

**DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE CAMPO NOVO DO PARECIS.**

JESUR JOSÉ CASSOL, Prefeito Municipal de Campo Novo do Parecis, Estado de Mato Grosso, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte:

LE I COMPLEMENTAR

**Capítulo I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º. Esta Lei Complementar tem por objetivo disciplinar todo e qualquer parcelamento de terras para fins urbano no Município de Campo Novo do Parecis, efetuado por particular ou por entidade pública, para qualquer fim, de acordo com as diretrizes e estratégias do Plano Diretor e suas legislações correlatas, do qual é parte integrante.

§ 1º. Esta Lei Complementar obedece ainda às normas federais, em especial a Lei n. 6.766/79, normas estaduais e demais disposições sobre a matéria complementada pelas normas específicas de competência do Município.

§ 2º. O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou remembramento, observada as disposições desta Lei.

Art. 2º. Considera-se área urbana, para fins de aplicação desta Lei Complementar, aquela delimitada pela Lei do Perímetro Urbano de Campo Novo do Parecis.

Parágrafo Único. Considera-se área rural, para fins de aplicação desta Lei Complementar, aquela localizada fora dos limites definidos pela Lei do Perímetro Urbano de Campo Novo do Parecis.

Art. 3º. O disposto na presente Lei obriga não só os loteamentos, desmembramentos e remembramentos para venda ou adequação dos imóveis, bem como os efetivados em inventários por partilha amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou a qualquer outro título.

**Capítulo II
DOS OBJETIVOS, CONCEITOS NORMATIVOS E CLASSIFICAÇÃO**

Art. 4º. Esta lei tem como objetivos:

I - orientar o projeto e a execução de qualquer obra de parcelamento do solo do Município;

II - assegurar a observância de padrões de urbanização essenciais para o interesse da comunidade.

Art. 5º. Para efeito da presente lei, consideram-se:

I - Alinhamento – linha divisória entre o terreno de propriedade particular e a via ou logradouro público.

II - Áreas Institucionais – parcela de terreno destinada às edificações para fins específicos comunitários e de utilidade pública, tais como educação, saúde, cultura, administração, lazer e similares.

III - Área Total – área que o loteamento ou desmembramento abrange.

IV - Área de Logradouros Públicos – Área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, alamedas, praças e assemelhados.

V - Área Líquida – área resultante da diferença entre a área total e a área de logradouros públicos.

VI - Arruamento – implantação de logradouros públicos e vias privadas destinados à circulação, com a finalidade de proporcionar acesso a terrenos ou lotes urbanos.

VII - Data – mesmo que lote.

VIII - Declividade – relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a distância horizontal.

IX - Desmembramento – subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

X - Faixa Não Edificável – área de terreno onde não será permitida qualquer construção.

XI - Faixa Sanitária – área não edificável para efeito de drenagem e captação de águas pluviais e/ou rede de esgotos.

XII - Faixa de Rolamento – cada uma das faixas que compõem a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação.

XIII - Frente ou Testada do Lote – divisa limítrofe à via pública ou privada de circulação.

XIV - Gleba – área de terra que ainda não foi objeto de arruamento ou parcelamento.

XV - Índice de Aproveitamento – quociente da área edificável ou edificada, pela área total do respectivo terreno.

XVI - Índice de Ocupação - quociente da área de projeção horizontal da edificação pela área total do respectivo terreno.

XVII - Índice Urbanístico – expressão matemática estabelecida entre o espaço e as grandezas representativas das realidades sócio-econômicas e territoriais da cidade.

XVIII - Leito Carroçável – pista destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação, composta de uma ou mais faixas de rolamento;

XIX - Logradouro Público – toda parcela do território de propriedade pública e de uso comum da população;

XX - Lote – parcela ou subdivisão de uma gleba destinada à edificação com, pelo menos, um acesso à via de circulação;

XXI - 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 já existentes;

XXII - Parcelamento – subdivisão de terras nas formas de desmembramento ou loteamento;

XXIII - Passeio – parte de via de circulação destinada ao trânsito de pedestres; o mesmo que calçada;

XXIV - Termo de Verificação – ato pelo qual a Municipalidade, após a devida vistoria, certifica a execução correta das obras exigidas pela legislação competente;

XXV - 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 pela Municipalidade;

XXVI - Vistoria – diligência efetuada pela Municipalidade, tendo fim por fim verificar as condições de uma construção ou obra.

Art. 6º. Os loteamentos se classificam em loteamento de padrão normal, padrão industrial e padrão popular.

