

Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no município de Echaporã e dá outras providências.

Luís Henrique Willa, Prefeito Municipal de Echaporã, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Aprova e ele promulga a seguinte lei.

Capítulo I

Disposições Preliminares

Art. 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos no município de Echaporã, será regido pela Lei, elaborada nos termos da legislação federal, da Lei Orgânica do município, e demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do município.

Art. 2º - O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, ou desmembramento ou unificação, observadas as disposições desta Lei.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, prolongamento ou modificação das vias existentes.

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

modificações dos já existentes.

§ 3º - Considera-se unificação a fusão de lotes destinado à edificação com o aproveitamento do sistema viário existente.

Capítulo II

Das Áreas Parceláveis e não Parceláveis

Art. 3º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas devidamente definidas nas leis municipais de Perímetro Urbano e zonas de Expansão Urbana ouvida a Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único - Na zona Rural, só será admitido o parcelamento, para implantação de indústrias ou equipamentos comunitários, com a prévia aprovação da Prefeitura Municipal e anuência do INCRA.

Art. 4º - Não será permitido o parcelamento do solo:

I. Em terreno alagadiços e sujeitos a inundações fluviais ou pluviais, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II. Nas nascentes, mesmo as chamadas "olhos d'água", seja qual for a sua situação topográfica;

III. Em terreno que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;

IV. Em terreno onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo a Prefeitura Municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;

V. Em terreno situado em furo de vale essencial para o escoamento natural das águas, a critério do órgão competente da Prefeitura Municipal.

VI. Em terreno situado em áreas de preservação ambiental.

VII - Em terreno onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção.

Capítulo III

Do Requisitor Urbanísticos

Art. 5º. Os loteamentos deverão atender os seguintes requisitos:

I. só poderão ser loteadas glebas com acesso direto à via pública em boas condições potenciais de tráfego, a critério da Prefeitura Municipal;

II. Nenhum loteamento será aprovado, sem que o proprietário da gleba ceda à Prefeitura, sem ônus para esta, uma porcentagem de acordo com a densidade ocupacional da área a lotear, que correspondam às áreas de circulação, áreas verdes e institucionais, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores que 10.000 m² (dez mil metros quadrados);

III. Ao longo das faixas de domínio das redes de alta tensão, das fôrças e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15 m (quinze metros) de largura conforme sci.ôncias dos órgãos competentes;

IV. Ao longo das águas correntes e dommentes será obrigatória a reserva de 30 m de faixa de proteção para cada lado;

a) A Prefeitura Municipal poderá ampliar a faixa de proteção a critério próprio, bem como exigir vias públicas marginais, paralelas e contínuas à faixa de proteção;

b) A área correspondente à faixa de proteção poderá ser considerada no cômputo da porcentagem exigida no inciso II deste artigo, na razão de 1:2 (compute-se 50% - cinquenta por cento - da área na faixa de proteção);

V. As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizarem-se com a topografia local;

VI. Todo o projeto de loteamento, deverá incorporar no seu traçado viário, os trechos que a Prefeitura Municipal indicar, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade;

VII. Os projetos de loteamento deverão obedecer as seguintes dimensões:

- Largura mínima da rua: 10 m (dez metros)
- Largura mínima da faixa carroçável: 07 m (sete metros) para condomínio fechado e 08 m (oito metros) na zona urbana;
- Largura mínima de passeio: 1,20 m (um metro e 20 centímetros) cada lado da rua;
- As ruas sem saída, não poderão ultrapassar 100 m (cem metros) de comprimento devendo obrigatoriamente conter, no seu final, bolsão para retorno, com diâmetro mínimo de 14 m (quatorze metros);
- Rampa máxima de faixa carroçável de 12% (doze por cento);
- Comprimento máximo da quadra igual a 150 m (cento e cinquenta metros) e largura mí-

nina de 40 m (quarenta metros);

VIII. As vias de circulação com mais de quatro faixas de rolamento deverão conter um canteiro central de, no mínimo, 3 m (três metros) de largura;

IX. As vias de circulação, quando destinadas exclusivamente a pedestres, deverão ter largura mínima de 5% (cinco por cento) do seu comprimento total e nunca inferior a 4 m (quatro metros).

X. Todas as vias públicas constantes do loteamento deverão ser construídas pelo proprietário, recebendo, no mínimo, meio-fio e sarjetas, galerias de águas pluviais, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica e iluminação e a marcação das quadras e lotes; a Prefeitura Municipal poderá exigir do proprietário do loteamento a construção de todas as obras consideradas necessárias, em vista das condições do terreno a parcelar;

XI. Os loteamentos situados ao longo de Estradas Federais, Estaduais ou Municipais, deverão conter suas marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas com largura mínima de 15 m (quinze metros);

XII. As áreas mínimas dos lotes, bem como as testadas, são as estipuladas na Lei nº 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano.

