



LEI COMPLEMENTAR Nº 003, DE 21 DE AGOSTO DE 2009

DISCIPLINA O PARCELAMENTO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE IBITINGA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBITINGA, Estado de São Paulo, em conformidade com a Lei Orgânica do Município, e nos termos da Resolução nº 3.398/09, da Câmara Municipal, promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 1º - Esta lei complementar disciplina o parcelamento do solo, estabelecendo as normas para a sua utilização, bem como definindo os critérios, prazos e demais condições para aprovação de projetos a ele referente observada as disposições inscritas na legislação federal e estadual pertinentes.

Seção I Das Disposições Preliminares

Art. 2º - A abertura de sistema de circulação, o parcelamento do solo ou qualquer providência que implique divisão de terras no Município de Ibitinga, só serão permitidos mediante prévio licenciamento pela Prefeitura Municipal e deverão atender a todas as exigências da presente lei complementar e da legislação federal e estadual no que couber.

Art. 3º - Não será permitido o parcelamento do solo, loteamento e implantação de condomínios:

I - Em terrenos com depressões de acentuada declividade, alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas pelo interessado, as providências necessárias para regularizar as deficiências destas áreas.

II - Em terrenos que, pelas suas condições de localização, a implantação dos equipamentos urbanos previstos nesta lei não atenda às exigências específicas dos órgãos competentes.



III - Em terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública.

IV - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes.

V - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem as edificações.

VI - Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis.

VII - Em terrenos declarados contaminados ou suspeitos de contaminação por materiais nocivos ao meio ambiente e à saúde pública, assim constatada pelos órgãos ambientais municipais, estaduais ou federais competentes, de acordo com a legislação pertinente ou nos casos em que a presença destes materiais possa constituir-se em risco a futuros moradores do referido imóvel.

Art. 4º - A aprovação final do parcelamento ocorrerá depois de verificado o cumprimento das exigências municipais, estaduais e federais.

Art. 5º - Durante as obras do parcelamento é obrigatório manter, em local bem visível, placa informando: nomes, títulos, registros, endereços dos responsáveis técnicos pelo projeto e pela execução do parcelamento, bem como nome do empreendimento e sua área total, número total de seus lotes e do respectivo alvará de licença para início do plano de loteamento.

Art. 6º - É obrigatório manter no local das obras de parcelamento, durante toda sua execução, um exemplar completo do projeto licenciado, com o respectivo alvará de licença.

Art. 7º - A Prefeitura Municipal não se responsabilizará pelas diferenças que venham a ser encontradas nas dimensões, áreas ou forma de lotes, em relação ao projeto de parcelamento licenciado.

Art. 8º - Os desenhos técnicos do projeto de parcelamento deverão obedecer às prescrições da Associação Brasileira de



Normas Técnicas (A.B.N.T.), no que se refere a formatos de papel, indicações de escalas e cotas, letras e algarismos, linhas, representações gráficas e dobramentos, sendo que deverá haver em cada folha, no canto direito inferior, um quadro com os seguintes elementos:

- I. título do desenho;
- II. número de folhas;
- III. escala;
- IV. identificação do terreno, local e área;
- V. nome do proprietário do terreno e espaço para sua assinatura;
- VI. nome do autor do projeto, número da A.R.T. - Anotação de Responsabilidade Técnica e espaço para sua assinatura;
- VII. nome do responsável técnico, número da A.R.T. - Anotação de Responsabilidade Técnica e espaço para sua assinatura;
- VIII. espaço para a posição, pela Prefeitura, dos dizeres do licenciamento;

Art. 9º - Os loteamentos e desmembramentos que possuem restrições urbanísticas especificadas em contrato e registradas em cartório anterior ou posterior a esta lei complementar serão preservadas, desde que não contrariem as disposições legais posteriores referentes ao zoneamento e a obras.

Seção II

Das Fases de Aprovação e Execução

Art. 10 - A aprovação do loteamento dependerá de análise prévia da Prefeitura Municipal, que será concedida ao interessado ou proprietário, em consonância com as exigências desta lei e de acordo com as seguintes fases:

- I. *Certidão de Uso de Solo*: sua obtenção se dará mediante requerimento do interessado ou proprietário, protocolado na Prefeitura Municipal que, após análise de seu enquadramento nesta lei, expedirá a referida Certidão;
- II. *Diretrizes urbanísticas*: serão fornecidas mediante requerimento do interessado ou proprietário, protocolado na Prefeitura Municipal que,



após análise de seu enquadramento nesta lei, expedirá a Certidão de Diretrizes;

III. *Loteamento*: após a expedição das diretrizes, o empreendedor deverá apresentar os projetos para análise da Prefeitura e receberá o carimbo " de acordo com as diretrizes.." Após o " de acordo", o empreendedor encaminhará os projetos aos órgãos competentes na esfera estadual e federal para as devidas aprovações. Quando os projetos estiverem aprovados pelos órgãos, os mesmos deverão ser novamente encaminhados a Prefeitura para receber o alvará de execução;

IV. *Execução das obras*: A abertura dos sistemas de circulação, locação topográfica das quadras e dos espaços públicos do loteamento se dará após a obtenção do alvará de execução;

V. *Equipamentos urbanos*: executados e aceitos os serviços de que trata o inciso anterior, de acordo com o plano de implantação aprovado, a Prefeitura Municipal expedirá alvará de licença para execução dos equipamentos urbanos exigidos.

§ 1º - Depois de executadas as obras e serviços relativos a todas as fases de que trata o presente artigo e, uma vez recebido pela Prefeitura Municipal, o loteamento será aprovado definitivamente, expedindo-se o competente Alvará de Aprovação Final.

§ 2º - Para obtenção da Certidão de Diretrizes e do Alvará de Aprovação Final do loteamento, caso o interessado não seja o titular do domínio do imóvel objeto do mesmo, exigir-se-á sua autorização específica.

Art. 11 - Para execução do projeto de desmembramento, o proprietário deverá interpor requerimento na Prefeitura Municipal, a qual expedirá o respectivo alvará de licença do desmembramento, caso tenham sido atendidas as exigências desta lei complementar.

CAPÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE IBITINGA

Seção I Requisitos Urbanísticos para Aprovação de Loteamentos

Art. 12 - O loteamento somente será licenciado se a área na qual se localiza ou o uso a que se destina, estiver de acordo com



o zoneamento previsto na legislação municipal, inclusive as normas gerais constantes da lei complementar do Plano Diretor.

Art. 13 - Ao longo das faixas de domínio público, rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de 15,00m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica, destinada a integrar o sistema de circulação.

Parágrafo Único - A referida faixa *non aedificandi*, no caso de linhas de transmissão de energia elétrica, obedecerá às normas da concessionária local.

Art. 14 - Constituem áreas de recursos naturais que deverão ser preservadas, todas aquelas definidas no Código Florestal – Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1.965 e suas alterações, bem como pela legislação estadual vigente, devendo tais áreas ter acesso para vias públicas, conforme o caso, não podendo confrontar com linhas divisórias de lotes.

Art. 15 - É obrigatória a manutenção de faixa sanitária *non aedificandi* com largura mínima de 2,00m (dois metros), na lateral dos lotes a jusante, da frente ao fundo, cujo desnível da frente ao fundo dos lotes a montante, seja superior a 2,00m (dois metros), devendo a mesma ser gravada de servidão pública para passagem de esgotos e águas pluviais.

Parágrafo Único. Quando os lotes a montante cujos fundos fizerem divisas com a lateral de lote a jusante, a faixa *non aedificandi* deverá ser instituída nos fundos dos lotes a montante.

Art. 16 - As áreas mínimas de lotes observarão as dimensões definidas na Lei Complementar de Zoneamento.

Art. 17 - Da área total da gleba a ser loteada serão destinadas áreas a seguir descritas, cuja somatória representará no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba, as quais passarão para o domínio público:



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
IBITINGA

I- loteamentos de uso residencial e não residencial, exceto os industriais:

- a) 20% (vinte por cento) no mínimo de área verde;
- b) 10% (dez por cento) para sistema de circulação;
- c) 05% (cinco por cento) para o sistema de lazer ou de recreio e áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, não inferior a 10,00 m² por habitante.

II. loteamentos de uso industriais:

- a) 20% (vinte por cento) no mínimo de área verde;
- b) 10% (dez por cento) para sistema de circulação;
- c) 5% (cinco por cento) para o sistema de lazer ou de recreio e áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, não inferior a 10,00 m² por habitante.

- § 1º - As áreas destinadas aos sistemas de lazer ou de recreio e equipamentos comunitários, nos loteamentos de uso residencial terão, no mínimo, 5% (cinco por cento).
- § 2º - As áreas de que trata o presente artigo passarão a integrar o domínio do Município, a partir do registro do loteamento na Serventia Imobiliária competente.
- § 3º - Não será permitida em hipótese alguma, inclusive em empreendimentos de interesse social, a inclusão do percentual destinado aos sistemas de lazer ou de recreio, das faixas *non aedificandi*, em especial, daquelas previstas no parágrafo único, do art. 13 desta lei complementar.
- § 4º - Nos projetos de loteamento, poderão ser computadas, no cálculo do percentual da área institucional, as áreas com declividade de até 10% (dez por cento), desde que posteriormente corrigidas com terraplenagem, ficando vedada destinação de áreas para o fim citado, com declividade superior a 10% (dez por cento).
- § 5º - As áreas públicas de uso e lazer deverão ter acesso para a via pública e configuração que permita a implantação de equipamentos de uso público, podendo constituir áreas para Práticas de esporte e recreação, praças, parques com alamedas e maciços arbóreos, bem como a combinação dessas características.

Art. 18 - Nos parcelamentos a serem implantados em solo urbano no Município será obrigatória a execução dos



equipamentos urbanos e serviços a seguir descritos, por parte dos proprietários ou interessados, sempre às suas expensas:

- I.abertura do sistema de circulação, terraplenagem e locação das quadras e das áreas públicas, quando couber;
- II.sistema de drenagem de águas pluviais;
- III.sistema de coleta de esgoto;
- IV.sistema de abastecimento de água, inclusive para hidrantes;
- V.guias e sarjetas;
- VI.pavimentação das vias de circulação;
- VII.rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública, com a colocação das respectivas luminárias;

paisagismo ou arborização urbana de acordo com as especificações técnicas do órgão municipal competente, sendo que o plantio das árvores e o ajardinamento nos canteiros centrais de avenidas e do passeio público, deverão ser executados pelo loteador, antes do início do processo de venda dos lotes.

- VIII.sistema de hidrantes de coluna, com raio de ação de, no máximo, 300m (trezentos metros), atendendo toda área do loteamento ou condomínio;
- IX.Sistema de reservação de águas pluviais dentro dos lotes com capacidade mínima de 250 L (duzentos e cinquenta litros) a ser utilizada para limpeza e no paisagismo.

- § 1º - A rede de energia elétrica domiciliar será executada em conformidade com as normas da concessionária de serviços local.
- § 2º - O sistema de distribuição de água, inclusive para hidrantes e o sistema de coleta de esgoto, serão executados em conformidade com as exigências da concessionária ou autarquia de serviços local.
- § 3º - A pavimentação que se refere o inciso VI deste artigo, deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, a qual definirá os padrões.

Art. 19 - Quando a execução total do projeto de parcelamento não for imediata deverá o loteador firmar compromisso com a Prefeitura Municipal de execução das obras mediante aprovação de cronograma cuja duração será de, no máximo, 2 (dois) anos.

- § 1º - A execução das obras por cronograma será garantida por caução prestada pelo loteador ao Município, onde o parcelador dará em garantia de execução, por escolha do Executivo, com valor não inferior a 150% (cento e cinquenta por cento) um dos seguintes bens imóveis:



- I. Carta de fiança bancária com previsão de correção monetária.
 - II. Imóvel (eis) de sua propriedade,
 - III. Lote (s) da gleba a ser parcelada,
 - IV. Instrumento de seguro para execução das obras.
- § 2º - Os imóveis constantes do § 1º deste artigo deverão ser outorgados para garantia hipotecária em 1º grau de execução das obras de infraestrutura, através de instrumento público e as expensas do loteador.
- § 3º - No caso de inexecução do cronograma, a garantia será executada pela Prefeitura Municipal que poderá realizar as obras faltantes com acréscimo de 20% (vinte por cento) à título de taxa de administração.
- § 4º - A pedido do loteador e durante a execução do cronograma, a garantia prevista no § 1º deste artigo poderá ser reduzida na proporção da realização das obras com o mínimo de 50% (cinquenta por cento) de execução efetivada e após as competentes vistorias efetuadas pelo poder executivo.

