aconselham a edificação ou a implantação de infraestrutura;
- e) em zonas de proteção ambiental;
- f) onde for inadequado para o zoneamento previsto no Plano Diretor;
- g) em terrenos debaixo de linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão;
- h) em terrenos adjacentes às linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão, salvo se atendidas as faixas de segurança das concessionárias responsáveis;
- i) em glebas com distância de raio inferior a 500m (quinhentos metros) de Estação de Tratamento de Esgoto;
- j) em glebas com distância de raio igual ou inferior a 1.000m (um mil metros) de aterro sanitário, aterro industrial ou hospitalar;
- k) em áreas com distância de raio igual ou inferior a 1.000m (um mil metros) de jazida;
- l) em áreas com distância de raio inferior a 50.000m (cinquenta mil metros) a jusante de barragens de rejeitos de extrativismo mineral;

Parágrafo único. O entorno de Estação de Tratamento de Esgoto num raio de 500m (quinhentos metros), de que trata a alínea “i” deste artigo, será constituído de área verde efetivamente vegetada e convenientemente separada de loteamentos vizinhos, a fim da purificação do ar e diminuição do odor desagradável liberado para a atmosfera, por conta da decomposição anaeróbica de compostos orgânicos no processo de tratamento de efluentes.

Art. 4º Compete exclusivamente ao Prefeito Municipal, após parecer da CODEUR – Comissão Permanente de Desenvolvimento Urbano, julgar inconveniente:

I– quando o proposto loteamento provocar excessivo aumento de investimentos por parte da Municipalidade em obras de infraestrutura, mobilidade urbana e custeio de serviços públicos;

II– quando em face da conjuntura urbana da época o proposto loteamento elevar o número de lotes baldios e indesejáveis à sociedade rondonopolitana.

III– quando o empreendimento de perímetro fechado ou projeto de parcelamento do solo diferenciado não harmonizar e integrar à organização do tecido urbano da cidade, de forma que desarticule com o sistema viário municipal, em detrimento à circulação das pessoas e veículos, contrariando ao interesse da coletividade e plano governamental.

Art. 5º A implantação de condomínio residencial fechado em gleba urbana dependerá, preliminarmente, da aprovação do processo de loteamento urbano, nos termos do Art. 2º desta Lei, com a divisão da área em quadras, abertura de novas vias públicas e destinação de reservas municipais, cuja disposição urbanística não poderá ficar em desarmonia com as principais vias de circulações públicas, não podendo de maneira alguma estancar a articulação e a complementação do sistema viário da cidade.

§ 1º Em caso de gleba com área igual ou inferior a 5 ha (cinco hectares) que em seu entorno existam vias públicas de outros loteamentos consolidados, poderá ser dispensada da exigência de processo de loteamento urbano nos termos do Art. 2º desta Lei, quando o Departamento de Análise julgar que o perímetro fechado do proposto empreendimento não desarticulará o sistema viário municipal, bem como não trará prejuízo à mobilidade urbana, não se opondo ao interesse coletivo.

§ 2º No caso de condomínio residencial fechado em gleba com área superior a 05 ha (cinco hectares) que em seu entorno existam vias públicas de outros loteamentos consolidados, a dispensa de processo de loteamento urbano exigido nos termos do Art. 2º desta Lei, dependerá também da Declaração de Permissibilidade do Prefeito Municipal, nos termos do Inciso III do Art. 4º desta Lei.

§ 3º A área de condomínio residencial fechado deverá estar devidamente inscrita no Departamento Municipal de Cadastro Imobiliário.

§ 4º As aprovações e Licenças de Construções de Condomínios Residenciais Horizontais Fechados estarão sujeitas às diretrizes estabelecidas no Código de Obras e Edificações do Município.

§ 5º O lote nesta natureza de empreendimento residencial fechado é constituído sob a forma de unidade imobiliária privativa integrante de condomínio, não sendo um imóvel autônomo nos termos do Art. 2º desta Lei.

§ 6º A constituição de condomínio, averbação, instituição e demais procedimentos de registros cartorários, para fins de consolidação da propriedade nesta natureza de empreendimento, será regido por legislação federal em vigor que disciplina os condomínios e as incorporações imobiliárias, aplicando-se, no que couberem, os dispostos no Código Civil.

Art. 6º A implantação de loteamento nos termos do Art. 2º desta Lei poderá ser constituída sob a modalidade de loteamento fechado de acesso controlado, cujo controle de acesso será regulamentado por lei municipal específica que estabelecerá normas para fechamento de loteamentos destinados às habitações na malha urbana da cidade.

§ 1º O traçado urbanístico não poderá ser em desarmonia com as principais ruas ou avenidas, não podendo de maneira alguma o empreendimento se transformar em um obstáculo ao desenvolvimento do sistema viário da cidade.

§ 2º Este plano urbanístico fechado dependerá antes mesmo de qualquer certificação de uso e ocupação do solo, da Declaração de Permissibilidade do Prefeito Municipal nos termos do Inciso III do Art. 4º desta Lei.

§ 3º É vedado o impedimento de acesso a pessoas ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

§ 4º Os encargos de administração, disciplina de utilização, conservação e manutenção da infraestrutura das vias públicas, dos equipamentos de uso coletivo, das áreas verdes, bem como a segurança, limpeza e coleta interna de resíduos sólidos, serão de responsabilidade do empreendedor e, posteriormente, da associação de proprietários dos imóveis que compõem o empreendimento.

§ 5º Somente será permitido loteamento sob a modalidade fechado contíguo a outro parcelamento de mesma natureza urbanística, desde que o perímetro fechado esteja separado por uma distância mínima de 250m (duzentos e cinquenta metros).

Art. 7º A implantação de loteamentos residenciais em zonas de urbanização específica de interesse turístico poderá ser constituída sob a modalidade de loteamento fechado de acesso controlado, que será regulamentado por lei municipal específica a qual estabelecerá normas de dimensionamento de quadras e lotes e para fechamento de loteamentos destinados às chácaras de recreio, nos termos dos §§ 3º e 4º do art. 6º desta Lei.

Art. 8º Não é permitido no Município o parcelamento do solo com vistas à formação de loteamento para Sítios de Recreio com tamanho do lote com área inferior à fração mínima de parcelamento rural estabelecida pelo órgão federal competente.

Art. 9º Na zona urbana não serão permitidos os parcelamentos de glebas urbanas ou rurais mediante desmembramento, somente através de processo de loteamento, com a divisão da área em lotes, abertura de novas vias públicas e destinação de reservas municipais.

CAPÍTULO II DAS DENOMINAÇÕES DOS LOTEAMENTOS E ARRUAMENTOS

Art. 10. A denominação dos loteamentos deverá obedecer às seguintes normas de identificação:

I- quando a área a ser loteada for inferior ou igual a 05 ha (cinco hectares) denomina-se VILA;

II- quando a área a ser loteada for superior a 05 ha (cinco hectares) e inferior ou igual a 50 ha (cinquenta hectares) denomina-se JARDIM;

III-quando a área a ser loteada for superior a 50 ha (cinquenta hectares) denomina-se PARQUE;

IV- quando o loteamento se originar juntamente com edificações habitacionais denomina-se CONJUNTO, independentemente da área.

§ 1º O complemento da denominação a que se refere o caput do artigo, deverá ser sugerida pelo interessado e admitida, desde que não designe loteamento existente.

§ 2º Quando a área a ser loteada for inferior a 5 ha (cinco hectares), deverá utilizar a denominação de loteamento limítrofe mais conveniente e numerar suas quadras dando sequência à numeração das quadras do loteamento escolhido.

Art. 11. Na escolha dos nomes das ruas e avenidas de loteamento deverão ser observados os seguintes critérios:

I- nomes de Brasileiros já falecidos que se tenham distinguido por relevantes serviços prestados ao Município, Estado ou à União, por sua cultura e projeção em qualquer ramo do saber humano, pela prática de atos heroicos ou por ações empreendedoras;

II- nomes curtos, eufônicos e de fácil pronúncia tirados da história, geografia, flora, fauna e folclore do Brasil;

III- nomes curtos, eufônicos e de fácil pronúncia extraídos da Bíblia Sagrada, datas e santos do calendário religioso;

IV- datas de significação especial para a história do Brasil ou Universal.

§ 1º As novas vias públicas que serão prolongamentos das vias existentes nos bairros adjacentes continuarão convenientemente com as mesmas denominações das ruas ou avenidas consolidadas, desde que as anteriores não tenham sido designadas como projetadas ou numéricas.

§ 2º As ruas e avenidas dos novos loteamentos denominadas segundo os critérios previstos no caput do presente artigo poderão ter seus nomes alterados por lei, desde que cumpridas disposições de lei específica.

§ 3º O Poder Legislativo poderá encaminhar ao Poder Executivo indicações de nomenclaturas de vias públicas sugestivas em processos de aprovações de novos loteamentos, cabendo à Prefeitura em comunhão com o empreendedor estabelecer a melhor destinação dos nomes preestabelecidos pela Câmara Municipal, desde que os mesmos sigam os critérios previstos no caput deste artigo.

SEÇÃO I
DA PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

Art. 12. As Zonas de Proteção Ambiental (ZPA) previstas no Plano Diretor porventura existentes nas áreas a serem parceladas devem ser protegidas e preservadas permanentemente, prevalecendo e harmonizando com o desenvolvimento urbano ou rural.

Art. 13. As Zonas de Proteção Ambiental (ZPA) não serão incluídas no cálculo das porcentagens destinadas ao arruamento e às reservas municipais dos loteamentos.

Parágrafo único. Área Útil Loteada é a resultante da área total da gleba excluídas as Zonas de Proteção Ambiental (ZPA) porventura existentes na mesma.

Art. 14. Glebas no município a serem loteadas ao longo de cursos d'água terão as Áreas de Preservação Permanente (APP) com distâncias mínimas a partir das margens dos mesmos (borda superior da calha), de:

I– 30m (trinta metros) para os córregos;

II– 50m (cinquenta metros) para o Ribeirão Arareau, Rio Jurigue e os Córregos do Escondidinho, Lourencinho, Lageadinho;

III– 100m (cem metros) para o Rio Vermelho;

IV– 50m (cinquenta metros) ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais, ou reservatórios d'água artificiais acima de 20ha (vinte hectares);

V- 50m (cinquenta metros) ao redor das nascentes permanentes ou temporárias, incluindo os olhos d'água e veredas, seja qual for a situação topográfica.

