

LEI Nº 2.093, DE 23 DE JANEIRO DE 2009.

AUTOR: PREFEITO MUNICIPAL, FERNANDO ANTÔNIO CECILIANO JORDÃO

A CÂMARA MUNICIPAL DE ANGRA
DOS REIS APROVA E EU
SANCIONO A SEGUINTE LEI:

**DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO
DO SOLO NO MUNICÍPIO
DE ANGRA DOS REIS.**

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES
SEÇÃO ÚNICA - DOS OBJETIVOS E ÂMBITOS DE APLICAÇÃO**

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Angra dos Reis é regulado pela presente Lei, observadas, no que couber, as Leis Federais, Estaduais e Municipais pertinentes.

Art. 2º Esta Lei e todos os seus desdobramentos compõem o Plano Diretor de Angra dos Reis, conforme o disposto no art. 2º da Lei Municipal nº 1.754 de 21/12/2006 do Plano Diretor de Angra dos Reis.

Art. 3º Esta Lei visa disciplinar o parcelamento do solo urbano em Angra dos Reis de modo a alcançar os objetivos do Plano Diretor e da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 4º O parcelamento do solo seja por pessoa física ou jurídica, seja de natureza privada ou pública, somente poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento e remembramento de lotes, glebas, após prévia autorização do órgão municipal competente, ao que cabe aprovar os respectivos projetos, ouvido o Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente, quando a Lei assim o estabelecer.

Art. 5º Para os fins desta Lei, define-se as diferentes formas de parcelamento do solo em Angra dos Reis, do seguinte modo:

I - considera-se loteamento a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação com abertura de novas vias públicas ou de prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

II - considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias públicas, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;

III - considera-se remembramento o reagrupamento de lotes ou glebas contíguos para constituição de novo lote ou gleba.

IV - considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei.

V - considera-se gleba ou terra nua uma porção de terras rústicas que não sofreu retalhamento urbano nem dotação de infra-estrutura urbana.

LEI Nº 2.093, DE 23 DE JANEIRO DE 2009.

§ 1º. Nas Ilhas, em zonas onde seja permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, considerar-se-á vias, as servidões de passagem para pedestres oficialmente reconhecidas, desde que sejam os meios de acesso exclusivo ao lote.

§ 2º. Considera-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de drenagem das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas.

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I - DAS PROIBIÇÕES PARA O PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 6º O parcelamento do solo para fins urbanos só será admitido nas zonas e microzonas do Município em que estiverem especificados os módulos de parcelamento do solo conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 7º Nenhuma modalidade de parcelamento do solo será permitida em:

I - terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de executadas as obras e serviços que assegurem o escoamento e drenagem adequada das águas;

II - terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), ou seja, 16°42' (dezesesseis graus e quarenta e dois minutos), salvo quando apresentadas soluções de drenagem e contenção, devidamente analisadas e aprovadas previamente pelo órgão competente da Prefeitura Municipal de Angra dos Reis;

IV - terrenos com declividade igual ou superior a 100% (cem por cento), ou seja, 45° (quarenta e cinco graus);

V - terrenos nos quais as condições geológicas não aconselham as edificações;

VI - terrenos onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até que seja efetuada sua correção;

VII - ZIAP (Zona de Interesse Ambiental de Proteção);

VIII - ZAO (Zona Ambiental de Ocupação Coletiva).

IX - áreas em que não sejam tecnicamente recomendáveis cortes, aterros, e desmatamentos;

X - em uma faixa de 30 (trinta) metros de largura em toda a extensão das praias, contadas a partir dos limites destas, ou seja, onde termina sua faixa de areia, conforme Lei nº 1.130/87 e Decreto Lei nº 9.760/87;

XI - faixa não parcelável de 05 (cinco) metros de largura em toda a extensão dos costões rochosos, contada a partir dos limites destes, ou seja, onde termina o costão rochoso ou inicia a vegetação litorânea;

XII - faixa não parcelável de 15 (quinze) metros de largura em toda a extensão dos manguezais contada a partir dos limites destes, ou seja, na linha de projeção das copas das árvores ou da vegetação do manguezal;

XIII - faixa não parcelável, marginal aos rios ou quaisquer cursos d'água, contada a partir da respectiva linha isométrica correspondente ao nível hidrométrico mais alto registrado, com largura mínima de:

a) 30 (trinta) metros para os cursos d'água de menos 10 (dez) metros de largura;

b) 50 (cinquenta) metros para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) metros a 50

L E I Nº 2.093, DE 23 DE JANEIRO DE 2009.

(cinquenta) metros de largura;

c) de 100 (cem) metros para os cursos d'água que tenham mais de 50 (cinquenta) metros de largura.

XIV - faixa de proteção de 50 (cinquenta) metros contados a partir das margens das nascentes permanentes ou temporárias incluindo os olhos d'água;

XV - faixas de domínio das Rodovias Federais (BR), Estaduais (RJ) e Municipais (AR), ferrovias, redes de transmissão de energia elétrica, redes de comunicação ou transmissão de dados e dutovias, conforme as larguras fixadas pelos respectivos órgãos tutelares;

XVI - faixa de 15 (quinze) metros de largura ao longo das faixas de domínio das rodovias e ferrovias;

XVII - faixa não parcelável ao longo das faixas de domínio das dutovias, conforme os parâmetros estabelecidos nos respectivos licenciamentos ambientais ou pelos órgãos competentes;

XVIII - terrenos situados a montante dos reservatórios ou tomadas d'água ou em uma faixa de 30,00m (trinta metros) no entorno dos mesmos para áreas urbanas e 100,00m (cem metros) para áreas rurais;

XIX - terrenos insulares acima da cota altimétrica de 40m.

§ 1º. Norma específica disporá sobre incentivos fiscais e eventuais formas de parcerias do particular com o Poder Público para a melhoria ambiental das áreas particulares contidas em faixas não edificantes e não parceláveis ou contíguas a essas.

§ 2º. Decreto do Executivo Municipal regulamentará a Lei instituidora dos incentivos fiscais referidos no parágrafo anterior.

§ 3º. Quando um projeto de parcelamento envolver sítios de valor histórico, arquitetônico, arqueológico e artístico, ou que contenham algum aspecto paisagístico de especial interesse, serão tomadas medidas para sua defesa, devendo a Prefeitura Municipal, como condição para aprovação do projeto, determinar que seja assegurada a perene servidão pública sobre esses sítios e promover a construção de mirantes, balaústres e a realização de qualquer outra obra porventura necessária, ouvido o Instituto Estadual do Patrimônio Cultural Artístico (INEPAC), o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN e o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (IBAMA).

Art. 8º A Prefeitura Municipal de Angra dos Reis não poderá aprovar loteamento em glebas distantes da mancha urbana cuja realização exija a execução de obras de extensão dos serviços de infra-estrutura urbana, inclusive de vias de acesso, nas áreas adjacentes.

Art. 9º É vedado o parcelamento de lotes originários de loteamentos ou desmembramentos, do qual resultem outros com área ou testada inferiores às respectivas dimensões mínimas, estabelecidas no módulo de parcelamento disposto para a zona em que o imóvel estiver inserido.

Parágrafo único. Nos casos de urbanização específica promovida pelo Poder Público em ZEIS, a Prefeitura poderá admitir lotes com área inferior a 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), obedecendo, no que couber, o disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 10. A aprovação de novos loteamentos, com área superior a 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados), deverá se submeter à apreciação do Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente, observando-se o que dispõe o art. 28 desta Lei.

L E I Nº 2.093, DE 23 DE JANEIRO DE 2009.