Capítulo III

DOS REQUISITOS TÉCNICOS, URBANÍSTICOS, SANITÁRIOS E AMBIENTAIS

Art. 7º. A execução de qualquer loteamento, arruamento, desmembramento e remembramento, no Município, depende de prévia licença da Municipalidade.

§ 1º. Não será permitido loteamento de área inferior à 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados), exceto quando de domínio público ou utilizado para loteamento popular, e superior a 600.000,00 m² (seiscentos mil metros quadrados).

§ 2º. A aprovação do projeto de arruamento, desmembramento ou remembramento não implica em nenhuma responsabilidade por parte da Municipalidade, quando as eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação a área arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenização decorrentes de traçados que não obedecem os arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

§ 3º. Não será permitido anunciar, por qualquer meio, a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis, sem que haja registro do loteamento sendo apreendidos material e equipamento utilizado na propaganda.

§ 4º. À infração deste artigo será imposta multa classificada como grave conforme o Regulamento do Plano Diretor, sem prejuízo da ação penal cabível.

§ 5º. À infração deste artigo será imposta interdição ou embargo, quando for o caso.

Art. 8º. Toda gleba a ser parcelada deverá destinar 36% (trinta e seis por cento) de sua área total aos seguintes usos na proporcionalidade indicada a seguir:

I - 10% (dez por cento) de sua área para espaços e serviços comunitários;

II - 6% (seis por cento) de sua área para áreas verdes e permeáveis;

III - 20% (vinte por cento) de sua área para o sistema viário;

§ 1º. Se estudos da indicação dos arruamentos e das vias de comunicação indicarem menor necessidade, a diferença poderá ser incorporada nas áreas para espaços e serviços comunitários.

§ 2º. Em loteamento cuja área total seja igual ou superior a 240.000 m² (duzentos e quarenta mil metro quadrados) o loteador deverá reservar 2 lotes para posterior doação por sua conta à associação de bairro devidamente constituída.

§ 3º. Nos loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes forem maiores do que 15.000m² (quinze mil metros quadrados), a percentagem descrita no caput deste artigo poderá ser reduzida a 10% (dez por cento).

§ 4º. Cabe à Municipalidade analisar as áreas cedidas em função da sua necessidade de áreas para instalação de equipamentos públicos, podendo definir as alternativas de área que melhor atendam à sua demanda.

§ 5º. As áreas cedidas não poderão compreender área não edificáveis por quaisquer critérios ambientais, linhas de alta tensão, faixa de rodovia, etc.

§ 6º. As vias de circulação deverão dispor de, no mínimo, 5% (cinco por cento) de sua área total permeável e arborizada.

Art. 9º. São obrigações do loteador para loteamento padrão normal e padrão industrial:

I - demarcação das quadras, lotes ou datas, logradouros e vias de circulação, que deverão ser mantidos em perfeitas condições até 2 (dois) anos após a aprovação do loteamento;

II - abastecimento de água potável em conformidade com as normas do departamento de água de Campo Novo do Parecis;

III - rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com as normas da concessionária local;

IV - galeria de águas pluviais, inclusive com destino final das águas, quando a topografia assim o exigir;

V - asfalto dos leitos carroçáveis das vias públicas, compatível com o tráfego de veículo, em conformidade com normas técnicas da Municipalidade;

VI - meio-fios e sarjetas de acordo com as especificações da Municipalidade;

VII - arborização dos passeios e dos canteiros das avenidas com a densidade mínima de uma árvore por lote ou por data, de acordo com as especificações da Municipalidade;

§ 1º. Dentro da área de loteamento padrão normal é permitida a destinação de área específica para loteamento padrão popular, devidamente enquadrada nas condições previstas por esta lei a este tipo de loteamento.

§ 2º. À infração deste artigo será imposta multa classificada como grave conforme o Regulamento do Plano Diretor, sem prejuízo da ação penal cabível.

§ 3º. À infração deste artigo será imposta interdição ou embargo, quando for o caso.

Art. 10. São obrigações do loteador para loteamentos popular:

I - demarcação das quadras, lotes ou datas, logradouros e vias de circulação, que deverão ser mantidos em perfeitas condições até 6 (seis) meses após a aprovação do loteamento;

II - abastecimento de água potável em conformidade com as normas do departamento de água de Campo Novo do Parecis;

III - rede de distribuição de energia elétrica de acordo com as normas da concessionária local;

IV - galeria de águas pluviais, inclusive com destino final das águas, quando a topografia assim o exigir;

V - revestimento primário de cascalho nos leitos carroçáveis nas vias de circulação;

§ 1º. Para aprovação do loteamento popular pelo Conselho Municipal do Desenvolvimento e Urbanismo Ambiental deverá ser elaborado estudo de viabilidade econômica para definição do preço final e condições de pagamento com o propósito verificar sua adequação a renda a que se destina, ficando o loteador comprometido de sustentar o preço pelo espaço de 4 (quatro) anos, atualizado pela média dos indicadores IGP-M, INPC, IPC e IPCA.

