



LEI COMPLEMENTAR Nº 008/2014

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano do Município do Condado, e dá outras providências.

A PREFEITA DO MUNICÍPIO DO CONDADO, ESTADO DE PERNAMBUCO, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ela sanciona a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I **DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Art. 2º - Todo o parcelamento do solo características urbanos dentro do território Municipal, mesmo que fora do Perímetro Urbano da sede do Município, deve ser justificado na sua necessidade e submetido à aprovação do órgão competente da Prefeitura Municipal, obedecidas as diretrizes desta lei.

Art. 3º - As dimensões mínimas para lotes urbanos, bem como orientações e exigências relativas a todos os loteamentos, arruamentos, remembramentos ou desmembramentos de terrenos urbanos no Município, serão feitos em observância às normas Federais e Estaduais relativos a matéria e cumulativamente às normas municipais, zelando pelos interesses do Município no que diz respeito às necessidades para o desenvolvimento geral e bem estar da população.

Art. 4º - Para fins desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

I – Loteamentos: considera-se como tal a subdivisão de gleba maior em lotes destinados principalmente à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros principalmente à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

II – Gleba: é a porção de terra urbana que ainda não foi objeto de parcelamento do solo;

III – Lotador: é aquele que, pessoa física ou jurídica, sendo proprietário da gleba ou com procuração deste, pratique os atos definidos como arruamento, loteamento, desmembramento, e ou remembramento, coordenando ou



levando a termo o empreendimento e responsabilizando-se pela entrega no prazo certo e em determinadas condições, do empreendimento proposto;

IV – Arruamento: é a abertura de qualquer logradouro público, destinado à circulação de veículos ou pedestres ou à utilização pública;

V – Desmembramento: é a subdivisão de uma área em novos lotes, desde que seja aproveitando o sistema viário oficial, e não sejam abertas novas vias e nem se prolonguem ou modifiquem as existentes, e respeitando as dimensões mínimas estabelecidas nesta Lei;

VI – Remembramento ou Fusão: é a junção de dois ou mais lotes, formando um único imóvel;

VII – Testadas: é a frente do lote ou terreno, distância entre as divisas laterais tomada no alinhamento do lote, na menor face que confronte com via pública;

VIII – Área Verde de Lazer e Recreação: é o espaço destinado a atividades sociais, cívicas, esportivas, culturais e contemplativas da população, tais como, praças parques, bosques e jardins, podendo ter em seu interior equipamentos e instalações prediais destinadas ao apoio, conforto e segurança ao desempenho dessas atividades;

IX – Área Institucional: é a área de uso público especial, destinada à instalação de equipamentos comunitários e equipamentos urbanos;

X – Equipamentos Comunitários: são os prédios e demais instalações destinadas às atividades de educação e cultura, saúde, lazer, administração pública e similares;

XI – Equipamentos Urbanos: são os componentes de infraestrutura urbana, tais como equipamentos e instalações públicas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública e arruamentos.

CAPÍTULO II
PROCEDIMENTOS PARA A REALIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO
SOLO
URBANO
SEÇÃO I
DOS LOTEAMENTOS

Art. 5º - A infraestrutura básica dos loteamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de drenagem das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, rede de distribuição de energia elétrica e vias de circulação.

Art. 6º - A execução de qualquer loteamento, arruamento ou desmembramento no Município depende de previa licença do órgão componente da Prefeitura Municipal.



Art. 7º - Como passo inicial do processamento de aprovação o interessado deverá dirigir-se ao órgão técnico competente da Prefeitura Municipal, solicitando informação sobre a possibilidade de efetuar o loteamento, desmembramento ou arruamento pretendido numa consulta prévia.

Parágrafo único – Para realizar esta consulta prévia, o interessado deverá anexar ao seu pedido:

I – uma cópia da Certidão Negativa de Débitos Municipais, relativa ao imóvel que pretende parcelar;

II – documento de propriedade do imóvel;

III – uma planta ou croquis caracterizando o terreno alvo da intervenção, demonstrando sua forma, dimensões, área, descrição das divisas, norte magnético e ainda dando a sua situação em relação à cidade, bem como do arruamento existente em seu entorno, caracterizando a viabilidade e compatibilidade do sistema viário proposto com o existente, considerando-se a facilidade do tráfego e sua segurança.

