

30/12/2011

LEI COMPLEMENTAR Nº 194/2011, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2011.

"Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano do Município de Araguacema/TO."

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º -Esta Lei, fundamentada na Lei Federal n.º 6.766/79, estabelece normas para o parcelamento do solo para fins urbanos.

§ 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento.

§ 2º - Não são considerados para fins urbanos os parcelamentos para a exploração agropecuária ou extrativista.

Art. 2º -Os parcelamentos para fins urbanos só poderão ser aprovados se localizados na Macrozona Urbana, de acordo com os limites e parâmetros fixados por Lei.

Parágrafo único. Quando se tratar de desmembramentos destinados à implantação de equipamentos comunitários, indústrias ou comércio, desde que a gleba faça frente para rodovia oficial, quando situada fora do perímetro da Macrozona Urbana, tomadas as garantias necessárias no ato da aprovação do desmembramento, a porção destinada às finalidades descritas no presente parágrafo será automaticamente declarada integrante da Macrozona Urbana, inclusive para efeitos tributários, à exceção do remanescente, que continuará na condição de imóvel rural.

Art. 3º -Considera-se loteamento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação de vias existentes.



João Paulo Ribeiro Filho
Prefeito Municipal



ADM 2009/2012

Lei Sancionada em:

30/12/2011

Parágrafo único. Em função do uso a que se destinam os loteamentos são classificados nas seguintes categorias:

- I. loteamentos para uso residencial: são aqueles em que o parcelamento do solo se destina à edificação para atividades predominantemente residenciais, nelas incluídas as chácaras de recreio, condomínios por unidades autônomas e de atividades complementares ou compatíveis com essas;
- II. loteamentos para uso industrial: são aqueles em que o parcelamento do solo se destina predominantemente à implantação de atividades industriais e de atividades complementares ou compatíveis com essa;
- III. loteamentos para urbanização específica: são aqueles realizados com o objetivo de atender à implantação dos Programas de Interesse Social previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes, com padrões urbanísticos especiais, para atender às classes de população de baixa renda.

Art. 4º- Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Art. 5º - Para os efeitos desta lei são adotadas as seguintes definições:

- I. alinhamento - é a linha divisória estabelecida entre lote e logradouro público;
- II. área total do parcelamento - é aquela abrangida pelo loteamento ou desmembramento, com limites definidos por documento público do registro de imóveis;
- III. área líquida - é a obtida subtraindo-se da área total as áreas para a rede viária e para espaços livres de uso público e outras áreas destinadas a integrar o patrimônio do Município;

30/12/2014

- IV. arruamento - é o conjunto de vias de circulação de veículos e pedestres que determina o espaço disponível ao trânsito e ao acesso a lotes urbanos, definidos no âmbito do projeto de loteamento;
- V. ciclovia - é via pública destinada ao uso exclusivo de ciclistas;
- VI. coeficiente de aproveitamento é - o índice pelo qual se deve multiplicar a área do lote para se obter a área máxima de construção permitida no mesmo;
- VII. equipamentos comunitários - são equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esporte, lazer e administração pública;
- VIII. desdobro - é a divisão, em duas ou mais partes, de um lote edificável para fins urbanos, com frente regular voltada para vias públicas existentes, não implicando a abertura de novas vias nem o prolongamento ou alargamento das já existentes;
- IX. equipamentos urbanos - são os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, iluminação pública e similares;
- X. espaço livre de uso público - é a área de terreno de propriedade pública e de uso comum do povo, destinada à recreação, lazer ou outra atividade ao ar livre;
- XI. faixa de domínio - é a área pública destinada a implantar e manter vias e equipamentos, definida entre alinhamentos prediais;
- XII. gleba - é uma área de terra, com localização e configuração definidas, que não resultou de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XIII. infra-estrutura básica - são os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgotamento sanitário e abastecimento de água, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação de veículos e pedestres, pavimentadas ou não;
- XIV. lote - é a parcela de terreno, bem definida e delimitada, resultante de loteamento devidamente aprovado e inscrito em Cartório de Registro de Imóveis, servido pelo menos de infra-estrutura básica;

