

PARCELAMENTO E USO DO SOLO URBANO

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DOS CONCEITOS	02
CAPÍTULO II – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	04
CAPÍTULO III – DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS	05
SEÇÃO I – DOS QUARTEIRÕES	05
SEÇÃO II – DAS VIAS DE COMUNICAÇÃO	06
SEÇÃO III – DAS ÁREAS DE DOMÍNIO PÚBLICO	07
SEÇÃO IV – DA INFRA-ESTRUTURA URBANA	08
CAPÍTULO IV – DO PROJETO DE PARCELAMENTO	09
CAPÍTULO V – DAS RESPONSABILIDADES E DA GARANTIA	11
CAPÍTULO VI – DAS PENALIDADES	13
CAPÍTULO VII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	14

LEI Nº 1617 de 15 de Janeiro de 2004.

Dispõe sobre o PERÍMETRO URBANO, PARCELAMENTO DO SOLO URBANO e dá outras providências.

CARLOS PEREIRA DE CARVALHO, PREFEITO MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL, em Exercício, Estado do Rio Grande do Sul,

FAZ SABER que o Poder Legislativo aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DOS CONCEITOS

Art. 1º - Para fins desta Lei, adotam-se as seguintes definições:

I – Loteamento

Subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

II – Loteamentos residenciais

São aqueles destinados ao uso residencial e às atividades comerciais e de serviço que lhe são complementares.

III – Loteamentos de interesse social

São loteamentos residenciais providos exclusivamente pelo Poder Público, destinados à população de baixa renda.

IV – Loteamentos Industriais

São aqueles destinados ao uso industrial e às atividades comerciais e de serviço que lhe são complementares.

V – Sítios de Recreio

São loteamentos localizados em área urbana, destinados a esta finalidade específica, por Lei Municipal.

VI – Desmembramento

Subdivisão de glebas ou grandes lotes em lotes menores destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

VII – Fracionamento

Parcelamento do lote em frações, permanecendo o mesmo em condomínio quando edificado, individualizadas suas unidades autônomas, ou com a finalidade de anexação de determinada fração ao lote lindeiro, desde que o lote remanescente se enquadre nas dimensões mínimas estabelecidas nesta Lei Municipal.

VIII – Condomínio Fechado

Parcelamento da área em lotes autônomos, possuindo acesso restrito comum a todas as frações.

IX – Edificação Clandestina

Edificação não averbada na respectiva matrícula do imóvel, construída sem projeto aprovado nos órgãos competentes.

X – Gleba Urbana

Toda a área não loteada localizada dentro do perímetro urbano ou fração de área não loteada limitada por vias urbanas com infra-estrutura mínima, considerada, para efeito de tributação, a profundidade equivalente à dimensão máxima de um quarteirão, a partir de sua frente voltada para via pública.

XI – Perímetro Urbano

Área urbana delimitada por lei caracterizada pelo zoneamento de usos estabelecido pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

XII – Infra-estrutura Mínima

Existência de vias com redes de abastecimento de água potável e fornecimento de energia elétrica.

XIII – Área de Uso Institucional

Terreno urbano, de domínio público, destinado à edificação de prédios de interesse social.

XIV – Área de Recreação

Terreno urbano, de domínio público, destinado à implantação de praças ou equipamentos de lazer.

XV – Área “Non Aedificandi”

Terreno impróprio para edificação destinado à preservação ecológica.

XVI – Quarteirão

Área de terreno delimitada por vias de circulação, subdividida ou não, em lotes para edificação, excetuando-se passagens para pedestres.

XVII – Via Principal

Via de circulação destinada ao tráfego de veículos pesados e circulação em geral.

XVIII – Via secundária

Via de circulação destinada à canalização do tráfego para as vias principais.

XIX – Via local

Via de circulação destinada ao simples acesso aos lotes.

XX – Passagem de pedestre

Via destinada à circulação exclusiva de pessoas.

XXI – Passeio Público

Local do logradouro público destinado à circulação de pedestres, limitado pelo alinhamento dos lotes e meio fio.

XXII – Caixa de rolamento

Local do logradouro público destinado ao tráfego de veículos, limitado por meio fio em ambos os lados.