Capítulo IV

Da Consulta Prévia

Artigo 6º. O interessado em elaborar projeto de loteamento deverá solicitar à Prefeitura Municipal, em Consulta Prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes para o Uso do Solo Urbano.

no apresentando para este fim os seguintes elementos:

I. Requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;

II. Planta da gleba a ser loteada, em três vias, na escala 1:1000, sendo aceitas outras escalas caso necessário, assinada pelo proprietário ou representante; indicando:

a) Divisão da propriedade perfeitamente definida;

b) Localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, áreas de grande porte e construções existentes;

c) Anuamente contíguo a todo o perímetro, a localização de vias de comunicação, das áreas livres, das áreas verdes, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

d) Esquema do loteamento pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e quadras.

III. O uso predominante e os usos secundários a que o loteamento se destina e suas porcentagens.

IV. Planta de situação da área a ser loteada, em três vias, na escala de 1:10.000 sendo aceitas outras escalas caso necessário, com indicações do norte magnético, da área total e dimensões dos terrenos e seus principais pontos de referência.

Artigo 7º - Havendo viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal, de acordo com

Legislação Estadual ou Federal, indicará na planta apresentada na Consulta Previa:

I. As vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;

II. A fixação da zona ou zonas de uso predominante de acordo com a Lei nº 6.766/79 que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano;

III. Localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público:

a) Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado e similares;

b) Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

IV. As faixas sanitárias do terreno para o escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V. Relação dos equipamentos urbanos que deverão ser executados pelo interessado.

§ 1º - O prazo máximo para estudo e adequação das diretrizes será de 30 (trinta) dias, prorrogáveis por mais 30 dias, estes não serão computados o tempo gasto na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

§ 2º - A aceitação da Consulta Previa não implica em aprovação da proposta de loteamento.

Capítulo V
Do anteprojeto de loteamento.

Artigo 8º - Cumpridas as etapas do capítulo anterior e havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará anteprojeto, de acordo com as diretrizes definidas na legislação.

§ 1º - Planta de situação da gleba a ser loteada, na escala de 1:10.000 sendo aceitas outras escalas caso necessário, em três vias, com as seguintes informações:

- I. Orientação magnética e verdadeira;
- II. Equipamentor público e comunitários num raio de 1.000 m (mil metros).

§ 2º - Os desenhos do projeto de loteamento, na escala 1:1000 sendo aceitas outras escalas caso necessário, em 04 (quatro vias), com as seguintes informações:

- I. Orientação magnética e verdadeira;
- II. Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;
- III. Dimensões lineares e angulares do projeto, com raio, cordas, ponto de tangência e ângulo central das vias e cotas do projeto;
- IV. Sistema de vias com as respectivas larguras;
- V. Curvas de nível com equidistância de 01 m (um metro).
- VI. Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças, em escala 1:500, caso necessário.
- VII. Indicação dos macros de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- VIII - A indicação das áreas que perfazem o loteamento, destacando o mínimo da área total loteada e que passará ao domínio do mu.

município, serão:

- a) Áreas escrituradas;
- b) Áreas loteadas;
- c) Área destinada a circulação;
- d) Áreas verdes;
- e) Áreas institucionais;
- f) Áreas remanescentes.

§ 3º. O prazo mínimo para estudo e aprovação do anteprojeto, após cumpridas todas as exigências da Prefeitura, será de 60 (sessenta) dias.

Capítulo VI

Do Projeto de Loteamento

Artigo 9º - Aprovado o anteprojeto, o interessado apresentará o projeto definitivo, contendo:

§ 1º - Plantar e desenhos exigidos nos parágrafos 1º e 2º do artigo 8º desta lei, em 04 (quatro) vias.