30/12/2011

- XV. largura do lote - é a dimensão tomada entre duas divisas laterais e, no caso de lote de esquina, entre a frente de maior comprimento e uma divisa lateral, ou entre duas frentes, quando houver somente uma divisa lateral;
- XVI. profundidade do lote - é a distância entre testada do lote e a divisa de fundo;
- XVII. testada ou frente de lote - é a divisa do lote com frente para via oficial de circulação pública;
- XVIII. taxa de ocupação máxima do lote - é o percentual da área do lote que pode receber edificação;
- XIX. logradouros públicos - são os espaços de propriedade pública e de uso comum do povo destinados à vias de circulação de veículos e pedestres e os espaços livres de uso público;
- XX. quadra - é um terreno circundado por vias públicas, resultante de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XXI. remembramento - é a junção de dois ou mais lotes para formar uma única unidade fundiária;
- XXII. passeio ou calçada - é a parte pavimentada de uma via de pedestres;
- XXIII. via de pedestre - é aquela destinada à circulação de pedestres.

CAPÍTULO II

DA APROVAÇÃO

Art. 6º - A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos, no âmbito do Município, depende de aprovação do Poder Executivo Municipal.

Art. 7º - O Poder Executivo Municipal somente procederá à aprovação de projetos de parcelamento do solo para fins urbanos depois de cumpridas pelos interessados as seguintes etapas:

30/12/2011

- I. apresentação de Consulta Prévia atestando parecer favorável do órgão municipal competente sobre a possibilidade de aprovação de parcelamento na gleba ou no lote;
- II. apresentação da respectiva Licença Ambiental, nos termos da Resolução do CONAMA nº237 de dezembro de 1997;
- III. apresentação de projeto contemplando as diretrizes expedidas oficialmente pelo órgão competente e elaborado nos termos da presente Lei;
- IV. juntada de documentos, em conformidade com as instruções da presente Lei.

Art. 8º - Para obter a Consulta Prévia com a finalidade de parcelamento do solo para fins urbanos, o interessado deverá protocolar requerimento ao Poder Executivo Municipal anexando os seguintes documentos:

- I. planta com a localização e divisas da gleba a ser parcelada;
- II. planta com a localização de formações rochosas, corpos de água, terrenos alagadiços e sujeitos à inundação, terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, terrenos com declividade superior a 30%, terrenos onde as condições geológicas não aconselham edificações, áreas de preservação permanente, vegetação notável, redes de alta tensão, cercas, construções, caminhos e congêneres; existentes na área objeto do parcelamento;
- III. o tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina.

Art. 9º - O Poder Executivo Municipal examinará o pedido de Consulta Prévia para parcelamento do solo para fins urbanos, considerando obrigatoriamente os seguintes aspectos:

- I. existência de elementos, no entorno ou na área objeto de pedido de parcelamento, que representem riscos à segurança de pessoas e ao ambiente;

30/12/2011

- II. a existência, dentro de um círculo de 800m (oitocentos metros) de raio, centrado no ponto médio da gleba a parcelar, de pelo menos uma escola de primeiro grau construída e em funcionamento, com capacidade técnica instalada de modo suficiente a absorver aumento de demanda da ordem de 20% (vinte por cento) da ocupação projetada do novo parcelamento;
- III. a eventual necessidade, decorrente da aprovação, de investimentos públicos diretos ou indiretos em:
- a) obras de galerias de águas pluviais, de terraplanagem, de pavimentação em vias de acesso ao parcelamento;
 - b) construção de escolas, creches, postos de saúde e outros equipamentos comunitários destinados ao atendimento às necessidades básicas da comunidade;
 - c) construção ou adequação de bueiros, pontes ou viadutos para transposição de córregos, estradas, vias férreas ou qualquer obstáculo físico que exigir tal providência nas vias de acesso ao parcelamento;
 - d) remanejamento ou extensão de linhas de energia elétrica;
 - e) instalação de iluminação pública em vias de acesso ao parcelamento;
 - f) construção de sistemas individualizados de coleta e tratamento de esgotos sanitários ou extensão de emissários para interligação na rede existente.

Parágrafo único. O procedimento previsto neste Artigo não se aplica a parcelamentos destinados à construção de casas populares vinculadas a cooperativas populares de habitação, públicas ou privadas.