XXIII – Logradouro Público

Espaço da superfície da cidade destinado ao trânsito e ao uso público, oficialmente reconhecido e designado por nome próprio.

CAPÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º - O perímetro urbano e o parcelamento do solo para fins urbanos são regido por esta Lei, observando legislações federais e estaduais pertinentes.

§ 1º - Considera-se Perímetro Urbano, a área delimitada, na planta correspondente, no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, limitada nas principais vias de acesso conforme segue:

I – Ao Norte, na BR 392, no ponto localizado a 780,00m (setecentos e oitenta metros) do eixo do acesso ao autódromo no sentido norte; e na Avenida Pedro Anunciação, no prolongamento do limite norte da área do Parque de Exposição Eliseu Benfica;

II – Ao Sul, na Avenida Santos Dumont, no ponto localizado no acesso do Aeroporto João Faria de Oliveira Lima; e na Rua Nicolau Silveira Abrão no ponto localizado a 670,00m (seiscentos e setenta metros) do eixo da Rua Benedito Martins Dias no sentido sul; e

III – A Sudoeste, na Avenida João Manoel de Lima e Silva no Prolongamento do Limite sudoeste da área do Patronato Patrício Dias Ferreira.

§ 2º - Considera-se extensão do Perímetro Urbano, a implantação de novos loteamentos ou áreas localizadas em vias providas de redes de água potável e fornecimento de energia elétrica.

§ 3º - Considera-se parcelamento do solo para fins urbanos, a divisão de terras em unidades juridicamente independentes com vistas à edificação.

Art. 3º - O parcelamento do solo para fins urbanos será realizado nas formas de loteamento, desmembramento e fracionamento, e dependerá da aprovação e licença da Prefeitura Municipal através de seus órgãos competentes.

Art. 4º - Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, nas zonas de uso previstos na Legislação Urbanísticas do Município.

Parágrafo único – Não será permitido o parcelamento do solo:

I – Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II – Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV – Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V – Áreas onde a poluição impeça as condições sanitárias suportáveis, até sua correção; e

VI – Em áreas “non aedificandi” definidas por Lei ou faixas situadas:

- a) Ao longo de qualquer curso d’água, numa faixa com largura mínima estabelecida pela legislação ambiental;
- b) No entorno de banhados e nascentes, numa área com diâmetro mínimo estabelecido pela legislação ambiental; e
- c) Ao longo das rodovias, ferrovias, adutoras, oleodutos, gasodutos, e linhas de transmissão de energia elétrica, dimensionadas conforme legislação específica.

Art. 5º - O parcelamento do solo não poderá prejudicar o escoamento natural das águas pluviais e as obras necessárias a este fim, serão obrigatoriamente executadas nas vias ou faixas reservadas para esta finalidade.

Art. 6º - Nenhum curso d’água poderá ficar no interior ou junto às divisas dos lotes, sendo obrigatória a implantação de vias ou áreas públicas para recreação em ambas as margens.

Parágrafo único – Os cursos d’água não poderão ser aterrados ou canalizados sem prévia autorização, cabendo a Prefeitura Municipal e demais órgãos competentes, o fornecimento das diretrizes relativas à ocupação de suas margens.

Art. 7º - A prefeitura poderá exigir a reserva de faixas não edificáveis no interior ou junto à divisa de lotes, para instalação de redes de infra-estrutura urbana.

Art. 8º - O parcelamento de glebas situadas em zonas de proteção de aeródromos deverá atender à legislação pertinente.

CAPÍTULO III

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

SEÇÃO I

DOS QUARTEIRÕES

Art. 9º - Os quarteirões deverão atender aos seguintes requisitos:

I – Área máxima: 1,5 ha (um hectare e meio); e

II – Comprimento máximo: 200,00m (duzentos metros).