§ 2º - Memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

- I - Denominação do loteamento;
- II - A descrição sucinta do loteamento com suas características;
- III - As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidam sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- IV - Indicações das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento;
- V - A menção dos equipamentos urbanos, comunitários, dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

§ 3º - Deverão, ainda, fazer parte do projeto de loteamento as seguintes peças gráficas em 04 (quatro) vias, referentes às obras de infra-estrutura exigidas, que deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes:

I. Anteprojeto da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais, canalização em galerias ou canal aberto, com indicações das obras de arte, muros de arrimo, pontilhões e demais obras necessárias à conservação dos novos logradouros;

II. Anteprojeto da rede de abastecimento;

III. Anteprojeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública.

§ 4º - Deverá ainda apresentar modelo de Contrato de Promessa de compra e venda, em 02 (duas) vias a ser utilizado, de acordo com a legislação específica e com cláusulas que especifiquem:

I. O compromisso do proprietário do loteamento quanto à execução das obras de infra-estrutura;

II. O prazo de execução da infra-estrutura constante desta lei;

III. A condição de que o lotear só poderá receber construção depois de executadas as obras previstas no inciso XI do artigo 5º desta lei;

IV. A possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las, em juízo, mensalmente, de acordo com a legislação pertinente;

V. O enquadramento do lote no Mapa de zoneamento, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

§ 5º - Documentos relativos à obra, em par-

elemento, a serem anexados ao projeto definitivo:

- I. Título de propriedade;
- II. Certidões negativas de débitos municipais.

§ 6º - As pranchas devem obedecer as características indicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

§ 7º - Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo responsável técnico, mencionando seus registros no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA desta região e o da Prefeitura.

§ 8º - O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências da Prefeitura Municipal será de 60 (sessenta) dias.

Capítulo VII

Do Projeto de Desmembramento e Unificação

Artigo 10º - O pedido de licença para desmembramento e unificação será feito mediante requerimento do interessado à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade e da planta do imóvel a ser desmembrado ou unificado na escala 1:500 sendo aceitar outras escalas caso necessário, contendo os seguintes indicadores:

- I. Situação do imóvel, com as ruas existentes e loteamento próximo;
- II. Tipo de uso predominante no local;
- III. Divisão ou agrupamento de lotes: pretendido, com respectivas áreas.

Artigo 11º - Após examinada e aceita a documentação, será concedida a licença, sendo fornecido um Croqui Oficial para competente averbação no registro de imóveis.

Parágrafo Único - Somente após averbação dos novos lotes no Registro de Imóveis, o município poderá conceder licença para construção ou edificação dos mesmos.

Artigo 12º - A aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior só poderá ser permitida quando:

I - Os lotes desmembrados e/ou unificados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei n.º 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano.

II - A parte restante do terreno, ainda que edificável, compreenderá uma porção que possa construir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em lei.

Artigo 13º - Aplicam-se ao desmembramento e a unificação; no que couber, todas as disposições aplicadas aos projetos de loteamento.

Capítulo VIII

Da Aprovação e do Registro de Loteamento

Art. 14º - Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta lei, a Prefeitura Municipal procederá:

I - Exame da exatidão da planta definitiva

com a aprovada como anteprojecto;

II. Exame de todo o elemento apresentados, conforme exigência do Capítulo VI.

Parágrafo Único. A Prefeitura Municipal poderá exigir modificações que se façam necessárias.

Artigo 15º - Aprovado o projecto de loteamento e deferido o processo, a Prefeitura Municipal baixará Decreto de Aprovação de projecto de loteamento e expedirá o Alvará de loteamento, no qual deverá constar as condições em que o loteamento é autorizado, as obras a serem realizadas, o prazo de execução e a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do município no ato de seu registro.

Artigo 16º - No ato de recebimento do Alvará de loteamento e da cópia do projecto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um termo de Compromisso no qual se obrigará a:

I. Executar as obras de infra-estrutura referidas no inciso X do artigo 5º;

II. Executar as obras de consolidação e arimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhão e bueiros necessários, sempre que tais obras mencionadas forem consideradas indispensáveis às condições viárias e sanitárias do terreno à armar.

III. Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

IV - Não outorgar qualquer escritura da venda de lotes antes de concluídas as obras previstas nos incisos I, II e III deste artigo e de cumprir

das as demais obrigações desta lei ou assumidas no Termo de Compromisso;

V. Utilizar o modelo de contrato de Compra e Venda, conforme exigência do 4º do Artigo 9º desta lei.

§ 1º - As obras que constam no presente artigo e seu inciso deverão ser previamente aprovadas pelo órgão competente.

§ 2º - O prazo para a execução das obras e serviços a que se referem os incisos I e II deste artigo será combinado, entre o proprietário do loteamento e a Prefeitura, quando da aprovação do projeto, não podendo o prazo ser superior a 4 (quatro) anos.

Artigo 17º - No alvará de loteamento e no Termo de Compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o proprietário é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

Artigo 18º - Aprovado o projeto de loteamento pela Prefeitura Municipal, e assinado o Termo de Compromisso pelo proprietário, este terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para submeter o loteamento ao registro de imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.