§ 1º As Áreas de Preservação Permanente (APP) deverão ser ainda limitadas por ruas ou avenidas marginais com larguras mínimas previstas no Art. 27º desta lei.

§ 2º As Áreas de Preservação Permanente (APP) não poderão ser incluídas nas porcentagens destinadas às reservas municipais dos loteamentos.

§ 3º As Áreas de Preservação Permanente (APP) são de domínio público, insuscetíveis de expropriação, bem como excluídas de indenização.

Art. 15. Excetuam-se do art. 14 os loteamentos aprovados e registrados à égide da Lei Complementar 043/2006.

Art. 16. A reserva legal ou fragmento florestal, com característica natural de relevante valor ambiental, porventura existente em gleba a ser parcelada, deve ser conservada, protegida e destinada ao uso público, devendo o Poder Público Municipal usar todos os mecanismos legais disponíveis para instituir como Unidade de Conservação Municipal (UCM) baseada nos critérios da Legislação Federal pertinentes, sendo vedadas quaisquer atividades que comprometem ou possam a vir comprometer os atributos e características dessa área ambiental.

Art. 17. A Secretaria Municipal de Meio Ambiente é o órgão controlador e fiscalizador à proteção das zonas ambientais no município.

SEÇÃO II DO ARRUAMENTO

Art. 18. As vias públicas de loteamento deverão articular-se com o sistema viário municipal e harmonizar-se com a topografia local.

Art. 19. Os loteamentos deverão contar com área de arruamento de no mínimo 20% (vinte por cento) da área útil a ser loteada.

§ 1º Em caso de loteamentos urbanos nos termos do Art. 2º desta Lei, destinados para superquadras de condomínios residenciais fechados, tratados no caput do Art. 5º desta Lei, contarão com área de arruamento de no mínimo 10% (dez por cento) da área útil a ser loteada.

§ 2º Em caso de loteamentos urbanos nos termos do Art. 2º desta Lei, constituídos sob a modalidade de loteamento fechado de acesso controlado, previstos no Art. 6º desta Lei, deverão contar com área de arruamento no entorno do perímetro fechado, a fim da garantia do interesse público, evitando que o empreendimento se transforme em um obstáculo ao desenvolvimento urbano da cidade, com áreas urbanas destituídas de corredores de tráfego.

§ 3º Os loteamentos industriais, exceto os micros distritos industriais, deverão contar com área de arruamento de no mínimo 10% (dez por cento) da área útil a ser loteada.

Art. 20. Considera-se via pública a faixa de domínio composta pelos passeios públicos, pista de rolamento de veículos e/ou ciclovias.

§ 1º As vias públicas serão dimensionadas de forma que sejam assegurados passeios públicos em ambos os lados que propiciem o livre trânsito acessível e seguro de pessoas, inclusive prioritários às pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

§ 2º As pistas de rolamentos das ruas e avenidas dos novos loteamentos deverão atender as condições de acostamentos dos veículos.

§ 3º Considera-se ciclovia a pista própria destinada à circulação de ciclos, separada fisicamente da pista de rolamento do tráfego de veículos automotores, isto é, uma via exclusiva para ciclistas, segregada inclusive da calçada de pessoas, porventura a existir em canteiro central, devendo as pistas de ciclovias ser projetadas adjacentes ao mesmo sentido de trânsito dos veículos.

Art. 21. As vias públicas, de acordo com os critérios de acessibilidade, funcionalidade e hierarquia, classificam-se em:

I– vias locais: ruas que promovem a distribuição do tráfego destinado principalmente ao acesso dos usuários aos imóveis, normalmente com baixa fluidez de trânsito;

II– vias coletoras: ruas que recebem as vias locais, com predominância ao tráfego de passagem no bairro, apresentando média fluidez de trânsito e integração local;

III– vias de ligações: avenidas que recebem as vias coletoras e estabelecem a integração entre bairros, adequadas ao transporte coletivo;

IV– vias arteriais: avenidas que permitem ligações entre vários bairros e possibilitam alta fluidez de trânsito e vasta integração urbana, e são próprias para a operação do sistema de transporte coletivo;

V– vias duplas: avenidas com canteiro central que possibilitam otimizar a fluidez e segregação de trânsito, inclusive de ciclistas, podendo, a julgamento do Poder Público Municipal, serem exigidas nos loteamentos por suas características de ajardinamento e arborização, bem como adequadas ao programa do sistema de ciclovias e pistas de caminhada no município.

Art. 22. As vias públicas de loteamento conforme classificações no artigo anterior da presente lei obedecerão à tabela abaixo com as seguintes previsões e dimensões mínimas:

Classe das vias	Faixa (m)	Pistas (m)	Passeios (m)	Canteiro Central (m)	Ciclovias (m)	Nº de pistas	Nº de ciclovias
Locais nos Loteamentos Especiais de Interesse Social	12,00	7,00	2,50	-	-	1	-
Locais	15,00	8,00	3,50	-	-	1	-
Coletoras	17,00	9,00	4,00	-	-	1	-
De Ligações	20,00	12,00	4,00	-	-	1	-
Arteriais	22,00	14,00	4,00	-	-	1	-
Duplas	35,00	9,00	4,00	5,00	2,00	2	2
Duplas nos Loteamentos Industriais	40,00	12,00	4,00	4,00	2,00	2	2

Art. 23. Quando a gleba a ser loteada for limítrofe às áreas não loteadas, deverão ser projetadas vias em toda divisa, com a largura mínima das Vias Coletoras, conforme previsto na tabela do artigo anterior da presente lei.

Parágrafo único. Essas vias limítrofes devem ser replicadas quando do surgimento do loteamento vizinho, de forma que se tornem vias duplas adequadas ao desenvolvimento do sistema de ciclovias e pistas de caminhada no município.

Art. 24. As vias projetadas em loteamentos destinados para distritos industriais ou micro distritos industriais devem ter largura mínima das Vias De Ligações, conforme previsto na tabela do Art. 22º desta lei.

Parágrafo único. A via pública de acesso principal em distrito industrial deverá ser projetada com a largura mínima das Vias Duplas Industriais, conforme previsto na tabela do Art. 22º desta lei.

Art. 25. As vias projetadas em loteamentos rurais para Sítios de Recreio e/ou Agrícolas devem ter largura mínima das Vias De Ligações, conforme previsto na tabela do Art. 22º desta lei.

Art. 26. Quando a gleba a ser loteada for limítrofe a faixa de domínio de rodovia federal, estadual, anel viário ou de ferrovia, deverá ser projetada uma via urbana paralela à mesma, com a largura mínima das Vias De Ligações, conforme previsto na tabela do Art. 22º desta lei.

Parágrafo único. Os acessos da via pública à rodovia federal, estadual, anel viário ou à ferrovia deve ser aprovado pelo órgão competente.

Art. 27. Quando a gleba a ser loteada for limítrofe à Área de Preservação Permanente (APP), conforme previsto no caput do Art. 14º desta lei, deverá ser projetada rua ou avenida marginal com largura mínima de:

I– 15m (quinze metros), no caso de APP de córregos;

II– 20m (vinte metros), no caso de APP do Ribeirão Arareau ou Rio Jurigue;

III– 35m (trinta e cinco metros), no caso de APP do Rio Vermelho.

Parágrafo único. A avenida marginal ao longo do Rio Vermelho será nos padrões métricos de Via Pública Dupla, conforme previsto na tabela do Art. 22º da presente lei, traçada convenientemente para o plano urbanístico, paisagístico e de tráfego do Município.

Art. 28. Quando linha de transmissão de energia elétrica de alta tensão passa sobre gleba a ser loteada, será obrigatória a faixa de servidão restrita para área de segurança com largura mínima prevista e aprovada pela empresa responsável.

§ 1º A faixa de segurança da linha de transmissão de energia elétrica de alta tensão será limitada em ambos os lados por vias públicas com a largura mínima das Vias Locais, conforme previsto na tabela do Art. 22º da presente lei.

§ 2º Ruas ou avenidas poderão atravessar a faixa de segurança, desde que os traçados sejam estabelecidos e aprovados pela empresa de energia elétrica responsável pela linha de alta tensão.

Art. 29. As vias públicas urbanas devem ter declividades longitudinais mínimas de 2% (dois por cento) e as seguintes declividades longitudinais máximas, para os fins de acessibilidade:

I– 6% (seis por cento) para as vias locais;

II – 8% (oito por cento) para as vias coletoras;

III- 10% (dez por cento) para as vias duplas;

IV – 12% (doze por cento) para as demais vias.

Art. 30. Nos cruzamentos das vias públicas a concordância de seus meios-fios deverá ser em curvas de raio não inferior à largura de seus passeios públicos.

Art. 31. Os cruzamentos entre vias deverão ser preferencialmente em ângulo reto ou aproximar-se o mais possível deste, não podendo haver interseções de vias formando ângulos inferiores a 60° (sessenta graus).

§ 1º Em caso de cruzamentos entre vias com ângulo inferior a 90° (ângulo reto), as concordâncias dos seus passeios públicos devem ser com raios mínimos de 5m (cinco metros) que facilitem a mobilidade.

§ 2º Em situações especiais de interseções de vias com ângulos inferiores a 60° (sessenta graus), devem ser previstos canteiros que facilitem o cruzamento e a visibilidade dos motoristas.

Art. 32. A distância mínima entre os eixos de vias públicas deve ser de no mínimo 55,00m (cinquenta e cinco metros).

SEÇÃO III DOS LOTES E QUADRAS

Art. 33. As quadras devem ter extensões máximas de:

I– 200,00m (duzentos metros) para as vias locais;

II – 300,00m (trezentos metros) nos micros distritos industriais ou quando lindeiras às faixas de domínio das rodovias, anel viário ou ferrovia;

III – 600,00m (seiscentos metros) nos distritos industriais;

IV – 1.000,00m (hum mil metros) nos loteamentos rurais para Sítios de Recreio e/ou Agrícolas.

Parágrafo único. O loteamento urbano planejado para quadras de condomínios residenciais fechados, de que trata o caput do Art. 5º desta Lei, poderá ser caracterizado por superquadras não dividida em lotes, as quais deverão obedecer às extensões máximas de 500,00m (quinhentos metros).