SEÇÃO II - DOS MÓDULOS MÍNIMOS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 11. Os módulos de parcelamento do solo permitidos nos loteamentos e desmembramentos em relação às unidades territoriais são os seguintes:

I - **Modelo de lote M1** – lotes com mínimo de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) com testada mínima de 5.00 m (cinco metros) – destinados a projeto de parcelamento do solo em Zonas Especiais de Interesse Social.

II - **Modelo de lote M2** - lotes com mínimo de 200 m²(duzentos metros quadrados), com testada mínima de 8.00 m (oito metros) – destinados a projetos de parcelamento do solo direcionados à população de média e baixa renda.

III - **Modelo de lote M3** - lotes com mínimo de 400 m² (quatrocentos metros quadrados), com testada mínima de 10.00 m (dez metros) – destinados a projetos de parcelamento do solo para fins urbanos residenciais, comerciais, institucionais, turísticos.

IV - **Modelo de lote M4** – lotes com mínimo de 800 m² (oitocentos metros quadrados) com testada mínima de 20.00 m (vinte metros) – destinados a projetos de parcelamento do solo para fins urbanos residenciais, comerciais, institucionais, industriais, turísticos.

V - **Modelo de lote M5** – lote com mínimo de 1.200 m² (mil e duzentos metros quadrados) com testada mínima de 20.00 m (vinte metros) – destinados a projetos de parcelamento do solo para fins urbanos residenciais, comerciais, institucionais, industriais, turísticos.

VI - **Modelo de lote M6** – lote com mínimo de 2.600 m² (dois mil e seiscentos metros quadrados), com testada mínima de 40.00 m (quarenta metros)– destinados a projetos de parcelamento do solo para fins urbanos residenciais, comerciais, institucionais, industriais, turísticos.

VII - **Modelo de lote M7** – lote com mínimo de 5.200 m² (cinco mil e duzentos metros quadrados) com testada mínima de 40.00 m (quarenta metros) – destinados a projetos de parcelamento do solo para fins urbanos residenciais, comerciais, institucionais, industriais, turísticos.

VIII - **Modelo de lote M8** – lote com mínimo de 10.000 m² (dez mil metros quadrados) com testada mínima de 60.00 m (sessenta metros) destinados a projetos de parcelamento do solo para fins residenciais, turísticos e agropastoris.

IX - **Modelo de lote M9** – lote com mínimo de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) com testada mínima de 100.00 m (cem metros) – destinados a projetos de parcelamento do solo em áreas insulares para fins residenciais, turísticos e agro-pastoris.

Parágrafo único. Nas ZORDE a dimensão da testada do lote M9 obedecerá ao disposto na regulamentação do INCRA.

SEÇÃO III – DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS DOS LOTEAMENTOS SUB SEÇÃO I - DA INFRA-ESTRUTURA

Art. 12. Nos loteamentos para fins urbanos será obrigatória a execução, por parte do loteador, no mínimo, das seguintes obras e equipamentos urbanos:

I - abertura de vias de circulação, inclusive vias de acesso sujeitas à compactação e pavimentação poliédrica, asfáltica ou similar, conforme padrões técnicos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT ou padrão definido pela prefeitura;

II - demarcação de lotes, quadras e logradouros com a colocação de marcos de concreto;

III - obras destinadas a escoamento de águas pluviais, inclusive galerias, guias, sarjetas e canaletas, conforme padrões técnicos da ABNT;

L E I Nº 2.093, DE 23 DE JANEIRO DE 2009.

IV - construção do sistema público de esgoto sanitário compreendendo a coleta, rede de condução, tratamento e disposição final de acordo com normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT ou por órgão ou entidade pública competente do Município;

V - construção de sistema público de abastecimento de água compreendendo a adução, tratamento e distribuição de acordo com normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT ou por órgão ou entidade pública competente do município;

VI - obras de contenção de taludes e aterros destinados a evitar erosão, desmoronamentos e o assoreamento de águas correntes ou dormentes;

VII - construção de rede de energia elétrica e iluminação pública, conforme normas e padrões técnicos exigidos pelo órgão, entidade pública ou empresa concessionários do serviço público de energia elétrica;

VIII - obras e serviços destinados ao tratamento paisagístico das vias e logradouros públicos;

IX - arborização das vias.

§ 1º. Nos novos loteamentos previstos nas zonas onde o módulo de parcelamento mínimo seja M7, M8 ou M9, o loteador ficará desobrigado de utilizar a pavimentação prevista no inciso I deste artigo, podendo, neste caso, abrir vias de circulação, executando a compactação e o tratamento superficial com cascalho ou material equivalente.

§ 2º. Nos casos de loteamentos promovidos pelo Poder Público em ZEIS poderão ser admitidas obras de infra-estrutura urbana contendo, no mínimo:

I - vias de circulação;

II - escoamento das águas pluviais;

III - rede para o abastecimento de água potável;

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

§ 3º. Os demais parâmetros para o parcelamento do solo e o uso e ocupação do solo em ZEIS deverão ser definidos por Decreto do Executivo Municipal, de acordo com o estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 4º. Nos loteamentos em ZEIATOC serão exigidos as obras e equipamentos listados nos incisos do caput deste artigo, no que couber.

§ 5º. Nos loteamentos destinados a uso industrial, além das obras exigidas nos incisos I a VII deste artigo, o loteador deverá, obrigatoriamente, executar mais as seguintes obras:

I - abertura de vias de circulação, inclusive vias de acesso, com tratamento superficial, compactação e pavimentação asfáltica;

II - construção de todas as unidades do sistema público de esgoto industrial, de acordo com as normas e padrões técnicos estabelecidos pelos órgãos e entidades públicas competentes.

§ 6º. A dimensão da rede mestra coletora de águas pluviais deverá ser suficiente para comportar a respectiva vazão da bacia a montante da gleba a ser parcelada.

§ 7º. As obras previstas neste artigo deverão ser executadas e concluídas, obrigatoriamente, dentro do prazo máximo e improrrogável de 4 (quatro) anos, contados a partir da data de aprovação do projeto de loteamento, devendo cada etapa ser executada dentro do respectivo prazo previsto no cronograma físico-financeiro que for aprovado pela Prefeitura.

§ 8º. As obras previstas neste artigo serão vistoriadas e fiscalizadas pelos órgãos municipais competentes, observando-se o disposto no Capítulo III, Seção IV, “Da Fiscalização das Obras de Infra-Estrutura Urbana e das Modificações do Projeto”, artigos 43 a 45, desta Lei.

SUB SEÇÃO II – DA OBRIGATORIEDADE DE DOAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS

LEI Nº 2.093, DE 23 DE JANEIRO DE 2009.

Art. 13. Da área total parcelável objeto do projeto do loteamento, serão obrigatoriamente destinadas áreas para uso público que correspondam, no mínimo, a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba loteada, sendo que, pelo menos 15% (quinze por cento) da gleba loteada seja destinada a áreas verdes, recreação, áreas institucionais, destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e áreas livres de uso público.

§ 1º. As áreas destinadas a áreas verdes, recreação, áreas institucionais, destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e áreas livres de uso público deverão obedecer aos seguintes requisitos:

I - não deverão ficar sem acesso para logradouro público, nem ter declividade superior à média geral da gleba em que estiverem situadas;

II - não poderão ser inferiores a área e testada mínima estabelecida pela Lei de Zoneamento onde se insere o loteamento;

III - deverão estar localizadas em áreas edificantes;

IV - deverão estar situadas de forma a preservar os recursos naturais e paisagísticos do Município.

§ 2º. Respeitados a lei e o interesse coletivo, a Prefeitura, no que couber, acatará as sugestões e propostas do loteador e poderá recusar as áreas indicadas no projeto, indicando neste caso outras áreas dentro da gleba a ser parcelada.