§ 2º. À infração deste artigo será imposta multa classificada como grave conforme o Regulamento do Plano Diretor, sem prejuízo da ação penal cabível.

§ 3º. À infração deste artigo será imposta interdição ou embargo, quando for o caso.

Capítulo III **DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO**

Seção I **DA CONSULTA PRÉVIA**

Art. 11. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Municipalidade, a expedição de Certidão de Viabilidade de Loteamento, apresentando para este fim requerimento acompanhado de comprovante do domínio da gleba e certidões negativas relativas a impostos incidentes sobre a mesma.

§ 1º. A Certidão de que trata o caput vigorará pelo prazo máximo de 1 (um) ano, após o qual deverá ser solicitado sua revalidação por igual período, passível de modificações.

§ 2º. A aceitação da consulta prévia não implica em aprovação da proposta do loteamento.

Art. 12. O requerimento solicitando a Certidão de Viabilidade de Loteamento deverá ser assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal, anexando a planta do imóvel contendo, pelo menos:

- I - área e divisas da gleba a ser loteada;
- II - tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- III - benfeitorias; monumentos naturais e artificiais e áreas de recreação existentes;
- IV - árvores frondosas, bosques e florestas;
- V - áreas com recursos hídricos, inclusive represamento artificial de água e nascentes, locais alagadiços e sujeitos a inundações;
- VI - curvas de nível de vinte em vinte centímetros da gleba a ser loteada;
- VII - localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques e construções existentes;
- VIII - indicação dos arruamentos e das vias de comunicação contíguos a todo o perímetro;
- IX - localização dos equipamentos urbanos e espaços e serviços comunitários existentes no local e/ou num raio de 1.000 (um mil metro) contados à partir da divisa da gleba, com as respectivas distâncias da área a ser lotada;

Parágrafo Único. As pranchas de desenho devem obedecer a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT na escala de 1:20.000.

Art. 13. A Certidão de Viabilidade de Loteamento definirá:

- I - diretrizes para o zoneamento, uso e ocupação do solo com os respectivos índices urbanísticos;
- II - traçado do sistema viário a ser obedecido, bem como largura das vias de circulação;
- III - localização aproximada e áreas dos espaços livres e das áreas reservadas para a infra-estrutura urbana formada dos equipamentos urbanos e espaços e serviços comunitários.
- IV - faixas sanitárias do terreno, necessárias ao escoamento das águas pluviais, e as faixas não edificáveis;
- V - faixas não edificáveis e faixas de domínio de rodovias;
- VI - relação das obras e equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo proprietário;
- VII - demais elementos e exigências legais que incidam sobre o projeto.

Art. 14. O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 45 (quarenta e cinco dias), prorrogáveis por igual período, não computados o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

Seção II

DO ANTEPROJETO

Art. 15. Orientado pela Certidão de Viabilidade de Loteamento, o anteprojeto, contendo desenhos e memorial descritivo, será apresentado à Municipalidade, acompanhado do título de propriedade, certidão negativa de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel.

§ 1º. Os desenhos conterão, pelo menos:

I - planta geral do loteamento, com topografia indicada por curvas de nível de vinte em vinte centímetro, em 2 (duas) vias, na escala de 1:10.000, com a indicação de:

- a) orientação magnética e verdadeira;
- b) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- c) sistema de vias com a respectiva hierarquia, obedecendo aos gabaritos mínimos;
- d) indicação de marcos e alinhamentos localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- e) faixas de domínio, servidão e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal e do DNIT (Departamento Nacional de Infra-Estrutura de Transportes), quando for o caso;

II - perfis longitudinais (escala 1:20.000) e transversais (escala 1:500) de todas as vias de circulação e logradouros públicos com dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

III - indicação em plantas e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais, bem como de seu destino final;

IV - demais elementos necessários à perfeita e completa elucidação do projeto.

§ 2º. O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I - denominação e descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II - condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III - indicação das áreas destinadas a infra-estrutura urbana, formada por equipamentos urbanos, espaços e serviços comunitários, que passarão ao domínio do Município, no ato de registro do loteamento;

IV - enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

V - limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área pública total, área do sistema viário, área da infra-estrutura urbana, com suas respectivas percentagens.