Art. 34. As quadras terão chanfros de esquinas, que serão incorporados à área de arruamento, com catetos mínimos de:

I– 3,00m X 3,00m nos micros distritos industriais ou quando lindeiras às faixas de domínio das rodovias, anel viário ou ferrovia;

II– 5,00m X 5,00m nos distritos industriais e nos loteamentos rurais para Sítios de Recreio e/ou Agrícolas;

III– 1,50m X 1,50m nos Loteamentos Especiais de Interesse Social;

IV– 2,00m X 2,00m para os demais loteamentos.

Art. 35. As quadras poderão ter suas extensões e cantos em desenvolvimento de curva.

Art. 36. O loteamento urbano adjacente à faixa de domínio de rodovia federal, estadual ou anel viário caracterizado pela unicidade de superquadra, isto é, quadra não dividida em lotes, deverá obedecer ao previsto no Art. 23 e 26 da presente lei, bem como a disponibilização de quadras para Reservas Municipais, conforme exigido no Inciso IV do Art. 41 desta mesma lei.

Art. 37. Os terrenos resultantes do plano de loteamento deverão ser projetados de forma a planificar o maior número de lotes transversais à declividade natural mais acentuada da gleba a ser loteada.

Art. 38. Os loteamentos não poderão ter quadras que contenham terrenos que façam frente e fundo para duas vias públicas, exceto quando lindeiras às Rodovias Federais, Estaduais e Anel Viário.

Art. 39. Nos Loteamentos Especiais de Interesse Social deverão ser reservadas quadras específicas e estratégicas que contenham terrenos para destinação comercial apropriada para a comunidade local.

Art. 40. Os terrenos resultantes dos planos de loteamentos conforme destinações urbanísticas obedecerão à tabela abaixo com as seguintes dimensões mínimas:

Destinação do loteamento	Largura mínima do lote (m)	Comprimento mínimo do lote (m)	Área mínima do lote (m ²)	Área mínima do lote de esquina (m ²)	Catetos mínimos do chanfro de lote de esquina (m)
Conjunto / Loteamento Especial de Interesse Social	10,00	20,00	200,00	197,75	1,50 X 1,50
Loteamento industrial	40,00	-	3.000,00	2.987,50	5,00 X 5,00
Micro Distrito Industrial	25,00	-	1.000,00	995,50	3,00 X 3,00
Com quadras lindeiras às faixas de domínio das rodovias, anel viário ou ferrovia	15,00	-	450,00	445,50	3,00 X 3,00
Loteamento rural para Sítio de Recreio e/ou Agrícola	100,00	-	20.000,00	20.000,00	5,00 X 5,00
Demais loteamentos	12,00	25,00	300,00	298,00	2,00 X 2,00

SEÇÃO IV DAS RESERVAS MUNICIPAIS

Art. 41. Nos loteamentos deverão ser disponibilizadas áreas de Reservas Municipais conforme destinação urbanística abaixo:

I – 10% (dez por cento) de Área Verde e 5% (cinco por cento) de Área Institucional da área útil loteada nos Loteamentos Especiais de Interesse Social;

II – 10% (dez por cento) de Área Verde e 3% (três por cento) de Área Institucional da área útil loteada nos Loteamentos Industriais ou Micros Distritos Industrial;

III – 10% (dez por cento) de Área Verde e 10% (dez por cento) de Área Institucional da área útil loteada nos Loteamentos planejados para quadras de condomínios residenciais fechados, de que trata o caput do Art. 5º desta Lei;

IV – 10% (dez por cento) de Área Verde e 15% (quinze por cento) de Área Institucional da área útil loteada nos Loteamentos sob a modalidade fechado de acesso controlado, de que trata o Art. 6º desta Lei;

V – 15% (quinze por cento) de Área Verde e 3% (três por cento) de Área Institucional da área útil loteada nos Loteamentos Residenciais em Zonas de Urbanização Específica de Interesse Turístico sob a modalidade fechado de acesso controlado, de que trata o Art. 7º desta Lei;

VI – 15% (quinze por cento) de Área Verde e 3% (três por cento) de Área Institucional da área útil loteada nos Loteamentos Rurais para Sítios de Recreio e/ou Agrícolas;

VII – 10% (dez por cento) de Área Verde e 10% (dez por cento) de Área Institucional da área útil loteada nos demais loteamentos.

§ 1º As quadras de Reservas Municipais devem obedecer às extensões máximas e chanfros previstos na Seção III, Capítulo III desta Lei, bem como às regras de localizações estabelecidas na presente seção.

§ 2º As localizações estratégicas das áreas de Reservas Municipais nos loteamentos serão escolhidas convenientemente pela municipalidade.

§ 3º Em Loteamentos de qualquer natureza a Área Verde poderá estar constituída na mesma quadra de Uso Institucional.

§ 4º Em Loteamento Industrial ou Micro Distrito Industrial a Área Verde deverá ser independente e em quadras de divisa no plano urbanístico.

§ 5º Área Institucional em Loteamento Industrial ou Micro Distrito Industrial poderá estar constituída na mesma quadra de lotes particulares.

§ 6º Caso o município julgue dispensável a Área Institucional em determinado Loteamento Industrial ou Micro Distrito Industrial, o percentual obrigatório dessa Reserva Municipal poderá ser em outra área não loteada ou em quadras de bairros existentes na malha urbana que por ventura o empreendedor venha a possuir, objetivando a promoção de utilidade

pública ou de interesse social, em um ou mais dos previstos nos incisos do § 2º do Art. 13º do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Rondonópolis-MT.

§ 7º A transferência do percentual obrigatório de Área Institucional de que trata o parágrafo anterior, deverá ser de forma a equilibrar os preços das áreas permutadas para se permitir uma troca justa, tendo como base os valores do metro quadrado do imóvel local a juízo do Departamento Municipal de Cadastro Imobiliário, inclusive com benfeitoria (s) porventura existente na outra área objeto de recepção da transferência.

§ 8º A Área Verde e a Área Institucional de que trata o Inciso IV deste artigo será fora do perímetro fechado pretendido, porém, no mesmo plano urbanístico da área total loteada.

§ 9º Caso o Município julgue dispensável a Área Institucional anexa a plano urbanístico sob a modalidade de loteamento fechado de acesso controlado, o percentual obrigatório dessa Reserva Municipal, de que trata o Inciso IV deste artigo, poderá ser em outra área não loteada ou em quadras de bairros existentes na malha urbana que por ventura o empreendedor venha a possuir, objetivando a promoção de utilidade pública ou de interesse social, em um ou mais dos previstos nos incisos do § 2º do Art. 13º do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Rondonópolis-MT, em observância no que trata o § 7º deste artigo.

§ 10. As Reservas Municipais de Áreas Verdes, de que trata o Inciso V deste artigo, nos loteamentos residenciais em Zonas de Urbanização Específica de Interesse Turístico, serão destinadas exclusivamente para a preservação ambiental, devendo estar constituída fora do perímetro fechado, porém, no mesmo plano urbanístico da área total loteada.

§ 11. Estas áreas de preservação ambiental, de que trata o parágrafo anterior, deverão ser previamente aprovadas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA), antes da aprovação do loteamento, o qual poderá emitir normativas para tal finalidade.

§ 12. Caso a Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA) julgue dispensável a Área de Proteção Ambiental anexa a plano urbanístico, de que trata o § 10º deste artigo, o percentual obrigatório dessa Reserva Municipal, de que trata o Inciso V do presente artigo, poderá ser em outras áreas no perímetro urbano do município que por ventura o empreendedor venha a possuir, objetivando a promoção de utilidade pública na criação de Unidades de Conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental.

§ 13. A Área Institucional de que trata o Inciso V deste artigo será fora do perímetro fechado pretendido, porém, no mesmo plano urbanístico da área total loteada.

§ 14. Caso o município julgue dispensável a Área Institucional de que trata o Inciso V deste artigo, anexa a plano urbanístico dos loteamentos residenciais em zonas de urbanização específica de interesse turístico, o percentual obrigatório dessa Reserva Municipal, poderá ser em outra área não loteada ou loteada na zona urbana ou rural.

§ 15. Áreas Verdes nos Loteamentos Rurais para Sítios de Recreio e/ou Agrícolas serão exclusivamente para a preservação de áreas florestais, não podendo estar constituída na mesma quadra de lotes.

§ 16. Nos demais loteamentos as Reservas Municipais não poderão ser localizadas em quadras de lotes particulares.

Art. 42. Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação dos percentuais obrigatórios de Reservas Municipais exigidos no caput do artigo anterior desta Lei não se poderá alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

Parágrafo único. Neste caso, o loteador ressarcirá a Prefeitura Municipal, em pecúnia ou em área equivalente no dobro da diferença entre o total das Reservas Municipais exigidas e as efetivamente destinadas.

Art. 43. As Reservas Municipais integrantes do patrimônio dos bairros, não poderão ter suas funções fundamentais desvirtuadas.

§ 1º O Município não poderá desdobrar estas áreas públicas em lotes para assentamentos sociais.

§ 2º Constitui obrigação do Poder Público executar nestas áreas públicas, o previsto no § 4º do Art. 2º da presente Lei, conforme as prioridades das comunidades.

§ 3º O Poder executivo será responsabilizado pela omissão, má conservação e má destinação de área de uso público.