Parágrafo Único - No ato do Registro do Projeto de loteamento, o proprietário transferirá ao município, mediante escritura pública e sem ônus ou encargos para este, a propriedade das vias de circulação e das demais áreas previstas nesta lei.

Artigo 19º - O loteador deverá apresentar em pra-

se fixado pela Prefeitura Municipal de, no máximo 120 (cento e vinte) dias a partir da data de expedição do Alvará de loteamento, sob pena de caducar a aprovação do projeto.

I. Projeto detalhado de arreamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, dos perfis longitudinais e transversais e por menores do melhor-fior;

II. Projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais e das obras de arte necessárias;

III. Projeto de abastecimento e rede de água potável;

IV. Projeto de rede coletora de esgoto;

V. Projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública.

Artigo 20º. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal requererá à Prefeitura que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

§ 1º. O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta retificada do loteamento, que será oficial para todos os efeitos.

§ 2º. Após a vistoria, a Prefeitura expedirá um laudo de vistoria e caso todas as obras estejam de acordo com as exigências municipais, baixará também um Decreto de Aprovação do Loteamento e Infra-estrutura de loteamento.

§ 3º. O loteamento poderá ser liberado em etapas desde que na parcela a liberar esteja

implantada e em perfeito funcionamento toda a infra-estrutura exigida por esta lei.

Artigo 21º - A Prefeitura só expedirá alvará para construir, reformar ou ampliar construções em terreno de loteamento aprovado a partir desta lei, cabendo aos loteamentos existentes adequarem-se no prazo de 02 (dois) anos às determinações desta lei.

Artigo 22º - Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado, dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes do lote atingido pela alteração, bem como da aprovação da Prefeitura Municipal, e deverá ser averbada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original.

§ 1º - Em se tratando de simples alteração do perfil ou medidas resultantes em consequência de localização de ruas, o interessado apresentará novas plantas, de acordo com o disposto nesta lei, para que lhe seja fornecido Alvará de Parcelamento pela Prefeitura Municipal.

§ 2º - Quando houver mudança substancial do plano, o projeto será examinado no todo ou na parte alterada, observando-se as disposições desta lei e aquelas constantes do Alvará ou do Decreto de Aprovação, expedindo-se então novo Alvará e baixando-se novo Decreto.

Artigo 23º - A aprovação do plano de arreamento, loteamento não inscrito no Registro de Imóveis, terá prazo de 02 (dois) anos para regularização por adaptando-se às exigências legais,

sob pena de serem anulados e considerados clandestinos.

Artigo 24º - Fica sujeito a cassação do alvará, em bargo administrativo da obra e à aplicação de multa, todo aquele que a partir da data desta lei:

I. dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento ou arremate do solo para fins urbanos sem autorização da Prefeitura Municipal ou em desacordo com as disposições desta lei, ou ainda das normas federais e estaduais pertinentes.

II. dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento ou arremate do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença.

III. registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelo órgão competente, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos ou efetuar registro de contrato de venda loteamento ou desmembramento não aprovado.

§ 1º - A multa a que se refere este artigo corresponderá de 10.000 (dez mil) a 40.000 (quarenta mil) UFIR (Unidade Fiscal de Referência) dependendo do tamanho do parcelamento do solo, aplicadas, individualmente, ao proprietário e ao responsável da obra.

§ 2º - O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais comunicações legais, nem sanará a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras de acordo com as disposições vigentes.

§ 3º. A reincidência específica da infração acarretará, ao responsável pela obra, multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão de sua licença para construir no município pelo prazo de 02 (dois) anos.

Artigo 25º. - São logo chegue ao conhecimento da Prefeitura Municipal, após a publicação desta lei, a existência de armamento, loteamento ou desmembramento de terreno implantado sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será notificado pela Prefeitura Municipal para o pagamento da multa prevista e terá o prazo de 120 (cento e vinte) dias para regularizar a situação do imóvel.

Parágrafo Único. - Não cumpridas as exigências constantes da notificação, será laurado o auto de embargo, ficando proibida a continuação do trabalho, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

Artigo 26º. - São passíveis de punição a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores da Prefeitura que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões ou declarações irregulares ou falsas.

Artigo 27º. - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Artigo 28º. - Revogam-se as disposições em contrário.

H. Villa

Echaporã, em 31 de agosto de 1999.


Henrique Villa
Prefeito Municipal

Publicada e registrada nesta secretaria
na mesma data supra.


Sérgio Carlos Glaxa
secretário