Art. 10. Sempre que o parcelamento for enquadrado de forma desfavorável em relação aos aspectos apontados nos incisos do Artigo 9º desta Lei, o Poder Executivo Municipal negará o fornecimento da Consulta Prévia até que:

30/12/2011

- I. o interessado apresente solução técnica comprovada aos problemas referidos pelo inciso I do Artigo 9º;
- II. o interessado apresente solução para o cumprimento do disposto no inciso II do Artigo 9º;
- III. o interessado execute obras a que se refere o inciso III do Artigo 9º.

Art. 11. A Consulta Prévia deverá ser expedida no prazo de trinta dias úteis, descontados deste prazo os dias gastos com diligências externas, e terá validade de um ano após a sua expedição.

SEÇÃO I

DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO

Art. 12. Após o recebimento da Consulta Prévia, o interessado estará habilitado a requerer da Prefeitura Municipal a expedição de diretrizes urbanísticas básicas para o parcelamento sob forma de loteamento, apresentando, para este fim, requerimento acompanhado de planta do imóvel e

outros documentos, conforme especificação a ser definida pelo Poder Executivo Municipal, devendo ser apresentados, anexos ao requerimento, os documentos necessários expedidos na Consulta Prévia.

§ 1º - A planta do imóvel referida no caput deste artigo deverá ser elaborada na escala de 1:1.000 com curvas de nível de metro em metro, contando com a indicação de:

- I. divisas do imóvel;
- II. benfeitorias existentes;
- III. árvores significativas, bosques e florestas e áreas de preservação permanente;
- IV. nascentes e corpos de água;
- V. equipamentos urbanos e comunitários existentes na área e adjacências;
- VI. locais alagadiços ou sujeitos à inundação;

30/12/2011

VII. arruamentos vizinhos em todo o perímetro, com a locação exata das vias e a distância dos loteamentos próximos, mesmo não adjacentes à área;

VIII. apresentação do levantamento das edificações existentes, mesmo rurais;

IX. locação de eventuais formações rochosas.

§ 2º - Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com a respectiva Anotação de Responsabilidades Técnica para cada etapa do projeto.

§ 3º - O Poder Executivo Municipal indicará na planta, com base nos documentos fornecidos pelo requerente:

I. os logradouros públicos existentes ou projetados que compõem o sistema viário do Município relacionados com o loteamento pretendido e que deverão ser respeitados;

II. as áreas de preservação permanente;

III. as normas da Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano;

IV. as áreas institucionais a serem municipalizadas.

§ 4º - Após o recolhimento das taxas devidas, deverão ser apresentadas pela Prefeitura Municipal as diretrizes do loteamento, em prazo não superior a trinta

dias úteis, contados da data do protocolo, descontados os dias gastos para complementação da informação externa ou correção dos dados.

§ 5º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de seis meses, a partir de sua expedição, podendo ser revalidadas, sem ônus para o solicitante, até o prazo de um ano.

§ 6º - As diretrizes básicas expedidas não implicam aprovação do projeto de loteamento pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 13. O projeto do loteamento, atendendo à regulamentação definidas nesta Lei, deverá vir instruído com os seguintes elementos:

30/12/2011

- I. planta geral do loteamento, na escala de 1:1000, com cópias assinadas pelo proprietário e pelo profissional habilitado, contendo:
 - a) curvas de nível de metro em metro;
 - b) orientação magnética e verdadeira;
 - c) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, áreas e numerações;
 - d) dimensões lineares e angulares do projeto, raios tangentes e ângulos centrais de curvas, pontos de tangência, eixos de vias e cotas de nível;
 - e) perfis longitudinais, na escala 1:1000, e transversais, na escala 1:100, de todas as vias de circulação;
 - f) sistema de vias com a respectiva hierarquia nos termos estabelecidos no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Araguacema e por esta Lei;
 - g) indicação do ponto de interseção de tangentes localizadas nos ângulos de curva e vias projetadas;
 - h) faixas de domínio, servidões e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal;
 - i) indicação em planta, com definição de limites e dimensões, das áreas que passarão ao domínio do Município;
 - j) quadro de dimensões e áreas dos lotes, bem como das praças, das áreas institucionais e do número total dos lotes;
 - k) planilha e caminhamento na gleba;
- l) demais elementos necessários à perfeita e completa elucidação do projeto.
- II. memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo, obrigatoriamente, pelo menos:
 - a) a denominação, área, situação, limite e confrontações da gleba;
 - b) a descrição sucinta do loteamento, com as suas características gerais;
 - c) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas diretrizes fixadas;