CAPÍTULO IV DA CONSULTA PRÉVIA PARA PLANO URBANÍSTICO

Art. 44. Antes da elaboração de projeto de loteamento, o interessado deverá previamente obter:

I– Certidão de Uso e Ocupação do Solo expedida pelo Departamento de Análise e Aprovação de Loteamentos;

II– Viabilidade técnica e/ou exigências específicas do SANEAR (Serviço de Saneamento Ambiental de Rondonópolis) quanto à disponibilidade das redes públicas de abastecimento de água e esgotamento sanitário;

III– Viabilidade técnica e/ou exigências específicas do órgão competente municipal quanto à disponibilidade de micro e macrodrenagem urbana, bem como da exigência especial ou não da área necessária para bacia de contenção no novo plano de urbanização local, com vistas à otimização da drenagem hídrica e prevenção de enchentes;

IV– Viabilidade técnica e/ou exigências específicas da concessionária de energia quanto à disponibilidade de energia elétrica para a nova urbanização;

V– Laudo hidro geológico de profissional habilitado com parecer conclusivo das condições de porosidade, permeabilidade, declividades e relevo do solo, bem como recomendações e providências quanto ao potencial impacto de urbanização e ocupação humana;

VI– Relatório Preliminar de Vistoria Ambiental da Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA) com parecer prévio e recomendações quanto ao impacto de urbanização, utilização e otimização das condições ecológicas;

VII– Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para a elaboração de projetos de loteamentos nas Zonas de Urbanização Específica de Interesse Turístico, conforme previsto no Plano Diretor;

VIII– Matrícula atualizada da área, expedida pelo Cartório Oficial de Registros de Imóveis;

IX – Levantamento topográfico e cadastral da gleba a ser loteada, com planta em escala mínima de visualização de 1:5.000 (um por cinco mil) contendo:

a) as coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores dos limites da gleba, distâncias, ângulos, azimutes, área, perímetro e outras descrições;

b) curvas de nível de metro a metro em relação à Referência de Nível (RN) oficial;

c) indicação do percentual da declividade mais acentuada na linha de escoamento natural das águas pluviais na gleba;

d) indicação exata da posição do marco de Referência de Nível (RN) oficial;

e) norte verdadeiro, sua inclinação magnética e data da mesma;

f) projeções de linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão porventura existente na área;

g) faixas de servidões porventura existentes na área;

h) destaque de reserva legal, fragmento florestal ou interesse paisagístico com característica natural de relevante valor ambiental porventura existente na área.

i) destaque de unidade de conservação instituída porventura existente na área;

j) destaques de lagoas, lagos, nascentes permanentes ou temporárias porventura existentes na gleba;

k) destaque de local de interesse histórico ou cultural porventura existente na gleba;

l) curso d'água porventura existente ao longo da gleba;

m) arruamentos, bairros e glebas confrontantes numa abrangência mínima de 500m (quinhentos metros), inclusive com destaques das áreas verdes, edificações institucionais e equipamentos públicos porventura existentes nesse entorno;

§ 1º A planta topográfica de que trata o Inciso VIII deste artigo deve ser apresentada acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) ou Termo de Responsabilidade técnica (TRT) no Conselho Federal dos Técnicos Industriais (CFT), referente ao profissional legalmente habilitado responsável técnico pelo levantamento planialtimétrico e cadastral da área a ser loteada.

§ 2º A planta topográfica deve ser apresentada com selo ou carimbo de 185mm (cento e oitenta e cinco milímetros) de largura por 297mm (duzentos e noventa e sete milímetros) de comprimento na extrema direita inferior da folha, com espaço apropriado às devidas chancelas e contendo no mínimo as seguintes informações:

I – Título da prestação do serviço;

II – Natureza do levantamento;

III – Local da área;

IV – Nome do legítimo proprietário e assinatura do mesmo ou do procurador;

V – Nome do autor do projeto topográfico, título, nº da carteira profissional e assinatura;

VI – Nome do responsável técnico pela execução do levantamento topográfico, título, nº da carteira profissional e assinatura;

VII – Área da gleba e número da matrícula do Cartório de Registros de Imóveis;

VIII – Área encontrada em campo;

IX – Diferença de Área;

X – A indicação dos desenhos contidos em cada folha do projeto;

XI – Escalas dos desenhos;

XII – Numeração das folhas de composição do projeto;

§ 3º Caso seja constatado pelo levantamento topográfico que as dimensões da gleba não estão em conformidade às demonstradas na matrícula oficial, de que trata o Inciso VII deste artigo, deverá ser preliminarmente aprovado o processo de retificação de medidas e área pelo órgão competente do município, bem como posterior averbação cartorária.

§ 4º Certidão de Uso e Ocupação do Solo favorável à permissibilidade de loteamento expedida anteriormente ao vigor desta Lei perderá sua validade, exceto para processo em curso de aprovação de loteamento.

§ 5º A Certidão de Uso e Ocupação do Solo perderá a validade no caso de modificação desta Lei.

§ 6º A expedição de Certidão de Uso e Ocupação do Solo, em caso de parecer positivo para loteamento, não implica na aprovação e licença do empreendimento.

§ 7º O laudo hidro geológico de que trata o Inciso V deste artigo deve ser apresentado acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA).

Art. 45. Munido dos documentos, de que trata o artigo anterior desta Lei, o interessado deverá solicitar ao Departamento Municipal de Aprovação de Loteamentos que defina as principais diretrizes para o plano urbanístico, julgadas convenientes para o interesse público, a saber:

I– o traçado das principais vias públicas que deverão articular-se com o arruamento no entorno da área a ser loteada, ou de acordo com o planejamento do macro sistema viário do município;

II– as localizações específicas das Áreas Verdes mais viáveis às praças públicas, em observância aos bairros circunvizinhos numa abrangência de 500m (quinhentos metros);

III– as localizações estratégicas das Reservas Municipais de Uso Institucional que serão de maior interesse público tanto local, bem como às adjacências, com vistas à otimização da administração municipal;

IV– A específica Reserva Municipal de Uso Institucional em caso de necessária implantação de equipamentos públicos de água ou de esgotos no novo plano de urbanização, de que trata o Inciso II no caput do artigo anterior desta Lei;

V– A especial Reserva Municipal de Uso Institucional em caso de área necessária à implantação de bacia de contenção hídrica, de que trata o Inciso III no caput do artigo anterior desta Lei.

§ 1º O Departamento Municipal de Aprovação de Loteamentos, de posse dos elementos relacionados no artigo anterior, subsidiado pelo Departamento Municipal de Averbação e Cartografia ou órgão responsável, bem como anuência do Secretário Municipal de Habitação e Urbanismo, fornecerá as principais diretrizes urbanísticas julgadas convenientes ao interesse público, de que trata os Incisos I a V deste artigo.

§ 2º As escolhas pela Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo dos locais destinados às Reservas Municipais no pretendido loteamento, devem ser em observância aos critérios e normas urbanísticas estabelecidas no Art. 41 da presente lei, no que couber, conforme destinação urbanística.

§ 3º Uma via do estudo preliminar com as diretrizes dos principais traçados e localizações de Reservas Municipais no plano de loteamento ficará em arquivo municipal, e outra será devolvida ao interessado.

Art. 46. Orientado pelos traçados preliminares e normas urbanísticas desta Lei, o interessado deverá requerer ao Departamento Municipal de Aprovação de Loteamentos, análise prévia do anteprojeto urbanístico em escala mínima de visualização de 1:1.000 (um por mil) contendo:

I – coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores dos limites do loteamento, distâncias, ângulos e azimutes;

II – as quadras com as respectivas numerações, dimensões e áreas;

III – os lotes com as respectivas numerações, dimensões e áreas;

IV – as localizações das Áreas Verdes escolhidas pelo município;

V – as localizações das Reservas Municipais de Uso Institucional escolhida pelo município;

VI– a localização da específica Reserva Municipal de Uso Institucional destinada para equipamentos públicos de água ou esgoto escolhida pelo SANEAR (Serviço de Saneamento Ambiental de Rondonópolis), casos necessários aos serviços complementares de saneamento;

VII– a localização de Reserva Municipal destinada especialmente à implantação de bacia de contenção hídrica escolhida pelo órgão municipal competente de drenagem urbana, por ventura necessária à prevenção de enchentes;

VIII– destaque de reserva legal, fragmento florestal ou interesse paisagístico com característica natural de relevante valor por ventura necessária à preservação ambiental;

IX– destaque de Unidade de Conservação Instituída porventura existente na área;

X- destaque de local de interesse histórico ou cultural porventura existente na área;

XI- destaques de lagoas, lagos, nascentes permanentes ou temporárias porventura existentes na área;

XII- curso d'água porventura existente ao longo da área;

XIII– as projeções de linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão porventura existente na área;

XIV– as faixas de servidões porventura existentes na área;

XV– curvas de nível de metro a metro em relação à Referência de Nível (RN) oficial;

XVI– norte verdadeiro, sua inclinação magnética e data da mesma;

XVII– planta de localização geral em escala mínima de visualização de 1:5.000 (um por cinco mil) ou 1:10.000 (um por dez mil), compreendendo arruamentos, bairros e glebas confrontantes numa abrangência mínima de 500m (quinhentos metros), inclusive com destaques das áreas verdes, edificações institucionais e equipamentos públicos porventura existentes nesse entorno;

XVIII – o traçado das vias públicas que informe:

a) nomenclaturas das ruas e avenidas;

b) percentuais de declividades longitudinais;

c) azimutes e distâncias entre os eixos das mesmas;

d) ângulos nos cruzamentos das mesmas, anotados nas interseções dos eixos;

e) larguras das pistas de rolamento, passeios públicos, ciclovias e canteiros centrais;

f) percentuais de declividades transversais dos passeios públicos;

g) raios das curvas de meios-fios nos cruzamentos das mesmas;

h) raios, desenvolvimentos de arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas, porventura projetadas;

i) cota do nível dos lotes em arquivo digital;

§ 1º A concepção do projeto urbanístico, inclusive no planejamento das praças públicas, deve atender aos princípios do desenho universal, tendo como referências básicas as normas técnicas de acessibilidade da NBR 9050, o Decreto Federal nº 5.296 de 02/12/2004 e as regras contidas nesta Lei.

§ 2º O projeto urbanístico deve ser apresentado com selo ou carimbo de 185mm (cento e oitenta e cinco milímetros) de largura por 297mm (duzentos e noventa e sete milímetros) de comprimento na extrema direita inferior da folha, com espaço apropriado às devidas chancelas e contendo no mínimo as seguintes informações:

I– título do empreendimento;

II– destinação do loteamento;

III– local do loteamento;

IV– nome do legítimo proprietário e assinatura do mesmo ou do procurador;

V– nome do autor do projeto urbanístico, título, nº da carteira profissional e assinatura;

VI– nome do responsável técnico pela execução do loteamento, título, nº da carteira profissional e assinatura;

VII– área total da gleba;

VIII– área útil Loteada;

IX– área de Arruamento e sua porcentagem em relação à Área Útil Loteada;

X– área de Reserva Municipal de Área Verde e sua porcentagem em relação à Área Útil Loteada;

XI– área de Reserva Municipal de Uso Institucional e sua porcentagem em relação à Área Útil Loteada;

XII– área total dos lotes, sua porcentagem e quantidade em relação à Área Útil Loteada;

XIII– a indicação dos desenhos contidos em cada folha do projeto;

XIV– escalas dos desenhos;

XV– numeração das folhas de composição do projeto;

XVI– especificação do Zoneamento baseada na Lei de Uso e Ocupação de Solo;

§ 3º O Departamento Municipal de Aprovação de Loteamentos, de acordo com as normas urbanísticas e procedimentos sequenciais desta Lei, emitirá parecer técnico a partir da apresentação do anteprojeto urbanístico.