§ 3º. As pranchas de desenho devem obedecer a normalização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Seção III **DO PROJETO**

Art. 16. Aprovado o anteprojeto, o interessado apresentará o projeto definitivo, contendo:

§ 1º. Plantas, desenhos e memorial descritivo exigidos na apresentação do anteprojeto, em 4 (quatro) vias;

§ 2º. Deverão fazer parte do projeto do loteamento as seguintes peças gráficas referentes a obras de infra-estrutura exigida, que deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes:

I - projeto da rede de abastecimento d'água;

II - projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública.

III - projeto da rede de galeria de águas pluviais;

IV - projeto da rede de distribuição de gás, quando este conste no memorial descritivo ou do anteprojeto;

V - projeto detalhado de arruamento, incluindo plantas com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais e detalhes dos meios-fios e sarjetas;

§ 3º. Os projetos de execução, citados neste artigo, deverão ser acompanhados de:

I - orçamento;

II - cronograma físico-financeiro.

§ 4º. Deverão, ainda, fazer parte do projeto do loteamento a nomenclatura das ruas de acordo com os seguintes critérios:

I - nas ruas e avenidas contínuas às ruas existentes a mesma nomenclatura;

II - nas ruas e avenidas sem relação com ruas e avenidas existentes nomenclatura em forma de sugestão, com o nome designativo, breve histórico e justificativa;

III - ao estabelecer nome designativo para ruas e avenidas devem ser usados, preferencialmente, mas não exclusivamente, nomes do contexto histórico, cultural da região de Campo Novo do Parecis ou do Estado de Mato Grosso;

IV - a Municipalidade poderá ampliar esta consulta antes de aprovar a nomenclatura.

§ 5º. As pranchas de desenho devem obedecer a normalização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

§ 6º. Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico, devendo o último mencionar o número de seu registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA e o número de seu registro na Municipalidade.

§ 7º. Deverá ainda ser apresentado o modelo de Contrato de Compra e Venda, em 2 (duas) vias, a ser utilizado de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:

I - o compromisso do loteador quanto a execução das obras de infraestrutura, enumerando-as;

II - o prazo de execução da infraestrutura, constante nesta Lei;

III - a condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras de obrigação do Loteador, em conformidade com esta Lei;

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

V - o enquadramento do lote no Mapa de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes;

§ 8º. Constarão ainda documentos relativos a área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo;

I - certidão vintenária do imóvel a ser loteado;

II - certidão de inteiro teor expedida pelo Registro de Imóveis do terreno a ser loteado;

III - certidões negativas de tributos municipais, estadual e federal relativo ao imóvel;

IV - certidão negativa de ação real referente ao imóvel, pelo prazo de 10 (dez) anos;

V - certidão negativa de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a administração pública, com referência à loteadora.

VI - título de propriedade;

VII - autorização da FEMA, INCRA e/ou IBAMA, quando for o caso.

VIII - o compromisso do loteador quanto a execução das obras de infraestrutura, enumerando-as e com prazo para a execução das mesmas;

IX - discriminação dos bens oferecido em garantia da execução da infraestrutura;

X - comprovante de pagamento dos emolumentos e taxas da Municipalidade;

§ 9º. Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou seu representante legal e por profissionais legalmente habilitados para o projeto, com as respectivas ART's (anotações de Responsabilidade Técnica).

Seção IV

DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DO LOTEAMENTO

Art. 17. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências da Municipalidade será de 60 (sessenta) dias úteis, não computados o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada

§ 1º. A Municipalidade poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

§ 2º. Caso seja necessário complementar o projeto e suprir informações a Municipalidade notificará o loteador, que deverá reapresentar o projeto revisto, dilatando o prazo em 30 (trinta) dias para cada reapresentação.

§ 3º. A Municipalidade poderá ouvir as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e militares, no que lhes disser respeito, importando o silêncio na aprovação, desde que o projeto satisfaça as exigências e não prejudique o interesse público.

Art. 18. Recebido o projeto definitivo do loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Municipalidade procederá da seguinte forma:

- I - exame de exatidão da planta definitiva aprovada como anteprojeto;
- II - exame de todos os elementos apresentados, conforme exigência desta

Lei.

Art. 19. Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo a Municipalidade baixará Decreto de Aprovação do Loteamento e expedirá o Alvará de Loteamento, bem como Alvará de Licença para Execução de Obras e Serviços de Infra-estrutura urbana em loteamento exigidos para os mesmos..