30/12/2011

- d) a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
 - e) a indicação da área útil das quadras e respectivos lotes;
 - f) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências;
 - III. o cronograma de execução das obras exigidas.
 - IV. projeto completo, detalhado e dimensionado do sistema de escoamento de águas pluviais e seus equipamentos, indicando a declividade de coletores, as bocas-de-lobo e os dissipadores de energia nas margens dos cursos de água;
 - V. projeto completo da rede de coleta de esgoto sanitário, obedecidas as normas e os padrões fixados pela concessionária, que o aprovará;
 - VI. projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água potável e respectiva rede e, quando necessário, projeto de captação e tratamento, aprovado pela concessionária;
 - VII. projeto completo do sistema de distribuição de eletricidade e sistema de iluminação pública, obedecidas as normas e os padrões da concessionária, que deverá aprovar o projeto;
 - VIII. projetos de meio-fio e sarjetas e de pavimentação das vias.
- § 1º. A documentação do projeto enviado para aprovação constará, ainda, de:
- I. título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel a ser loteado;
 - II. modelo de contrato de compromisso de compra e venda dos lotes, a ser depositado no Cartório de Registro de Imóveis, contendo a infra-estrutura básica exigida, prazo de conclusão de serviços, bem como a denominação do parcelamento;
 - III. memorial descritivo do lote original ou do loteamento;
 - IV. cronograma físico de execução dos serviços e obras dos equipamentos urbanos exigidos;
 - V. comprovante de pagamento de emolumentos e taxas;

30/12/2011

VI. Consulta Prévia;

VII. Licença Ambiental;

VIII. diretrizes urbanísticas aprovadas.

§ 2º. Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica para cada etapa do projeto.

Art. 14. De posse da documentação exigida, o Poder Executivo Municipal terá o prazo de trinta dias úteis para se pronunciar sobre a aprovação ou sobre possíveis insuficiências do projeto a serem supridas pelo interessado, descontados os dias gastos para complemento de informação externa ou correção de dados.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal, após análise pelos órgãos competentes, baixará Decreto de aprovação do loteamento e expedirá alvará de licença para execução de serviços e obras dos equipamentos urbanos para este exigidos, devendo o loteador fazer a entrega dos originais dos projetos das obras a serem executadas no momento da retirada do alvará.

Art. 15. Os projetos serão apresentados para aprovação nos formatos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 16. De posse de toda a documentação, o Poder Executivo Municipal expedirá o ato de aprovação no verso das plantas, no prazo máximo de quinze dias úteis, desde que comprovada a exatidão do projeto apresentado e da

documentação, descontados os dias gastos para complemento de informações externas ou correção de dados.

Art. 17. Qualquer modificação no projeto ou na execução deverá ser submetida

30/12/2011

à aprovação do Poder Executivo Municipal, a pedido do interessado e acompanhada dos seguintes documentos:

I. requerimento solicitando a modificação;

II. memorial descritivo da modificação;

III. cópia do projeto de modificação.

SEÇÃO II

DOS PROJETOS DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 18. Para obter a aprovação de projetos de remembramento ou de parcelamento do solo urbano na forma de desmembramento o interessado apresentará, mediante requerimento ao Poder Executivo Municipal, pedido acompanhado dos seguintes documentos:

I. projetos geométricos de desmembramento e remembramento, com as cópias devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, com acompanhamento do respectivo original em papel vegetal e meio digital;

II. prova de domínio dos lotes;

III. certidão negativa de débitos municipais;

IV. Consulta Prévia expedida pela Prefeitura Municipal, nos termos desta Lei;

V. Averbação de Responsabilidade Técnica do profissional.

Parágrafo único. Deverão constar obrigatoriamente dos projetos os seguintes elementos:

I. rumos e distâncias das divisas;

II. área resultante;

III. área anterior;

IV. denominação anterior;

V. denominação atual;

VI. indicação precisa dos lotes e vias confrontantes;

VII. indicação precisa das edificações existentes;

VIII. indicação precisa da localização em relação ao sítio urbano mais próximo, quando se tratar de desmembramento.

30/12/2011

CAPÍTULO III

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Art. 19. O dimensionamento dos lotes e a sua ocupação deverão atender o que estabelece a Lei de Uso e Ocupação do Solo na Macrozona Urbana do Município de Araguacema.