§ 3º. Nos loteamentos com mais de 500 (quinhentos) lotes a Prefeitura deverá exigir do loteador, além de execução de obras de infra-estrutura prevista no *caput* deste artigo, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, tendo em vista a dimensão da área loteada, que serão doados ao Município mediante escritura pública devidamente registrada no cartório competente.

§ 4º. As áreas não edificantes não deverão ser incluídas no percentual mínimo de 35% destinado ao poder público.

§ 5º. O percentual da área a ser doada deverá ser calculado sobre a área total a ser parcelada, excluindo-se as áreas não parceláveis definidas no art. 7º desta Lei.

§ 6º. Os parcelamentos localizados em ZEIS, promovidos pelo Poder Público ou que tenham objetivo de regularização fundiária ou urbanística de interesse social, estão obrigados a cumprir os percentuais de doação de área pública dispostos nesta Lei, devendo, neste caso, cumprir os parâmetros a serem definidos em Decreto Municipal, conforme o Parágrafo Terceiro do art. 12 desta Lei.

SUB SEÇÃO III - DA CLASSIFICAÇÃO E CONFIGURAÇÃO DA REDE VIÁRIA

Art. 14. As vias componentes do sistema viário são assim classificadas:

I - rodovias;

II - vias arteriais primárias;

III - vias arteriais secundárias;

IV - vias coletoras;

V - vias locais;

VI - vias para pedestres ou passeio;

VII - ciclofaixas e ciclovias.

Art. 15. Os componentes do sistema viário têm as seguintes características:

I - Rodovia: apresenta alto nível de fluidez, permitindo tráfego de alta velocidade, baixa acessibilidade e pouca integração com o solo lindeiro, além das seguintes características:

a) poderá receber qualquer tipo de veículo automotor individual, coletivo e de carga;

L E I Nº 2.093, DE 23 DE JANEIRO DE 2009.

b) não admitirá o tráfego de pedestres e veículos sem motor, como bicicletas, triciclos, carroças e similares;

c) poderá ter faixa seletiva de tráfego;

d) sua geometria mínima deverá ter;

1) largura mínima de pista de rolamento: 13,00 m (treze metros);

2) faixa de domínio de 40,00 m (quarenta metros), medidos de cada lado, a partir do eixo, ou conforme dimensão estabelecida pelo órgão tutelar;

3) raio de curvatura mínimo de 25,00 m (vinte e cinco metros) contado no limite do alinhamento com os terrenos lindeiros.

II - Via Arterial Primária: se caracteriza por conter tráfego de passagem para automóveis, carga e ônibus com velocidade permitida de 60 quilômetros por hora, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade, além das seguintes características:

a) controle parcial de acessos, muitas vezes por semáforo;

b) interseções em nível espaçadas;

c) mínimo de duas faixas de tráfego por sentido;

d) canteiro central não obrigatório, mas recomendável;

e) estacionamento proibido, salvo com autorização do órgão responsável pelo controle de tráfego da Prefeitura;

f) sua geometria mínima deverá ter:

1) largura mínima de faixa de rolamento: 3,00m (três metros);

2) largura mínima de canteiro central: 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);

3) raio de curvatura mínimo de 10,00 m (dez metros), contado no limite do alinhamento com os terrenos lindeiros;

4) largura mínima de passeio: 2,00 m (dois metros).

III - Via Arterial Secundária: se caracteriza por conter tráfego de passagem para automóveis e quase sempre para transporte de carga e ônibus, com velocidade máxima permitida de 50 quilômetros por hora, além das seguintes características:

a) apresenta interseções em nível;

b) mínimo de uma faixa de tráfego por sentido;

c) possui acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias coletoras e locais;

d) permite o estacionamento;

e) sua geometria mínima deverá ter:

1) largura mínima de pista de rolamento: 8,00 m (oito metros);

2) raio de curvatura mínimo de 10,00 m (dez metros), contado no limite do alinhamento com os terrenos lindeiros;

3) largura mínima de passeio: 2,00 m (dois metros).

IV - Via Coletora: aquela que recebe e distribui o tráfego, proveniente das vias locais, comportando velocidades baixas, além das seguintes características:

a) apresenta equilíbrio entre fluidez e acessibilidade;

b) possibilita sua integração com o uso do solo lindeiro quanto à localização de comércio, serviços e outras atividades;

c) sua geometria mínima deverá ter:

1) largura mínima de pista de rolamento: 7,00 m (sete metros);

2) raio de curvatura mínimo de 10,00 m (dez metros), contado no limite do alinhamento com os terrenos lindeiros;

3) largura mínima de passeio: 2,00 m (dois metros).

V - Via Local: aquela que permite acesso direto às áreas residenciais, comerciais e industriais, apresenta baixa fluidez, além das seguintes características:

L E I Nº 2.093, DE 23 DE JANEIRO DE 2009.

- a) comporta velocidade baixa e alta acessibilidade;
- b) caracteriza-se pela integração com o uso do solo lindeiro;
- c) sua geometria mínima deverá ter:
 - 1) largura mínima de pista de rolamento: 7,00 m (sete metros);
 - 2) raio de curvatura mínimo de 6,00 m (seis metros), contado no limite do alinhamento com os terrenos lindeiros;
 - 3) largura mínima de passeio: 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).
- d) em ZEIS, as vias locais poderão ter geometria diferenciada do disposto anteriormente, observando-se o estabelecido no parágrafo terceiro do art.12.

VI - Via para Pedestre: localiza-se em núcleos urbanos ou em ilhas, destinada à circulação, com largura mínima de 3,00 m (três metros), sem uso de veículos automotores a combustão, sendo permitido o uso de veículos leves especiais para transporte de passageiros e carga, com motorização elétrica.

VII - Ciclofaixas e ciclovias:

- a) Ciclofaixas: são faixas de rolamento para bicicletas, com o objetivo de separá-las do fluxo de veículos automotores, normalmente localizadas no bordo direito das ruas e avenidas, no mesmo sentido de tráfego.
- b) Ciclovias: estrutura totalmente segregada do tráfego motorizado, cuja largura dependerá da intensidade do fluxo de bicicletas.

Art. 16. As vias de circulação serão compostas por uma parte destinada ao tráfego de pedestres, e por uma parte destinada ao tráfego de veículos, obedecendo as seguintes características:

I - o dimensionamento das vias de circulação deverá obedecer ao estabelecido no art. 15 desta Lei;

II - nos passeios, no eixo da bissetriz do ângulo formado nas esquinas, deverá ser executada rampa de acesso para pessoas portadoras de necessidades especiais, com no mínimo, 1,20 (um e vinte) metros de largura, com partida ao nível no piso da faixa de rolamento.

III - todos os lotes deverão ter pelo menos uma testada com acesso à via de circulação com dimensões mínimas iguais ao estabelecido no art. 11.

§ 1º. Nos parcelamentos em ilha serão admitidos lotes que dêem frente para vias de pedestres, desde que estas possuam largura mínima de 3,00m (três metros).

§ 2º. Deverá sempre ser previsto acesso público à praia, devidamente sinalizado, urbanizado com pavimentação e iluminação, com largura mínima de 3,00m (três metros).

Art. 17. A extensão máxima dos trechos de vias situados entre interseções com outras vias será, no máximo, de 120,00 m (cento e vinte metros).

Art. 18. Os logradouros cujas condições topográficas exigirem a sua terminação sem conexão direta para veículos com outro logradouro poderão se configurar como vias de impasse (cul-de-sac) e adotar áreas de manobra ou praça de retorno, de acordo com as seguintes condições:

I - a extensão máxima permitida para as vias de impasse (cul-de-sac), somada a da praça de retorno, será de 100 m (cem metros), sendo permitidas distâncias superiores desde que seja garantido retorno a cada 100 m (cem metros) de extensão total;

II - os leitos das praças de retorno das vias de impasse deverão ter diâmetro mínimo de 18,00m (dezoito metros).