Parágrafo Único. No Decreto de Aprovação de Loteamento deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado e as obras a serem realizadas, o prazo de execução, bem como a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato de seu registro.

Seção V DA GARANTIA

Art. 20. Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigidos para o loteamento antes de sua aprovação será constituído caução real ou findejussória, cujo valor será igual ao custo dos serviços e obras mencionadas, acrescidos de 20% (vinte por cento) do valor.

§ 1º. A caução, quando real, será instrumentada por escritura pública que deverá ser averbada no registro competente, no ato do registro do loteamento, cujos emolumentos ficarão a expensas do loteador.

§ 2º. Concluídos todos os serviços e obras de infra-estrutura urbana exigidas para o loteamento a Municipalidade liberará as garantias de sua execução.

§ 3º. À medida em que os serviços e obras da infra-estrutura exigidas forem concluídas, a Municipalidade poderá, quando solicitado, liberar a garantia correspondente ao serviço ou obra executados.

§ 4º. Em áreas onde ainda não foram demarcados os lotes e/ou abertas as vias de circulação a Municipalidade poderá constituir caução real destas áreas, liberando-as à medida da execução destas obras.

Seção VI DO DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 21. Para a aprovação de projeto de desmembramento e remembramento, o interessado apresentará requerimento à municipalidade, acompanhado de:

I - título de propriedade, certidão negativa de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel;

II - certidão de inteiro teor expedida pelo Registro de Imóveis do terreno a ser loteado;

III - certidões negativas de tributos municipais, estadual e federal relativo ao imóvel;

IV - planta em 3 (três) vias contendo:

a) situação do imóvel, a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

b) indicação do tipo de uso predominante no local;

c) indicação da divisão de lotes pretendida na área, com as respectivas áreas;

d) dimensões lineares a angulares;

e) perfis do terreno;

f) indicação das edificações existentes.

V - memorial descritivo dos lotes ou datas

§ 1º. As pranchas de desenho devem obedecer a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

§ 2º. Aplica-se nos desmembramentos e remembramentos, no que couber, as mesmas injunções do Loteamento, em conformidade com esta Lei.

§ 3º. Para desmembramentos de mais de 20 (vinte) lotes, o proprietário obriga-se a disponibilizar a infra-estrutura de água, energia, iluminação pública e demarcação, se inexistente.

Art. 22. Depois de examinada e aceita a documentação será concedida “Alvará de Licença de Desmembramento e Remembramento” para averbação no Registro de Imóveis.

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

Art. 23. A aprovação do projeto de desmembramento e remembramento só poderá ser permitida quando:

I - os lotes desmembrados e/ou remembrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Zoneamento, e Lei de Uso e Ocupação de Solo;

II - a parte restante do lote ainda que edificado, compreende uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínima prevista em Lei.

Art. 24. Aplicam-se ao desmembramento e remembramento, no que couberem, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento.

Art. 25. No prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de sua apresentação, a Municipalidade aprovará ou rejeitará o projeto de loteamento, desmembramento e remembramento.

Seção VII **DA EXECUÇÃO DAS OBRAS**

Art. 26. Uma vez aprovado o projeto, o interessado assinará Termo de Compromisso, no qual se obrigará:

I - executar as obras e serviços exigidos de conformidade com os projetos aprovados e dentro do prazo que for fixado;

II - facilitar a fiscalização permanente da Municipalidade durante a execução das obras e serviços;

III - não efetuar venda de lotes antes do registro do loteamento;

IV - utilizar os Contrato de Compra e Venda em conformidade com o modelo aprovado pela Municipalidade.

V - não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lote antes de concluídas as obras de infra-estrutura previstas nesta Lei ou assumidas no termo de compromisso.

Art. 27. Somente será permitida a execução por etapas quando:

I - o termo de compromisso fixar o prazo total para a execução completa das obras do loteamento e as áreas e prazos correspondentes a cada etapa;

II - sejam executadas, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso dos equipamentos implantados.

Art. 28. Aprovados os projetos, pagos os emolumentos devidos e assinado o termo de compromisso, a Municipalidade expedirá o alvará de obra.

§ 1º. O prazo para a execução das obras e serviços exigidos nesta Lei será acertado entre o loteador e a Municipalidade, expresso no Termo de Compromisso, quando da aprovação do projeto de loteamento, não podendo ser este prazo superior a 4 (quatro) anos.

§ 2º. Deverá ser comunicado, por escrito, à Municipalidade a data de início de qualquer serviço ou obra de infra-estrutura.