Seção II

Requisitos Urbanísticos para os Desmembramentos

Art. 20 - São requisitos para os desmembramentos de glebas:

- I. que as dimensões, usos, recuos e índices urbanísticos da gleba obedeçam ao zoneamento local do solo e as diretrizes viárias;
- II. que os desmembramentos obedeçam às dimensões mínimas estabelecidas para as zonas nas quais estejam inseridas as respectivas glebas;
- III. que resultem em lotes independentes, observadas as características mínimas de testada, profundidade e área total prevista para a zona respectiva;
- IV. que todos os lotes resultantes tenham frente para via pública integrante do sistema de circulação municipal;
- V. se destine à edificação;
- VI. se edificado, não sejam ultrapassados os índices urbanísticos da respectiva zona, salvo se as edificações tenham sido regularizadas por lei específica;
- VII. não inviabilize o sistema viário existente e futuro;



VIII.sejam executados os equipamentos urbanos não existentes, previstos nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do art. 17, retro, pelos proprietários ou interessados, sempre às suas expensas.

§ 1º - Os desmembramentos de glebas, com área igual ou superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) enquadrar-se-ão como loteamento e deverão atender às exigências específicas desta lei complementar.

§ 2º - Os pedidos de desmembramentos deverão ser protocolados na Prefeitura Municipal e instruídos com os seguintes documentos:

I.requerimento endereçado ao Prefeito Municipal;

II.matrícula do imóvel, expedida pela Serventia Imobiliária competente, ao menos, nos últimos 06 (seis) meses;

III. planta da divisão pretendida e respectivo memorial descritivo, assinados pelo proprietário e por profissional habilitado, acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, devidamente recolhida;

a) Na planta é imprescindível constar:

1. as vias públicas e circulação, indicadas de forma numérica ou alfabética,

2. áreas verdes,

3. áreas destinadas ao sistema de lazer ou recreio,

4. áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários."

IV.termo de concordância com as exigências da Prefeitura Municipal quanto à captação e drenagem das águas pluviais, provenientes do desmembramento, para o sistema urbano existente;

V.os projetos deverão estar em escala e cotados conforme normas da ABNT.

VI.após a apresentação do projeto completo pelo empreendedor a Prefeitura para análise, o mesmo será encaminhado a autarquia de saneamento para obtenção de diretrizes.

Seção III

Da Elaboração do Projeto de Loteamento

Art. 21 - Preliminarmente, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal a Certidão de Uso de Solo e diretrizes, instruindo o pedido com os seguintes documentos:



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
IBITINGA

- I. requerimento endereçado ao Prefeito Municipal;
- II. documento de propriedade do imóvel;
- III. certidão atualizada da matrícula do imóvel expedida pela serventia Imobiliária competente;
- IV. planta de localização em escala 1:10.000;
- V. levantamento planialtimétrico em escala 1:1.000.
- VI.2 (duas) vias do projeto urbanístico em escala 1:1000, assinadas pelo proprietário e pelo profissional habilitado, acompanhado da respectiva ART, contendo:
 - a) perímetros e confrontantes;
 - b) curvas de nível de metro em metro;
 - c) greides e alinhamento das ruas existentes numa distância mínima de 100,00m (cem metros) do limite da área;
 - d) localização de rios, córregos, ribeirões, olhos d'água, lagos naturais e artificiais, constando as respectivas cotas de inundação;
 - e) localização de matas, bosques e/ou árvores existentes;
 - f) localização dos elementos marcantes ou pontos fixos tais como: postes, linhas de transmissão de energia elétrica ou de telefonia, construções, tubulações e outros;
 - g) as vias de circulação e as quadras confrontantes com as respectivas áreas de preservação permanente e *non aedificandi* quando houver;

Parágrafo Único. A Prefeitura Municipal terá o prazo de 30 (trinta) dias úteis, para expedir a respectiva Certidão de Uso de Solo do empreendimento, a qual terá a validade de 180 (cento e oitenta) dias.

Art. 22 - Uma vez atendidas todas as exigências, a Certidão de Diretrizes será expedida no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, acompanhada da planta de diretrizes e do memorial descritivo, aprovados pela Prefeitura Municipal.

§ 1º - O prazo de validade das diretrizes fornecidas será de 2 (dois) anos, após o qual, deverá ser feita nova solicitação de diretrizes.

§ 2º - O prazo referido no *caput* deste artigo será contado a partir da data de emissão.



Seção IV

Da Aprovação de Projeto de Loteamentos e Desmembramentos

Art. 23 - O interessado deverá providenciar para a aprovação dos demais projetos, os seguintes documentos:

- I. requerimento endereçado ao Prefeito Municipal;
- II. cópia digital do projeto urbanístico aprovado;
- III. projeto completo, acompanhado da ART, devidamente recolhida, e dos respectivos memoriais do paisagismo das áreas do sistema de lazer e das calçadas;
- IV. projeto completo, acompanhado da ART, devidamente recolhida, e dos respectivos memoriais do sistema de distribuição de água, inclusive para hidrantes, aprovados pela concessionária;
- V. projeto completo, acompanhado da ART, devidamente recolhida, e dos respectivos memoriais do sistema de coleta de esgoto, aprovados pela concessionária;
- VI. projeto completo, acompanhado da ART, devidamente recolhida, e dos respectivos memoriais de guias e sarjetas, bem como do termo de compromisso de que as mesmas serão executadas de acordo com os padrões exigidos ou aprovados pela Prefeitura Municipal;
- VII. projeto completo, acompanhado da ART, devidamente recolhida, e dos respectivos memoriais da rede de fornecimento de energia elétrica domiciliar e de iluminação pública, aprovados pela concessionária local e, previamente aprovado pela Prefeitura Municipal;
- VIII. projeto completo, acompanhado da ART, devidamente recolhida, e dos respectivos memoriais da pavimentação das vias de circulação, observadas as normas e leis federais, estaduais e municipais pertinentes, contendo:
 - a) planta do sistema viário a ser pavimentado, indicando a área com a respectiva quantidade;
 - b) ensaios de solo realizados na cota do greide de projeto.
- IX. projeto completo, acompanhado da ART, devidamente recolhida e dos respectivos memoriais do sistema de drenagem de águas pluviais, contendo:
 - a) planta na escala 1:5.000 indicando a bacia de contribuição, para a área do projeto;



- b) planta na escala 1:1.000 da área de projeto, indicando os limites de cada subbacia, com as respectivas áreas em m²;
- c) planta na escala 1:1.000, contendo as galerias subterrâneas, poços de visita, bocas de lobo, sarjetas, muros de ala, etc, bem como a identificação dos poços de visita e de cada trecho de rede de galerias;
- d) perfis longitudinais em escala horizontal 1:1.000 e escala vertical 1:100 contendo:
 - 1. os poços de visitas;
 - 2. as galerias, com os respectivos diâmetros;
 - 3. os comprimentos e declividades de cada trecho;
 - 4. os muros de ala, os dissipadores e os perfis a jusante das áreas de desague.
- e. planta de detalhamento dos poços de visita, das bocas de lobo, dos muros de ala, dos sarjetões e dos dissipadores;
- f. cálculo estrutural das lajes dos poços de visita;
- g. os poços de visita, com as respectivas cotas da rede situada a montante, de fundo, de tampa, profundidade e número de identificação;
- h. as bocas-de-lobo, os sarjetões, muros de ala, os dissipadores e quadro demonstrativo das dimensões internas de cada poço de visita;

Art. 24 - Para a aprovação de projetos de loteamentos e desmembramentos, o interessado deverá apresentar projeto de paisagismo com a arborização das vias e das áreas verdes desses empreendimentos elaborado por profissional tecnicamente habilitado com ART devidamente recolhida, além da infra-estrutura necessária ao tratamento de esgoto.

§ 1º - Todos os parâmetros necessários para o sistema de tratamento de esgoto deverão ser obtidos junto a autarquia municipal (SAAE).

§ 2º - A exigência de que trata o *caput* deste artigo deverá ser observada nos projetos em curso, cabendo à Prefeitura Municipal a análise, acompanhamento e fiscalização das obras.

§ 3º - Os requisitos para cumprimento do disposto no *caput* deste artigo serão estabelecidos pelo órgão ambiental municipal, a qual também será responsável pela aprovação final dos projetos de arborização.



- § 4º - Tendo em vista as características das áreas que serão loteadas, a Prefeitura Municipal, através de seus órgãos competentes, poderá exigir redução do prazo de execução de um ou mais serviços ou equipamentos urbanos.
- § 5º - Todos os projetos relacionados neste artigo deverão ser apresentados com, no mínimo, 02 (duas) vias.

Art. 25 - Considera-se arborização, para efeito desta lei complementar, aquela adequada ao meio urbano, visando promover a melhoria da qualidade paisagística e ambiental, com o objetivo de recuperar aspectos da paisagem natural e atenuar os impactos decorrentes da urbanização.

Art. 26 - O projeto de arborização de loteamentos e desmembramentos deverá ser elaborado em mesma escala da planta de implantação do empreendimento, contendo memorial descritivo e justificativo de acordo com o solicitado pela Prefeitura Municipal.

Art. 27 - Após vistoriada e constatada a boa execução das obras, em conformidade com o projeto aprovado, a Prefeitura Municipal lavrará o Termo de Verificação de Obra e procederá o recebimento do loteamento.

§ 1º - A vistoria final, por parte da Prefeitura Municipal, será procedida após requerimento do interessado solicitando a aceitação dos serviços.

§ 2º - Na aceitação dos serviços mencionados no *caput* deste artigo serão exigidos, relativamente aos projetos dos sistemas de distribuição de água e coleta de esgoto, Termo de Recebimento expedido pela concessionária e, relativamente à rede de fornecimento de energia elétrica domiciliar e de iluminação pública, o Termo de Recebimento, expedido pela concessionária local.

Art. 28 - Se durante a execução das obras for constatada a má execução dos serviços ou emprego de materiais de qualidade inferior ou, ainda, desobediência aos projetos aprovados, a Prefeitura Municipal intimará o loteador para a regularização.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
IBITINGA

CAPÍTULO III DO SISTEMA VIÁRIO DO LOTEAMENTO

Art. 29 - Para implantação do sistema viário dos loteamentos e dos desmembramentos serão, respectivamente, observados os dispositivos constantes da legislação municipal e estadual, bem como a legislação viária do município.

- § 1º - O comprimento máximo das quadras, contado a partir do ponto de intersecção das tangentes das curvas é de 300,00m (trezentos metros), podendo haver uma tolerância de 5% (cinco por cento) para mais ou para menos.
- § 2º - Todo empreendimento seja como loteamento, seja como desmembramento deverá garantir acesso livre e desembaraçado às áreas de uso público por meio de vias de circulação ou, conforme o caso, de via marginal.
- § 3º - Nos projetos de loteamentos ou desmembramentos, as novas vias deverão articular-se com o sistema viário existente ou projetado, dando, sempre que possível prosseguimento à malha viária já implantada em conformidade com a Lei do Plano Viário.
- § 4º - As vias de circulação deverão terminar nas divisas da gleba e arruar, quando seu prolongamento já estiver previsto.
- § 5º - Na impossibilidade de prolongamento ou ligação com outras vias, poderá ser adotada a forma "cul de sac" para o arremate das vias locais e neste caso, deverão ser observados os critérios técnicos de projeto, estabelecidos na Lei do Plano Viário.

CAPÍTULO IV DOS EMPREENDIMENTOS EM SISTEMA DE CONDOMÍNIO

Art. 30 - Serão permitidos empreendimentos em sistema de condomínio, conforme disposto na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e na nesta lei, observadas, no que couber, a legislação federal e estadual pertinentes e a municipal referente ao zoneamento e a obras.

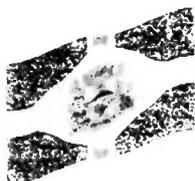
- § 1º - Os empreendimentos em sistema de condomínio constituem modalidade de aproveitamento condominial de espaço, sendo objeto de licenciamento da Prefeitura Municipal, dotados de muros delimitadores e acesso privativo.