Art. 10º - Os lotes resultantes de loteamentos, desmembramentos ou fracionamentos de que trata esta Lei deverão obedecer os seguintes padrões urbanísticos:

I – Residenciais:

- a) Testada e largura média mínima de 8,00m (oito metros);
- b) Área mínima de 190,00m² (cento e noventa metros quadrados);
- c) Relação máxima entre testada e profundidade = 1:5 (Um, cinco), respectivamente;

II – Residenciais de interesse social:

- a) Testada e largura média mínima de 6,00m (seis metros);
- b) Área mínima conforme legislação federal específica;
- c) Relação máxima entre testada e profundidade = 1:5 (um, cinco), respectivamente;

III – Residenciais, resultantes de desmembramentos para regularização de situação de fato:

- a) Testada e largura média mínima de 5,00m (cinco metros);
- b) Área mínima conforme legislação federal específica;

IV – Industriais:

- c) Testada mínima de 20,00m (vinte metros);
- d) Área mínima 1.000,00m² (mil metros quadrados);
- e) Relação máxima entre testada e profundidade = 1:3 (um, três), respectivamente.

Parágrafo único – Será considerado situação de fato, quando for comprovado que o imóvel possui mais de um proprietário.

Art. 11 - Nenhum lote poderá ter frente voltada para passagem de pedestres, salvo nos loteamentos de interesse social.

Art. 12 - Os quarteirões e lotes deverão ser demarcados com marcos, conforme padrão adotado pela Prefeitura Municipal, sendo sua colocação e manutenção até a venda dos lotes, encargos exclusivos do proprietário responsável pelo parcelamento.

SEÇÃO II

DAS VIAS DE COMUNICAÇÃO

Art. 13 - É de competência da Prefeitura Municipal a classificação das vias propostas, em principais, secundárias ou locais.

Art. 14 - O dimensionamento das vias de circulação e demais especificações técnicas deverão obedecer os seguintes padrões:

I – Vias principais com canteiro central:

- a) Largura mínima total = 19,00m (dezenove metros);
- b) Largura mínima do canteiro central = 1,00m (um metro).

II – Vias principais sem canteiro central:

Largura mínima da caixa de rolamento = 12,00m (doze metros);

III – Vias secundárias:

Largura mínima da caixa de rolamento = 10,00m (dez metros);

IV – Vias locais:

Largura mínima da caixa de rolamento = 8,00m (oito metros); e

V – Via interna de condomínio:

Largura mínima de 8,00m (oito metros).

§ 1º - O nivelamento e a largura das vias propostas deverão ser compatíveis com os arruamentos adjacentes.

§ 2º - Nos loteamentos industriais somente serão admitidas vias caracterizadas como principais e secundárias.

Art. 15 – Os passeios deverão possuir largura mínima de 2,00m (dois metros) e apresentar declividade transversal mínima de 2% (dois por cento).

Art. 16 – As passagens para pedestres cuja inclinação longitudinal exceda a 10% (dez por cento) deverão prever rampas e ter escadarias com degraus de altura máxima equivalente a 0,19m (dezenove centímetros).

Art. 17 – A altura do meio fio não poderá ser superior a 0,15m (quinze centímetros) nem inferior a 0,12m (doze centímetros).

Art. 18 – O ângulo de interseção de duas vias não poderá ser inferior a 60° (sessenta graus), salvo maiores exigências da Prefeitura em local com declividade acentuada.

Art. 19 – As vias sem saída não poderão ter comprimento superior a 100,00m (cem metros) e deverão possuir praça de retorno que permita a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 12,00m (doze metros) na caixa de rolamento.

Art. 20 – As faixas de domínio das rodovias não poderão ser utilizadas como vias urbanas e a implantação de acessos destas aos loteamentos dependerá da aprovação da Prefeitura Municipal e do órgão competente.

SEÇÃO III

DAS ÁREAS DE DOMÍNIO PÚBLICO

Art. 21 – Nos loteamentos com mais de 150 (cento e cinquenta) lotes, deverão ser reservadas áreas para uso público correspondente a, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área parcelada da gleba, sendo 10% (dez por cento) destinado à área de recreação e 5% (cinco por cento) destinado ao uso institucional.

Art. 22 – Nos loteamentos menores e desmembramentos de glebas urbanas em lotes, a área reservada ao domínio público será, no mínimo, de 10% (dez por cento) destinada à recreação ou ao uso institucional, ficando a escolha a critério da Prefeitura Municipal, conforme a necessidade da zona.