§ 3º. Toda as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo da obra ou serviço de infra-estrutura exigida para o loteamento, sem prejuízo de outras cominações cabíveis.

Art. 29. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a Municipalidade, a requerimento do interessado e após a devida vistoria, expedirá o laudo de conclusão de obras.

Parágrafo Único. O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de plantas atualizadas do loteamento, que serão consideradas oficiais para todos os efeitos.

Art. 30. Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos constantes do projeto e do memorial descritivo.

Seção VIII **DAS ALTERAÇÕES OU CANCELAMENTO**

Art. 31. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá do acordo entre o Loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como pela aprovação da Municipalidade, e deverão ser averbados no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original.

§ 1º. Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas em conformidade com o disposto na Lei, para que seja feita a anotação de modificação no Alvará de Loteamento pela Municipalidade.

§ 2º. Quando houver mudança substancial do loteamento, o projeto será examinado no todo ou na parte alterada, observando o disposto nesta Lei e naquelas constante do Alvará ou do Decreto de Aprovação, expedindo-se então o novo Alvará e baixando-se novo Decreto.

Capítulo IV **DAS NORMAS TÉCNICAS**

Art. 32. O parcelamento do solo, para fins urbanos, somente será permitido em áreas delimitadas pelo perímetro urbano, conforme Lei Municipal.

§ 1º. Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos as inundações;

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 as exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo a municipalidade exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde sem condições sanitárias suportáveis ou com degradação da qualidade ambiental, até a sua correção;

VI - nas nascentes, mesmo os chamados “olhos d’água”, seja qual for sua situação topográfica.

§ 2º. É vedado desmatar ou alterar a morfologia do terreno fora dos limites estritamente necessários à abertura das vias de circulação, salvo aprovação expressa da Municipalidade.

§ 3º. À infração deste artigo será imposta multa classificada como grave conforme o Regulamento do Plano Diretor, sem prejuízo da ação penal cabível.

§ 4º. À infração deste artigo será imposta interdição ou embargo, quando for o caso.

Art. 33. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - só poderão ser loteados áreas com acesso direto a via pública em boas condições de trafegabilidade a critério da Municipalidade;

II - as áreas destinadas a sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para gleba, ressalvado o disposto no §1º deste artigo.

III - os lotes terão área, testadas e largura mínima conforme definição de zoneamento em que couber o loteamento, segundo estabelecido pela municipalidade, com base na lei de zoneamento, uso e ocupação de solo;

IV - ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

V - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, conforme a hierarquia e medidas das vias disposta na lei sobre hierarquização do sistema viário do perímetro urbano, como definido pelo órgão competente da municipalidade, existente ou projetado, e harmonizar-se com a topografia local;

VI - os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 30% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido pela sua respectiva zona.

VII - a Municipalidade exigirá, para aprovação do loteamento, a reserva de faixa não edificável, quando conveniente e necessário, na frente, lado e ao fundo ou ao fundo do lote para rede de água e esgoto;

VIII - quando o fundo de vale tiver via paisagística com pista dupla, será responsabilidade do loteador a pavimentação asfáltica;

IX - deverá ser mantida como zona de proteção ambiental uma faixa de cada lado das nascentes de, no mínimo, 200m (duzentos metros);

X - ao longo das águas correntes e dormentes a distância do eixo médio do curso d'água até a via paisagística deverá ter dimensão mínima de 150m (cento e cinquenta metros) atendendo ao traçado urbanístico do Município.

§ 1º. São consideradas áreas de fundo de vale aquelas localizadas ao longo dos cursos d'água, medidas a partir do seu eixo médio, tendo como divisa uma via paisagística.

§ 2º. À infração deste artigo será imposta multa classificada como grave conforme o Regulamento do Plano Diretor, sem prejuízo da ação penal cabível.

§ 3º. À infração deste artigo será imposta interdição ou embargo, quando for o caso.

Art. 34. O loteamento com área superior a 10 ha (dez hectares) deverá ter, pelo menos, uma via de acesso, com largura capaz de comportar, no mínimo, quatro faixas de rolamento, construída ou alargada pelo interessado até a sua conexão a uma via do sistema viário existente.

Parágrafo Único. À infração deste artigo será imposta interdição ou embargo, quando for o caso.

Art. 35. As vias de circulação de qualquer arruamento deverão garantir um percurso de 200m (duzentos metros), no máximo, medidos do eixo das vias de circulação de qualquer lote até uma via com, pelo menos, quatro faixas de rolamento.

Parágrafo Único. À infração deste artigo será imposta interdição ou embargo, quando for o caso.