- § 2º - Os empreendimentos em sistema de condomínio configuram a ocupação de glebas com formação de unidades autônomas, sendo que tal ocupação é feita de forma concomitante com a implantação das edificações "que se constituam em uma unidade autônoma habitável, sendo vedada a implantação de parcelamento na forma de condomínio que venha a resultar somente em lotes."
- § 3º - Cada unidade autônoma dos condomínios verticais e horizontais deverão contemplar a instalação de hidrômetro individualizado.
- § 4º - O disposto no parágrafo anterior, se aplicará somente aos condomínios verticais e horizontais aprovados após a publicação desta lei.
- § 5º - A leitura do hidrômetro geral/principal, da entrada do condomínio, continuará a ser realizada pelo órgão competente e a do hidrômetro de cada unidade autônoma deverá ser realizada pelo próprio condomínio, às suas expensas.
- § 6º - Os condomínios horizontais já existentes, desde que apresentem condições técnicas necessárias, poderão solicitar a instalação de hidrômetro individualizado, através de requerimento junto aos órgãos competentes.
- § 7º - As despesas com o hidrômetro individualizado nos condomínios verticais e horizontais, novos ou já existentes, e a sua instalação correrão às expensas do condomínio/condômino requerente.

Art. 31 - Os empreendimentos em sistema de condomínio devem obedecer às prescrições desta lei, bem como aquelas referentes a área máxima das unidades autônomas estabelecidas para os loteamentos.

- § 1º - Os sistemas de circulação e lazer exigidos ficarão sob domínio privado, sem acessibilidade pública e terão sua manutenção sob responsabilidade dos condôminos, enquanto perdurar o sistema condominial. Da porcentagem mínima prevista no Artigo 17 para as áreas verdes, deverá ser executada externamente ao condomínio o mínimo de 30% (trinta por cento) da área verde prevista com acesso livre pela municipalidade através de logradouro oficial, não podendo ser representada por faixas inferiores a 10,00 m (dez metros) e nem limitada ou confrontante com lotes.
- § 2º - Os melhoramentos e equipamentos urbanos, tais como sistemas de distribuição de água e de coleta de esgoto, redes de águas pluviais, de fornecimento de energia elétrica domiciliar e de telefonia, serão



devidamente fiscalizados pelos órgãos responsáveis e/ou pelas concessionárias locais, cuja manutenção será de responsabilidade do condomínio.

- § 3º - O comprimento máximo dos muros que circundem o condomínio, contado a partir do ponto de intersecção com ângulo externo máximo de 120º (cento e vinte graus) é de 300,00 m (trezentos metros), podendo haver uma tolerância de 5% (cinco por cento) para mais ou para menos.

CAPÍTULO V DO LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 32 - A Prefeitura Municipal poderá autorizar a implantação de loteamentos de interesse social, quando tais empreendimentos se enquadrarem dentro dos critérios estabelecidos nesta lei complementar.

Art. 33 - O loteamento poderá ser considerado de interesse social, a pedido do interessado, quando se enquadrar nos seguintes critérios:

- I.a gleba na qual se implantará o loteamento deve situar-se nas zonas referidas na lei do Plano Diretor;
- II.apresentar condições de extensão da infra-estrutura básica, suficiente para atender à nova demanda populacional, sem requerer a construção de equipamentos que onerem o custo final dos lotes;
- III.a área deve apresentar condições geomorfológicas compatíveis com construções para população de menor renda, tais como: declividade baixa, solo consistente, não sujeito a deslizamentos ou desagregações, permitindo a execução de fundações diretas.

Art. 34 - A análise e parecer, quanto ao enquadramento do empreendimento como sendo de interesse social, serão realizados pelo órgão competente da Prefeitura Municipal por ocasião da solicitação da expedição da Certidão de Uso de Solo e diretrizes.

- § 1º - Após o parecer favorável e homologação do Prefeito Municipal, o processo será encaminhado ao setor jurídico da Prefeitura Municipal, para análise de eventuais aspectos legais e, caso não existam



impedimentos, preparação do documento declaratório de interesse social.

§ 2º - A declaração de interesse social do empreendimento será expedida sob a forma de decreto.

Art. 35 - A área mínima dos lotes, em loteamento de interesse social, será de 130,00 m² (cento e trinta metros quadrados), com frente mínima de 6,50 m (seis metros e cinquenta centímetros).

Art. 36 - Devem ser observadas, no que couberem, as demais exigências e normas constantes desta lei complementar e na legislação federal e estadual pertinentes.

CAPÍTULO VI DOS EMBARGOS E PENALIDADES

Art. 37 - As obras que não obedecerem ao projeto previamente aprovado ou às prescrições desta Lei Complementar serão embargadas até que o interessado cumpra as intimações da Prefeitura Municipal, sem prejuízo das multas a que estiver sujeito.

Art. 38 - São requisitos para lavratura do Auto de Embargo:

- I. nome, domicílio e profissão do infrator (es);
- II. localização da obra embargada;
- III. dispositivos legais infringidos;
- IV. data do embargo;
- V. assinatura do servidor público municipal responsável pela lavratura do embargo, e;
- VI. assinatura do infrator (es), se o quiser (em) fazer.

§ 1º - O Auto de Embargo deverá ser entregue pessoalmente ao responsável ou seu representante legal, sendo que na impossibilidade de sua realização, poderá ser feita por via postal com aviso de recebimento (AR), no endereço constante do cadastro municipal, devendo, após ser publicado.



- § 2º - Uma vez lavrado o Auto de Embargo, a Prefeitura intimará o infrator a recolher a multa na qual houver incorrido, fixando o prazo para a regularização da obra.
- § 3º - O prazo a que se refere o parágrafo anterior será fixado de acordo com cada caso e com o disciplinado na regulamentação da presente Lei Complementar.
- § 4º - Durante o prazo concedido para a regularização da obra embargada, o infrator somente poderá executar os serviços necessários ao atendimento da intimação.
- § 5º - Se não for imediatamente acatado o Auto de Embargo, a Prefeitura tomará as providências legais administrativas e judiciais cabíveis.
- § 6º - Quando estiver regularizada a obra embargada, o infrator solicitará a competente vistoria para levantamento do embargo, sendo este concedido por escrito, somente após o recolhimento da multa imposta e regularização da obra.

Art. 39 - São requisitos para lavratura do Auto de Embargo:

- I- nome, domicílio e profissão do infrator (es);
- II- localização da obra embargada;
- III- dispositivos legais infringidos;
- IV- data do embargo;
- V- assinatura do servidor público municipal responsável pela lavratura do embargo, e;
- VI- assinatura do infrator (es), se o quiser (em) fazer.

Parágrafo Único - Decorrido o prazo concedido para atendimento da notificação, sem que o loteador a tenha cumprido, será aplicada multa em dobro e, persistindo a infração será decretado o embargo da obra.

Art. 40 - As multas de que trata o artigo anterior serão lavradas através de Auto de Infração e Imposição de Multa, intimando-se o infrator a comparecer à Prefeitura, dentro do prazo de 05 (cinco) dias úteis, para apresentação de defesa escrita.

Parágrafo Único - Se o interessado não apresentar defesa ou esta for julgada improcedente, a multa devida deverá



ser recolhida dentro do prazo de 08 (oito) dias úteis, a contar do novo aviso, sendo que, após, decorrido este prazo sem o pagamento da multa respectiva, a Prefeitura tomará as providências para inscrição do débito como dívida ativa do Município.

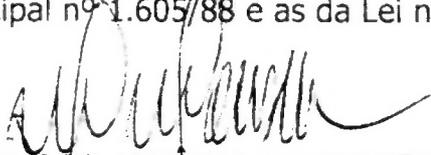
Art. 41 - O auto de infração deverá conter:

- I. nome, domicílio e qualificação do infrator (es);
- II. localização da obra;
- III. dispositivos legais infringidos;
- IV. valor da multa aplicada em números e por extenso;
- V. data de lavratura do Auto de Infração e Imposição de Multa; e
- VI. assinatura do servidor público municipal responsável pela autuação.

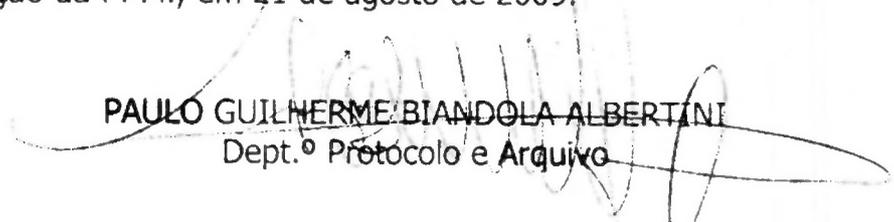
Parágrafo Único - O Auto de Infração e Imposição de Multa deverá ser entregue pessoalmente ao responsável ou seu representante legal, sendo que na impossibilidade de sua realização, poderá ser feita por via postal com aviso de recebimento (AR), no endereço constante do cadastro municipal, devendo, após ser publicada.

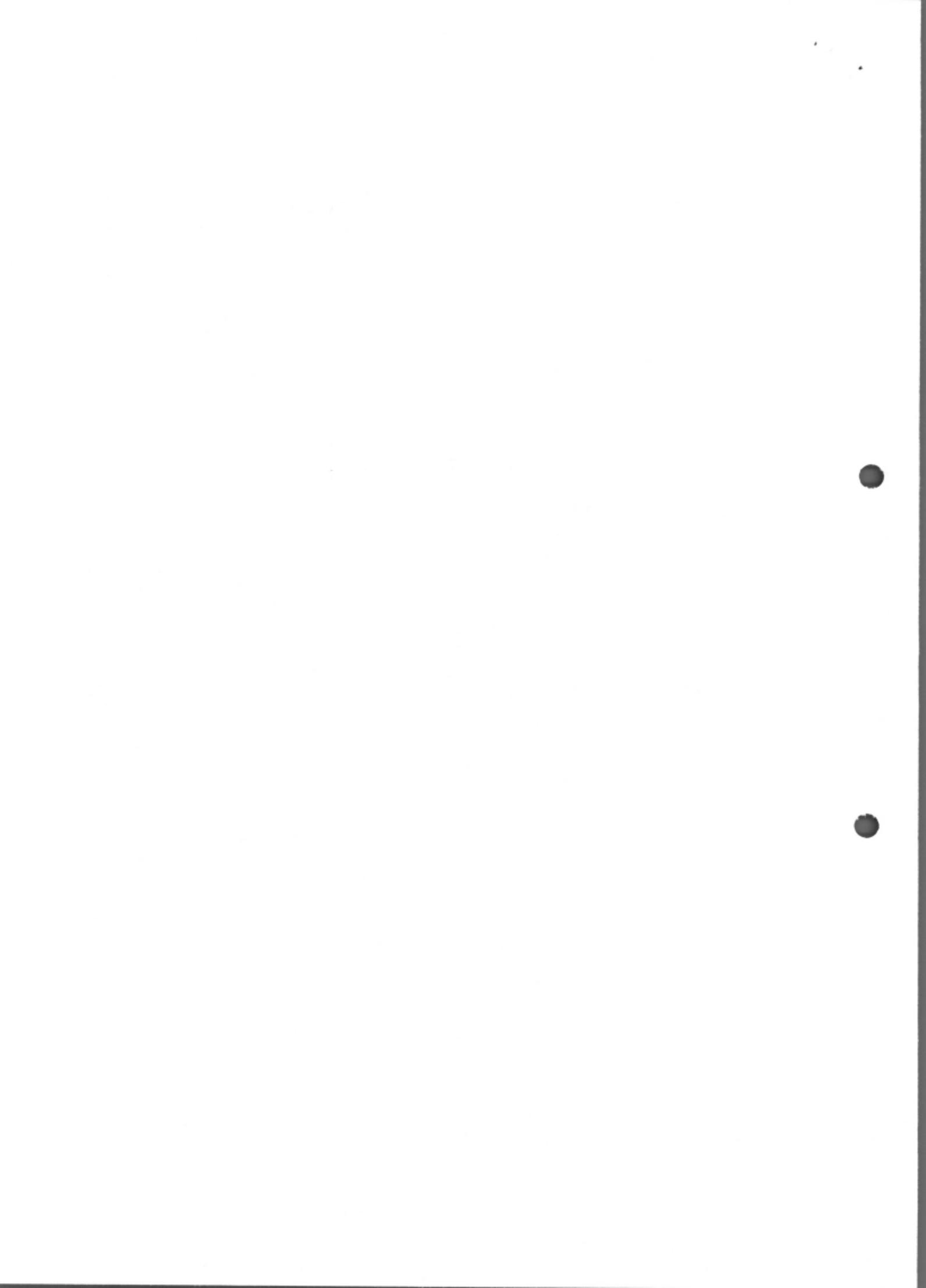
CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 42 - Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário em especial as da Lei Municipal nº 1.605/88 e as da Lei nº 2.671/03.


MARCO ANTÔNIO DA FONSECA
Prefeito Municipal

Registrada e publicada na Secretaria de
Administração da P. M., em 21 de agosto de 2009.