Parágrafo único – Somente poderão ser desmembradas em lotes, glebas urbanas localizadas em vias onde existe infra-estrutura mínima, com área máxima e extensão definida nesta Lei correspondente a um quarteirão a partir de via perpendicular existente, permanecendo a gleba remanescente com testada para a via pública.

Art. 23 – Caberá à Prefeitura Municipal indicar a localização aproximada dos espaços destinados ao uso público.

Art. 24 – Glebas urbanas limitadas por vias com infra-estrutura mínima, inseridas em uma área maior, poderão ser desmembradas em lotes, sendo incluída no somatório da área de domínio público a área superficial correspondente à metade da largura do logradouro público existente, desde que seja comprovado que esta superfície faz parte da área maior original.

Art. 25 – Nos desmembramentos de glebas urbanas em lotes, ficará a critério da Prefeitura Municipal, a reserva de área para futuro logradouro público conforme malha urbana prevista. Este espaço não poderá receber outra denominação ou destino, sendo inserido no somatório da área destinada ao domínio público.

Art. 26 – O somatório da área de domínio público, incluindo os logradouros, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área parcelada da gleba.

Art. 27 – Nos condomínios fechados deverão ser mantidas áreas livres para uso comum, destinadas a jardins e equipamentos de recreação, correspondentes a, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área parcelada da gleba.

Art. 28 – No parcelamento do solo urbano com a finalidade de regularização, o proprietário poderá destinar ao domínio público, área semelhante situada em outro local, ficando a critério da Prefeitura Municipal, a aceitação da mesma.

SEÇÃO IV

DA INFRA-ESTRUTURA URBANA

Art. 29 – Nos loteamentos, o empreendedor deverá executar a abertura das vias de comunicação, seu encascalhamento e compactação; a instalação de redes de abastecimento de água potável e energia elétrica; os sistemas de drenagem pluvial e esgoto sanitário; a construção de pontes e muros de arrimo necessários; bem como a demarcação das quadras e lotes.

Art. 30 – Nos desmembramentos de glebas urbanas em lotes, localizadas em vias sem rede de esgoto, o empreendedor deverá apresentar solução para o tratamento dos efluentes de esgotos sanitários, inclusive arcando com as despesas, se for necessário um tratamento coletivo.

Art. 31 – No parcelamento do solo urbano, a implantação de Sistema de Esgoto Sanitário deverá seguir as diretrizes definidas pelos órgãos responsáveis pelo Meio Ambiente.

Art. 32 – O abastecimento de água potável deverá ser feito através de rede pública de abastecimento ou sistema aprovado previamente pelos órgãos técnicos competentes.

Art. 33 – Fica sob responsabilidade exclusiva dos condomínios, a manutenção das redes e equipamentos situados em seu interior.

CAPÍTULO IV

DO PROJETO DE PARCELAMENTO

Art. 34 – As obras e os serviços relativos ao parcelamento do solo urbano deverão ser projetados e executados por técnicos habilitados ao exercício da profissão, devidamente cadastrados na Prefeitura Municipal e em dia com os tributos municipais.

Parágrafo único – Quando o Responsável Técnico for substituído, a alteração deverá ser comunicada à Prefeitura Municipal e ao respectivo Conselho de Classe, com uma descrição das etapas concluídas e por concluir.

Art. 35 – Antes da elaboração do projeto de loteamento com vistas à aprovação junto aos órgãos competentes, o interessado deverá solicitar ao órgão de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal, os vistos nos documentos técnicos, os quais deverão estar em conformidade com as diretrizes desta Lei, contendo pelo menos:

I – Memorial descritivo, contendo o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina, a descrição da gleba e respectivas áreas resultantes do fracionamento, inclusive descrevendo as áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

II – Planilha de áreas com a denominação do Lote, Quadra e Setor, respectivamente;

III – Mapa da gleba a ser loteada na escala mínima de 1:1000, contendo: curvas de nível de metro em metro, localização dos cursos d'água, bosques, construções existentes, indicação de arruamentos contíguos a todo o perímetro, localização de vias de comunicação, áreas livres, equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou proximidades com respectivas distâncias da área a ser loteada;

IV – Planta urbana na escala mínima de 1:1000, contendo: curvas de nível de metro em metro, subdivisão das quadras em lotes com respectivas dimensões e numeração, sistemas de vias com respectiva hierarquia, localização dos terrenos destinados ao domínio público, faixas sanitárias necessárias ao escoamento de águas pluviais, faixas não edificáveis, dimensões lineares e angulares do projeto, perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, praças e linhas de escoamento de águas pluviais; e

V – Título de Propriedade da Gleba a ser loteada.