LEI Nº 2.093, DE 23 DE JANEIRO DE 2009.

Art. 19. A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 10% (dez por cento) e a declividade mínima de 0,5% (meio por cento).

§ 1º. Em áreas excessivamente acidentadas, a rampa máxima poderá atingir até 15% (quinze por cento) nas vias de circulação, em trechos não superiores a 100 (cem) metros.

§ 2º. Para as vias de circulação ou trecho de vias em que se tenham de vencer diferenças de nível correspondentes a declividades superiores a 15% (quinze por cento), o órgão municipal competente determinará as condições a serem adotadas, em cada caso particular.

Art. 20. O emplacamento dos logradouros públicos, assim como as numerações das edificações, são privativas do Executivo Municipal.

Parágrafo único. A identificação das vias e logradouros públicos antes de sua nomeação oficial só poderá ser feita por meio de números e letras.

SUB SEÇÃO IV – OUTRAS REQUISIÇÕES PARA LOTEAMENTO

Art. 21. Fica proibido o parcelamento em lotes que não observem as dimensões de área e testada estabelecidas no art. 11 desta Lei.

§ 1º. Considera-se testada a linha divisória contínua que separa um terreno particular de um logradouro público.

§ 2º. Nos terrenos que tiverem mais de uma testada para logradouro público, pelo menos uma delas deverá ter a dimensão mínima prevista no respectivo módulo de parcelamento, definido nesta Lei.

Art. 22. Nos parcelamentos em áreas costeiras, poderão ser doadas ao Poder Público as faixas não edificantes e não parceláveis lindeiras às praias, aos costões rochosos e aos manguezais, expressas no art. 7º, incisos X, XI e XII.

Parágrafo único. A doação mencionada no caput deste artigo não poderá ser computada no percentual mínimo obrigatório estabelecido no art. 13.

SEÇÃO III - DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS DOS DESMEMBRAMENTOS E REMEMBRAMENTOS

Art. 23. Os lotes resultantes de desmembramentos e remembramentos devem ter frentes para logradouros já existentes criados por parcelamento regular ou dotados de infra-estrutura urbana, respeitadas a testada e metragem quadrada mínima de acordo com a Lei de Zoneamento.

Art. 24. Quando a gleba que se deseja desdobrar, fracionar ou desmembrar tiver superfície superior a 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados) na sua conformação primária e original, antes do desdobro, fracionamento ou desmembramento, o parcelador no ato da provação de um desses mecanismos de parcelamento do solo, será obrigado a transferir ao Município, mediante escritura pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, áreas destinadas a áreas verdes, recreação, áreas institucionais, destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e áreas livres de uso público, sendo no mínimo, igual a 15% (quinze por cento) da área parcelável da gleba primária e original.

§ 1º. A transferência mencionada no caput deste artigo far-se-á apenas quando do primeiro ato de desdobro, fracionamento ou desmembramento, ficando os subseqüentes atos de parcelamento do solo retro mencionado independente de que área tenha a parcela de terra a ser desdobrada, fracionada ou desmembrada, isentos da obrigatoriedade de transferência ao

LEI Nº 2.093, DE 23 DE JANEIRO DE 2009.

Município de quaisquer percentuais de extensão de terra.

§ 2º. No cálculo da área a ser desmembrada não serão consideradas as porções de terreno com as características mencionadas no art. 7º e incisos desta Lei.

§ 3º. Aplica-se à área objeto da doação mencionada no caput deste artigo o disposto nos parágrafos primeiro ao sexto do art. 13 desta Lei.

§ 4º. A área objeto da doação mencionada no *caput* deste artigo será destinada a áreas verdes, recreação, áreas institucionais, destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e áreas livres de uso público.

§ 5º. Excluem-se do disposto no *caput* deste artigo:

I - os desmembramentos fruto de inventário ou partilha por decisão judicial;

II - os desmembramentos com finalidade de separar as áreas de implantação de Unidades de Conservação da Natureza ou Reserva Florestal.

Art. 25. Aplica-se aos desmembramentos, no que couber, os requisitos urbanísticos exigidos para o loteamento, em especial, o disposto sobre as proibições para o parcelamento do solo contidos no art. 7º desta Lei.

§ 1º. As parcelas resultantes dos terrenos remanescentes de desmembramentos assim como os lotes resultantes de desmembramentos não poderão ser inferiores aos lotes mínimos previstos nesta Lei para as diversas zonas.

§ 2º. Exceção ao parágrafo anterior se dará para as parcelas de terreno resultantes de desmembramento de lote contíguo, desde que o procedimento se faça integralmente no mesmo processo administrativo e a situação final resulte em lotes com dimensões iguais ou superiores ao lote mínimo estabelecido para a zona em questão.

§ 3º. A PMAR poderá estabelecer as condições para que o disposto no § 2º deste artigo seja viabilizado para o caso de titularidades diversas de lotes envolvidos.

CAPÍTULO III DA APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO SEÇÃO I - DAS DIRETRIZES

Art. 26. Antes de solicitar aprovação de parcelamento, o requerente deverá realizar Consulta Prévia perante o órgão municipal competente, que emitirá parecer quanto à viabilidade da elaboração do projeto, mediante a apresentação dos seguintes elementos:

I - Título de propriedade do imóvel, salvo quando o requerente possuir a intenção de adquirir a área após parecer favorável para a implantação do pretendido;

II - Planta do imóvel, em escala 1:250 ou maior, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA para autoria do projeto, contendo:

a) curvas de nível de metro em metro;

b) a localização de mananciais, cursos d'água, nascentes, olhos d'água, águas correntes e dormentes e de drenagem superficial;

c) a localização de arruamentos vizinhos, das vias de comunicação, das áreas livres e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local e em suas adjacências;

d) a localização de monumentos naturais ou artificiais, matas e florestas, bosques, árvores frondosas isoladas, agrupamentos descontínuos ou isolados de árvores e afloramentos rochosos;

e) construções existentes no imóvel;

f) servidões existentes;

g) áreas alagadiças ou sujeitas a inundações;

LEI Nº 2.093, DE 23 DE JANEIRO DE 2009.

h) a delimitação da gleba a ser parcelada, perfeitamente definida, com indicação de todos os confrontantes;

i) planta de situação e localização com indicação da área total;

j) memoriais descritivos e justificativos, esclarecendo sobre o abastecimento de água, esgotamento sanitário, número de lotes estimados e suas dimensões e a descrição do uso predominante a que se destinará o loteamento da gleba.

§ 1º. O Município terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias para emitir parecer solicitado por Consulta Prévia, apresentando as restrições à ocupação e os índices urbanísticos, conforme estabelecido por Lei, interrompendo-se esse prazo durante o período necessário ao atendimento de eventuais exigências que forem feitas ao loteador.

§ 2º. A aprovação de um projeto estará condicionada ao atendimento de todas as observações e/ou exigências do parecer da Consulta Prévia.

§ 3º. A Consulta Prévia a que se refere o parágrafo anterior vigorará pelo prazo máximo de 01 (um) ano contado a partir da data de sua emissão.

Art. 27. Após o recebimento dos documentos mencionados no art. 26 desta Lei, os órgãos municipais poderão fazer vistorias no terreno e quando necessário, consultas a órgãos federais e estaduais.

Art. 28. A Consulta Prévia será obrigatória para as propostas de loteamento em glebas maiores que 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados) de área parcelável.

§ 1º. De posse do parecer de Consulta Prévia favorável, o loteador, nos casos previstos no caput deste artigo, deverá apresentar planta urbanística e humanizada do projeto e memorial descritivo para apresentação ao Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente, visando cumprir o disposto no art. 10 desta Lei.