Art. 36. As vias de circulação deverão atender as diretrizes da Lei que dispõe sobre a Hierarquização do Sistema Viário do Perímetro Urbano, devendo ainda obedecer às seguintes características.

I - todas as vias públicas constantes no Loteamento deverão ser construídas pelo proprietário recebendo a marcação das quadras e lotes, bem como placas com nomenclaturas das ruas;

II - as áreas sujeitas a erosão, as exigências mencionadas no inciso anterior serão complementadas com ações consideradas necessárias ou adequadas à contenção da erosão urbana.

III - os parcelamentos situados ao longo de rodovias e ferrovias Federais, Estaduais e Municipais, deverão conter suas marginais paralelas a faixa de domínio das referidas estradas com largura mínima de 15,00 m (quinze metro).

§ 1º. À infração deste artigo será imposta multa classificada como grave conforme o Regulamento do Plano Diretor, sem prejuízo da ação penal cabível.

§ 2º. À infração deste artigo será imposta interdição ou embargo, quando for o caso.

Art. 37. Qualquer interrupção ou descontinuidade no traçado de vias, com exceção das exclusivas para pedestres, deverá ser resolvida de modo a permitir manobra para veículos, inclusive os prestadores de serviço.

§ 1º. À infração deste artigo será imposta multa classificada como grave conforme o Regulamento do Plano Diretor, sem prejuízo da ação penal cabível.

§ 2º. À infração deste artigo será imposta interdição ou embargo, quando for o caso.

Art. 38. As quadras terão as seguintes dimensões:

I - área máxima de 30.000 m² (trinta mil metros quadrados) quando em loteamento industrial;

II - área máxima de 13.000 m² (treze mil metros quadrados) para loteamento de zona residencial;

III - área máxima de 15.000 m² (quinze mil metros quadrados) para loteamentos em zona comercial.

§ 1º. O comprimento linear máximo para uma seqüência de testada de lotes, entre uma esquina e outra de uma via, não pode ser superior a 200m (duzentos metros) para loteamento industrial.

§ 2º. O comprimento linear máximo para uma seqüência de testada de

lotes, entre uma esquina e outra de uma via, não pode ser superior a 180m (cento e oitenta metros) para loteamento normal.

§ 3º. O comprimento linear máximo para uma seqüência de testada de lotes, entre uma esquina e outra de uma via, não pode ser superior a 150m (cento e cinquenta metros) para loteamento popular.

§ 4º. À infração deste artigo será imposta interdição ou embargo, quando for o caso.

Capítulo VI DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Art. 39. Para efeito desta lei, somente profissionais, devidamente habilitados e cadastrados na Municipalidade, poderão assumir responsabilidades técnicas, assinar projeto ou especificação a serem submetidos aos órgãos municipais competentes.

§ 1º. À infração deste artigo será imposta multa classificada como grave conforme o Regulamento do Plano Diretor, sem prejuízo da ação penal cabível.

§ 2º. À infração deste artigo será imposta interdição ou embargo, quando for o caso.

Capítulo VII DA FISCALIZAÇÃO

Art. 40. O loteador deve manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do documento de aprovação no local da obra, para efeito de fiscalização.

Art. 41. A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarreta, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a aplicação das penalidades, sanções e multas em conformidade com o Regulamento que disciplina a aplicação de infrações, penalidades, sanções e multas e cominações.

Capítulo VIII DOS PARCELAMENTOS EM CONDOMÍNIOS

Art. 42. Os interessados na aprovação de condomínios em imóvel de sua propriedade deverão encaminhar requerimento ao órgão da Prefeitura Municipal para tal fim, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Certidão Negativa de Ônus do Imóvel, expedida pela circunscrição imobiliária competente;

II - Certidão de Inteiro Teor do Imóvel, expedida pela circunscrição imobiliária competente;

III - Certidão Negativa de Ônus Municipal;

IV - mapas e memoriais descritivos das respectivas frações do imóvel para cada condomínio, bem como das áreas de uso comum, destinadas à circulação e à recreação.

Art. 43. Não será permitido projeto de condomínio horizontal com área superior a 100.000,00 m² (cem mil metros quadrados).

Art. 44. As áreas de uso comum para circulação deverão ter largura mínima de:

I - 12,00 m (doze metros), sendo 9,00 m (nove metros) para o leito carroçável e 3,00 m (três metros) na lateral oposta, quando as edificações estiverem dispostas em um lado do corredor de acesso;

II - 15,00m (quinze metros), sendo 9,00m (nove metros) para o leito carroçável e 3,00m (três metros) de passeio para cada lateral, quando as edificações estiverem dispostas em ambos os lados do corredor de acesso;

III - quando os acessos do condomínio terminarem em um bolsão de retorno, este terá, no mínimo, 15,00m (quinze metros) de diâmetro no leito carroçável.

