

PARCELAMENTO DO SOLO

MUNICÍPIO DE LEME
ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA

PROJETO DE LEI

Janeiro/2019

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO (p.03)

MINUTA DO PROJETO DE LEI (p.06)

TÍTULO I: Das Disposições Preliminares (p.06)

TÍTULO II: Da Urbanização (p.07)

Capítulo I: Do Parcelamento do Solo (p.07)

Capítulo II: Das Urbanizações Especiais (p.23)

TÍTULO III: Da Regularização Fundiária (p.37)

TÍTULO IV: Das Disposições Gerais, Penais e Finais (p.41)

Capítulo I: Das Disposições Gerais (p.41)

Capítulo II: Das Infrações e Penalidades (p.41)

Capítulo III: Das Disposições Finais (p.45)

ANEXO I (Glossário) (p.46)

APRESENTAÇÃO

A abertura de loteamentos é a forma de urbanização mais corriqueira e significativa de nosso país. As cidades brasileiras se expandem pela produção de lotes, numa constante transformação de áreas rurais em urbanas. É nestes lotes, sejam regulares ou não, infraestruturados ou precários, que a casa brasileira se edifica. A busca da moradia é um valor incorporado em todas as classes sociais do Brasil.

Em cidades grandes, médias ou pequenas, de norte a sul do país, o acesso a casa é um objetivo prioritário da maioria dos nossos cidadãos: sejam em centros urbanos, em áreas periféricas, apartamentos, casas isoladas, condomínios fechados, ocupações informais, irregulares ou clandestinas. No entanto, em nossas cidades, anteriormente à construção de qualquer moradia ou edificações para outros usos, além do residencial, é preciso se ter acesso ao lote, a terra urbanizada.

É o lote a porção de terra que irá receber a moradia, seja ela unifamiliar ou multifamiliar. De acordo com a legislação brasileira, para a terra se tornar lote é preciso passar pelo processo de parcelamento do solo.

Lote é a terra dotada de infraestrutura, após ser parcelada. No Brasil, o disciplinamento deste processo de subdivisão do solo urbano, bem com a regulação da transferência deste como propriedade, é regida pela a Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano, nº. 6.766/79, também conhecida como Lei Lehman. Esta legislação trata de aspectos urbanísticos, sanitários, penais, civis, registrários, administrativos a serem observados por todos os entes federativos no ato de parcelamento do solo urbano.

No Município de Leme o primeiro instrumento legal editado que disciplinou o tema foi a Lei Complementar nº 186 de 13 de novembro de 1.996, ou seja há mais de 20 anos.

Posteriormente foi sofrendo alterações pontuais:

Lei Complementar nº 206, de 05.09.97 – “Altera a redação da Lei complementar nº 186 de 13.11.96.”

Lei Complementar nº 216, de 25.03.98 – “Modifica o artigo 25 da Lei complementar 186 de 13.11.96.”

Lei Complementar nº 264, de 25.11.99 – “Da nova redação ao artigo 31 da lei complementar 186/96 que prevê hipótese de concessão de benefício de caráter tributário.”

Lei Complementar nº 298, de 27.10.00 – “Dispõe sobre o parcelamento do solo.”

Lei Complementar nº 308, de 02.04.01 – “Da nova redação ao capítulo V – disposições gerais, artigo 20 a 27 da lei complementar 186/96 de 13.01.96.”

Lei Complementar nº 322, de 25.10.01 – “Dá nova redação ao Capítulo V – Disposições Gerais, artigos 20 a 27 da Lei Complementar 186/96, de 13.11.96.”

Lei Complementar nº 436, de 06.10.05 – “Regulamenta o desdobramento de lotes do município de Leme e dá outras providências.”

Lei Complementar nº 478, de 16.04.07 – “Dá nova redação ao artigo 26 da Lei Complementar nº 186, de 12 de novembro de 1.996, alterado pela Lei Complementar nº 322, de 25 de outubro de 2.001”

Lei Complementar nº 660, de 27.06.13 – “Institui no Município de Leme Plano de Incentivo a Projetos Habitacionais de Interesse Social, vinculados ao “Programa Minha Casa Minha Vida” do Governo Federal, da forma que especifica e dá outras providências.”

Lei Complementar nº 701, de 14.07.15 – “Altera dispositivos da Lei Complementar nº 186, de 13 de novembro de 1996”.