§ 2º. A planta urbanística e o memorial referidos no parágrafo anterior deverão:

I - ter apresentação legível e linguagem clara de modo a ser facilmente interpretada por pessoas leigas utilizando na medida do possível recursos de cor, perspectiva, maquete, dentre outros;

II - indicar as áreas a serem doadas, as quadras, lotes, ruas, áreas de lazer e áreas para equipamentos públicos;

III - indicar brevemente as soluções previstas para a infra-estrutura urbana, especialmente as questões relativas ao esgotamento sanitário, garantias de abastecimento de água, e acessos públicos.

§ 3º. Após a entrega da planta urbanística e memorial descritivo os mesmos deverão ficar em exposição pública durante dez dias em espaço público previamente indicado pela secretaria do CMUMA.

§ 4º. Depois de expostos, o projeto e memorial serão encaminhados ao Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente que, no prazo de vinte dias apreciará o projeto e emitirá parecer opinativo.

§ 5º. Após a apreciação do Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente – CMUMA o loteador poderá desenvolver o projeto desde que em conformidade com o parecer da Consulta Prévia e do CMUMA, a aprovação dos órgãos competentes e das normas aplicáveis.

SEÇÃO II - DO PEDIDO DE APROVAÇÃO

Art. 29. De posse das diretrizes fornecidas pelos órgãos municipais, o loteador promoverá a elaboração do projeto geométrico do loteamento e o submeterá à aprovação acompanhado dos

L E I Nº 2.093, DE 23 DE JANEIRO DE 2009.

seguintes elementos:

I - 06 (seis) jogos de plantas de todo o projeto assinadas pelo proprietário ou representante legal e por profissional habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA) e uma cópia eletrônica em mídia digital do projeto completo;

II - memorial descritivo e justificativo de todo projeto de loteamento e dos projetos complementares com respectiva memória de cálculo em 06 (seis) vias igualmente assinadas conforme especificado no inciso I deste artigo;

III - certidão atualizada de ônus reais expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

IV - certidão negativa de débito de tributos municipais relativos ao imóvel;

V - o projeto de loteamento, contendo:

a) a situação original da gleba a ser parcelada, com dimensões, divisas e confrontações;
b) a indicação do relevo do terreno, por meio de curvas de nível de metro em metro;
c) a indicação de cursos d'água, nascentes, olhos d'água e mananciais, áreas e espaços livres de uso público, áreas não edificantes e não parceláveis, orientação magnética e outros requisitos que venham a ser exigido pelo Município;

d) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, numeração e áreas;

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

f) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças nas escalas de 1:1000 e 1:100 respectivamente;

g) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

h) projeto da rede de escoamento de águas pluviais indicando local de lançamento e forma de prevenção de erosões, com plantas e perfis em escalas adequadas;

i) projeto de pavimentação das vias de circulação de áreas destinadas a equipamentos públicos e praças;

j) quadro estatístico contendo área de terreno, áreas de uso público, número de lotes e outras indicações julgadas necessárias pela Prefeitura;

k) projeto do sistema de abastecimento de água potável, indicando rede de distribuição, fonte do manancial de captação, vazão disponível no manancial e vazão de consumo, bem como laudo técnico que ateste a qualidade da água, devendo ainda o empreendedor apresentar a outorga de água emitida pelo órgão competente no caso do abastecimento de água ser feito através de captação em poço, nascente ou curso d'água superficial;

l) projeto do sistema de esgotamento sanitário, detalhando a coleta, o tratamento e disposição final do efluente, que atenda o índice mínimo de redução de 90% (noventa por cento) da demanda bioquímica de oxigênio (DBO), em planta e perfis em escalas adequadas;

m) especificação de materiais e da execução da obra;

n) projeto das obras necessárias para contenção de taludes, aterros e encostas;

o) indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações;

p) projeto de arborização das vias de circulação;

q) cronograma físico de execução das obras;

r) projeto de iluminação pública.

§ 1º. Para o caso de projetos de loteamento em glebas maiores que 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados) de área parcelável, deverá ser apresentado o parecer favorável ao projeto emitido pelo Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente.

§ 2º. A Prefeitura poderá estabelecer normas complementares destinadas ao adequado

L E I Nº 2.093, DE 23 DE JANEIRO DE 2009.

cumprimento das exigências estabelecidas neste artigo.

Art. 30. Os pedidos de aprovação de desmembramentos e remembramentos, serão submetidos à aprovação da Prefeitura e acompanhados dos seguintes documentos:

I - plantas em 06 (seis) vias, de todo o projeto assinadas pelo proprietário ou representante legal e por profissional habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA), ficando a cargo da Prefeitura exigir, quando necessário, a apresentação de mídia eletrônica do projeto completo;

II - memorial descritivo em 06 (seis) vias;

III - certidão atualizada de ônus reais expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

IV - certidão negativa de débito de tributos municipais relativos ao imóvel;

V - projeto de desmembramento ou remembramento, contendo o desenho da situação atual, da situação intermediária, se for o caso, e da situação proposta, informando medidas, rumos, confrontações, numeração dos lotes, cotas planimétricas e altimétricas, cursos d'água, vias lindeiras com suas dimensões, áreas não edificantes e não parceláveis, e demais exigências dos órgãos municipais.

Art. 31. A Prefeitura disporá de 60 (sessenta dias), contados a partir da data de entrega do projeto definitivo à Prefeitura, para emitir parecer sobre o projeto de parcelamento, devendo consultar, quando necessário, os órgãos competentes estaduais e federais envolvidos.

§ 1º. No caso em que o projeto de loteamento entre em exigência por parte da Prefeitura Municipal, será suspensa a contagem dos 60 (sessenta) dias de que trata o *caput* deste artigo.

§ 2º. A partir da reapresentação do projeto, atendidas todas as exigências, a Prefeitura, terá o prazo de 60 (sessenta) dias para emitir parecer conclusivo sobre o projeto, procedendo aos atos necessários à emissão de um Termo de Compromisso, no prazo de vinte dias.

Art. 32. A aprovação do projeto de loteamento pelo Município ficará condicionada à assinatura de um Termo de Compromisso pelo loteador, devidamente registrado em cartório, no qual este se obrigará:

I - Iniciar no prazo de 180 (cento e oitenta) dias e executar à própria custa, no período máximo de 04 (quatro) anos as seguintes obras:

a) terraplanagem, sistema de circulação, demarcação das quadras e lotes, arruamentos, meio fio e pavimentação das vias;

b) sistema de abastecimento de água;

c) sistema de drenagem de águas pluviais;

d) sistema de esgotamento sanitário;

e) sistema de energia elétrica e iluminação pública;

f) arborização das vias e praças.

II - facilitar a fiscalização permanente, pela Prefeitura, durante a execução das obras e serviços;

III - fazer constar em todos os documentos de compra e venda, além das exigências previstas em legislação federal ou municipal, a condição de que os lotes só poderão receber construção depois de concluídas as obras de infraestrutura previstas nesta Lei;

IV - transferir ao domínio público, sem qualquer ônus para o Município, mediante escritura pública, as áreas de doação obrigatória conforme disposição desta Lei;

V - iniciar a venda dos lotes somente após o registro do loteamento e o início das obras de implantação da respectiva infra-estrutura observando o disposto no Parágrafo único deste artigo;

LEI Nº 2.093, DE 23 DE JANEIRO DE 2009.

VI - cumprir outras exigências específicas que venham a ser feitas pela Prefeitura com fundamento nesta ou em outras Leis pertinentes;

VII - indicar os lotes para caução à Prefeitura como garantia da execução das obras de infra-estrutura, nos termos do art. 39 desta Lei.