PAULO GUILHERME BIANDOLA ALBERTINI
Dept.º Protocolo e Arquivo





LEI COMPLEMENTAR Nº 002, DE 21 DE AGOSTO DE 2009.

Dispõe sobre o Zoneamento do Município da Estância Turística de Ibitinga, regulamenta o uso do solo e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBITINGA, Estado de São Paulo, em conformidade com a Lei Orgânica do Município, e nos termos da Resolução nº 3.397/09, da Câmara Municipal, promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - A presente Lei Complementar estabelece normas para ordenar e disciplinar o uso e a ocupação do território do Município da Estância Turística de Ibitinga, em consonância com as diretrizes do Plano Diretor com os objetivos de:

- I. Garantir o desenvolvimento ordenado das atividades, tendo em vista seu desempenho e o bem estar da população;
- II. Preservar os recursos naturais do Município e garantir seu uso adequado pela população residente e flutuante;
- III. Garantir o uso público dos locais de interesse paisagístico do Município.
- IV. Impedir qualquer forma de exclusão ou restrição de acesso à população aos bens públicos de uso comum do povo.

Parágrafo Único – Fazem parte integrante da presente Lei Complementar sob a forma de anexos:



- I. Anexo I - Categorias de usos permitidos;
- II. Anexo II - Posturas do zoneamento no município.
- III. Anexo III – Mapa de Macrozoneamento
- IV. Anexo IV – Mapa de Zoneamento

Art. 2º – As obras de construção, reconstrução, reformas ou ampliação, localizadas na zona urbana do Município, estão sujeitas às disposições de uso e ocupação, estabelecidos pela presente Lei Complementar.

Art. 3º - As disposições contidas nesta lei Complementar se aplicam às áreas por ela definidas e delimitadas e às pessoas físicas ou jurídicas de direito público ou privado.

Art. 4º - Será implantado um sistema de planejamento do qual participem todos os órgãos e entidades da administração municipal, com os seguintes objetivos:

- I. Compatibilizar as ações dos diferentes setores da administração Municipal;
- II. Avaliar as ações dos diferentes organismos estaduais no município;
- III. Instituir mecanismos permanentes de avaliações nas áreas de educação, saúde e habitação, permitindo o conhecimento de magnitude, localização e perfil da demanda atual e futura.

Art. 5º - Deverá ser mantido o Grupo de Análise de Projetos, de caráter deliberativo com a finalidade de analisar, orientar e/ou emitir pareceres nos casos específicos de usos determinados pela presente Lei Complementar, ou sempre que surgirem conflitos de interpretação.

Parágrafo Único – O Grupo a que faz menção o “caput” deste artigo, será composta por representantes de segmentos da sociedade e dos órgãos públicos, com mandato de 2 (dois) anos, permitida a substituição de qualquer de seus membros em caso de vaga, sendo no mínimo assim constituída:

- I. Um representante da Secretaria Municipal de Planejamento;
- II. Um representante da Secretaria Municipal de Obras Públicas;
- III. Um representante da Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos;



- IV. Um representante da Secretaria Municipal da Agricultura e do Meio Ambiente;
- V. Um representante da Associação Ibitinguense de Engenheiros, Arquitetura e Agronomia;
- VI. Um representante da Câmara Municipal;
- VII. Um representante da Secretaria Municipal de Habitação;
- VIII. Um representante do Serviço Autônomo de Águas e Esgoto.

CAPITULO II DAS DEFINIÇÕES

Art. 6º - Para os efeitos desta Lei Complementar, ficam adotadas as seguintes definições:

- I. Acesso: é, o dispositivo que permite interligações, para veículos e pedestres, entre o logradouro público e a propriedade privada;
- II. Alinhamento: é a linha divisória entre o terreno e o logradouro público, existente ou projetado;
- III. Área construída: é a superfície que compreende os pisos, utilizados e cobertos, de todos os pavimentos de uma edificação;
- IV. Área ocupada: é a superfície coberta pela projeção horizontal da edificação;
- V. Área institucional: é a área de domínio público municipal resultante de parcelamento do solo, reservada à edificação de equipamentos urbanos e comunitários ou espaços livres de uso comum.
- VI. Áreas "non aedificandi": são áreas ou faixas de terras, não edificáveis, de domínio público ou privado, impostas por lei ou vinculado o seu uso a uma servidão administrativa, sendo em seu interior vedadas quaisquer obras, salvo aquelas obras públicas necessárias à própria prestação dos serviços;
- VII. Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CA): é um número que, multiplicado pela área do lote, indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos em um lote, somando-se as áreas de todos os pavimentos, incluindo o pavimento térreo.
- VIII. Desdobro de lote: é a divisão da área do lote para formação de novo ou de novos lotes de loteamento ou desmembramento



regularmente registrado. Estes devem atender às exigências mínimas de dimensionamento e índices urbanísticos para sua edificação

IX. Desmembramento: é a subdivisão da Gleba em lotes, destinados a edificação com aproveitamento do sistema viário existente, sem a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes (art. 2º, § 2º, da Lei Federal n.º 6.766/79)

X. Edícula: é a edificação térrea isolada da construção principal, acessória à construção e ao uso principal.

XI. Edificação Secundária. é aquela com área máxima equivalente a 40% (quarenta por cento) da construção principal podendo ser interligada à construção principal por corredor aberto e sem fechamentos laterais com largura máxima de 1,5m;

XII. Eixo de via: é a linha que passa pelo centro da via e é equidistante dos alinhamentos;

XIII. Faixa carroçável: é a faixa destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação;

XIV. Faixa de domínio: é a faixa de terra que compõe uma via formada pela faixa carroçável; pelas faixas destinadas a circulação de pedestres; e pelo remanescente da área destinada à via de circulação;

XV. Frente de lote: é a divisa lindeira com a via oficial de circulação;

XVI. Fundo de lote: é a divisa oposta à frente de lote;

XVII. Gleba: é área de terra com localização e configuração definidas, que ainda não foi objeto de parcelamento do solo;

XVIII. Lote: é o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe;

XIX. Loteamento: é a subdivisão da Gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XX. Quadras: são áreas numeradas constituídas de lotes urbanizados e delimitadas pelas vias e logradouros nos projetos de urbanização.

XXI. Recuo: é a distância medida entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
IBITINGA

- XXII. Remanejamento: é a subdivisão de um lote em duas ou mais parcelas para a incorporação ao(s) lote(s) adjacente(s) ou a alteração da disposição dos lotes de uma quadra, desde que atenda ao mínimo de área estabelecida para a Zona;
- XXIII. Taxa de Ocupação Máxima (TO), é o fator pelo qual a área de um lote deve ser multiplicada para se obter a área máxima permitida de projeção horizontal da edificação sobre o lote;
- XXIV. Unificação de Lotes: é a junção de lotes, de loteamentos regularmente inscritos ou registrados, para a formação de um único lote.
- XXV. Uso conforme: é o uso que atende as restrições, índices urbanísticos e outras disposições estabelecidas, por esta Lei Complementar, para cada zona;
- XXVI. Uso não conforme: é o uso que não atende as restrições, índices urbanísticos e outras disposições estabelecidas por esta lei para cada Zona;
- XXVII. Uso misto: é a utilização do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria de uso;
- XXVIII. Via de circulação: é o espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres, sendo via oficial aquela de uso público aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura:

CAPITULO III

Seção I Das Categorias de Uso

Art. 7º - Para os efeitos desta Lei Complementar são estabelecidas normas para as seguintes categorias de uso:

I. Residência Unifamiliar

Caracterizada pela habitação, permanente ou de turismo, correspondendo a uma (1) unidade por lote onde é permitida a construção de edícula subdivide-se em:



a) Habitação unifamiliar "R1 - 01"

lote mínimo de 160,00m² e máximo de 249,00m² com frente mínima de 8,00m, Taxa de Ocupação Máxima permitida de 70%, com Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido de 1,0 em até 2 (dois) pavimentos, com recuos mínimos, lateral de 1,50m, fundo de 1,50m.

Nessa categoria deve ser respeitada a taxa de 10% da área do lote para a manutenção/recuperação da cobertura vegetal, sendo permitida a construção de edícula que respeite um afastamento mínimo de 2,00m da construção principal;

b) Habitação unifamiliar "R1 - 02"

Em lote mínimo de 250,00m² e máximo de 349,00m² com frente mínima de 10,00m, Taxa de Ocupação Máxima permitida de 70%, com Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido é de 1,0 em até 3 (três) pavimentos, com recuos mínimos, frontal de 2,00m, lateral de 1,50m, fundo de 2,00m. Nessa categoria deve ser respeitada a taxa de 10% da área do lote para a manutenção/recuperação da cobertura vegetal, é permitida a construção de edícula que respeite um afastamento mínimo de 2,00m da construção principal;

c) Habitação unifamiliar "R1 - 03"

Em lote mínimo de 350,00m² e máximo de 499,00m² com frente mínima de 12,00m, a Taxa de Ocupação Máxima permitida é de 70%, com Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido é de 1,0 em até 3 (três) pavimentos, com recuos mínimos, frontal de 3,00m, lateral de 1,50m, fundo de 2,00m. Nessa categoria deve ser respeitada a taxa de 10% da área do lote para a manutenção/recuperação da cobertura vegetal, é permitida a construção de edícula que respeite um afastamento mínimo de 2,00m da construção principal;

d) Habitação unifamiliar "R1 - 04"

lote mínimo de 500,00 m² com frente mínima de 15,00m, Taxa de Ocupação Máxima permitida é de 70%, com Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido é de 1,0 em até 2 (dois) pavimentos, com recuos mínimos, frontal de 4,00m, lateral de 2,50m, fundo de 3,00m. Nessa categoria é permitida a construção de Edificação Secundaria e deve ser respeitada a taxa de 15% da área do lote para a manutenção/recuperação da cobertura vegetal, é permitida a construção de edícula que respeite um afastamento mínimo de 3,00m da construção principal;



II. Residencial Multifamiliar Horizontal

Caracterizada pela habitação, permanente ou de turismo, correspondendo a mais de uma habitação por lote todas com frente para a via oficial subdivide-se em:

a) Residencial Multifamiliar Horizontal "R2 - 01"

Unidades geminadas, com área mínima de terreno por unidade de 160,00m² com frente mínima de 6,50m por lote, a Taxa de Ocupação Máxima permitida é de 70% com Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido de 1,0 em até 2 (dois) pavimentos, com recuos mínimos, frontal de 2,00m, lateral de 1,50m de cada lado para os lotes das extremidades e de fundo de 2,00m. Nessa categoria deve ser respeitada a taxa de 10% da área do lote para a manutenção/recuperação da cobertura vegetal, é permitida a construção de edícula que respeite um afastamento mínimo de 2,00m da construção principal;

b) Residencial Multifamiliar de Interesse Social "R2 - 02"

lote mínimo de 130,00m² com frente mínima de 6,50m, Taxa de Ocupação Máxima permitida é de 60% com Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido de 0,8 em até 2 (dois) pavimentos, com recuos mínimos, frontal de 1,50m, lateral de 1,50m e de fundo de 2,00m. Nessa categoria deve ser respeitada a taxa de 10% da área do lote para a manutenção/recuperação da cobertura vegetal, permitida a construção de edícula que respeite um afastamento mínimo de 2,00m da construção principal;

c) Fica vedado o remanejamento para a implantação de Condomínio Horizontal

d) Fica vedado o fechamento de loteamentos com a interdição de vias públicas.