§ 4º A admissibilidade do plano urbanístico se dará com a Declaração de Permissibilidade do Prefeito Municipal em observância aos critérios estabelecidos no Art. 4º da presente lei, considerado os julgamentos dos demais órgãos competentes do município.

§ 5º Uma via do anteprojeto do plano de loteamento ficará em arquivo municipal, e outra será devolvida ao interessado.

§ 6º As diretrizes expedidas e a análise prévia do anteprojeto urbanístico vigorarão pelo prazo máximo de 06 (seis) meses a contar do requerimento da pré-análise.

CAPÍTULO V DA APROVAÇÃO E LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE LOTEAMENTO

Art. 47. Considerado admissível pelo Chefe do Executivo, de que trata o § 4º do artigo anterior, o interessado poderá requerer o processo de Aprovação e Licença para Execução de Loteamento no órgão municipal competente, apresentando em definitivo:

I– projeto urbanístico nos termos do artigo anterior e em obediência aos seus parágrafos 1º e 2º, com pelo menos 05 (cinco) cópias impressas perfeitamente legíveis e sem rasuras ou emendas;

II– cópia em arquivo digital CAD do projeto urbanístico com coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores dos limites do loteamento;

III– anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), referente ao profissional legalmente habilitado autor do projeto urbanístico;

IV– anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), referente ao profissional legalmente habilitado responsável técnico pela execução do loteamento;

V– comprovantes de pagamentos das taxas dos respectivos documentos de que tratam os Incisos III e IV deste artigo;

VI– comprovantes de pagamentos dos Impostos Sobre Serviço de Qualquer Natureza (ISSQN) dos profissionais a que se referem os Incisos III e IV deste artigo;

VII– documentos de que trata o caput do Art. 44 desta Lei;

VIII– declaração de Permissibilidade do Prefeito Municipal;

IX– certidão Negativa de Tributos Federal ou Municipal;

X– licenciamento Ambiental e seu respectivo Parecer Técnico expedido pelo órgão ambiental competente;

XI – cronograma físico de execução de todas as obras e serviços para o loteamento;

XII – memorial Descritivo sucinto do plano urbanístico que informe pelo menos:

a) as características e destinação do loteamento;

b) as condições e limitações ambientais que incidem sobre o loteamento;

c) as enumerações de Reservas Municipais de Áreas Verdes e de Uso Institucional que passarão ao domínio público no ato do registro do loteamento em cartório;

d) as indicações das praças e edificações públicas existentes nos bairros adjacentes;

e) a descrição das obras de infraestrutura urbana exigida nesta Lei a serem executadas no loteamento;

f) a descrição das obras para a ampliação da capacidade da infraestrutura urbana existente no entorno do plano urbanístico, se for o caso;

XIII – memorial Descritivo de cada lote em todas as quadras que informe:

a) área;

b) dimensão de frente e sua limitação;

c) dimensão de fundo e sua limitação;

d) dimensão do lado direito e sua limitação;

e) dimensão do lado esquerdo e sua limitação;

f) data do documento;

§ 1º Deverão ser também apresentados os seguintes projetos complementares:

I – projeto da rede pública de abastecimento de água potável aprovado pelo SANEAR;

II – projeto da rede pública de esgotamento sanitário aprovado pelo SANEAR;

III – projeto da rede de drenagem urbana de água pluvial aprovado pelo órgão municipal competente;

IV – projeto da bacia de contenção à otimização da drenagem hídrica e prevenção de enchentes, caso necessária no novo loteamento, aprovado pelo órgão municipal competente;

V – projeto de Pavimentação asfáltica do tipo CBUQ (Concreto Betuminoso Usinado a Quente), guias e sarjetas, inclusive das ciclovias nos canteiros centrais, aprovado pelo órgão municipal competente;

VI – projeto dos Perfis longitudinais e transversais de todas as vias públicas, aprovado pelo órgão municipal competente;

VII – projeto da rede de energia elétrica e iluminação pública, aprovado pela concessionária responsável;

VIII – projeto de arborização e paisagismo aprovado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA);

IX – projeto de Sinalização das nomenclaturas viárias, endereçamento postal das vias e Sinalização Vertical e Horizontal aprovado pela Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito (SETRAT);

X – parecer Técnico do Relatório de Impacto no Tráfego Urbano (RITU) expedido pela Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito (SETRAT);

§ 2º Os projetos a que se refere o § 1º deste artigo devem ser apresentados com selo ou carimbo de 185mm (cento e oitenta e cinco milímetros) de largura por 297mm (duzentos e noventa e sete milímetros) de comprimento na extrema direita inferior da folha, devidamente aprovados pelos órgãos competentes, e contendo no mínimo as seguintes informações:

I – título do projeto;

II – destinação do loteamento;

III – local do loteamento;

IV – nome do legítimo proprietário e assinatura do mesmo ou do procurador;

V – nome do autor do específico projeto complementar, título, nº da carteira profissional e assinatura;

VI – nome do responsável técnico pela execução da específica obra de infraestrutura, título, nº da carteira profissional e assinatura;

VII – a indicação dos desenhos contidos em cada folha do projeto;

VIII – escalas dos desenhos;

IX – numeração das folhas de composição do projeto;

§ 3º Deverão ser também apresentadas cópias em arquivos digitais CAD dos projetos a que se refere o § 1º deste artigo.

§ 4º Os projetos a que se refere o § 1º deste artigo devem ser acompanhados das Anotações de Responsabilidades Técnicas (ARTs) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou de Registros de Responsabilidades Técnicas (RRTs) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), referentes aos profissionais legalmente habilitados autores e responsáveis técnicos pelas execuções das obras de infraestrutura.

§ 5º Os projetos complementares a que se refere o § 1º deste artigo também devem ser acompanhados das planilhas de custos de execuções das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida pela presente Lei, subscritas pelos respectivos responsáveis técnicos legalmente habilitados, bem como aprovadas pelos respectivos órgãos competentes.

§ 6º Deverão ser também apresentadas planilhas de custos de execuções das seguintes obras e serviços, subscritas pelas empresas prestadoras ou responsáveis técnicos legalmente habilitados:

I – terraplenagem;

II – serviços topográficos de nivelamento, demarcação de vias públicas, quadras e lotes;

III – aberturas de vias públicas;

§ 7º O cronograma físico de execuções de todas as obras e serviços obrigatórios para o loteamento deve ser assinado pelo proprietário ou seu representante legal, bem como pelo responsável técnico pela execução do loteamento.

§ 8º Para efeito das descrições dos lotes ou quadras de que trata o inciso XII no caput deste artigo, fica convencionado que o observador se posiciona dentro do terreno e visualiza como frente à via pública lindeira.

§ 9º Cronograma Físico de Execução e os memoriais descritivos de que tratam os Incisos XI e XII deste artigo devem ser subscritos pelo autor do projeto.

§ 10. As informações e os cálculos no projeto urbanístico e nos memoriais descritivos são de total responsabilidade do autor do projeto, não cabendo à Prefeitura qualquer responsabilidade por eventuais equívocos de medidas ou áreas porventura a encontrar em loteamento aprovado.

§ 11. Caso se constate, a qualquer tempo, que a matrícula oficial da área a ser loteada apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as consultas prévias feitas anteriormente, quanto a aprovação e licença subsequente.

§ 12. Quando o loteamento se destinar a conjunto habitacional, além dos requisitos anteriores deverão ser apresentados os projetos referentes às edificações, para as quais prevalecem o Código de Obras do município.

Art. 48. De posse da documentação exigida, o Departamento Municipal de Análise de Loteamento terá o prazo de 60 (sessenta) dias úteis, a contar da data do requerimento, para

se manifestar oficialmente a respeito da aprovação do plano urbanístico, inclusive sobre possíveis insuficiências do processo a serem supridas pelo interessado.

Art. 49. Examinada a documentação e encontrada em ordem pelo departamento competente, será solicitado ao empreendedor como garantia hipotecária das obras de infraestrutura obrigatória no loteamento, a caução de imóvel que poderá ser mediante:

I – caução de Imóvel fora do perímetro da área a ser loteada, cujo valor, a juízo do órgão municipal de avaliação corresponda, na época da aprovação, ao custo de todas as obras e serviços, de valores estimados em planilhas de que tratam os parágrafos 5º e 6º do Art. 47 desta Lei, incluindo, se for o caso, necessárias obras de infraestrutura suplementar aos limites geográficos do plano urbanístico, conforme previsto no Plano Diretor.

II – caução de lotes do próprio loteamento, sendo:

a) para loteamentos até 10 hectares: serão caucionados 70% (setenta por cento) dos lotes;

b) para loteamentos de 10,01 a 20 hectares: serão caucionados 60% (sessenta por cento) dos lotes;

c) para loteamentos de 20,01 a 40 hectares: serão caucionados 50% (cinquenta por cento) dos lotes;

d) para loteamentos acima de 40,01 hectares: serão caucionados 45% (quarenta e cinco por cento) dos lotes;

§ 1º Na hipótese do inciso II deste artigo não serão aceitas caução de áreas de reservas municipais.

§ 2º Na hipótese do inciso I deste artigo deverão ser apresentadas as matrículas atualizadas dos imóveis pretensos para caução a fim de melhor avaliação pelo órgão municipal competente.

§ 3º Não serão aceitas como caução áreas classificadas no Art. 3º desta Lei, onde não são permitidos parcelamentos do solo.

§ 4º Concluída a avaliação oficial e com atendimento de garantia ao município, o interessado assinará Termo de Compromisso no qual se obrigará a executar no prazo máximo de 04 (quatro) anos o cronograma de execução das obras de todo o empreendimento.