Parágrafo único. No caso de projeto de parcelamento a ser executado por etapas, o Termo de Compromisso deverá conter ainda:

a) definição de cada etapa do projeto de modo a assegurar a cada comprador o pleno uso e gozo dos equipamentos previstos para o parcelamento;

b) definição do prazo total da execução de todo o projeto e das áreas e dos prazos correspondentes de cada etapa;

c) estabelecimento de condições especiais, se for o caso, para liberação das áreas correspondentes a cada etapa;

d) indicação das áreas dadas em garantia na proporção das etapas do projeto.

Art. 33. A aprovação do projeto de loteamento é válida pelo período de 04 (quatro) anos, a partir da data de aprovação, observadas as demais disposições desta Lei.

Art. 34. O pagamento das taxas e emolumentos devidos será condição prévia para a concessão do respectivo alvará de execução de obras do loteamento.

Parágrafo único. O alvará mencionado no *caput* deste artigo é revogável a qualquer momento se não forem executadas as obras dentro dos prazos estipulados ou não for cumprida qualquer disposição desta Lei ou obrigações assumidas perante o órgão concedente.

Art. 35. O Projeto aprovado e respectivo alvará deverão conter, respectivamente, carimbo de aprovação e a enumeração das obrigações impostas ao loteador conforme art 32.

Art. 36. O loteador poderá requerer modificação total ou parcial do projeto aprovado desde que:

I - sejam obedecidas às normas legais e regulamentadas;

II - seja obtida a anuência dos titulares de direito sobre as áreas vendidas ou compromissadas a venda quando for o caso.

Art. 37. Ao fim do período a que se refere o inciso I do art. 32, no caso de não comprovação do início das obras, o projeto de loteamento deverá ser novamente aprovado à luz da legislação vigente no momento de sua reapresentação.

Art. 38. Findo o prazo fixado, caso não tenham sido totalmente realizadas as obras e os serviços exigidos, a Prefeitura promoverá ação competente para adicionar ao seu patrimônio a área caucionada referida no art. 39, que poderá ser comercializada para ressarcimento dos custos referentes às obras a realizar.

Parágrafo único. Se à área caucionada for insuficiente para que, com o produto de sua alienação se pague às obras executadas pela Prefeitura e não se verificar o pagamento voluntário da diferença em prazo fixado por esta, preceder-se-á a cobrança judicial na forma da Lei.

SEÇÃO III - DOS REGISTROS DOS LOTEAMENTOS, DESMEMBRAMENTOS E REMEMBRAMENTOS.

LEI Nº 2.093, DE 23 DE JANEIRO DE 2009.

Art. 39. Aprovado o projeto de parcelamento pela Prefeitura, o loteador terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrá-lo no Registro de Imóveis, sob pena de caducidade de aprovação, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e suas posteriores alterações.

Parágrafo único. Somente após a efetivação no Registro de Imóveis, o parcelador poderá iniciar a venda dos lotes, observando, para o caso de loteamentos, o disposto no art. 32.

Art. 40. No ato do registro do projeto de parcelamento aprovado, o loteador caucionará à Prefeitura, mediante escritura pública, uma área indicada por esta, livre de ônus real e correspondente a 30% (trinta por cento) dos lotes comercializáveis, como garantia da execução, em quatro anos, das obras previstas no art. 12.

Art. 41. Conforme a Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 e suas modificações posteriores, o título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e emissão provisória na posse, desde que promovido pelo Município ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

Art. 42. Caso o parcelamento não tenha sido levado a registro no prazo estipulado no art. 39 desta Lei, o projeto deverá ser novamente apresentado e analisado à luz da legislação vigente no momento de sua reapresentação.

Parágrafo único. Para revalidação dos projetos de desmembramento e remembramento deverão ser apresentadas as plantas dos projetos aprovados e com os respectivos memoriais descritivos.

SEÇÃO IV - DA FISCALIZAÇÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA URBANA E DAS MODIFICAÇÕES DO PROJETO

Art. 43. A execução das obras de infra-estrutura e equipamentos urbanos deverá ser fiscalizada pelo órgão técnico da Prefeitura e suas autarquias, devendo o loteador, obrigatoriamente, comunicar o seu início.

Art. 44. Uma vez concluídas as obras, nos termos da Lei e do projeto aprovado, a Prefeitura expedirá o Termo de Verificação de Execução de Obras.

§ 1º. O Termo de Verificação de Execução de Obras poderá ter caráter parcial, observado o disposto no Parágrafo único do art. 32 desta Lei.

§ 2º. Caso as obras não estejam em condições de perfeita aceitação, a Prefeitura intimará o loteador a corrigir as irregularidades apontadas.

Art. 45. Qualquer alteração, modificação ou cancelamento parcial ou total do loteamento ou desmembramento registrado, dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela modificação, bem como da aprovação pela Prefeitura, devendo ser averbada no registro de imóveis em complemento ao projeto registrado.

SEÇÃO V - DOS PARCELAMENTOS ILEGAIS

Art. 46. É proibido vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado ou implantado.

L E I Nº 2.093, DE 23 DE JANEIRO DE 2009.

Art. 47. Verificando-se que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado e não havendo notificação pelo Município, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.

§ 1º. Ocorrendo a suspensão do pagamento das prestações restantes, na forma do *caput* deste artigo, o adquirente efetuará depósito das prestações devidas junto ao Registro de Imóveis competente, que as depositará em estabelecimento de crédito segundo ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá da prévia autorização judicial.

§ 2º. O Município poderá, sem prejuízo de outros órgãos, efetuar a notificação ao loteador para suprir as faltas previstas no *caput* deste artigo.

Art. 48. Depois de lavrado em auto de infração, serão expedidos quando couber, edital de embargo ou de interdição, podendo ser solicitado o auxílio da força pública, quando necessário, para fazê-lo respeitar.

Art. 49. Caberá o embargo sempre que, sem a devida aprovação do órgão público municipal, estiver sendo realizada qualquer obra ou verificado o funcionamento de quaisquer equipamentos ou máquinas que exijam licenciamento prévio.

§ 1º. São passíveis de embargo, também as obras licenciadas, cuja execução não estiver de acordo com o projeto aprovado ou com quaisquer das prescrições do alvará concedido.

§ 2º. Considera-se início de parcelamento, para efeito de embargo e autuações:

I - demarcação de lotes;

II - abertura de vias, servidões ou prolongamento deles;

III - anúncios divulgados pela imprensa.

Art. 50. Desatendida pelo loteador a notificação mencionada no §2º do art. 46, o Município poderá promover a regularização urbanística e registrária dos parcelamentos fazendo garantir sua função social, prioritariamente naqueles ocupados pela população de baixa renda, podendo então:

I - elaborar ou reformular o projeto de parcelamento na forma adequada para o processamento no Registro de Imóveis competente, adequando-se às normas administrativas para viabilizar a sua aprovação e a emissão das respectivas certidões;

II - revalidar os projetos apresentados pelo parcelador, ainda que não tenham sido submetidos ao registro no prazo legal, desde que a efetiva implantação do parcelamento esteja de acordo com o projeto aprovado;

III - realizar as obras de urbanização necessárias para a regularização do parcelamento.

§ 1º. O disposto neste artigo não exime os responsáveis das sanções previstas em Lei.

§ 2º. O Município, para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento promoverá, por via judicial, as medidas cautelares ou outras cabíveis quando se verificar a insuficiência ou perda das garantias oferecidas pelo parcelador.

§ 3º. O Município promoverá ações conjuntas com órgãos e entidades do Estado e da União, cuja atuação seja necessária para a regularização dos loteamentos, especialmente no que se refere à defesa dos interesses dos adquirentes de lotes.