Art. 8º - A Prefeitura, através do seu órgão técnico competente, tendo em vista as disposições desta lei e considerando os interesses do Município, aos interessados indicará:

I – se o imóvel é passível de ser loteado ou arruado, no todo ou em partes:

II – as características que devem ter os lotes, os usos permitidos na zona, as áreas que devem ser reservadas para uso institucional, e todas as especificações e orientações necessárias à elevação do anteprojeto;

III – quaisquer restrições que atinjam o imóvel em relação à ocupação urbana do mesmo;

IV – os procedimentos e a documentação necessária para dar continuidade ao processo de aprovação.

Art. 9º – Aprovado o loteamento ou o desmembramento, a destinação indicada para suas áreas somente poderá ser modificada mediante parecer técnico com aprovação do setor competente da Prefeitura Municipal.

SEÇÃO II DAS DIMENSÕES DOS LOTES

Art. 10 – Para efeitos desta lei, os lotes oriundos de loteamentos terão testada mínima de 10,00 (dez) metros e área mínima de 200,00 m² (duzentos) metros quadrados, com arruamento constituído de vias com no mínimo de 10,00 (dez) metros, de largura.



§ 2º - Os lotes desmembrados, bem como a área remanescente de desmembramentos, deverão apresentar área mínima de 170,00 m² (cento e setenta) metros quadrados, com testada mínima de 10 (dez) metros.

§ 3º - Os remembramentos ou fusões serão analisados caso a caso pelo corpo técnico da prefeitura.

§ 4º - O plano de arruamento deve ser elaborado considerando as condições topográficas e geográficas locais e a condição mais favorável à insolação dos lotes, observando as diretrizes do sistema de circulação viária definidas pelo órgão técnico municipal competente.

§ 5º - O órgão técnico da Prefeitura Municipal, responsável pela análise e aprovação dos pedidos de loteamentos, desmembramentos e remembramentos, poderá aprovar a criação de lotes com dimensões inferiores ao estabelecido nessa lei, em casos *excepcionais*, desde que seja considerada *plenamente justificável* tal aprovação e que a mesma não seja contrária ao interesse público.

SEÇÃO III DAS ÁREAS VERDES, DE RECREAÇÃO E DE USO INSTITUCIONAL

Art. 11 – Nos loteamentos, deverão ser previstas áreas para uso institucional que correspondam a, no mínimo, 25,00% (vinte e cinco por cento) da área total da gleba, e área verde e de recreação correspondendo a, 10,00% (dez por cento) da área total da gleba; nas áreas para uso institucional estão incluídos os terrenos destinados ao uso com equipamentos públicos e equipamentos urbanos, inclusive arruamento, perfazendo um total de, no mínimo, 35,00% (trinta e cinco por cento) do total da área da gleba destinada ao uso público.

§ 1º - Nos desmembramentos de gleba com área igual ou superior a 5.000 m² (cinco mil) metros quadrados, deverá ser prevista área institucional de no mínimo 8% (oito por cento) da área total da gleba.

§ 2º - O Município não poderá alienar as áreas de que trata este artigo, nem destiná-las a outro fins que não os previstos em Lei, salvo venda ou permuta para aquisição de área equivalente ou superior a fim de melhor realocar a atividade pública prevista; em casos excepcionais, quando houver extrema necessidade de utilização de áreas públicas com finalidade diversa da prevista em Lei, o Município poderá fazê-lo, desde que autorizado pela Câmara de Vereadores.

Art. 12 - A inobservância dos dispositivos desta Lei acarretará o indeferimento do pedido de aprovação do loteamento em qualquer de suas modalidades, desmembramento, reloteamento ou condomínio por unidade autônoma, sendo facultado ao interessado reapresentar o pedido com as devidas correções.

CAPITULO III



SEÇÃO IV DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 13 – Os projetos de loteamento em qualquer de suas modalidades, de desmembramento e de condomínio por unidades autônomas de que trata a presente Lei, deverão ser aprovados no prazo de 60(sessenta) dias, caso apresentados com todos os seus elementos, suspendendo-se a contagem deste prazo quando necessária a apresentação de complementação de documentos ou modificações no projeto apresentado.

Art. 14 – Depois da aprovação do projeto, bem como das assinaturas do Termo de Compromisso, deverá o interessado requerer licença para a execução das obras exigidas, anexando o comprovante do pagamento dos emolumentos municipais relativos ao pedido de licença.