Art. 36 – Para a aprovação do projeto de loteamento, o interessado apresentará solicitação à Prefeitura Municipal acompanhada dos seguintes documentos:

I – Documentação técnica enumerada no art. 34;

II – Projeto da Rede de Energia Elétrica;

III – Projeto da Rede de Abastecimento de Água;

IV – Projeto do Sistema de Esgoto Cloacal;

V – Projeto de Drenagem Pluvial; e

VI – Anotação de responsabilidade técnica devidamente quitada.

Parágrafo único – Todos os projetos devem estar aprovados nos respectivos órgãos competentes.

Art. 37 – Para aprovação do Projeto de Desmembramento ou Remembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal acompanhado dos seguintes documentos:

I – Certidão atualizada do Registro de Imóveis da área a ser desmembrada ou lembrada;

II – Memorial Descritivo contendo o tipo de uso predominante no local, a descrição da área e respectivos lotes resultantes do fracionamento, inclusive descrevendo construções existentes e o terreno público, quando for o caso, que passará ao domínio do município no ato do registro do fracionamento;

III – Planta com planilha de áreas, indicando edificações, vias existentes e a divisão de lotes pretendida na área com respectiva localização, dimensões e denominação de cada lote conforme a quadra e o setor; e

IV – Anotação de responsabilidade técnica, devidamente quitada.

Parágrafo único – Na aprovação de desmembramento de gleba urbana, a planta deverá conter curvas de níveis de metro em metro e ser acompanhada pelo projeto de Sistema de Esgoto.

Art. 38 – Edificações clandestinas existentes na área a ser parcelada, deverão ser regularizadas.

Parágrafo único – As edificações clandestinas impossíveis de serem regularizadas, construídas em lotes irregulares localizados em áreas consideradas impróprias para edificação, conforme incisos do parágrafo único do art. 4º deste código, são de responsabilidade do proprietário da gleba.

Art. 39 – Na regularização de qualquer prédio, deverá ser observado o Código de Edificações e as normas técnicas sendo, no mínimo, exigida a seguinte documentação técnica:

I - Descrição da edificação contendo o uso, especificação de materiais, revestimentos, instalações existentes, sistema de esgoto adotado e respectivo local onde foi implantado dentro do lote;

II - Plantas de arquitetura contendo situação e localização da edificação, compartimentos com respectivos usos dimensões e áreas, elevação das fachadas voltadas para o logradouro público; e

III - Anotação de responsabilidade técnica devidamente quitada.

Parágrafo único - A Prefeitura Municipal poderá exigir documentação técnica complementar, dependendo do uso para o qual se destina a edificação.

Art. 40 – A Prefeitura Municipal somente fornecerá certidão referente a determinado imóvel, mediante a regularização de qualquer irregularidade constatada.

Art. 41 – As unidades resultantes de qualquer parcelamento, deverão seguir a numeração definida pelo Cadastro Imobiliária da Prefeitura, conforme a zona determinada.

Art. 42 – A Prefeitura Municipal expedirá parecer sobre determinado loteamento no prazo de 30 (trinta) dias úteis e sobre qualquer desmembramento ou remembramento, em 7 (sete) dias úteis, uma vez apresentados todos os elementos necessários.

CAPÍTULO V

DAS RESPONSABILIDADES E DA GARANTIA

Art. 43 – É encargo exclusivo do responsável pelo parcelamento a demarcação das quadras e lotes, bem como a execução das obras exigidas por esta Lei Municipal, as quais serão fiscalizadas pelos órgãos competentes conforme normas específicas.