Art. 45. A área de uso comum destinada à recreação será disposta da seguinte forma:

I - até 30.000,00 m² (trinta mil metros quadrados) – 15% (quinze por cento) da área total;

II - de 30.000,00 m² à 60.000,00 m² – 20% (vinte por cento) da área total;

III - de 60.000,00 m² (sessenta mil metros quadrados) à 100.000,00 m² (cem mil metros quadrados) – 30% (trinta por cento) da área total.

Art. 46. A taxa de ocupação dos lotes dos condomínios será, no máximo, 50% (cinquenta por cento).

Art. 47. A área mínima permitida para os lotes será de 450,00 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) com testada mínima de 15,00 m (quinze metros).

Art. 48. A dimensão mínima das edificações será de 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados).

Art. 49. Os demais requisitos urbanísticos para ocupação do solo seguirão o estabelecido na legislação pertinente.

Art. 50. Não serão permitidas alterações nas frações estabelecidas no Alvará de aprovação do condomínio.

Parágrafo Único. A alteração das frações revoga a licença concedida e a concessão de nova licença somente ocorrerá após novo processo de aprovação do condomínio.

Art. 51. Na aprovação do condomínio será respeitado o sistema viário constante da planta da cidade de Campo Novo do Parecis, bem como suas projeções, exceto:

I - quando afetar somente uma via local, nos termos da lei que dispõe sobre a hierarquização do sistema viário do Município;

II - quando existir impedimento físico com edificações na continuação do sistema viário da via local.

Parágrafo Único. Na hipótese de condomínios sucessivos, respeitar-se-á a seqüência de uma mesma via local.

Art. 52. O terreno no todo ou em parte poderá ser desmembrado em várias propriedades, de um só proprietário ou condomínio, desde que cada parcela mantenha as dimensões mínimas estabelecidas para as diferentes zonas definidas na Lei de Zoneamento e as moradias, isoladamente, estejam de acordo com este Código.

Art. 53. A infra-estrutura exigida para os parcelamentos em condomínios é regulamentada pelo art. 9º desta Lei.

Capítulo IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 54. Para efeito de cumprimento do disposto nesta lei, fica o condomínio horizontal fechado equiparado ao parcelamento do solo.

Art. 55. Os loteamentos, desmembramentos, remembramentos de terrenos ou áreas efetuados sem aprovação da Municipalidade, inscritos no Registro de Imóveis, sem aprovação da Municipalidade, em época anterior a presente Lei, e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados, no todo ou em parte, serão examinados por grupo de trabalho, a ser designado pelo Prefeito.

§ 1º. A aprovação, desmembramentos e/ou remembramento será feito mediante Decreto do Prefeito, baseado no relato do grupo de trabalho a que se refere no caput deste artigo.

§ 2º. A aprovação estará condicionada ao pagamento de multa prevista nesta Lei, à cessão de áreas de uso público ou correspondente em dinheiro, à época das primeiras alienações.

§ 3º. No Decreto deverão constar as condições e justificativas que levam a Municipalidade a aprovar esses loteamentos, desmembramentos e remembramentos irregulares.

§ 4º. Caso o grupo de trabalho constate que o loteamento, desmembramento ou remembramento não possuam condições de ser aprovado, encaminhará expediente ao Prefeito solicitando que o Departamento Jurídico seja autorizado a pleitear a anulação do mesmo, caso tenha sido registrado junto ao Registro de Imóveis.

Art. 56. Fica o Poder Executivo autorizado a regulamentar esta Lei, no que se fizer necessário.

Art. 57. Os casos omissos na presente Lei serão estudados e julgados pelo órgão competente, aplicando-se Lei, Decretos e Regulamentos Especiais e parecer do Conselho Municipal do Desenvolvimento e Urbanismo Ambiental.

Art. 58. As despesas decorrentes desta Lei correrão à conta das dotações orçamentárias próprias.

Art. 59. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 60. Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Campo Novo do Parecis, em 30 dias do mês de dezembro de 2003.

JESUR JOSÉ CASSOL
Prefeito Municipal

Registrada na Secretaria Municipal de Administração, publicado por afixação no lugar de costume, data supra.

MÁRCIO ANTÃO CANTERLE
Secretário Municipal de Administração Interino