Lei Complementar nº 710, de 12.11.15 – “Dá nova redação ao artigo 11 da Lei Complementar nº 436, de 06 de outubro de 2005”.

Portanto, faz-se necessário sua revisão a atualização, a fim de se constituir algumas normatizações básicas, ainda ausentes no âmbito municipal.

A primeira delas é a definição das tipologias de parcelamento do solo previstas e de onde poderá ocorrer o parcelamento do solo. A segunda trata das definições dos requisitos urbanísticos exigidos para o parcelamento do solo, onde se destacam: a infraestrutura mínima exigida, o percentual de áreas públicas, lote mínimo, faixas onde não se podem edificar e os vínculos com a legislação de uso e ocupação do solo existente.

Quanto aos aspectos administrativos, a lei de parcelamento do solo proposta estipula os procedimentos básicos para a aprovação do projeto de loteamento, definindo o papel do poder público, do empreendedor e os documentos e informações exigidos tanto do projeto quanto da propriedade. Quanto aos aspectos registrários, define a obrigatoriedade do registro cartorário do loteamento e sob quais condições esta deve ser efetuada ou cancelada. Por fim a lei dispõe sobre o papel do poder público, os direitos e as penalidades passíveis aos empreendedores.

LEI COMPLEMENTAR N.º _____/2018

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo e Urbanizações Especiais no Município de Leme.

Prefeito do Município de Leme, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições, faz saber que a Câmara de Vereadores de Leme aprovou e ele sanciona e promulga o seguinte:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Capítulo I

Dos Objetivos:

Art. 1º A presente lei regulamenta o Parcelamento do Solo e as Urbanizações Especiais para fins urbanos no Município de Leme, observadas as disposições das legislações federal e estadual, tendo em vista os seguintes objetivos:

- I. Estimular e orientar o desenvolvimento urbano;
- II. Garantir a qualidade de vida, no território do município, através do controle de adensamento da ocupação e da utilização planejada da infra-estrutura existente;
- III. Assegurar a reserva e localização adequada de espaços destinados ao desenvolvimento das diferentes atividades urbanas.

Art. 2º Os parcelamentos do solo e as urbanizações especiais para fins urbanos só poderão ser executados nas Macrozonas Urbana e de Expansão Urbana, assim caracterizados:

§ 1º. Loteamento é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º. Lote é o terreno resultante do parcelamento do solo para fins urbanos com frente para via pública e dotado de infraestrutura urbana básica cujas dimensões atendam aos parâmetros e índices urbanísticos definidos por esta Lei.

§ 3º. Infraestrutura urbana básica abrange os equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, de iluminação pública, de coleta e tratamento de esgotos sanitários, de

abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação pavimentadas e arborização dos passeios e das áreas verdes.

§ 4º. Desmembramento é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique em abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

§ 5º. Desdobro é a subdivisão de um lote edificável para fins urbanos e atenderá às exigências de Lei municipal específica.

§ 6º. Fracionamento é a subdivisão de um lote edificável para fins urbanos em três ou mais outros lotes e atenderá às exigências desta lei complementar.

Art. 3º São partes integrantes desta lei os seguintes Anexos:

- I. Glossário de palavras, siglas e termos utilizados nesta lei;

Art. 4º Para atender às suas finalidades, são sistematizados os elementos componentes do parcelamento e urbanizações especiais do Município da seguinte forma:

- I. Parcelamento do Solo (Urbanização de Terrenos);
- II. Urbanizações Especiais.

TÍTULO II

DA URBANIZAÇÃO

Capítulo I

Do Parcelamento do Solo:

Art. 5º Todo e qualquer loteamento, arruamento, desmembramento, fracionamento ou desdobro de terrenos na área urbana ou de expansão urbana são regidos por esta lei, obedecidas as normas federais e estaduais relativas à matéria.

Art. 6º Toda aprovação e licença de execução de urbanização de terrenos no Município dependerá de anuência do Chefe do Executivo, mediante análise prévia da Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano.

Art. 7º Quanto à urbanização de terrenos, é competência do Executivo, na forma da legislação federal vigente:

- I. Obrigar a sua subordinação às necessidades locais, inclusive no que se refere à destinação dos terrenos, para permitir o desenvolvimento do Município de forma ordenada, com os pareceres técnicos pertinentes;
- II. Recusar a sua aprovação ainda que seja para evitar excessivo número de lotes, com o conseqüente aumento de investimentos em obras de infra-estrutura e custeio de serviços em condições antieconômicas.