§ 4º. As importâncias despendidas pelo Município para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas pelo levantamento das prestações depositadas, no que faltar, serão exigidas do parcelador, transformando-se estas em Dívida Ativa e aplicando-se o disposto no § 2º deste artigo.

LEI Nº 2.093, DE 23 DE JANEIRO DE 2009.

§ 5º. Fica vedada a tramitação de quaisquer processos administrativos em nome do parcelador ou proprietário da gleba se ao mesmo houver imputado prática de parcelamento irregular ou clandestino, até que se cumpram as disposições desta Lei.

§ 6º. Se o parcelador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica deste grupo, beneficiária de qualquer forma do parcelamento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causado aos compradores de lotes e ao Poder Público.

Art. 51. Em decorrência da transgressão da presente Lei, será lavrado auto de infração pelo funcionário que a houver constatado, independente de testemunhas.

Art. 52. As áreas de loteamento irregulares ou clandestinos poderão ser declaradas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), conforme o disposto nas Leis do Plano Diretor, Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo, não desobrigando das penalidades cabíveis o loteador e proprietário.

SEÇÃO VI - DAS PENALIDADES

Art. 53. As penalidades previstas nesta Lei serão aquelas estabelecidas pela Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações para os crimes contra a Administração Pública, a seguir transcritas:

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes no Estado e Município;

II - dar início, de qualquer modo ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - fazer, ou veicular proposta, contrato, prospecto, ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Pena: Reclusão de 1 (um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no país.

Parágrafo único. O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido:

I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente;

II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ou com emissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.

Pena: Reclusão de 1 (um) a 5 (cinco) anos e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no país.

Art. 54. Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário ou loteador, diretor ou gerente de sociedade.

Art. 55. Constitui crime 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 registros de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não

LEI Nº 2.093, DE 23 DE JANEIRO DE 2009.

registrado, sendo o(s) responsável (eis) passível (eis) de pena de 1 (um) a 2 (dois) anos de reclusão e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no país, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

Art. 56. Os infratores das disposições desta Lei ficam sujeitos as seguintes sanções, sem prejuízo de outras estabelecidas nesta Lei ou em Leis específicas:

I - advertência com prazo de 30 (trinta) dias para regularizar a situação;

II - multa, pelo simples cometimento de infração no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) para cada infração;

III - multa diária de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por infração cometida, a partir do término do prazo de regularização da situação;

IV - embargo da obra, sem prejuízo das multas simples e diária;

V - auto de demolição ou desmonte, sem prejuízo das multas simples e diária.

§ 1º. Em caso de reincidência, os valores das multas diárias e simples, terão seu valor multiplicado pelo número de vezes que a infração for cometida.

§ 2º. As correções das obras indevidas ou sem conformidade com o projeto aprovado, são de inteira responsabilidade do proprietário ou do responsável pela obra.

Art. 57. O loteador, vendedor, ou corretor é obrigado a colocar o número do processo administrativo que deu origem à aprovação do parcelamento em todos os anúncios e publicações de propaganda, documentos e papéis relativos aos negócios regulados por esta Lei.

Parágrafo único. A omissão desta obrigação ou falsa indicação sobre a característica do loteamento, sujeita o infrator as penalidades administrativas e criminais cabíveis.

SEÇÃO VII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 58. A regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal, não poderá contrariar a Lei de Zoneamento.

Art. 59. Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado a destinação de áreas públicas exigida no art. 13 desta Lei não poderá se alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

Parágrafo único. Na ocorrência do caso previsto no *caput* deste artigo, o Município exigirá do loteador o ressarcimento pecuniário ou uma área equivalente ao dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente repassadas.

Art. 60. É vedado vender ou prometer vender parcela do loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 61. Os projetos de parcelamento aprovados pelo Município que, até a data da publicação desta Lei, ainda não tiverem suas obras iniciadas e tiverem vencidas suas respectivas licenças, deverão se adequar às novas exigências legais vigentes.

Parágrafo único. Ocorrendo o disposto no *caput* deste artigo, o interessado deverá solicitar nova análise e aprovação dos projetos.

SEÇÃO VIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 62. Os proprietários de glebas nas quais já tenha havido parcelamento, não aprovado

LEI Nº 2.093, DE 23 DE JANEIRO DE 2009.

antes da publicação desta lei, cujos índices urbanísticos estejam em desacordo com as suas exigências, terão o prazo de um ano, a partir da sua vigência para solicitar a aprovação do referido parcelamento.

§ 1º. O projeto do parcelamento de que trata este artigo deverá utilizar índices urbanísticos em conformidade com o estipulado pela Lei Federal nº 6766/79 e suas alterações.

§ 2º. Para comprovação da existência do parcelamento, o interessado deverá dispor de um dos elementos constantes das alíneas seguintes:

I - projeto de construção de edificação, aprovado em data anterior à publicação desta Lei, implantado ou a ser implantado no referido parcelamento;

II - recibos de compra e venda registrados em cartório, com data de registro anterior à publicação desta Lei;

III - ficha de cadastro imobiliário dos lotes resultantes do parcelamento, cuja data de lançamento seja anterior à publicação desta Lei;

IV - parecer do fiscal de urbanismo, constatando, após vistoria e relato das evidências encontradas, a preexistência do parcelamento em data anterior à publicação desta Lei.

Art. 63. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas, a partir da vigência de seu regulamento as disposições em contrário, especialmente aquelas contidas na Lei Municipal 162 de 12 de dezembro de 1991 e suas normas regulamentares e complementares, exceto para a UT-09 que corresponde à Ilha Grande, do Jorge Grego, Ilhas da Armação, Ilhote do Leste, Ilha dos Meros, Longa, Matariz, Redonda, Comprida, Aroeira, Macacos, Arpoador, Pombas, Japariz, do Abraão, Macedo Maior, Macedo Menor, dos Morcegos, Amolá, do Meio, Pau a Pino, das Palmas e Guriri.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS, 23 DE JANEIRO DE 2009.

ARTUR OTÁVIO SCAPIN JORDÃO COSTA

Prefeito

ANEXO I
GLOSSÁRIO

Águas correntes – (1) Curso de água que flui ao longo de um leito sobre os continentes. (2) Corrente marinha formada por ação de vento, diferenças de densidade, etc.

Alvará - é a licença, documento autorizativo para a execução de quaisquer obras ou para o exercício legal de quaisquer atividades.

Áreas institucionais - são áreas de uso público, destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários, tais como escolas, creches, posto de saúde, ginásio de esportes, delegacias de polícia, caixas d'água e outros similares mantidos pelo poder público ou por entidades civis, sem fins lucrativos, comprovadamente aptas ao cumprimento de atividades institucionais.

Áreas verdes - são áreas arborizadas ou cobertas de vegetação rasteira, de uso público, destinadas a atividades de recreação ativa, de contemplação ou repouso.

Assoreamento - Processo em que lagos, rios, baías e estuários vão sendo aterrados pelos solos e outros sedimentos neles depositados pelas águas das enxurradas, ou por outros processos.

Aterro - colocação de terra ou entulho para nivelar uma superfície irregular. Pode ser artificial, quando realizado pelo homem e natural, quando ocorre por forças da natureza, como deslizamento, aluvionamento. O aterro natural, em geral, provoca formação de acréscimos aos terrenos alodiais, à beira mar, margens de rios e altera o rumo de linhas divisórias.

Calçada – parte da via, normalmente segregada e em nível diferenciado, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, engenhos de sinalização e publicidade, vegetação e outros fins.

Caução - 1. Cautela, precaução.2. Garantia, segurança.3. O que serve de penhor a um empréstimo, ou a um adiantamento.4. Depósito de valores aceitos para tornar efetiva a responsabilidade de um encargo.