Art. 44 – As áreas destinadas ao sistema viário, a recreação e ao uso institucional exigidas nesta Lei, passarão ao domínio público municipal desde a data do registro do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis, sem qualquer indenização.

Parágrafo único – O disposto neste artigo não se aplicará aos condomínios de que trata esta Lei.

Art. 45 – As áreas reservadas ao domínio público constante do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação específica alterada pelo interessado, salvo nas seguintes hipóteses, observada a Legislação Federal específica:

I – Caducidade do ato administrativo de aprovação;

II – Cancelamento do registro do parcelamento; e

III – Alteração parcial do parcelamento registrado, desde que aprovada pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo único – O município não poderá alienar as áreas de que trata este artigo, nem destiná-las a fins distintos daqueles previstos no projeto aprovado, salvo venda ou permuta para aquisição de outra área no valor equivalente, a fim de melhor localizar a atividade específica, ouvida a população atingida, na forma da legislação Municipal pertinente.

Art. 46 – A aprovação dos projetos de loteamentos e condomínios de que trata esta Lei, assim como dos projetos de desmembramentos para os quais esta Lei exige a execução de obras de infra-estrutura, fica condicionada à prestação de garantia e à assinatura de Termo de Compromisso pelo empreendedor.

Art. 47 – As modalidades de garantia são as seguintes:

I – Garantia hipotecária;

II – Caução em dinheiro, em títulos da dívida pública;

III – Fiança bancária; e

IV – Seguro-garantia.

Art. 48 – A garantia terá o valor equivalente ao custo orçado das obras, aceito pelos órgãos técnicos municipais.

Art. 49 – Quando se tratar de hipoteca, o pacto de prestação de garantia será celebrado por escritura pública, na qual constará a identificação das áreas dadas em garantia.

§ 1º - Não poderão ser dadas em garantia hipotecária as áreas das vias, áreas de recreação, bem como as destinadas ao uso institucional e áreas não edificáveis constantes do objeto de parcelamento.

§ 2º - A garantia hipotecária só poderá ser prestada sob forma de primeira hipoteca.

§ 3º - Os terrenos dados em garantia hipotecária não poderão ser comercializados antes da conclusão das obras de urbanização exigidas por esta Lei.

Art. 50 – A garantia prestada poderá ser liberada parcialmente a critério da Prefeitura Municipal, à medida em que forem executadas as obras segundo o cronograma aprovado, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

Art. 51 – Após o cumprimento das formalidades legais para a prestação da garantia, o interessado firmará o Termo de Compromisso, mediante o qual obrigará-se-a:

I – Executar, às suas expensas, no prazo fixado pela Prefeitura Municipal, todas as obras constantes dos projetos aprovados e rigorosamente de acordo com as exigências dos órgãos competentes; e

II – Fazer constar, nos compromissos de compra e venda ou outros atos de alienação de lotes, a condição de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas as obras exigidas para o parcelamento.

Art. 52 – O prazo referido no inciso I do artigo anterior não poderá ser superior a 2 (dois) anos e a Prefeitura Municipal, a juízo do órgão competente, poderá permitir a execução das obras por etapas, desde que se obedecem as seguintes condições:

I – Existência de prazo fixado, no Termo de Compromisso, para a execução completa das obras referentes ao parcelamento;

II – Cada etapa corresponda a, no mínimo, 1 (um) quarteirão, possuindo ligação com via pública existente; e

III – Sejam executados na área, em cada etapa, todas as obras previstas nos projetos aprovados, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso e gozo dos equipamentos implantados.

Art. 53 – No Termo de Compromisso constará a descrição detalhada das áreas que passarão ao patrimônio do Município.

CAPÍTULO VI

DAS PENALIDADES

Art. 54 – Constatada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, a Prefeitura Municipal notificará o empreendedor e o responsável técnico concedendo o prazo de 30 (trinta) dias para a regularização de ocorrência.

Parágrafo único – Considerando a data de expedição, a notificação é prorrogável por igual tempo.

Art. 55 – O não cumprimento das exigências constantes da notificação dentro do prazo concedido, ocasionará a lavratura do Auto de Infração ou, se este estiver em andamento, o Auto de Embargo, com aplicação de multa em ambos os casos.