III. Residencial Multifamiliar Vertical

Caracterizada pela habitação, permanente ou de turismo, correspondendo a mais de uma habitação por lote sobrepostas, subdivide-se em:

a) Residencial Multifamiliar Vertical "R3 - 01"

Em lote mínimo 600,00m² com frente mínima de 15,00m e com a Taxa de Ocupação Máxima permitida de 70%, com Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido é de 3,0 com recuos mínimos, frontal de $H/6 + 1/3$ da largura da rua, lateral de $H/6$ de cada lado e fundo de $H/6$, nessa categoria:



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
IBITINGA

1. Somente será permitida a construção de condomínio vertical que não ultrapasse os limites de uma quadra do loteamento, considerados os limites de quadra estabelecidos nesta lei Complementar;
2. é permitido até 10% para a construção de Edícula para uso comum – zeladoria, administração, depósito, vestiário e lazer – que respeite um afastamento mínimo de 3,00m da construção principal e que contemple os mínimos exigidos pelas leis sanitárias;
3. deve ser prevista 1 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade com até 100,00 m² de área útil;
4. deve ser respeitada a taxa de mínima de 15% da área do lote para permeabilidade/ manutenção/recuperação da cobertura vegetal;
5. é permitido construir no pavimento térreo;
6. todas as edificações deverão atender às normas de acessibilidade para pessoas portadoras de deficiência e de mobilidade reduzida.
7. não poderá ser interrompida a malha urbana;
8. é condição para o projeto a solicitação e expedição de diretrizes de uso e ocupação do solo;
9. as áreas destinadas a estacionamento, nos pavimentos Térreo e Subsolo, não serão computadas no cálculo do CA, embora mencionadas no quadro de áreas.

b) Residencial Multifamiliar Vertical de Interesse Social "R3 – 02"

Fração ideal por unidade autônoma de 60,00m², área mínima na unidade 45,00m² com a Taxa de Ocupação Máxima permitida de 60%, com Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido é de 3,0 com recuos mínimos, frontal de H/6 + 1/3 da largura da rua, lateral de H/6 de cada lado e de fundo de H/6. Nessa categoria:

1. deve ser prevista 1 (uma) vaga de estacionamento para cada duas unidades;
2. deve ser respeitada a taxa de mínima de 15% da área do lote para permeabilidade/manutenção/recuperação da cobertura vegetal;

IV. Residencial Multifamiliar e/ou Comercial Vertical

Caracterizada pelo uso residencial multifamiliar e/ou comercial, correspondendo a mais de uma por lote e sobrepostas, subdivide-se em:

a) Edificação Residencial e Comercial Vertical "R4 – 01"

Lote mínimo de 250,00m² com 10,00m de frente, com a Taxa de Ocupação Máxima permitida de 70% com Coeficiente de



Aproveitamento Máximo permitido é de 1,0, em até 3 (três) pavimentos incluindo o pavimento térreo, com recuos mínimos, frontal de 5,00m, de fundo de 2,00m e lateral de 1,50m. Nessa categoria:

1. é permitida a construção no pavimento térreo para uso comercial;
2. todas as edificações deverão atender às normas de acessibilidade para pessoas portadoras de deficiência e de mobilidade reduzida.

V. Comercial e Serviços

Caracterizada pelo uso Comercial e de Serviços, subdivide-se em:

a) Comercial Varejista de Pequeno Porte "C - 01"

Destinado ao Comércio Varejista que atende as necessidades cotidianas, caracterizada como comércio de bairro ou Central e de pequeno porte, correspondendo às atividades em geral, excetuando-se aqueles compreendidos como comércio de material perigoso que deverá ser precedido de aprovação junto aos órgãos competentes e observada a legislação específica:

1. Para o uso comercial de pequeno porte é exigido um lote mínimo de 160,00m², com frente de 8,00m, com a Taxa de Ocupação Máxima permitida de 70% com Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido é de 1,0, com recuos mínimos, frontal de 5,00m, lateral 1,50m, no máximo, 2 (dois) pavimentos. Nessa categoria deve ser respeitada a taxa de 5% da área do lote para a manutenção/recuperação da cobertura vegetal;
2. deve ser prevista 1 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade com até 100,00m² de área útil;

b) Comercial Varejista de Médio Porte "C - 02"

1. Destinado ao Comércio Varejista que atende as necessidades cotidianas, caracterizada como comércio de bairro ou Central e de médio porte, correspondendo às atividades em geral, excetuando-se aqueles compreendidos como comércio de material perigoso que deverá ser precedido de aprovação junto aos órgãos competentes e observada a legislação específica:
2. Para o uso comercial de médio porte é exigido um lote mínimo de 300,00m², com frente de 12,00m, com a Taxa de Ocupação Máxima permitida de 70% com Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido é de 1,0, com recuos mínimos, frontal de 5,00m, lateral 1,50m e fundo de 2,00m, no máximo, em até 3 (três)



- pavimentos. Nessa categoria deve ser respeitada a taxa de 5% da área do lote para a manutenção/recuperação da cobertura vegetal;
3. deve ser prevista 1 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade com até 100,00m² de área útil;
 4. todas as edificações deverão atender às normas de acessibilidade para pessoas portadoras de deficiência e de mobilidade reduzida.

c) Comercial Varejista de Grande Porte e Atacadista "C – 03"

Destinado ao Comércio Varejista e Atacadista que apresentem condições satisfatórias quanto ao uso do solo lindeiro e quanto ao escoamento de tráfego, compreendendo estabelecimentos tais como: Implementos agrícolas, materiais para construção, venda de barcos e motores, venda de piscinas e equipamentos, acessórios mecânicos, veículos em geral (automóveis, caminhões, tratores, reboques, trailers, etc.), hipermercados e shopping centers, comércio atacadista em geral, garagens e similares, que deverá ser precedido de aprovação junto aos órgãos competentes e observada a legislação específica:

1. Para o uso comercial de grande porte é exigido um lote mínimo de 500,00m², com frente de 15,00m, com a Taxa de Ocupação Máxima permitida de 70% com Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido é de 2,0, com recuos mínimos, frontal 5m, lateral 2,00m e de fundo 3,00m. Nessa categoria deve ser respeitada a taxa de 5% da área do lote para a manutenção/recuperação da cobertura vegetal;
2. deve ser prevista 1 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade com até 50,00m² de área útil;
3. todas as edificações deverão atender às normas de acessibilidade para pessoas portadoras de deficiência e de mobilidade reduzida.

VI. Serviços Especiais

Caracterizada pelo uso para prestação de serviço que pelo tipo de atividade devem ter localização específica, e apresentar pareceres de aprovação dos órgãos ambientais competentes, sendo que suas edificações devem atender às normas de acessibilidade, subdivide-se em:

a) Serviços Especiais "SE – 01"

Destinado ao estabelecimento de prestação de serviços tais como: armazém de estoque de mercadorias, borracharia, mecânica, funilaria,



e pintura de automóveis, placas, cartazes, hotéis pousadas, pensões e colônia de férias:

1. Para o uso comercial de pequeno porte é exigido um lote mínimo de 160,00m², com frente de 8,00m, com a Taxa de Ocupação Máxima permitida de 70% com Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido é de 1,0, com recuos mínimos, frontal de 5,00m, no máximo, 2 (dois) pavimentos.

b) Serviços Especiais "SE - 02"

Destinado ao estabelecimento de prestação de serviços tais como: marcenaria, carpintaria, serralheria, pintura de móveis, oficinas de reparos e manutenção de tratores e máquinas, depósitos industriais de materiais e de equipamentos, hotéis pousadas, pensões e colônia de férias:

1. Para o uso comercial de médio porte é exigido um lote mínimo de 300,00m², com frente de 12,00m, com a Taxa de Ocupação Máxima permitida de 70% com Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido é de 1,0, com recuos mínimos, frontal de 5,00m, lateral 1,50m e fundo de 2,00m, no máximo, 3 (três) pavimentos. Nessa categoria deve ser respeitada a taxa de 5% da área do lote para a manutenção/recuperação da cobertura vegetal;
2. deve ser prevista 1 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade com até 100,00 m² de área útil;
3. todas as edificações deverão atender às normas de acessibilidade para pessoas portadoras de deficiência e de mobilidade reduzida.

c) Serviços Especiais "SE - 03"

Destinado ao estabelecimento de prestação de serviço que pelo tipo de atividade devem ter localização específica, e apresentar pareceres de aprovação dos órgãos ambientais competentes, compreendendo atividades de garagem de empresas de transportes, hotéis pousadas, pensões e colônia de férias;

1. Para o uso comercial de grande porte é exigido um lote mínimo de 500,00m², com frente de 15,00m, com a Taxa de Ocupação Máxima permitida de 70% com Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido é de 2,0, com recuos mínimos, frontal 5m, lateral 2,00m e de fundo 3,00m. Nessa categoria deve ser respeitada a taxa de 5% da área do lote para a manutenção/recuperação da cobertura vegetal;



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE

IBITINGA

2. deve ser prevista 1 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade com até 50,00m² de área útil;
3. todas as edificações deverão atender às normas de acessibilidade para pessoas portadoras de deficiência e de mobilidade reduzida.

VII. Equipamentos Institucionais

Caracterizada pelo uso para Equipamentos Institucionais, cujas edificações devem atender às normas de acessibilidade. Subdivide-se em:

a) Institucional de Âmbito Local "E - 01"

Destinado ao estabelecimento de caráter eminentemente local, destinado ao atendimento da população dos bairros, tais como: parque infantil, escola maternal, escola de 1º grau, área de recreação infantil, posto de saúde, creches, locais de cultos religiosos;

1. Para o uso comercial de pequeno porte é exigido um lote mínimo de 160,00m², com frente de 8,00m, com a Taxa de Ocupação Máxima permitida de 70% com Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido é de 1,0, com recuos mínimos, frontal de 5,00m no máximo, 2 (dois) pavimentos.

b) Institucional Diversificado "E - 02"

Destinado ao estabelecimento de uso ocasional, tais como: escola de 2º grau, ginásio de esportes, teatros municipais, centro cultural, curso superior, biblioteca, museus, casa de saúde, hospitais, maternidade, sanatório, órgãos da administração pública, correios e telégrafos, central telefônica, auditório;

1. Para o uso comercial de médio porte é exigido um lote mínimo de 300,00m², com frente de 12,00m, com a Taxa de Ocupação Máxima permitida de 70% com Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido é de 1,0, com recuos mínimos, frontal de 5,00m lateral 1,50m e fundo de 2,00m, no máximo, 3 (três) pavimentos. Nessa categoria deve ser respeitada a taxa de 5% da área do lote para a manutenção/recuperação da cobertura vegetal;
2. deve ser prevista 1 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade com até 100,00m² de área útil;
3. todas as edificações deverão atender às normas de acessibilidade para pessoas portadoras de deficiência e de mobilidade reduzida.

c) Institucional Especial "E - 03"

Destinado ao estabelecimento que exige fatores locais específicos, pelo porte ou pela especificidade de uso, tais como:



aeroporto, base militar, cemitérios, área de depósito de resíduos sólidos, autódromo, cartódromo, hípica, parques públicos, jardim botânico, jardim zoológico, estação rodoviária, estação de tratamento de água e esgoto, hangares, heliportos;

1. Para o uso comercial de grande porte é exigido um lote mínimo de 500,00m², com frente de 15,00m, com a Taxa de Ocupação Máxima permitida de 70% com Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido é de 2,0, com recuos mínimos, frontal 5m, lateral 2,00m e de fundo 3,00m. Nessa categoria deve ser respeitada a taxa de 5% da área do lote para a manutenção/recuperação da cobertura vegetal;
2. deve ser prevista 1 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade com até 50,00m² de área útil;
3. todas as edificações deverão atender às normas de acessibilidade para pessoas portadoras de deficiência e de mobilidade reduzida.

VIII. Industrial

Caracterizada pelo uso para estabelecimentos Industriais, devendo atender às normas de acessibilidade. Subdivide-se em:

a) Indústrias Não Incômodas "I - 01"

Estabelecimentos que podem adequar-se aos mesmos padrões de usos não industriais (SE-01 ou SE-02), no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos.

1. é condição para o projeto a solicitação e expedição de diretrizes de uso e ocupação do solo;

b) Indústrias Incômodas "I - 02"

Estabelecimentos que podem adequar-se aos mesmos padrões de usos não industriais (SE-01 ou SE-02), no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos, mas implica geração de incômodos referentes aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental.

1. é condição para o projeto a solicitação e expedição de diretrizes de uso e ocupação do solo;

c) Indústrias Especiais "I - 03"

Estabelecimentos que podem adequar-se aos mesmos padrões de usos não industriais (SE-03), no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos, mas implica geração de incômodos que possam causar



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
IBITINGA

- V. Remanejamentos;
- VI. Construções;
- VII. Ampliações e Reformas;
- VIII. Alvarás de Licença e Funcionamento.

Seção II **Da Divisão do Município em Zonas e Áreas de** **Ocupação e Uso**

Art. 9º - Para os efeitos desta Lei Complementar, fica o Município dividido em duas Macrozonas:

- I. Macrozona Urbana; e
- II. Macrozona Rural.

Art. 10 - Fazem parte da Macrozona Urbana:

- I. Zona Central Consolidada;
- II. Zona de Adensamento e Ocupação Prioritária;
- III. Zona de Interesse Social;
- IV. Zona de Ocupação Restrita;
- V. Zona Industrial;
- VI. Zona de Ocupação Especial (Aeroporto)
- VII. Zona de Expansão Urbana Prioritária;
- VIII. Zona de Expansão Restrita
- IX. Zona de Expansão Futura
- IX. Distrito de Cambaratiba

§ 1º - Zona Central Consolidada

É a zona central da cidade que apresenta maior densidade de população fixa, elevado fluxo de turistas, estabelecimentos comerciais varejistas e de prestação de serviços diversificados, serviços públicos, imóveis tombados e de interesse histórico. São permitidos os usos residenciais, institucionais, comerciais, serviços e industrial.