Certidão - documento que atesta, que afirma ou reconhece determinada situação, garantindo a veracidade das informações nelas contidas.

CMUMA – Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente.

Costão Rochoso - ambiente litorâneo formado por rochas, situado no limite entre o oceano e o continente. Denominação generalizada dos ecossistemas do litoral onde não ocorrem manguezais ou praias e que são constituídos por rochas autóctones - inteiras ou fragmentadas por intemperismo - que formam o habitat de organismos a ele adaptados. O costão rochoso sofre influência das marés, dos embates das ondas e dos raios solares, obrigando as formas de vida a se adaptar a essas condições peculiares. Sua parte superior, sempre seca, está geralmente revestida por líquens, por vegetação baixa e por vegetação arbórea-arbustiva. Na parte emersa - borrifada pelas ondas – é constante a presença de moluscos e de crustáceos. A parte submersa sustenta comunidades bióticas mais complexas onde podem estar presentes algas, cnidários, esponjas, anelídeos, moluscos, crustáceos, equinodermas, tunicados e outros organismos inferiores, servindo de base alimentar para peixes e outros vertebrados.

Curva de Nível - é a linha imaginária definida pelas mesmas cotas altimétricas ao longo de um terreno, em relação ao nível do mar ou a outro arbitrado.

Declive, Declividade - O declive é a inclinação do terreno ou a encosta, considerada do ponto mais alto em relação ao mais baixo. A declividade é o grau de inclinação de um terreno, em relação a linha do horizonte, podendo ser expressa também em percentagem, medida pela tangente do ângulo de inclinação multiplicada por 100. (FEEMA, 1990). (18).

Desdobro - é a divisão de um lote maior em dois menores, com aproveitamento das vias públicas existentes.

Desmembramento - É a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com

L E I Nº 2.093, DE 23 DE JANEIRO DE 2009.

aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Encostas – “Declive nos flancos de um morro, de uma colina ou uma serra” (Guerra, 1978).

Equipamentos urbanos - “Conjunto de edificações e espaços, predominantemente de uso público, nos quais se realizam atividades complementares à habitação e ao trabalho, ou nos quais se oferecem à população os serviços de bem estar social e de apoio às atividades econômicas” (SAHOP, 1978).

Faixa de domínio - é a faixa que se desapropria para a construção da estrada, prevendo uma largura que futuramente possibilite sua expansão. Sua largura varia nas rodovias brasileiras entre vinte e setenta metros, conforme a sua classe, nas ferrovias é variável de acordo com a natureza do terreno.

Fracionamento - é a divisão de um lote maior em até seis lotes menores, com aproveitamento das vias públicas existentes.

Gleba - é a área de terra que não foi objeto de parcelamento para fins urbanos.

Gleba primária e original - entenda-se como uma gleba antes de qualquer ato de desdobro, fracionamento ou desmembramento.

Guia - Nome de cada uma das pedras que separam as calçadas das vias carroçáveis, meio-fio.

Infra-Estrutura Urbana - “Conjunto de obras que constituem os suportes do funcionamento das cidades e que possibilitam o uso urbano do solo, isto é, o conjunto de redes básicas de condução e distribuição, rede viária, água potável, redes de esgotamento, energia elétrica, gás, telefone, entre outras, que viabilizam a mobilidade das pessoas, o abastecimento e a descarga, a dotação de combustíveis básicos, a condução das águas, a drenagem e a retirada dos despejos urbanos” (SAHOP, 1978).

Largura da via - Distância entre os alinhamentos da via.

Leito carroçável - Pista destinada ao tráfego de veículos, composta de uma ou mais faixas de rolamento, incluindo faixas de estacionamento e/ou acostamento.

Logradouros Públicos - vias de circulação e acesso, de pedestres ou veículos, de uso e reconhecimento público.

Lote - é qualquer área resultante de parcelamento do solo para fins urbanos, com pelo menos uma divisa lindeira à via pública de circulação e destinada à edificação.

Loteamento - é a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com abertura de vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias e logradouros existentes.

Manancial - todo corpo d’água utilizado para o abastecimento público de água para consumo.

Mangue – espécies halófilas de árvores e arbustos que se desenvolvem em ambientes à beira mar, sujeitos às variações de maré e salinidade, que colonizam sedimentos lamosos.

Manguezal – ecossistema litorâneo que ocorre em terrenos baixos, sujeito às ações das marés, formado por vasas lodosas recenas ou arenosas, as quais se associa, predominantemente, a vegetação natural conhecida como mangue, com influência flúvio-marinha, típica de solos limosos de regiões estuarinas e com dispersão descontínua ao longo da costa brasileira, entre os Estados do

Amapá e Santa Catarina.

Meio-fio - linha limítrofe entre o passeio e o leito carroçável.

Memorial Descritivo - texto onde se colocam informações detalhadas, justificativa de soluções, explicações diversas sobre projetos.

Mirantes/ Belvedere - Pavilhões situados em lugares altos e bastante desabrigados para que deles se possam apreciar vistas panorâmicas

Olhos d’água – (1) Local onde se verifica o aparecimento de água por afloramento do lençol

L E I N° 2.093, DE 23 DE JANEIRO DE 2009.

freático (Resolução CONAMA nº 04 de 18.09.85). (2) Designação dada aos locais onde se verifica o aparecimento de uma fonte ou mina d'água. As áreas onde aparecem olhos-d'água são, geralmente, planas e brejosas (GUERRA, 1978).

Passeio - parte do logradouro público destinado ao trânsito de pedestres, o mesmo que calçada.

Pavimentação - Revestimento de um logradouro ou dos pisos das edificações.

Pista de Rolamento – Cada uma das faixas que compõem a área destinada ao tráfego de veículos, nas vias de circulação.

Regularização Fundiária - meio através do qual os ocupantes ou moradores de loteamento adquirem a titulação definitiva dos seus lotes.

Regularização Urbanística - projeto, seguido de obras, visando dotar determinada área de infraestrutura básica, definindo arruamento, instalando equipamentos públicos, definindo lotes, etc.

Remanescente - 1. Que remanesce; restante, remanente. 2. Aquilo que sobeja ou resta.

Remembramento – É a operação imobiliária que reúne nas mãos de um só proprietário, vários lotes de terra que passam a constituir uma só gleba.

Sarjeta - Vala, valeta, escoar águas.

Servidão - passagem para uso público em um terreno podendo ser de caráter particular ou pública.

Sistema Viário - Conjunto de vias integrantes de um determinado espaço, em que são estruturadas de modo hierárquico, resultando em um sistema integrador das funções urbanas principalmente pela circulação de veículos motorizados.

Talude - Sinônimo de vertente (talude natural). É o plano inclinado que limita um aterro e que tem como função garantir a estabilidade do mesmo (talude artificial). Talude natural é aquele que foi formado há muitos milhões de anos. Encontramos os taludes naturais principalmente nas encostas de montanhas. Talude artificial é aquele feito pelo homem, podendo ser devido à remoção de material (talude de corte) ou acúmulo (talude de aterro).

Terras Insulares – Territórios constituídos de ilhas continentais, costeiras, oceânicas, fluviais, deltaicas, lacustres e ilhas oceânicas. A inclusão de recifes e atol nesse tipo deve-se à existência de formações sedimentares em arenito e coral nas costas do Nordeste brasileiro.

Testada ou Frente do lote -é a sua divisa lindeira a via oficial de circulação sendo que no caso de lotes de esquina, a frente do lote será determinada pelo proprietário.

Via de Circulação - Espaço destinado à circulação de veículos e de pedestres, sendo a via oficial aquela de uso público, aceita, declarada ou reconhecida como oficial pelo Poder Público.

Vias de Impasse (cul-de-sac) - vias de circulação de veículos, sem saída. E sem cruzamento com outras vias.