§ 5º A Prefeitura, a juízo do órgão competente, poderá permitir a execução das obras por etapas quando:

I – o Termo de Compromisso fixar o prazo total para a execução completa das obras do loteamento e os prazos correspondentes a cada etapa;

II - sejam executadas no loteamento, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso e gozo dos equipamentos públicos de abastecimento de água, rede de esgoto, energia elétrica, drenagem urbana, bem como da pavimentação asfáltica e as demais execuções exigidas nesta Lei;

§ 6º Definido o Termo de Compromisso e com as devidas chancelas das autoridades do Poder Executivo, o interessado encaminhará esse competente instrumento de garantia ao Cartório Oficial de Registros de Imóveis a fim da Escritura Pública de Caução, na qual se obrigará a executar no prazo fixado pela Prefeitura o cronograma de execução das obras de urbanização do loteamento, bem como dará como garantia hipotecária os imóveis, conforme tratado nos incisos I e II deste Art. 49.

Art. 50. De posse da Escritura Pública de Caução, o departamento municipal competente emitirá o parecer técnico de viabilidade do loteamento em atendimento às exigências urbanísticas das legislações municipal e federal, e o submeterá ao Prefeito Municipal a fim de que se manifeste oficialmente na expedição do Decreto de Aprovação do plano urbanístico, uma vez declarado de acordo após aprovações de todos os órgãos competentes.

§ 1º Emanado o Decreto da autoridade superior e pago os emolumentos previstos pelo Código Municipal Tributário, o departamento competente expedirá o Alvará de Licença para Execução de Loteamento.

§ 2º O Alvará de Licença para Execução do Loteamento será revogável se as obras e serviços não forem executados nos prazos ou se não for cumprida qualquer outra exigência prevista.

Art. 51. Quando o loteamento for concomitante a conjunto habitacional, além do Alvará de Licença Para Execução do Loteamento, deverá ser expedido o Alvará de Licença Para Construção das edificações, bem como paga as devidas taxas legais.

§ 1º A aprovação e expedição do Alvará de Licença Para Construção levar-se-á em consideração a área total de edificações no empreendimento, em função do cadastro municipal de apenas uma inscrição imobiliária relacionada à gleba original.

§ 2º Posteriormente, aberta a inscrição imobiliária de cada lote pelo Departamento Municipal de Cadastro Imobiliário, em função da aprovação e licenciamento do loteamento, serão registradas as aprovações e licenças da específica área edificada em seu respectivo lote.

§ 3º Consequentemente, os futuros documentos “habite-se” serão também individualizados por sua respectiva inscrição imobiliária.

Art. 52. O projeto de loteamento aprovado somente poderá ser modificado e obter novo Decreto de Aprovação antes do pagamento das taxas e da emissão do Alvará de Licença para Execução.

§ 1º O município poderá ser contrário à modificação se disto resultar inconveniente comprovado ao desenvolvimento urbano ou à preservação ambiental.

§ 2º As principais diretrizes do loteamento fornecidas pela Prefeitura de que trata o Art. 45 desta Lei, em especial no traçado das principais vias públicas e nas escolhas das reservas municipais, não poderão ter alteração pelo loteador, devendo manter a originalidade do que foi preliminarmente julgado conveniente para o interesse público.

§ 3º A modificação no projeto de loteamento terá o direito autoral preservado ao profissional autor do plano urbanístico.

Art. 53. O Decreto de Aprovação do loteamento poderá ser revogado:

I – se não for cumprida qualquer exigência prevista no artigo anterior;

II – em caso de desistência do loteador;

Art. 54. Aprovado e licenciado o processo de loteamento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário no Cartório Oficial de Registro de Imóveis dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação e licenciamento.

§ 1º Registrado o loteamento, o Cartório Oficial de Registros deverá comunicar à Prefeitura, por Certidão, o seu registro.

§ 2º O loteador deverá apresentar as matrículas das reservas municipais ao Departamento de Averbação e Cartografia.

Art. 55. Desde a data de registro do loteamento passam a integrar o domínio do município as vias públicas e reservas municipais, constante do projeto urbanístico e do memorial descritivo.

Art. 56. O Município poderá se opor a pedido de cancelamento do registro de loteamento no Cartório Oficial nas seguintes situações:

I – se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano;

II – se já se tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências;

Art. 57. É vedado divulgar, vender, prometer vender ou reservar lotes, antes da aprovação, licença de execução e do registro de loteamento no Cartório Oficial.

CAPÍTULO VI DA EXECUÇÃO DE LOTEAMENTO

Art. 58. Concluído o processo de aprovação e licença para execução do loteamento, o empreendedor executará nos prazos fixados no Termo de Compromisso os projetos a que se referem os Incisos do § 1º do Art. 47 desta Lei, bem como os serviços topográficos de alinhamento das quadras e lotes.

§ 1º Também constitui obrigação do loteador a execução das instalações domiciliares de abastecimento de água potável e de esgotamento sanitário a todos os lotes do novo loteamento.

§ 2º Os marcos de alinhamento e nivelamento deverão ser de concreto e nas dimensões de 0,10m X 0,10 X 1,20m, fixados nos cantos das quadras com 0,60m acima do solo.

§ 3º Também deverão ser fixados marcos de alinhamento e nivelamento nos ângulos de curvas de vias projetadas.

§ 4º Os piquetes para as demarcações dos lotes deverão ser de madeira resistente e de boa qualidade (ex.: ipê, aroeira, cambará, jatobá) e nas dimensões de 0,04m X 0,06m X 0,30m ou de concreto, fincados rente ao solo em todos os pontos de um terreno e possuindo ao lado estacas identificativas.

§ 5º Os plantios das árvores e as locações dos postes de energia elétrica nos passeios públicos obedecerão à distância de 60cm (sessenta centímetros) da borda do meio-fio.

§ 6º Na execução da pavimentação, meio-fio e sarjeta deverão ser feitos nos cruzamentos das vias públicas os rebaixamentos de meios-fios com rampas acessíveis na direção do fluxo da travessia de pessoas, para os fins de garantir as exigências de acessibilidade.

§ 7º Critérios das rampas estabelecidas no parágrafo anterior:

I – a inclinação no sentido longitudinal da rampa central e nas abas laterais da mesma deve ser de no máximo 8,33% (oito vírgula trinta e três por cento);

II – a largura mínima do rebaixamento é de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

Art. 59. É de responsabilidade do empreendedor adotar as medidas técnicas necessárias para evitar que a movimentação de terra e os resíduos provenientes das obras do loteamento sejam depositados em vias e áreas públicas, ou venham danificar áreas de preservação ambiental.

Art. 60. Serão de responsabilidade do loteador no período de 04 (quatro) anos, a contar da expedição do Termo de Recebimento Final de todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, os encargos de conservação e manutenção da infraestrutura, do arruamento, das áreas verdes, áreas públicas, bem como da limpeza e coleta dos resíduos dos lotes, devendo tais obrigações ser fixadas no Termo de Compromisso.

Parágrafo único. Constitui obrigação do loteador manter os lotes, as áreas verdes e outras áreas públicas com as superfícies gramadas, da espécie de grama Batatais, adequadas pela facilidade de manutenção.

Art. 61. Na nova urbanização o loteador fica obrigado a executar calçadas em largura de no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros) nas faixas centrais dos passeios públicos e a completar os restantes das faixas dos mesmos com as superfícies gramadas da espécie Batatais devidamente niveladas e conservadas.

§ 1º As calçadas serão executadas pelo menos com concreto simples, sarrafos e desempenado, de inclinações contínuas nos sentidos longitudinais que acompanhem as declividades das vias públicas lindeiras.

§ 2º As calçadas deverão ter inclinações transversais de no máximo 2% (dois por cento), no sentido dos alinhamentos dos lotes para os meios-fios.

Art. 62. A execução de praça pública em Área Verde no loteamento deverá ficar a cargo do empreendedor, ouvidas as diretrizes fornecidas pelos órgãos competentes da Prefeitura Municipal.

§ 1º No planejamento da praça pública deverão ser cumpridas as exigências dispostas nas normas técnicas de acessibilidade da NBR 9050 e suas atualizações.

§ 2º Incluem-se na condição estabelecida no parágrafo anterior:

I – a construção de calçadas exteriores e interiores para circulação de pessoas;

II – a instalação de piso tátil direcional e de alerta;

Art. 63. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos na presente Lei, a Prefeitura, a requerimento do interessado e após vistorias dos órgãos competentes, liberará a área caucionada mediante expedição do Termo de Recebimento Final e Autorização Para Baixa de Hipoteca.

Art. 64. Todas as obras de infraestrutura e serviços exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias executadas pelo empreendedor, passarão a fazer parte integrante do patrimônio municipal sem qualquer indenização, uma vez declaradas de acordo após vistorias dos órgãos competentes.

Art. 65. A Prefeitura só expedirá alvará para construir, ampliar, reformar ou demolir edificações em terrenos de loteamentos, caso suas obras de infraestrutura tenham sido vistoriadas e recebidas.

Parágrafo único. A Prefeitura só expedirá Alvará de Licença Para Construção quando o loteamento for concomitante a conjunto habitacional, independente do término das obras de infraestrutura da urbanização.

Art. 66. Em caso de alteração em quaisquer projetos já aprovados, durante a execução do loteamento, os mesmos deverão ser reanalisados no Departamento de Aprovação de Loteamentos.

Art. 67. Findo o prazo fixado no Termo de Compromisso sem que as obras e serviços exigidos tenham sido executados, o loteador perderá em favor do Município, a área caucionada.

Parágrafo único. Ocorrendo a hipótese prevista no caput do artigo, a Prefeitura se obriga a executar as obras e serviços, promovendo a adjudicação da área caucionada ao patrimônio do Município.

CAPÍTULO VII DOS PROJETOS DE DESDOBROS DE LOTES URBANOS

Art. 68. Considera-se desdobro a subdivisão de um lote para constituir novos lotes vizinhos, dentro de um loteamento já registrado.

§ 1º Todos os novos lotes devem ser lindeiras à via pública, não podendo ser encravados.

§ 2º Os lotes subdivididos obedecerão às dimensões e áreas mínimas conforme as destinações dos loteamentos, previstas no Art. 40 desta Lei.