§ 2º - Zona de Adensamento Prioritária

São zonas contíguas da Zona Central Consolidada que apresentam uso predominantemente residencial, possuem infra-estrutura completa e equipamentos sociais, locais de concentração das atividades institucional, de comércio, serviço e indústrias não poluentes, além de



pequenas glebas e chácaras. São permitidos os seguintes usos: residencial, comércio, serviços, institucional e industrial.

§ 3º - Zona de Interesse Social

É a zona que apresenta maior densidade de conjuntos habitacionais de interesse social e loteamentos populares, é entremeada de córregos. São permitidos os usos residenciais, institucionais, comerciais, serviços e industrial.

§ 4º - Zona de Ocupação Restrita

São zonas que apresentam predominância de loteamentos dispersos, chácaras e empresas de grande porte, e que exigem um gerenciamento especial devido estarem situadas a montante da captação de água e nas cabeceiras de drenagem, tais como: a montante da captação de água do Córrego São Joaquim e nas cabeceiras de drenagem dos Córregos Saltinho e São Joaquim, córregos já canalizados no trecho que corta a malha urbana. São permitidos os usos residenciais, institucionais, comerciais, serviços e industrial.

§ 5º - Zona Industrial

É a zona de baixa ocupação populacional, sem características de desenvolvimento turístico, incluída na área urbana do Município. São permitidos os seguintes usos: comércio, serviços, institucionais e industriais, desde que, sejam atendidas as normas de controle previstas em leis Estaduais e Federais.

§ 6º - Zona de Ocupação Especial

São zonas que exigem um gerenciamento especial devido estarem situadas no entorno do aeroporto. São permitidos os seguintes usos: comercial, serviços e institucionais, desde que atendidas as restrições impostas por leis federais e estaduais específicas.

§ 7º - Zona de Expansão Urbana Prioritária

São zonas localizadas em bacias hidrográficas cuja ocupação não interfere na rede de drenagem já implantada. São permitidos os seguintes usos: residencial, comercial, serviços, institucionais, industrial, este desde que atendidas as normas previstas em leis Estaduais e Federais.

§ 8º - Zona de Expansão Restrita

São zonas que apresentam glebas dentro do perímetro urbano, mas distante da malha viária implantada, e sofrem restrições por estarem



situadas nas cabeceiras de drenagem. São permitidos os seguintes usos: residencial comércio, institucional e serviços.

§ 9º - Zona de Expansão Futura

São zonas que apresentam glebas com atividades ligadas à produção agropecuária dentro do perímetro urbano, distantes da malha viária implantada, e sem interesse imediato na urbanização. São permitidos os seguintes usos: comercial, serviços, institucional, industrial, este desde que atendidas as normas constantes de Leis Estaduais e Federais.

§ 10 - Distrito de Cambaratiba

É a zona que como um núcleo que apresenta concentração de população fixa, estabelecimentos de comércio e serviço de atendimento local e serviços públicos é destinada aos usos comercial, serviços, institucional, industrial este desde que atendidas as disposições de Leis Estaduais e Federais.

§ 11 - Corredores

São locais limítrofes entre duas zonas que possuem características de ambas

Art. 11 - Os usos previstos para as zonas são especificados no Anexo I.

Art. 12 - Fazem parte da Macrozona Rural:

- I. Zona Rural;
- II. Zona de Proteção do "Pantaninho";
- III. Zona de Proteção do "Varjão";
- IV. Zona de Proteção de Manancial;
- V. Áreas de Especial Interesse – AEI.

§ 1º - Zona Rural

É a zona destinada às atividades agropecuárias.

§ 2º - Zona de Proteção do "Pantaninho"

É uma zona de preservação ambiental localizada no território formado pela bacia hidrográfica do rio Jacaré-Pepira, onde se localiza o "Pantaninho".

§ 3º - Zona de Proteção do "Varjão"



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
IBITINGA

É uma zona de preservação ambiental localizada no território formado pela bacia hidrográfica do rio Jacaré-Guacu, onde se localiza o "Varjão".

§ 4º - Zona de Proteção de Manancial;

É uma zona de preservação ambiental localizada no território formado pelas bacias hidrográficas dos Córregos da Água Quente, do Cigano e do Queixada.

§ 5º - Áreas de Especial Interesse – AEI

São zonas que apresentam glebas com atividades inadequadas ao meio rural e em que são exigidas medidas de preservação ambiental por serem lindeiras com a Represa Ibitinga, o Rio Tietê e o Rio Jacaré Guaçú.

São zonas que exigem um gerenciamento especial devido a sua fragilidade ambiental e sua criticidade para receber assentamentos humanos por serem lindeiras com – a Represa Ibitinga, o Rio Tietê e o Rio Jacaré Guaçú. Devem ser observadas as restrições ambientais.

§ 6º - As demarcações das zonas são as constantes do Mapa de Macrozoneamento, na escala 1:50.000 que é parte integrante da presente Lei Complementar.

CAPÍTULO V DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 13 - As infrações às disposições da presente lei Complementar ensejarão a revogação da autorização de execução, o embargo administrativo, a demolição da obra, quando couber, bem como a aplicação de multas e a responsabilização do profissional infrator junto ao órgão de classe.

Art. 14 - Todos os processos relativos ao parcelamento de solo devem obedecer as normas emanadas pelo órgão competente, e o não cumprimento ensejará a instauração de processo administrativo, seguindo-se os sanções cabíveis, conforme o caso.

Parágrafo Único – As multas a que se refere este artigo serão disciplinadas em lei específica.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
IBITINGA

CAPITULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 15 - A Prefeitura Municipal não assume qualquer responsabilidade pelos prejuízos eventualmente causados a terceiros em consequência da execução de projetos aprovados.

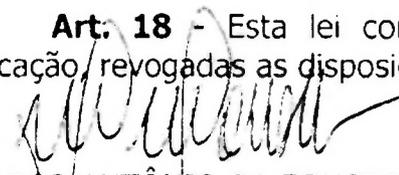
Art. 16 - Os direitos de uso de solo relativamente a loteamentos ou parcelamentos já aprovados e registrados, modificados por esta Lei Complementar de Zoneamento, serão preservados, respeitando-se os direitos vigentes na data da aprovação dos mesmos.

Art. 17 - A Prefeitura Municipal, por seus órgãos competentes, prestará informações aos interessados na aquisição de terrenos sobre a situação dos mesmos com relação à licença para edificar e restrições existentes.

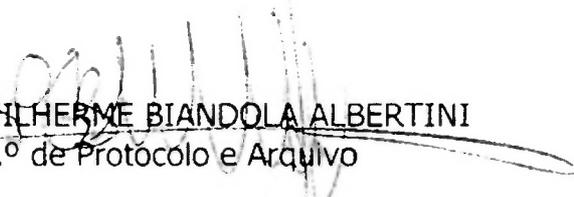
§ 1º - As diretrizes expedidas antes da promulgação desta Lei Complementar, não sofrerão alterações, em virtude dela.

§ 2º - As diretrizes expedidas com base nesta lei têm validade de 12 (doze) meses.

Art. 18 - Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.


MARCO ANTÔNIO DA FONSECA
Prefeito Municipal

Registrada e publicada na Secretaria de Administração da P. M., em 21 de agosto de 2009.


PAULO GUILHERME BIANDOLA ALBERTINI
Dept.º de Protocolo e Arquivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
IBITINGA

ANEXO I

| ZONAS DE USO | CATEGORIAS DE USOS PERMITIDOS |
|---------------------|---|
| ZCC 1 | R1-01 / R1-02 / R1-03 / R1-04 / R3-01 / R4-01 / C-01 / C-02 / C-03 / SE-01 / SE-02 / E-01 / E-02 / I-01 |
| ZCC 2 | R1-01 / R1-02 / R1-03 / R1-04 / R3-01 / R4-01 / C-01 / SE-01 / E-01 / E-02 |
| ZCC 3 | R1-01 / R1-02 / R1-03 / R1-04 / R4-01 / C-01 / C-02 / SE-01 / E-01 / E-02 |
| ZAP 1 | R1-01 / R01-02 / R1-03 / R1-04 / R2-01 / R3-01 / R4-01 / C-01 / C-02 / C-03 / SE-01 / SE-02 / E-01 / E-02 / I-01 |
| ZAP 2 | R1-01 / R01-02 / R1-03 / R1-04 / R2-01 / R2-02 / R3-01 / R3-02 / R4-01 / C-01 / C-02 / C-03 / SE-01 / SE-02 / E-01 / E-02 / I-01 |
| ZAP 3 | R1-02 / R1-03 / R1-04 / R3-01 / C-01 / E-01 / E-02 |
| ZAP 4 | R1-01 / R01-02 / R1-03 / R1-04 / R2-01 / R2-02 / R3-01 / R3-02 / R4-01 / C-01 / C-02 / C-03 / SE-01 / SE-02 / E-01 / E-02 / I-01 |
| ZIS | R1-01 / R01-02 / R1-03 / R1-04 / R2-01 / R2-02 / R3-01 / R3-02 / R4-01 / C-01 / C-02 / C-03 / SE-01 / SE-02 / SE-03 / E-01 / E-02 / I-01 |
| ZOR 1 | R1-01 / R01-02 / R1-03 / R1-04 / R2-01 / R3-01 / R4-01 / C-01 / C-02 / C-03 / SE-01 / SE-02 / SE-03 / E-01 / E-02 / I-01 |
| ZOR 2 | R1-01 / R01-02 / R1-03 / R1-04 / R2-01 / R4-01 / C-01 / C-02 / C-03 / SE-01 / SE-02 / SE-03 / E-01 / E-02 / I-01 |
| ZOR 3 | R1-01 / R01-02 / R1-03 / R1-04 / R2-01 / C-01 / C-02 / C-03 / E-01 / E-02 |
| ZOR 4 | R1-01 / R01-02 / R1-03 / R1-04 / R2-01 / R4-01 / C-01 / C-02 / C-03 / E-01 / E-02 |
| ZOR 5 | R1-01 / R01-02 / R1-03 / R1-04 / R2-01 / R2-02 / R4-01 / C-01 / C-02 / C-03 / SE-01 / SE-02 / SE-03 / E-01 / E-02 / I-01 |
| ZI 1 | C-01 / C-02 / C-03 / SE-01 / SE-02 / SE-03 / E-01 / E-02 / I-01 / I-02 / I-03 |
| ZI 2 | R1-01 / R01-02 / R1-03 / R1-04 / R2-01 / R4-01 / C-01 / C-02 / C-03 / SE-01 / SE-02 / SE-03 / I-01 / I-02 |
| ZOE | C-01 / C-02 / C-03 / SE-02 / SE-03 / E-03 |
| ZEU | R1-01 / R01-02 / R1-03 / R1-04 / R2-01 / R2-02 / R3-01 / R3-02 / R4-01 / C-01 / C-02 / C-03 / SE-01 / SE-02 / SE-03 / E-01 / E-02 / I-01 / I-02 / EQ-01 / I-03 (SOMENTE MARGEANDO A RODOVIA) |
| ZER 1 | R1-03 / R1-04 / C-01 / C-02 / E-01 |
| ZER 2 | R1-01 / R01-02 / R1-03 / R1-04 / R2-01 / R3-01 / R4-01 / C-01 / C-02 / SE-01 / SE-02 / E-01 / E-02 / E-03 / I-01 / I-02 / EQ-01 |
| ZEF | R1-01 / R01-02 / R1-03 / R1-04 / R2-01 / R2-02 / R3-01 / R3-02 / R4-01 / C-01 / C-02 / C-03 / SE-01 / SE-02 / SE-03 / E-01 / E-02 / E-03 / I-01 / I-02 / EQ-01 / I-03 (SOMENTE MARGEANDO A RODOVIA) |
| CO | R1-01 / R01-02 / R1-03 / R1-04 / R2-01 / R4-01 / C-01 / C-02 / C-03 / SE-01 / SE-02 / E-01 / E-02 / I-01 |
| DC | R1-01 / R01-02 / R1-03 / R1-04 / R2-01 / R3-01 / R4-01 / C-01 / C-02 / C-03 / SE-01 / SE-02 / E-01 / E-02 / E-03 / I-01 / I-02 |



SIMBOLOGIA PARA AS ZONAS:

- | | |
|--|----------------------------------|
| ZCC – ZONA CENTRAL CONSOLIDADA; | ZOE – ZONA DE OCUPAÇÃO ESPECIAL; |
| ZAP – ZONA DE ADENSAMENTO PRIORITÁRIA; | ZEU – ZONA DE EXPANSÃO URBANA; |
| ZIS – ZONA DE INTERESSE SOCIAL; | ZER – ZONA DE EXPANSÃO RESTRITA; |
| ZOR – ZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA; | ZEF – ZONA DE EXPANSÃO FUTURA; |
| ZI – ZONA INDUSTRIAL; | CO – CORREDORES; |
| DC – DISTRITO DE CAMBARATIBA. | |



ANEXO II

QUADRO DE POSTURAS DAS CATEGORIAS DE USO

| CATEGORIA DE USO | LOTE MÍN. | Nº PAV MÁX | T.O MÁX | C.A MÁX | FRENTE MÍNIMA | RECUOS | | |
|------------------|-------------------|------------|---------|---------|--------------------|------------------|-------|------------------|
| | | | | | | FRENTE | FUNDO | LATERAL |
| "R1 - 01" | 160 | 2 | 70% | 1,0 | 8,00 | - | 1,50 | 1,50 |
| "R1 - 02" | 250 | 3 | 70% | 1,0 | 10,00 | 2,00 | 2,00 | 1,50 |
| "R1 - 03" | 350 | 3 | 70% | 1,0 | 12,00 | 3,00 | 2,00 | 1,50 |
| "R1 - 04" | 500 | 2 | 60% | 1,0 | 15,00 | 4,00 | 3,00 | 2,50 |
| "R2 - 01" | 160 (por unidade) | 2 | 70% | 1,0 | 6,50 (por unidade) | 2,00 | 2,00 | 1,50 |
| "R2 - 02" | 130 | 2 | 60% | 0,8 | 6,50 | 1,50 | 1,50 | 2,00 |
| "R3 - 01" | 600 | - | 70% | 3,0 | 15,00 | H/6 + 1/3 da rua | H/6 | H/6 de cada lado |
| "R3 - 02" | 60 | - | 60% | 3,0 | - | H/6 + 1/3 da rua | H/6 | H/6 de cada lado |
| "R4 - 01" | 250 | 3 | 70% | 1,0 | 10,00 | 5,00 | 2,00 | 1,50 |
| "C - 01" | 160 | 2 | 70% | 1,0 | 8,00 | 5,00 | - | 1,50 |
| "C - 02" | 300 | 3 | 70% | 1,0 | 12,00 | 5,00 | 2,00 | 1,50 |
| "C - 03" | 500 | - | 70% | 2,0 | 15,00 | 5,00 | 3,00 | 2,00 |
| "SE - 01" | 160 | 2 | 70% | 1,0 | 8,00 | 5,00 | - | 1,50 |
| "SE - 02" | 300 | 3 | 70% | 1,0 | 12,00 | 5,00 | 2,00 | 1,50 |
| "SE - 03" | 500 | - | 70% | 2,0 | 15,00 | 5,00 | 3,00 | 2,00 |
| "E - 01" | 160 | 2 | 70% | 1,0 | 8,00 | 5,00 | - | 1,50 |
| "E - 02" | 300 | 3 | 70% | 1,0 | 12,00 | 5,00 | 2,00 | 1,50 |
| "E - 03" | 500 | - | 70% | 2,0 | 15,00 | 5,00 | 3,00 | 2,00 |

*MEDIDAS EM METROS.



Presidência da República
Casa Civil
Subchefia para Assuntos Jurídicos

LEI Nº 9.785, DE 29 DE JANEIRO DE 1999.

Altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano).

Mensagem de veto

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º O art. 5º do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, modificado pela Lei nº 6.602, de 7 de dezembro de 1978, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 5º

.....

"i) a abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos; a execução de planos de urbanização; o parcelamento do solo, com ou sem edificação, para sua melhor utilização econômica, higiênica ou estética; a construção ou ampliação de distritos industriais;" (NR)

"....."

"§ 3º Ao imóvel desapropriado para implantação de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, não se dará outra utilização nem haverá retrocessão."

Art. 2º O inciso I do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, alterado pelas Leis nºs 6.216, de 30 de junho de 1975, e 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar acrescido do seguinte item 36:

"Art. 167.

I -

"36) da imissão provisória na posse, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando concedido à União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, para a execução de parcelamento popular, com finalidade urbana, destinado às classes de menor renda."

"....."

Art. 3º A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 2º

....."

"§ 2º (VETADO)

"§ 3º (VETADO)

§ 4º Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões

atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

§ 5º Consideram-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento 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 ou não.

§ 6º A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de:

I - vias de circulação;

II - escoamento das águas pluviais;

III - rede para o abastecimento de água potável; e

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

"Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal." (NR)

""

"Art. 4º"

"I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem." (NR)

""

"§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento." (NR)

""

"Art. 7º"

"Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos." (NR)

"Art. 8º Os Municípios com menos de cinquenta mil habitantes e aqueles cujo plano diretor contiver diretrizes de urbanização para a zona em que se situe o parcelamento poderão dispensar, por lei, a fase de fixação de diretrizes previstas nos arts. 6º e 7º desta Lei." (NR)

"Art. 9º Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal, quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18." (NR)

"....."

"§ 3º Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das conseqüências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações conseqüentes."

"Art. 10. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:" (NR)

"....."

"Art. 11. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos." (NR)

"....."

"Art. 12."

"Parágrafo único. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação."

"Art. 13. Aos Estados caberá disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições:" (NR)

"....."

"Art. 16. A lei municipal definirá os prazos para que um projeto de parcelamento apresentado seja aprovado ou rejeitado e para que as obras executadas sejam aceitas ou recusadas." (NR)

"§ 1º Transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão.

§ 2º Nos Municípios cuja legislação for omissa, os prazos serão de noventa dias para a aprovação ou rejeição e de sessenta dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização."

"Art. 18."

"I - título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §§ 4º e 5º;" (NR)

"....."

"V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;" (NR)

"....."

"§ 4º 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 imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

§ 5º No caso de que trata o § 4º, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados nos incisos V e VI deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos."

"Art. 26.

....."

"§ 3º Admite-se, nos parcelamentos populares, a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, Estados, Distrito Federal, Municípios e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando a disposição do inciso II do art. 134 do Código Civil.

§ 4º A cessão da posse referida no § 3º, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui crédito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.

§ 5º Com o registro da sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida no § 3º converter-se-á em propriedade e a sua cessão, em compromisso de compra e venda ou venda e compra, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstância que, demonstradas ao Registro de Imóveis, serão averbadas na matrícula relativa ao lote.

§ 6º Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação."

"Art. 40.

....."

"§ 5º A regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal, ou Distrito Federal, quando for o caso, não poderá contrariar o disposto nos arts. 3º e 4º desta Lei, ressalvado o disposto no § 1º desse último."

"Art. 43.

"Parágrafo único. Neste caso, o loteador ressarcirá a Prefeitura Municipal ou o Distrito Federal quando for o caso, em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas."

"Art. 50.

....."

"Parágrafo único.

....."

"II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou

desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, §§ 4º e 5º, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave." (NR)

"Art. 51."

"Parágrafo único. (VETADO)

"Art. 53-A. São considerados de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa das Prefeituras Municipais e do Distrito Federal, ou entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos.

Parágrafo único. Às ações e intervenções de que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no cartório competente, inclusive sob a forma de certidões, vedadas as exigências e as sanções pertinentes aos particulares, especialmente aquelas que visem garantir a realização de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de domínio de glebas, que se presumirão asseguradas pelo Poder Público respectivo."

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 29 de janeiro de 1999; 178º da Independência e 111º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO

Clovis de Barros Carvalho

Este texto não substitui o publicado no D.O.U. de 1.2.1999 e retificado no DOU de 4.2.1999



Presidência da República
Casa Civil
Subchefia para Assuntos Jurídicos

LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979.

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

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

Parágrafo único - Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

CAPÍTULO I

Disposições Preliminares

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

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

§ 2º- considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com 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.

§ 3º (VETADO) (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 4º Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices sanitários definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 5º A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. (Redação dada pela Lei nº 11.445, de 2007).

§ 6º A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de: (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

I - vias de circulação; (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

II - escoamento das águas pluviais; (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

III - rede para o abastecimento de água potável; e (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. (Redação

dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

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 - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

CAPÍTULO II

Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

II - os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica; (Redação dada pela Lei nº 10.932, de 2004)

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 3º Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes. (Incluído pela Lei nº 10.932, de 2004)

Art. 5º. O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo único - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

CAPÍTULO III

Do Projeto de Loteamento

Art. 6º. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - as divisas da gleba a ser loteada;

II - as curvas de nível à distância adequada, quando exigidas por lei estadual ou municipal;

III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI - as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Art. 7º. A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetada, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

Art. 8º Os Municípios com menos de cinquenta mil habitantes e aqueles cujo plano diretor contiver diretrizes de urbanização para a zona em que se situe o parcelamento poderão dispensar, por lei, a fase de fixação de diretrizes previstas nos arts. 6º e 7º desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

Art. 9º Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal, quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 1º - Os desenhos conterão pelo menos:

I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

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

IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

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

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

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

III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;

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

§ 3º Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das conseqüências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente quanto as aprovações conseqüentes. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

CAPÍTULO IV

Do Projeto de Desmembramento

Art. 10. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo: (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II - a indicação do tipo de uso predominante no local;

III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art. 11. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

Parágrafo único - O Município, ou o Distrito Federal quando for o caso, fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista no § 1º do art. 4º desta Lei.

CAPÍTULO V

Da Aprovação do Projeto de Loteamento e Desmembramento

Art. 12. O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os arts. 6º e 7º desta Lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.

§ 1º O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

§ 2º (Vide Lei nº 12.608, de 2012)

§ 3º É vedada a aprovação de projeto de loteamento e desmembramento em áreas de risco definidas como não edificáveis, no plano diretor ou em legislação dele derivada. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

Art. 13. Aos Estados caberá disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições: (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

I - quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II - quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do município, ou que pertença a mais de um município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal;

III - quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m².

Parágrafo único - No caso de loteamento ou desmembramento localizado em área de município integrante de região metropolitana, o exame e a anuência prévia à aprovação do projeto caberão à autoridade metropolitana.

Art. 14. Os Estados definirão, por decreto, as áreas de proteção especial, previstas no inciso I do artigo anterior.

Art. 15. Os Estados estabelecerão, por decreto, as normas a que deverão submeter-se os projetos de loteamento e desmembramento nas áreas previstas no art. 13, observadas as disposições desta Lei.

Parágrafo único - Na regulamentação das normas previstas neste artigo, o Estado procurará atender às exigências urbanísticas do planejamento municipal.

Art. 16. A lei municipal definirá os prazos para que um projeto de parcelamento apresentado seja aprovado ou rejeitado e para que as obras executadas sejam aceitas ou recusadas. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 1º Transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 2º Nos Municípios cuja legislação for omissa, os prazos serão de noventa dias para a aprovação ou rejeição e de sessenta dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

Art. 17. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 desta Lei.

CAPÍTULO VI

Do Registro do Loteamento e Desmembramento

Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §§ 4º e 5º; (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vintes anos), acompanhados dos respectivos comprovantes;

III - certidões negativas:

- a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;
- b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
- c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública.

IV - certidões:

- a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
- b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
- c) de ônus reais relativos ao imóvel;
- d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras; (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

VI - exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta Lei;

VII - declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.

§ 1º - Os períodos referidos nos incisos III, alínea b e IV, alíneas a, e d, tomarão por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo todas elas serem extraídas em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.

§ 2º - A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.

§ 3º - A declaração a que se refere o inciso VII deste artigo não dispensará o consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados pelo seu cônjuge.

§ 4º 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 imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 5º No caso de que trata o § 4º, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados nos incisos V e VI deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

Art. 19. Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação.

§ 1º - Findo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de

terceiros, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, para que sobre ela se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao juiz competente para decisão.

§ 2º - Ouvido o Ministério Público no prazo de 5 (cinco) dias, o juiz decidirá de plano ou após instrução sumária, devendo remeter ao interessado as vias ordinárias caso a matéria exija maior indagação.

§ 3º - Nas capitais, a publicação do edital se fará no Diário Oficial do Estado e num dos jornais de circulação diária. Nos demais municípios, a publicação se fará apenas num dos jornais locais, se houver, ou, não havendo, em jornal da região.