Art. 15 – Mediante Termo de Compromisso o proprietário se obrigará:

I – a executar, às suas expensas, e de acordo com o Cronograma de Execução de Obras, no prazo fixado pelo Município, todas as obras constantes dos projetos aprovados.;

II – a executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento dos Cantos de quadras, os quais deverão ser de pedra ou concreto, e os marcos divisórios dos lotes, que poderão ser de madeira dura, segundo padrão estabelecido pelo Município;

§ 1º - O prazo a que se refere o inciso I, deste artigo, poderá ser superior a 2 (dois) anos, podendo o Município, a juízo do órgão competente, permitir a execução das obras por etapas, desde que se obedeça ao disposto a seguir;

§ 2º - A execução por etapa só poderá ser autorizada quando o Termo de Compromisso fixar prazo total para a execução completa das obras de loteamento, devendo ser executadas nas áreas, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso e gozo dos equipamentos implantados;

§ 3º - A licença será concedida mediante Alvará de Licença para o Loteamento, ou Alvará de Licença para Desmembramento, entregue ao interessado acompanhada de uma cópia do Projeto devidamente aprovado.

Art. 16 – A aprovação do projeto não eximirá ou suprirá:

I – O cumprimento das determinações municipais sobre arruamentos, escavações, aterros, sistemas de drenagem de águas pluviais, redes de distribuição de água potável e de energia elétrica, e proteção paisagística e monumental;

II – A licença municipal necessária a qualquer construção, reconstrução, aumento, reforma ou demolição de prédios, muros de arrimo ou obras de arte dentro da área em questão.



Art. 17 – É de responsabilidade exclusiva do loteador a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, de redes de energia elétrica e iluminação pública e abertura de arruamentos.

SEÇÃO V DA INSCRIÇÃO DO LOTEAMENTO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

Art. 18 – A inscrição do loteamento no Registro de Imóveis se fará no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação do projeto, sob pena de caducidade de aprovação na forma da Legislação Federal pertinente.

Parágrafo único – Para fins de inscrição do loteamento no Registro Imobiliário, o loteador deverá executar, no mínimo, as vias de circulação, a demarcação dos lotes, áreas Institucional, área verde e de recreação, ficando as demais condicionadas ao Termo de Compromisso.

Art. 19 – Caberá ao loteador, incorporador ou qualquer outro responsável a conservação até o recebimento do empreendimento pelo Município, das vias públicas que abrirem de acordo a mantê-las em boas condições de tráfego.

Art. 20 – A partir da data do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, passam a integrar o domínio do Município as vias e logradouros públicos, as áreas verdes, de recreação e de uso institucional constante do projeto e memorial descritivo.

SEÇÃO VI DOS LOTEAMENTOS COM CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS

Art. 21 – O loteamento executado pela iniciativa privada que incluir a construção de unidades habitacionais deverá atender aos seguintes requisitos:

I – os projetos das vias verdes e das edificações e demais equipamentos deverão ser apresentados juntamente com o projeto de loteamento;

II – as áreas verdes deverão ser entregues urbanizadas e equipadas ao Município.

- a) Considera-se área verde urbanizada a área dotada de arborização, jardins arbustivos, com preparo do solo tais como nivelamento, bem como o projeto e execução da drenagem e iluminação;
- b) Considera-se área verde equipada, aquela dotada de equipamentos destinados a recreação e lazer que permitam aos usuários pular, subir, sentar, pedalar, equilibrar, escorregar, nadar, jogar, ficando a critério do município tais equipamentos.



III – fica a critério do Município a exigência de construção de equipamentos comunitários a expensas do loteador na área de uso institucional, tais como: escola, creche, posto de saúde ou posto policial, conforme a necessidade da população.

SEÇÃO VII DOS LOTEAMENTOS POPULARES

Art. 22 – Considera-se loteamento popular aquele destinado especificamente a população de baixo poder aquisição, promovido pelo Poder Público.

Art. 23 – O Município implantará loteamentos populares ou celebrará convênio para esse fim com órgãos federais ou estaduais.

Art. 24 – O loteamento popular terá destinação residencial podendo o Município autorizar o exercício de pequenas atividades comerciais, industriais ou prestação de serviços, de acordo com a legislação vigente.

Art. 25 – Os loteamentos populares deverão atender aos seguintes requisitos:

§ 1º - os lotes terão área mínima de 200m² (duzentos) metros quadrados e testada mínima de 10 (dez) metros.