Art. 20. As áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, deverão ser proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba objeto do parcelamento.

Art. 21. No loteamento ou desmembramento não poderá resultar terreno encravado, sem saída direta para via ou logradouro público.

Art. 22. Deverão ser respeitados os parâmetros, definições e limites referentes às Áreas de Preservação Permanente, nos termos estabelecidos pela legislação federal e estadual, em especial as referentes a reservatórios artificiais e o regime de uso do seu entorno.

Parágrafo único. Nas Áreas de Preservação Permanente não poderão ser construídas edificações públicas ou privadas.

Art. 23. Não será permitido o parcelamento do solo:

- I. em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar a proteção e o escoamento das águas;
- II. em terrenos que tenham sido aterrados com lixo ou material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III. em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);
- IV. em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

30/12/2011

- V. em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;
- VI. em áreas de preservação ecológica, definidas em legislação federal, estadual e municipal;
- VII. em terrenos que não tenham acesso direto a via ou logradouros públicos;
- VIII. em sítios arqueológicos definidos em legislação federal, estadual e municipal.

Art. 24. Quando o percentual de área utilizada para o sistema viário for inferior a 25% (vinte e cinco por cento), a diferença deve ser acrescida aos espaços livres de uso público.

Art. 25. O lote mínimo terá uma área de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados).

Parágrafo único. Quando o loteamento se destinar à edificação de interesse social, a área mínima do lote será de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e a frente mínima de 10,00 m (dez metros).

Art. 26. Os loteamentos destinados ao uso de atividades de produção, transformação, estocagem e armazenamento de bens e produtos industrial deverão ser localizados em zonas definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo na Macrozona Urbana.

Parágrafo único. As zonas a que se refere este artigo deverão:

- I. prever locais adequados para o tratamento dos resíduos líquidos provenientes de atividade industrial, antes de serem despejados em águas interiores, superficiais e subterrâneas;
- II. manter, em seu contorno, anéis verdes de isolamento capazes de proteger as áreas circunvizinhas contra possíveis efeitos residuais e acidentais.

CAPÍTULO IV

DA CIRCULAÇÃO URBANA

30/12/2011

Art. 27. As vias de circulação de qualquer loteamento deverão garantir a continuidade do traçado das vias existentes nas adjacências da gleba, conforme diretrizes expedidas pelo Poder Executivo Municipal, em conformidade com o que estabelece o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Araguacema.

Art. 28. As vias de circulação terão suas dimensões mínimas estabelecidas na Consulta Prévia emitida pela Prefeitura, que considerará:

- I. vias arteriais - destinadas a atender o tráfego direto em percurso contínuo, interligar rodovias, vias coletoras e atender as linhas de ônibus com faixa de domínio com o mínimo de 35,00m (trinta e cinco metros), faixas de rolamento de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de largura cada uma, nunca podendo ter menos de duas faixas de rolamento por sentido, sendo que, em havendo mais de três faixas por sentido, deve existir canteiro central, sendo o estacionamento facultativo e a via de pedestre obrigatória;
- II. vias coletoras - destinadas a coletar e distribuir o tráfego entre as vias arteriais e locais com o mínimo de 23,00m (vinte e três metros) e o máximo de 44,00m (quarenta e quatro metros), faixas de rolamento de 3,00m (três metros) de largura cada uma, devendo ter duas ou três faixas de rolamento por sentido, inclusive estacionamento e via de pedestre;
- III. vias locais - destinadas a permitir ao tráfego atingir áreas restritas e sair destas, com faixa de domínio de 12,00m (doze metros) a 23,00m (vinte e três metros), faixas de rolamento de no mínimo 2,70m (dois metros e setenta centímetros) de largura cada uma, devendo ter no mínimo uma por sentido, com vias de pedestre, sendo o estacionamento facultativo;
- IV. estacionamentos - ao longo das vias terão 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura;
- V. ciclovias - destinadas à circulação de bicicletas não motorizadas, com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), se unidirecional, e 2,80m (dois metros e oitenta centímetros), se bidirecional;



30/12/2011

ADM 2009/2012

VI. vias de pedestres - com largura mínima de 3,00m (três metros), garantindo a continuidade do traçado, e calçada pavimentada mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 1º No caso da impossibilidade de prolongamento das vias locais ou ligação com outras vias, ela deverá permitir manobra para veículos, inclusive os prestadores de serviços.