§ 1º - Provado o depósito da multa, o interessado poderá apresentar recurso à Prefeitura Municipal, sem efeito suspensivo, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, contados da data de recebimento do Auto de Infração ou de Embargo.

§ 2º - Depois de lavrado o Auto de Embargo, ficará proibida a continuação dos trabalhos, os quais serão impedidos, se necessário, com o auxílio das autoridades judiciais do Estado.

Art. 56 – Pela infração das disposições da presente Lei Municipal, sem prejuízo de outras providências cabíveis previstas na legislação federal, serão aplicadas multas, conforme a intensidade das irregularidades, assim definidas:

I – Implantação de parcelamento sem projeto aprovado, em desacordo com o projeto ou com os serviços iniciados depois de esgotados os prazos previstos para a execução: infração grave, sendo o valor correspondente cobrado por hectare ou fração de gleba parcelada;

II – Prosseguimento de obra embargada: infração grave, sendo o valor correspondente cobrado por hectare ou fração de gleba parcelada por dia a partir da data do embargo;

III – Abertura de vias sem o respectivo projeto de loteamento: infração grave, sendo a via fechada e o valor da multa correspondente cobrado por hectare ou fração de gleba parcelada;

IV – Aterrar, estreitar, obstruir, repassar ou desviar cursos d'água sem licença da Prefeitura Municipal, ou fazê-lo sem os procedimentos técnicos necessários de modo a provocar danos a terceiros ou ao escoamento correto das águas: infração grave; e

V – Outras infrações correspondentes, não discriminadas neste artigo e não previstas na legislação federal pertinente: serão consideradas leves.

Parágrafo único – Na reincidência de qualquer infração, as multas serão aplicadas em triplo.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 57 – A Prefeitura Municipal não se responsabilizará por diferenças nas dimensões dos lotes verificados em parcelamentos aprovados nos termos da presente Lei.

Art. 58 – No local das obras de parcelamento, deverão ser colocadas placas contendo a data estipulada pela Prefeitura Municipal para o término das obras, o número da inscrição no Cartório de Registro de Imóveis, a identidade legal e o endereço dos responsáveis técnicos, além de outras exigências de órgãos estaduais e federais competentes.

Art. 59 – As denominações das vias de comunicação e demais logradouros públicos serão estabelecidas pelo Poder Público Municipal.

Art. 60 – O interessado deverá fazer constar nos autos de alienação dos lotes ou unidades autônomas de condomínios de que trata esta Lei, as restrições quanto à utilização dos mesmos em decorrência do projeto aprovado.

Art. 61 – Somente será admitida a edificação em lotes ou unidades autônomas de que trata esta Lei, provenientes de parcelamento do solo aprovado pela Prefeitura Municipal.

Art. 62 – A Prefeitura Municipal só expedirá alvará de licença para construir, demolir, reformar ou ampliar edificações nos lotes, após haverem sido por ela vistoriadas e aprovadas as respectivas obras de infra-estrutura.

Parágrafo único – Nos condomínios de que trata esta Lei, o fornecimento do “HABITE-SE” às edificações ficará condicionado à conclusão das obras de urbanização.

Art. 63 – Os processos de parcelamento do solo que estiverem tramitando na Prefeitura Municipal, em fase de solicitação de diretrizes, na data da publicação desta Lei, deverão adequar-se as suas exigências.

Art. 64 – Os casos omissos na presente Lei Municipal, serão resolvidos pela Prefeitura Municipal, mediante parecer de órgãos Estaduais e Federais competentes, ouvida a população alvo, na forma da legislação municipal pertinente.

Parágrafo único – A Prefeitura Municipal poderá estabelecer, por Decreto, normas ou especificações adicionais para execução de obras previstas nesta Lei.

Art. 65 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando disposições contrárias, inclusive a Lei nº 10 de 18 de maio de 1971 e a Lei nº 538, de 28 de Dezembro de 1993.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL, aos 15 (quinze) dias do mês de janeiro do ano de 2004.

Carlos Carvalho
Prefeito em exercício

Registre-se e Publique-se:

José Adilson S. Antunes,
Rep.p/SGM.