Art. 69. Poderá ser aprovado pela Prefeitura desmembramento de gleba urbana no perímetro urbano do município desde que o processo satisfaça as seguintes condições:

- I – a gleba esteja devidamente inscrita e atualizada no cadastro imobiliário municipal;
- II – as glebas resultantes ou uma delas sejam destinadas à posterior processo de loteamento;
- III - as glebas resultantes sejam lindeiras às vias públicas existentes, não podendo ser encravadas;
- IV – não implique na abertura de novas vias públicas, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das vias municipais existentes;

Art. 70. O projeto de Desdobro de terreno nos loteamentos deve ser em escala mínima de visualização de 1 x 1.000 (um por mil) contendo:

I – mapa de Situação Anterior do destaque do lote original com dimensões, área e numeração, bem como as dimensões, áreas e numerações dos lotes vizinhos na quadra, nomenclatura da mesma e denominações das vias públicas no entorno;

II – mapa de Situação Atual dos destaques dos lotes desdobrados com suas novas dimensões, áreas e numerações, ângulos internos formados por lados de ângulos não retos, raios e desenvolvimentos de arcos em caso de lotes com alguns dos lados curvilíneos, bem como todos os elementos que caracterizam a quadra;

III - destaques nos mapas de lagoas, lagos, nascentes permanentes ou temporárias porventura existentes na quadra;

IV – destaque nos mapas, de curso d'água porventura existente ao longo da quadra;

V – destaque nos mapas das projeções de linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão porventura existente na quadra;

VI – norte verdadeiro, sua inclinação magnética e data da mesma;

VII - selo ou carimbo de 185mm (cento e oitenta e cinco milímetros) de largura por 297mm (duzentos e noventa e sete milímetros) de comprimento na extrema direita inferior da folha, com espaço apropriado às devidas chancelas e contendo no mínimo as seguintes informações:

- a) título do projeto;
- b) local do desdobro;
- c) nome do legítimo proprietário e assinatura do mesmo ou do procurador;
- d) nome do autor do projeto do desdobro, título, nº da carteira profissional e assinatura;
- e) nomenclatura e Área total do lote original;
- f) nomenclaturas e Áreas dos lotes desdobrados;

g) a indicação dos desenhos contidos na folha do projeto;

h) escalas dos desenhos;

i) numeração da folha de composição do projeto;

j) número da matrícula dos lotes;

Art. 71. O interessado poderá requerer no órgão municipal competente o processo de Aprovação de Desdobro de Lote, apresentando:

I – projeto de Desdobro de Lote nos termos do artigo anterior, com pelo menos 04 (quatro) cópias impressas perfeitamente legíveis e sem rasuras ou emendas;

II – anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) ou Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) do Conselho Federal de Técnicos Industriais (CFT), referente ao profissional legalmente habilitado autor do projeto de desdobro, bem como o comprovante de pagamento da respectiva taxa;

III – comprovante de pagamento do Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza (ISSQN) do profissional a que se refere o Inciso II deste artigo;

IV – matrícula atualizada do lote original, expedida pelo Cartório Oficial de Registros de Imóveis;

V – procuração registrada, em caso de substabelecimento;

VI – contrato Social, em caso de propriedade jurídica;

VII – relatório Preliminar de Vistoria Ambiental da Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA), porventura previamente necessário;

VIII – termo de Ciência do legítimo proprietário em caso de lotes hipotecados;

IX – certidão Negativa de Tributos Municipal;

X – boletim Cadastral Imobiliário (BCI) do imóvel;

XI – memorial descritivo de cada lote desdobrado que informe:

a) nomenclatura;

b) quadra;

c) loteamento;

d) área;

- e) dimensão de frente e sua limitação;
- f) dimensão de fundo e sua limitação;
- g) dimensão do lado direito e sua limitação;
- h) dimensão do lado esquerdo e sua limitação;
- i) edificação averbada em cartório se for o caso;
- j) data do documento;

XII – fornecimento do projeto de desdobro em arquivo dwg.

§ 1º Aplicam-se ao processo de desdobro, no que couberem, as disposições desta Lei.

§ 2º De posse da documentação exigida, o órgão municipal competente terá o prazo de 15 (quinze) dias úteis, a contar da data do requerimento, para se manifestar oficialmente a respeito do projeto de desdobro de lote, inclusive sobre possíveis insuficiências do processo a serem supridas pelo interessado.

§ 3º Caso se constate, a qualquer tempo, que a matrícula oficial do lote a ser desdobrado, apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, será considerada insubsistente a aprovação do processo.

§ 4º Aprovado o processo de desdobro, o interessado deverá submetê-lo ao registro imobiliário no Cartório Oficial de Registro de Imóveis dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 5º Criadas pelo Cartório Oficial de Registros as matrículas dos novos lotes subdivididos, o interessado deverá apresentá-las ao Departamento de Cadastro Imobiliário da Prefeitura, a fim das aberturas das novas inscrições imobiliárias e inserção no arquivo cartográfico.

Art. 72. Excepcionalmente, lote com edificações comprovadamente construídas anteriormente à publicação desta Lei, poderá ser desdobrado em dois ou mais imóveis autônomos com dimensões e áreas inferiores às previstas no Art. 40 desta Lei, desde que satisfaçam as seguintes condições:

I – os lotes desdobrados tenham área mínima de 125,00m² (cento e vinte cinco metros quadrados) e largura mínima de 5,00m (cinco metros);

II - as edificações estejam averbadas na Matrícula oficial do imóvel original;

III - as edificações autônomas satisfaçam as condições de iluminação e ventilação natural, salubridade, privacidade, conforto e outras disposições do Código de Obras, no que couber;

IV – seja apresentado o projeto arquitetônico preliminarmente legalizado que comprove as exigências dispostas no inciso anterior;

CAPÍTULO VIII
DOS PROJETOS DE REMEMBRAMENTOS DE LOTES URBANOS

Art. 73. Considera-se Remembramento a unificação de lotes de mesma propriedade a fim de constituir um único terreno, dentro de um loteamento já registrado.

Art. 74. Poderão ser aprovadas pela Prefeitura unificações de glebas urbanas no perímetro urbano do município desde que as mesmas estejam devidamente inscritas e atualizadas no cadastro imobiliário municipal.

Art. 75. O projeto de Remembramento dos terrenos nos loteamentos deve ser em escala mínima de visualização de 1:1.000 (um por mil) contendo:

I – mapa de Situação Anterior dos destaques dos lotes originais com dimensões, áreas e numerações, bem como as dimensões, áreas e numerações dos lotes vizinhos na quadra, nomenclatura da mesma e denominações das vias públicas no entorno;

II – mapa de Situação Atual do destaque do lote unificado com suas novas dimensões, área e nova denominação, ângulos internos formados por lados de ângulos não retos, raios e desenvolvimentos de arcos em caso de lote com alguns dos lados curvilíneos, bem como todos os elementos que caracterizam a quadra;

III - destaques nos mapas de lagoas, lagos, nascentes permanentes ou temporárias porventura existentes na quadra;

IV – destaque nos mapas, de curso d'água porventura existente ao longo da quadra;

V – destaque nos mapas das projeções de linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão porventura existente na quadra;

VI – norte verdadeiro, sua inclinação magnética e data da mesma;

VII - selo ou carimbo de 185mm (cento e oitenta e cinco milímetros) de largura por 297mm (duzentos e noventa e sete milímetros) de comprimento na extrema direita inferior da folha, com espaço apropriado às devidas chancelas e contendo no mínimo as seguintes informações:

a) título do projeto;

b) local do remembramento;

c) nome do legítimo proprietário e assinatura do mesmo ou do procurador;

d) nome do autor do projeto do remembramento, título, nº da carteira profissional e assinatura;

e) nomenclaturas e Áreas dos lotes originais;

f) nomenclatura e Área do lote unificado;

g) a indicação dos desenhos contidos na folha do projeto;

- h) escalas dos desenhos;
- i) numeração da folha de composição do projeto;
- j) número da matrícula dos lotes;

Art. 76. O interessado poderá requerer no órgão municipal competente o processo de Aprovação de Remembramento de Lotes, apresentando:

I – projeto de Remembramento de Lotes nos termos do artigo anterior, com pelo menos 04 (quatro) cópias impressas perfeitamente legíveis e sem rasuras ou emendas;

II – anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) ou Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) do Conselho Federal de Técnicos Industriais (CFT), referente ao profissional legalmente habilitado autor do projeto de remembramento, bem como o comprovante de pagamento da respectiva taxa;

III – comprovante de pagamento do Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza (ISSQN) do profissional a que se refere o Inciso II deste artigo;

IV – matrículas atualizadas dos lotes originais, expedidas pelo Cartório Oficial de Registros de Imóveis;

V – procuração registrada, em caso de substabelecimento;

VI – contrato Social, em caso de propriedade jurídica;

VII – relatório Preliminar de Vistoria Ambiental da Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA), porventura previamente necessário;

VIII – termo de Ciência do legítimo proprietário em caso de lotes hipotecados;

IX – certidões Negativas de Tributos Municipais;

X – boletim Cadastral Imobiliário (BCI) de cada imóvel;

XI – memorial Descritivo do novo lote unificado que informe:

a) nomenclatura;

b) quadra;

c) loteamento;

d) área;

e) dimensão de frente e sua limitação;

- f) dimensão de fundo e sua limitação;
- g) dimensão do lado direito e sua limitação;
- h) dimensão do lado esquerdo e sua limitação;
- i) edificação averbada em cartório se for o caso;
- j) data do documento;

XII – fornecimento do projeto de remembramento em arquivo dwg.

§ 1º Aplicam-se ao processo de remembramento, no que couberem, as disposições desta Lei.

§ 2º De posse da documentação exigida, o órgão municipal competente terá o prazo de 15 (quinze) dias úteis, a contar da data do requerimento, para se manifestar oficialmente a respeito do projeto de remembramento de lotes, inclusive sobre possíveis insuficiências do processo a serem supridas pelo interessado.

§ 3º Caso se constate, a qualquer tempo, que as matrículas oficiais dos lotes a ser unificados, apresentadas como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, será considerada insubsistente a aprovação do processo.

§ 4º Aprovado o processo de remembramento, o interessado deverá submetê-lo ao registro imobiliário no Cartório Oficial de Registro de Imóveis dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 5º Criada pelo Cartório Oficial de Registros a matrícula do novo lote unificado, o interessado deverá apresentá-la ao Departamento de Cadastro Imobiliário da Prefeitura, a fim da abertura da nova inscrição imobiliária e inserção no arquivo cartográfico.