§ 2º As vias de pedestres poderão ter faixa ajardinada de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e declividade transversal de 3 % (três por cento).

§ 3º ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa mínima "non ædificandi" de 15,00m (quinze metros) de cada lado, salvo maior exigência da legislação específica.

Art. 29. O arruamento dos loteamentos deverá sempre se harmonizar com a topografia local, mediante a aproximação do eixo das vias às curvas de nível do terreno.

Art. 30. A seção transversal das vias para veículos será sempre horizontal, com inclinação de 2,0% (dois por cento), e côncava, observado o seguinte:

- I. a declividade mínima será de 0,5% (cinco décimos por cento) e as vias deverão ser providas de captação de águas pluviais a cada 50,00m (cinquenta metros);
- II. a declividade máxima é 10% (dez por cento), mas em trechos inferiores a 100,00m (cem metros), devido à topografia, admite-se a declividade de até 14% (quatorze por cento);
- III. nas intersecções de ruas, os perfis longitudinais axiais não deixarão de concordar com o perfil longitudinal da rua, principalmente nos cruzamentos oblíquos;
- IV. as vias devem ter arborização nas duas faces e uma árvore para cada lote ou, no mínimo, a cada 12,00m (doze metros).

Art. 31. No meio-fio junto às esquinas devem-se construir rampas de acesso para pessoas portadoras de necessidades especiais, com uma dimensão

variável de 1,20m (um metro e vinte centímetros) a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), a ser implantada a partir do desenvolvimento da curva.

CAPÍTULO V

DAS CHÁCARAS DE RECREIO

Art. 32. É admitido o parcelamento de glebas para a implantação de núcleos residenciais de chácaras de recreio.

Art. 33. Os parcelamentos do solo para formação de chácaras de recreio devem atender ao disposto na Lei n.º 6.766/79, na regulamentação definida nesta Lei, e ao seguinte:

- I. serão exigidos do loteador os mesmos equipamentos urbanos exigidos para o loteamento urbano;
- II. deverão adequar-se ao estabelecido nas diretrizes viárias, não interrompendo a continuidade de vias nas categorias diversas;
- III. os serviços de implantação dos equipamentos urbanos são de responsabilidade do loteador;
- IV. a área mínima das chácaras será de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), não podendo estas sofrer qualquer tipo de fracionamento que resulte em área inferior à citada;
- V. a profundidade mínima admissível é de 60,00m (sessenta metros), com declividade média de, no máximo, 15% (quinze por cento), medida no comprimento do lote, e, a partir deste valor, para cada ponto percentual verificado na declividade do terreno devem-se adicionar 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros) à profundidade mínima estabelecida;
- VI. a largura mínima admissível é de 25,00m (vinte e cinco metros) em terrenos cuja declividade média seja inferior a 10% (dez por cento), verificada no sentido da largura, e no intervalo entre 10% (dez por cento) e 29% (vinte e nove por cento), para cada ponto percentual verificado na inclinação do terreno, deve-se adicionar 0,50m (cinquenta centímetros) à largura mínima estabelecida;

30/12/2011

VII. sobre cada unidade de chácara serão admitidas no máximo duas edificações.

CAPÍTULO VI

DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Art. 34. Será admitida a edificação em condomínios horizontais por unidades autônomas, na forma da alínea "a" do Art. 8º da Lei Federal n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 35. Os condomínios horizontais são constituídos por unidades habitacionais isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas, sendo permitido na Macrozona Urbana.

Art. 36. Todas as unidades habitacionais do condomínio horizontal deverão ter altura máxima de 8,00m (oito metros), definindo-se altura, para efeito desta Lei, como a maior diferença de cota entre qualquer ponto da edificação e o perfil original do terreno no ponto considerado.