§ 4º - O Oficial do Registro de Imóveis que efetuar o registro em desacordo com as exigências desta Lei ficará sujeito a multa equivalente a 10 (dez) vezes os emolumentos regimentais fixados para o registro, na época em que for aplicada a penalidade pelo juiz corregedor do cartório, sem prejuízo das sanções penais e administrativas cabíveis.

§ 5º - Registrado o loteamento, o Oficial de Registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura.

Art. 20. O registro do loteamento será feito, por extrato, no livro próprio.

Parágrafo único - No Registro de Imóveis far-se-á o registro do loteamento, com uma indicação para cada lote, a averbação das alterações, a abertura de ruas e praças e as áreas destinadas a espaços livres ou a equipamentos urbanos.

Art. 21. Quando a área loteada estiver situada em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro será requerido primeiramente perante aquela em que estiver localizada a maior parte da área loteada. Procedido o registro nessa circunscrição, o interessado requererá, sucessivamente, o registro do loteamento em cada uma das demais, comprovando perante cada qual o registro efetuado na anterior, até que o loteamento seja registrado em todas. Denegado registro em qualquer das circunscrições, essa decisão será comunicada, pelo Oficial do Registro de Imóveis, às demais para efeito de cancelamento dos registros feitos, salvo se ocorrer a hipótese prevista no § 4º deste artigo.

§ 1º Nenhum lote poderá situar-se em mais de uma circunscrição.

§ 2º - É defeso ao interessado processar simultaneamente, perante diferentes circunscrições, pedidos de registro do mesmo loteamento, sendo nulos os atos praticados com infração a esta norma.

§ 3º - Enquanto não procedidos todos os registros de que trata este artigo, considerar-se-á o loteamento como não registrado para os efeitos desta Lei.

§ 4º - O indeferimento do registro do loteamento em uma circunscrição não determinará o cancelamento do registro procedido em outra, se o motivo do indeferimento naquela não se estender à área situada sob a competência desta, e desde que o interessado requeira a manutenção do registro obtido, submetido o remanescente do loteamento a uma aprovação prévia perante a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso.

Art. 22. 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.

Parágrafo único. Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Município poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Art. 23. O registro do loteamento só poderá ser cancelado:

I - por decisão judicial;

II - a requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato;

III - a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, e do Estado.

§ 1º - A Prefeitura e o Estado só poderão se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já se tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências.

§ 2º - Nas hipóteses dos incisos II e III, o Oficial do Registro de Imóveis fará publicar, em resumo, edital do pedido de cancelamento, podendo este ser impugnado no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da última publicação. Findo esse prazo, com ou sem impugnação, o processo será remetido ao juiz competente para homologação do pedido de cancelamento, ouvido o Ministério Público.

§ 3º - A homologação de que trata o parágrafo anterior será precedida de vistoria judicial destinada a comprovar a inexistência de adquirentes instalados na área loteada.

Art. 24. O processo de loteamento e os contratos de depositados em Cartório poderão ser examinados por qualquer pessoa, a qualquer tempo, independentemente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca.

CAPÍTULO VII

Dos Contratos

Art. 25. São irretroatáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros.

Art. 26. Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações:

I - nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes;

II - denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição;

III - descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características;

IV - preço, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância do sinal;

V - taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses;

VI - indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado;

VII - declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.

§ 1º O contrato deverá ser firmado em 3 (três) vias ou extraídas em 3 (três) traslados, sendo um para cada parte e o terceiro para arquivo no registro imobiliário, após o registro e anotações devidas.

§ 2º Quando o contrato houver sido firmado por procurador de qualquer das partes, será obrigatório o arquivamento da procuração no registro imobiliário.

§ 3º Admite-se, nos parcelamentos populares, a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, Estados, Distrito Federal, Municípios e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando a disposição do inciso II do art. 134 do Código Civil. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 4º A cessão da posse referida no § 3º, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui crédito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 5º Com o registro da sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida no § 3º converter-se-á em propriedade e a sua cessão, em compromisso de compra e venda ou venda e compra, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstância que, demonstradas ao Registro de Imóveis, serão averbadas na matrícula relativa ao lote. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 6º Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

Art. 27. Se aquele que se obrigou a concluir contrato de promessa de venda ou de cessão não cumprir a obrigação, o credor poderá notificar o devedor para outorga do contrato ou oferecimento de impugnação no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de proceder-se ao registro de pré-contrato, passando as relações entre as partes a serem regidas pelo contrato-padrão.

§ 1º Para fins deste artigo, terão o mesmo valor de pré-contrato a promessa de cessão, a proposta de compra, a reserva de lote ou qualquer, outro instrumento, do qual conste a manifestação da vontade das partes, a indicação do lote, o preço e modo de pagamento, e a promessa de contratar.

§ 2º O registro de que trata este artigo não será procedido se a parte que o requereu não comprovar haver cumprido a sua prestação, nem a oferecer na forma devida, salvo se ainda não exigível.

§ 3º Havendo impugnação daquele que se comprometeu a concluir o contrato, observar-se-á o disposto nos arts. 639 e 640 do Código de Processo Civil.

Art. 28. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pela Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, devendo ser depositada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original com a devida averbação.

Art. 29. Aquele que adquirir a propriedade loteada mediante ato inter vivos, ou por sucessão causa mortis, sucederá o transmitente em todos os seus direitos e obrigações, ficando obrigado a respeitar os compromissos de compra e venda ou as promessas de cessão, em todas as suas cláusulas, sendo nula qualquer disposição em contrário, ressalvado o direito do herdeiro ou legatário de renunciar à herança ou ao legado.

Art. 30. A sentença declaratória de falência ou da insolvência de qualquer das partes não rescindir os contratos de compromisso de compra e venda ou de promessa de cessão que tenham por objeto a área loteada ou lotes da mesma. Se a falência ou insolvência for do proprietário da área loteada ou do titular de direito sobre ela, incumbirá ao síndico ou ao administrador dar cumprimento aos referidos contratos; se do adquirente do lote, seus direitos serão levados à praça.

Art. 31. O contrato particular pode ser transferido por simples trespasse, lançado no verso das vias em poder das partes, ou por instrumento em separado, declarando-se o número do registro do loteamento, o valor da cessão e a qualificação do cessionário, para o devido registro.

§ 1º A cessão independe da anuência do loteador mas, em relação a este, seus efeitos só se produzem depois de cientificado, por escrito, pelas partes ou quando registrada a cessão.

§ 2º - Uma vez registrada a cessão, feita sem anuência do loteador, o Oficial do Registro dar-lhe-á ciência, por escrito, dentro de 10 (dez) dias.

Art. 32. Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor.

§ 1º Para os fins deste artigo o devedor-adquirente será intimado, a requerimento do credor, pelo Oficial do Registro de Imóveis, a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, os

juros convencionados e as custas de intimação.

§ 2º Purgada a mora, convalescerá o contrato.

§ 3º - Com a certidão de não haver sido feito o pagamento em cartório, o vendedor requererá ao Oficial do Registro o cancelamento da averbação.

Art. 33. Se o credor das prestações se recusar recebê-las ou furtar-se ao seu recebimento, será constituído em mora mediante notificação do Oficial do Registro de Imóveis para vir receber as importâncias depositadas pelo devedor no próprio Registro de Imóveis. Decorridos 15 (quinze) dias após o recebimento da intimação, considerar-se-á efetuado o pagamento, a menos que o credor impugne o depósito e, alegando inadimplemento do devedor, requeira a intimação deste para os fins do disposto no art. 32 desta Lei.

Art. 34. Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

Parágrafo único - Não serão indenizadas as benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei.

Art. 35. Ocorrendo o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato e tendo havido o pagamento de mais de 1/3 (um terço) do preço ajustado, o Oficial do Registro de Imóveis mencionará este fato no ato de cancelamento e a quantia paga; somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote, se for comprovada a restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição junto ao Registro de Imóveis.

§ 1º Ocorrendo o depósito a que se refere este artigo, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o interessado para vir recebê-lo no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de ser devolvido ao depositante.

§ 2º No caso de não se encontrado o interessado, o Oficial do Registro de Imóveis depositará quantia em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária.

Art. 36. O registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão só poderá ser cancelado:

- I - por decisão judicial;
- II - a requerimento conjunto das partes contratantes;
- III - quando houver rescisão comprovada do contrato.

CAPÍTULO VIII

Disposições Gerais

Art. 37. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 38. Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, 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 o depósito das prestações devidas junto ao Registro de Imóveis competente, que as depositará em estabelecimento de crédito, segundo a 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 de prévia autorização judicial.

§ 2º A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, ou o Ministério Público, poderá promover a notificação ao loteador prevista no caput deste artigo.

§ 3º Regularizado o loteamento pelo loteador, este promoverá judicialmente a autorização para levantar as

prestações depositadas, com os acréscimos de correção monetária e juros, sendo necessária a citação da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, para integrar o processo judicial aqui previsto, bem como audiência do Ministério Público.

§ 4º Após o reconhecimento judicial de regularidade do loteamento, o loteador notificará os adquirentes dos lotes, por intermédio do Registro de Imóveis competente, para que passem a pagar diretamente as prestações restantes, a contar da data da notificação.

§ 5º No caso de o loteador deixar de atender à notificação até o vencimento do prazo contratual, ou quando o loteamento ou desmembramento for regularizado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, nos termos do art. 40 desta Lei, o loteador não poderá, a qualquer título, exigir o recebimento das prestações depositadas.

Art.39. Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.

Art. 40. A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

§ 1º A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, que promover a regularização, na forma deste artigo, obterá judicialmente o levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, nos termos do § 1º do art. 38 desta Lei, a título de ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.

§ 2º As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas conforme o disposto no parágrafo anterior, serão exigidas na parte faltante do loteador, aplicando-se o disposto no art. 47 desta Lei.

§ 3º No caso de o loteador não cumprir o estabelecido no parágrafo anterior, a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, poderá receber as prestações dos adquirentes, até o valor devido.

§ 4º A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas, ou a depender, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

§ 5º A regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal, ou Distrito Federal, quando for o caso, não poderá contrariar o disposto nos arts. 3º e 4º desta Lei, ressalvado o disposto no § 1º desse último. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

Art. 41. Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, o adquirente do lote, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro, de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.

Art. 42. Nas desapropriações não serão considerados como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 43. Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas no inciso I do art. 4º desta Lei não se poderá alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

Parágrafo único. Neste caso, o loteador ressarcirá a Prefeitura Municipal ou o Distrito Federal quando for o caso, em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

Art. 44. O Município, o Distrito Federal e o Estado poderão expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para loteamento, demolição, reconstrução e incorporação, ressalvada a preferência dos expropriados para a aquisição de novas unidades.

Art. 45. O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais.

Art. 46. O loteador não poderá fundamentar qualquer ação ou defesa na presente Lei sem apresentação dos registros e contratos a que ela se refere.

Art. 47. Se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público.

Art. 48. O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta Lei será o da comarca da situação do lote.

Art. 49. As intimações e notificações previstas nesta Lei deverão ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante do recebimento, e poderão igualmente ser promovidas por meio dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las.

§ 1º Se o destinatário se recusar a dar recibo ou se furtar ao recebimento, ou se for desconhecido o seu paradeiro, o funcionário incumbido da diligência informará esta circunstância ao Oficial competente que a certificará, sob sua responsabilidade.

§ 2º Certificada a ocorrência dos fatos mencionados no parágrafo anterior, a intimação ou notificação será feita por edital na forma desta Lei, começando o prazo a correr 10 (dez) dias após a última publicação.

CAPÍTULO IX

Disposições Penais

Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública.

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 do Distrito Federal, Estados e Municípios;

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 em 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, ressalvado o disposto no art. 18, §§ 4º e 5º, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

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. 51. 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 de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

Parágrafo único. (VETADO) (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

Art. 52. Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado.

Pena: Detenção, de 1 (um) a 2 (dois) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

CAPÍTULO X

Disposições Finais

Art. 53. Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, do Órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, segundo as exigências da legislação pertinente.

Art. 53-A. São considerados de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa das Prefeituras Municipais e do Distrito Federal, ou entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

Parágrafo único. Às ações e intervenções de que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no cartório competente, inclusive sob a forma de certidões, vedadas as exigências e as sanções pertinentes aos particulares, especialmente aquelas que visem garantir a realização de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de domínio de glebas, que se presumirão asseguradas pelo Poder Público respectivo. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

Art. 54. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 55. Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, em 19 de dezembro de 1979; 158º da Independência e 91º da República.

JOÃO FIGUEIREDO

Patrônio Portella

Angelo Amaury Stábile

Mário David Andreazza

Este texto não substitui o publicado no DOU de 20.12.1979