CAPÍTULO IX DAS PENALIDADES

Art. 77. As infrações à presente Lei, darão ensejo à aplicação de sanções ou multas pela Prefeitura, bem como ao embargo administrativo e a revogação do ato que aprovou e licenciou o loteamento.

Art. 78. A Prefeitura representará ao CREA ou CAU contra o profissional autor ou responsável técnico por execução de projeto de loteamento quando este:

I - apresentar projeto em desacordo com as disposições desta Lei, falseando medidas, cotas, cálculos, elementos de memoriais descritivos ou demais indicações, desde que constatada a má fé;

II - assumir autoria pela elaboração de projeto urbanístico sem a devida habilitação;

III – assumir a responsabilidade pela execução de loteamento sem a devida habilitação;

IV – assumir a responsabilidade pela execução de loteamento não aprovado e licenciado pela Prefeitura;

V - assumir autoria pela elaboração de projeto de loteamento em execução sem a devida aprovação e licenciamento;

Art. 79. A Prefeitura aplicará simultaneamente ao proprietário, autor do projeto, firma e profissional responsável técnico pela execução de loteamento, as seguintes multas:

I – 20.000 (vinte mil) UFR (Unidade Fiscal de Rondonópolis) por iniciar ou executar obras de qualquer tipo no loteamento, antes da necessária aprovação e licenciamento;

II – 20.000 (vinte mil) UFR (Unidade Fiscal de Rondonópolis) por executar obras e serviços no loteamento em desacordo com o projeto urbanístico aprovado;

III – 20.000 (vinte mil) UFR (Unidade Fiscal de Rondonópolis) por executar obras de infraestrutura no loteamento em desacordo com algum dos projetos complementares aprovados;

IV – 5.000 (cinco mil) UFR (Unidade Fiscal de Rondonópolis) pelo não cumprimento de intimação em virtude de vistoria de fiscalização de obras;

V – 5.000 (cinco mil) UFR (Unidade Fiscal de Rondonópolis) pelo não cumprimento de intimação em virtude de determinações fixadas em outros laudos de fiscalizações técnicas;

Art. 80. As multas aplicáveis a proprietários de loteamentos serão as seguintes:

I - 500 (quinhentos) UFR (Unidade Fiscal de Rondonópolis) por dia de não cumprimento da ordem de paralisação das obras de execução de loteamento embargado;

II – 20.000 (vinte mil) UFR (Unidade Fiscal de Rondonópolis) por ocupar ou fazer ocupar loteamento antes de realizadas todas as obras e serviços exigidos nesta Lei, bem como antes da expedição do Termo de Recebimento Final pelo município;

III – 40.000 (quarenta mil) UFR (Unidade Fiscal de Rondonópolis) por vender lote sem que o loteamento tenha sido aprovado, licenciado e registrado no Cartório Oficial de Registros de Imóveis, além das sanções previstas na Lei Federal nº 6.766;

IV – 40.000 (quarenta mil) UFR (Unidade Fiscal de Rondonópolis) por proposta de venda ou reserva de lote sem que o loteamento tenha sido aprovado, licenciado e registrado no Cartório Oficial de Registros de Imóveis, além das sanções previstas na Lei Federal nº 6.766;

V – 10.000 (dez mil) UFR (Unidade Fiscal de Rondonópolis) por divulgação ou comunicação ao público ou a interessados a respeito de loteamento sem que tenha sido aprovado, licenciado e registrado no Cartório Oficial de Registros de Imóveis, além das sanções previstas na Lei Federal nº 6.766;

VI – 100.000 (cem mil) UFR (Unidade Fiscal de Rondonópolis) por divulgação falsa sobre a legalidade de loteamento, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo, além das sanções previstas na Lei Federal nº 6.766;

Art. 81. Por infração a qualquer outro dispositivo desta Lei, não especificada nos Art. 79 e 80, poderão ser aplicadas ao infrator multas de 1.000 (mil) UFR (Unidade Fiscal de Rondonópolis).

Art. 82. Nas reincidências, as multas serão aplicadas em dobro.

Parágrafo único. Considera-se reincidência a recepção da infração de um mesmo dispositivo desta Lei pela mesma pessoa física ou jurídica depois de transitada em julgamento, em processo administrativo, a decisão condenatória referente à infração anterior.

Art. 83. Tem o infrator prazo de 15 (quinze) dias úteis para pagamento das multas aplicadas, após julgada improcedente a defesa ou não sendo apresentada no prazo legal que será de 15 (quinze) dias úteis a contar da aplicação da multa.

§ 1º As multas não pagas nos prazos legais serão inscritas na dívida ativa pela inscrição municipal das pessoas físicas ou jurídicas.

§ 2º Quando o infrator se recusar a pagar nos prazos legais as multas impostas, seus respectivos débitos serão levados à execução judicial.

Art. 84. Quando em débito de multa, nenhum infrator poderá receber quaisquer quantias ou créditos que tiver com o Município, participar de licitações, firmar contratos ou ajustes de qualquer natureza ou transacionar, a qualquer título, com a Prefeitura.

§ 1º Os débitos decorrentes de multas não pagas nos prazos legais serão atualizados, nos seus valores monetários, tomando-se por base os coeficientes da correção da UFR (Unidade Fiscal de Rondonópolis) vigente na data da liquidação dos mesmos.

§ 2º O pagamento da multa aplicada não desobriga o infrator do cumprimento da exigência que a tiver determinado e nem estar isento de reparar os danos resultantes da infração.

§ 3º O infrator em débito de multa terá seu nome positivado junto ao Cadastro de Fornecedor do Município aplicando o caput do artigo.

Art. 85. A execução total ou parcial de qualquer loteamento será embargada, com aplicações de outras sanções, nos seguintes casos:

I - quando o projeto de loteamento não foi aprovado e licenciado;

II - quando o loteamento estiver sendo executado em desacordo com o projeto aprovado e licenciado, contrário ao Termo de Compromisso ou com outras prescrições desta Lei;

III - quando empregados materiais inadequados ou sem as necessárias condições de resistência, resultando, a juízo do órgão competente, em perigo para a segurança do pessoal que executa os serviços, do público e dos futuros ocupantes do loteamento;

IV - quando o responsável técnico se isentar da responsabilidade pela execução do loteamento ou for substituído, sem que tais fatos sejam comunicados imediatamente ao órgão competente da Prefeitura;

V - quando o responsável técnico pela execução ou o proprietário do loteamento se recusar a atender qualquer intimação da Prefeitura referente ao cumprimento de dispositivo desta Lei.

§ 1º A notificação do embargo da execução de qualquer loteamento será feita:

a) diretamente à pessoa física ou jurídica proprietária do loteamento, mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade, mediante entrega da primeira via do Termo de Embargo e colheita do recibo na segunda via;

b) por edital, com prazo de 05 (cinco) dias e publicado 03 (vezes) no Diário Oficial do Município, quando se tratar de pessoa física residente fora do Município ou desconhecida, ou quando o infrator se ocultar para não receber a notificação.

§ 2º As obras de execução de loteamentos embargadas deverão ser imediatamente paralisadas, podendo a Prefeitura para isso, se for o caso, requisitar força policial, observados os requisitos legais.

§ 3º O embargo só poderá ser levantado depois de cumpridas as exigências que o motivaram e mediante requerimento do interessado ao órgão competente da Prefeitura, instruído com os comprovantes do pagamento das multas devidas.

Art. 86. As revogações dos atos que aprovou e licenciou o loteamento serão aplicáveis nos seguintes casos:

I - quando as obras não forem executadas nos prazos previstos nos termos do acordo;

II - quando forem modificadas substancialmente as principais diretrizes do projeto fornecidas pela Prefeitura de que trata o Art. 45 desta Lei.

III - quando não for cumprida qualquer outra exigência prevista na aprovação e licenciamento do projeto, bem como nesta Lei;

IV – por decisão judicial e com a anuência do Município para cancelamento de registro de loteamento, em observância do que dispõe o Art. 23 da Lei Federal nº 6.766.

CAPÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 87. Para os efeitos desta Lei considera-se a UFR (Unidade Fiscal de Rondonópolis) vigente na data em que a multa for aplicada.

Art. 88. A presente Lei não se aplica aos projetos de loteamentos que já estiverem com seus processos protocolados ou aprovados anteriormente à sua publicação, para os quais continua prevalecendo a legislação anterior até o prazo legal fixado pela Prefeitura para execução de todas as obras de infraestrutura e serviços.

Parágrafo único. As alterações dos projetos aprovados submeter-se-ão às disposições desta Lei.

Art. 89. Em nenhum caso dar-se-á aprovação ou licença para loteamento, desdobro, desmembramento ou remembramento em desacordo com as exigências desta Lei, sendo considerados nulos quaisquer atos futuros de autoridades municipais que contrariem o aqui disposto.

Art. 90. A presente Lei será regulamentada por Decreto expedido pelo Poder Executivo.

Art. 91. Parcelamento do solo na zona rural que não corresponda a núcleos rurais urbanizados, distritos urbanos, distritos industriais ou loteamentos residenciais de chácaras de recreio em Zona de Urbanização Específica de Interesse Turístico, deverá atender ao tamanho do lote com área igual ou superior à fração mínima de parcelamento rural fixada pelo órgão federal competente e ouvida suas diretrizes e procedimentos de aprovação e registro cartorário.

Art. 92. As normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, está disposto na Lei Federal nº 13.465, de 11/07/2017 e suas atualizações.

Art. 93. Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na aplicação desta Lei, as propostas de alteração da mesma, bem como a regulamentação complementar de alguns dispostos, serão analisados e fornecidas diretrizes pela Comissão Permanente de Desenvolvimento Urbano (CODEUR).

Parágrafo único. As propostas de alteração desta Lei, bem como a regulamentação complementar de alguns dispostos, deverão ter a avaliação do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Rondonópolis (IPPUR) à luz do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Rondonópolis.

Art. 94. Fica revogada a Lei nº 2.120 de 14 de março de 1994, assim como todas as suas alterações.

Art. 95. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL

JOSÉ CARLOS JUNQUEIRA DE ARAÚJO
Prefeito de Rondonópolis