Art. 37. O condomínio horizontal somente poderá ser implantado em lotes com área mínima de 1.000,00m² (um mil metros quadrados) e máxima de 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), devendo ainda atender às seguintes disposições:

- I. a quota de terreno por unidade habitacional, obtida pela divisão entre a área total do lote e o número de unidades habitacionais a construir, deverá ser igual ou superior a 100,00m² (cem metros quadrados);
- II. a taxa de ocupação máxima será de 0,5 (cinco décimos) e o coeficiente de aproveitamento de 0,7 (sete décimos).
- III. para cada unidade habitacional deverá ser prevista pelo menos uma vaga de estacionamento dentro da área do lote, podendo ser aceita vaga de estacionamento em superfície ou subterrânea;

30/12/2011

- IV. o acesso às unidades habitacionais deverá ser feito através de via particular, de pedestres ou de veículos, interna ao conjunto, devendo a via de pedestres ter largura mínima de 3,00m (três metros);
- V. nos casos de unidades superpostas, a escadaria de acesso poderá atender mais de uma unidade;
- VI. serão exigidos recuos frontal de 3,0m (três metros), lateral de 2,0m (dois metros) de ambos os lados do lote e de fundo de 5,0m (cinco metros) para o lote como um todo, e os recuos entre as edificações do conjunto e entre as edificações e as vias internas deverá ser de 3,0m (três metros), a fim de garantir as condições mínimas de iluminação, insolação e ventilação de cada unidade habitacional;
- VII. no mínimo 15% (quinze por cento) da área do condomínio horizontal deverá ser mantida permeável, sem pavimentação;
- VIII. a frente do lote poderá ser murada com uma altura de até 2,00m (dois metros), vazada em 70% (setenta por cento).

Art. 38. O condomínio horizontal destina-se exclusivamente à implantação de unidades habitacionais, não sendo admitida para a instalação de outros usos.

Art. 39. O condomínio horizontal só poderá ser implantado em lotes que tenham frente e acesso para vias oficiais de circulação com largura igual ou superior a 12,00m (doze metros).

Art. 40. O projeto do condomínio horizontal deverá indicar:

- I. arborização e tratamento paisagístico das áreas comuns não ocupadas por edificações;
- II. drenagem das águas pluviais;
- III. sistema de coleta, tratamento de esgotos;
- IV. instalação para disposição de lixo, no interior do lote, junto à via pública;

Art. 41. Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento e as vias internas de circulação de veículos e pedestres serão considerados bens de uso

30/12/2011

exclusivo do condomínio horizontal, sendo sua manutenção de responsabilidade do conjunto de moradores.

CAPÍTULO VII

DA RESPONSABILIDADE DO LOTEADOR

Art. 42. São de responsabilidade do loteador a execução das obras e serviços de:

- I. demarcação dos lotes, das vias, dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município e das áreas não edificáveis;
- II. abertura das vias de circulação e respectiva terraplenagem;
- III. rede de drenagem superficial e profunda de água pluvial e suas conexões com o sistema existente, inclusive do terreno a parcelar;
- IV. rede de distribuição de água potável;
- V. rede de distribuição de energia elétrica com iluminação pública;
- VI. pavimentação e meio-fio com sarjeta;
- VII. passeios.

Art. 43. O loteamento será submetido à fiscalização do Poder Executivo Municipal e dos órgãos competentes quando da execução das obras e serviços dos equipamentos urbanos.

§ 1º - Deverá ser comunicada, por escrito, ao Poder Executivo Municipal e órgãos competentes, a data de início de qualquer serviço ou obra dos equipamentos urbanos.

§ 2º - Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo da obra ou serviço, sem prejuízo de outras penalidades legais cabíveis.

§ 3º - A construção de equipamentos que não estiverem em conformidade com o projeto aprovado acarretará o embargo do loteamento, que poderá ser levantado após a demolição e remoção de tudo que tiver sido executado irregularmente.

30/12/2011

§ 4º - O descumprimento das exigências contidas no termo de embargo no prazo prescrito implicará a aplicação de multa e interrupção da obra ou serviço, nos termos do Artigo 54 desta Lei.

§ 5º - Os funcionários investidos na função fiscalizadora ou de aprovação poderão, observadas as formalidades legais, inspecionar bens ou documentos, desde que se relacionem ao projeto e/ou obra fiscalizada.