§ 2º - nos demais aspectos aplica-se o disposto na presente Lei.

Art. 26 – O Poder Executivo Municipal poderá fixar diretamente as dimensões dos lotes, quarteirões e vias, bem como, estabelecer porcentagens de área pública e por sistemas menos onerosos de abastecimento de água, esgotamento sanitário e iluminação pública no caso de loteamento de interesse social, promovido e executado pela municipalidade ou ainda no caso de programas para recuperação e regularização de vilas irregulares, respeitando o limite mínimo previsto na Lei Federal nº 6776/1979.

Art. 27 – Não será permitido o parcelamento:

I – em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para a perfeita drenagem e escoamento das águas;

II – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a saúde pública sem que sejam previamente saneados;

III – em áreas de preservação ecológica, assim definidas por Lei;

IV – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta) por centos.

CAPITULO IV SEÇÃO VIII DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES



Art. 28 – Constituem-se infrações:

I – iniciar a execução de obras sem o projeto aprovado pelo Município ou após a caducidade da aprovação, executar as obras em desacordo com o projeto aprovado, ou descumprir o Cronograma de Execução de Obras que faz parte do Termo de Compromisso; **MULTA:** Valor correspondente a 500 (quinhentas) vezes a UFC (Unidade Fiscal do Condado).

II – dar prosseguimento a obras embargadas administrativamente; **MULTA:** por dia, excluídos os dias anteriores à aplicação da 1º multa, o valor correspondente a 50 (cinquenta) vezes a UFC (Unidade Fiscal do Condado).

III – aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos d’água, alterar ou modificar o relevo, promover modificações nos escoamentos, sem licença do poder público ou fazê-lo sem as necessárias cautelas técnicas, de modo a provocar danos ao Município, ao meio ambiente ou a terceiros; **MULTA:** valor correspondente a 200 (duzentas) UFC (Unidade Fiscal do Condado).

IV – omitir-se nas providências para sanar as faltas enumeradas nos incisos anteriores; **MULTA:** o valor correspondente a 50 (cinquenta) vezes a UFC (Unidade Fiscal do Condado) por dia, excluídas os anteriores à aplicação da 1º multa.

§ 1º - As penas dos incisos II e IV não excluem as dos incisos I e III, cabendo a aplicação cumulativa;

§2º Na reincidência, as penas serão aplicadas em dobro;

§ 3º A imposição de multas não exclui outras sanções cabíveis;

§ 4º A autoridade competente poderá conceder prazo considerado razoável para o responsável sanar as falhas capituladas no inciso III.

Art. 29 – A imposição de multas será comunidade ao infrator, mediante notificação do departamento de fiscalização da Secretaria de Obras e Serviços Públicos do Município.

Parágrafo único – O pagamento da multa não exime o infrator do atendimento das disposições legais e nem o ressarcimento de danos eventualmente causados.

Art. 30 – Verificada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, a municipalidade, por seu órgão competente, lavrará Auto de Infração e notificará o responsável para a correção, sem prejuízo das penas previstas no artigo 27 e, se desatendida, embargará as obras ou trabalhos, mediante lavratura de Auto de Embargo.

Parágrafo único – Desatendida a notificação de embargo, a municipalidade requererá auxílio de força policial para fazer cumprir a determinação.



Art. 31 – Durante a execução, ocorrendo descumprimento incorrigível do projeto, o Prefeito Municipal poderá cassar o Alvará de Licença, para o loteamento, ou qualquer modalidade de parcelamento do solo.

CAPITULO V
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Art. 32 – Os loteamentos já ocupados com construções definitivas, e não aprovadas até a data da vigência desta Lei, terão requisitos analisados caso a caso, e poderão ser aprovados, desde que não desobedeçam as exigências mínimas da Lei Federal nº 6,766/1979.

Art. 33 – A inobservância dos dispositivos desta Lei acarretar o indeferimento do pedido de aprovação do loteamento em qualquer de suas modalidades, sendo facultado ao interessado reapresentar o pedido com as devidas correções.

Art. 34 – Ficam revogadas as disposições em contrário.

Art. 35 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua promulgação.

Gabinete do Prefeito Municipal do Condado, em 05 de Dezembro de 2014.

Sandra Felix da Silva
Prefeita