Art. 44. Nos loteamentos destinados a programas de urbanização de habitação sub-normal ou assentamentos de interesse social, por iniciativa do Poder Executivo Municipal e anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento, admitem-se, concomitantemente, a ocupação e a construção das seguintes obras de:

- I. abertura das vias;
- II. demarcação dos lotes;
- III. rede de água potável;
- IV. rede de energia elétrica e iluminação pública;
- V. cascalho compacto.

Parágrafo único. As obras complementares exigidas no Artigo 42 serão executadas pelo Poder Executivo Municipal no prazo máximo de cinco anos, a contar do início da ocupação.

Art. 45. Deverão constar do contrato padrão, aprovado pelo Poder Público e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis, além das indicações exigidas pelo artigo 26 da Lei Federal n.º 6.766/79, a definição do tipo de loteamento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes construtivos, a taxa de ocupação, os recuos, as áreas não edificáveis, as restrições de remembramento ou desdobro.

Art. 46. É proibido divulgar, vender, prometer ou reservar lotes para fins urbanos antes da aprovação e registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

30/12/2011

CAPÍTULO VIII DA ACEITAÇÃO

Art. 47. Após a conclusão das obras de infra-estrutura básica determinadas no ato de aprovação do loteamento, o Poder Executivo Municipal procederá, mediante Decreto, à aceitação definitiva do parcelamento, oficializando as vias e os respectivos zoneamentos.

Art. 48. A aceitação poderá, a critério do Poder Executivo Municipal, ser feita em etapas, desde que em cada uma destas a totalidade das obras referente a ela esteja concluída.

Art. 49. Para obtenção da aceitação do loteamento, o loteador, mediante requerimento próprio, deverá solicitar ao Poder Executivo Municipal que seja realizada a vistoria final, juntando os seguintes documentos:

- I - escritura pública de transferência ao Poder Público Municipal da rede de abastecimento de água potável e da rede de esgotos sanitários, devidamente registrada no Cartório de Títulos e Documentos;
- II - laudo técnico de aceitação da pavimentação emitido pelo órgão técnico responsável pela fiscalização do serviço;
- III - comprovante de registro do loteamento;
- IV - carta de aceitação da rede de energia elétrica e do sistema de iluminação pública, emitida pela concessionária deste serviço público ou documento equivalente.

Art. 50. Constatada a regularidade da documentação e das obras pela vistoria final, o Poder Executivo Municipal, no prazo máximo de trinta dias corridos, publicará o Decreto de aceitação do loteamento.

CAPÍTULO IX DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

Art. 51. O loteador deverá submeter ao Registro Imobiliário o projeto de loteamento ou desmembramento, nos termos do Artigo 18 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 52. Para os efeitos do Artigo 50 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1970, o Ministério Público Estadual fiscalizará:

- I. a observância das normas complementares estaduais, em especial desta Lei;
- II. observância das determinações do Certificado de exame e da anuência prévia estadual, condicionadores da aprovação municipal, em especial quanto ao cumprimento do cronograma de execução das obras.

Art. 53. Os Oficiais de Registro de Imóveis, no atendimento ao Artigo 19 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, deverão abrir vistas dos autos, no prazo referido no citado artigo, obrigatoriamente, sempre, ao representante do Ministério Público, independentemente da existência de impugnação de terceiros que, se oferecida, merecerá o processamento estabelecido em lei.

CAPÍTULO X

DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 54. A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil previstas na Lei Federal n.º 6.766/79, a aplicação das seguintes sanções:

- I. embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento;
- II. interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada a irreversibilidade iminente da ocupação;
- III. multa, na forma de penalidade pecuniária, gradual de acordo com a gravidade da infração;
- IV. simples advertência, quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida de imediato.

30/12/2011

- § 1º - A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da intervenção, interdição ou da cassação do alvará de licença para parcelamento.
- § 2º - O embargo, a intervenção ou a interdição será comunicado ao interessado mediante notificação oficial do Poder Executivo Municipal.

CAPÍTULO XI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 55. É de caráter obrigatório ao Poder Executivo Municipal tornar pública, mediante publicação e comunicação ao Ministério Público, a existência de parcelamentos irregulares perante esta Lei.

Art. 56. O Poder Executivo Municipal regulamentará os procedimentos administrativos necessários ao cumprimento da presente Lei.

Art. 57. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Araguacema/TO, em 30 de dezembro de 2011.


JOÃO PAULO RIBEIRO FILHO
Prefeito Municipal