Art. 8º A denominação dos loteamentos obedecerá às seguintes normas de identificação:

- I. Jardim: Quando a área loteada for inferior a 50 (cinquenta) ha;
- II. Parque: Quando a área loteada for igual ou superior a 50 (cinquenta) ha;
- III. Bairro: Quando a área loteada for igual ou superior a 50 (cinquenta) ha e a Prefeitura autorizar esta denominação.

§ 1º. Os loteamentos e desmembramentos não poderão receber denominação igual à utilizada para identificar outros setores da cidade já existentes;

§ 2º. A identificação de vias e logradouros públicos, antes da sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números ou letras.

Seção I

Dos Terrenos a Urbanizar:

Art. 9º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zona urbana ou de expansão urbana.

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

- I. em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II. em encostas nas proximidades de nascentes e cursos d'água, conforme legislação pertinente;
- III. em áreas que apresentem cobertura vegetal de grande porte passível de preservação;
- IV. em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública até sua correção;
- V. em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades;

- VI. em terrenos onde as condições geológicas não aconselham edificação;
- VII. em áreas de preservação ambiental definidas por lei federal e pelo Plano Diretor.
- VIII. localizados em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas;
- IX. localizados em áreas com reservas naturais em relação às quais há interesse coletivo de sua proteção;
- X. localizados em áreas de interesse público.

§ 2º. Os cursos de água não poderão ser aterrados, tubulados, modificados ou impedidos sem autorização escrita da Prefeitura, que ouvirá os órgãos ambientais competentes;

§ 3º. Quando necessário, a Prefeitura com base em fundamentado e circunstanciado laudo técnico, determinará as obras e serviços a serem executados pelo interessado previamente à aprovação do projeto de parcelamento do solo.

Art. 10º Em nenhum caso os arruamentos, loteamentos ou desmembramentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas e as obras necessárias serão executadas, obrigatoriamente, nas vias públicas ou em faixas “*non aedificandi*” reservadas para esse fim, sem ônus ao Município.

Art. 11º Não poderão ser arruados, loteados ou desmembrados os terrenos que forem julgados impróprios para a edificação, inconvenientes para a habitação, ou que prejudiquem o zoneamento estabelecido em lei específica.

Art. 12º É obrigatória a reserva de faixa “*non aedificandi*”, contados a partir das respectivas margens, em cada um dos lados de rios e córregos, com as dimensões definidas pelo Código Florestal - Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 e alterações subsequentes, **sem ônus para o Município, para garantir o escoamento superficial das águas pluviais, a implantação das canalizações, dos equipamentos urbanos e a construção de vias de circulação.**

§ 1º. Serão reservadas, especificamente, as seguintes faixas “*non aedificandi*”:

- I. às margens das Rodovias Estaduais e Ferrovias que atravessam ou que venham a atravessar o perímetro urbano, bem como às margens das faixas de domínio das linhas de transmissão de alta tensão da Concessionária de Energia Elétrica: faixa “*non aedificandi*” mínima de 15,00 (quinze) m de cada lado, conforme Anexo VII da lei do Plano Diretor Municipal;

- II. às margens de ribeirões e córregos que atravessam o perímetro urbano faixa “non aedificandi” de 45,00 (quarenta e cinco) m de cada lado da margem do ribeirão, sendo 30,00 (trinta) m para preservação permanente e 15,00 (quinze) m para sistema viário, conforme Anexo VII da Lei do Plano Diretor Municipal, considerando-se inclusa a faixa de preservação prevista no Código Florestal;

§ 2º. Na fixação da largura mínima da faixa “non aedificandi” não são computados os recuos das edificações.

§ 3º. Na urbanização de terrenos, quando julgado conveniente pela Prefeitura, poderá ser reservada faixa “non aedificandi” na frente, fundo ou laterais dos lotes, para efeito de colocação e manutenção de equipamentos de infra-estrutura urbana.

Seção II

Das áreas a serem reservadas:

Art. 13º As áreas reservadas em todos os loteamentos, sem ônus para o Município, destinadas ao sistema de circulação, espaços livres de uso público, áreas institucionais e áreas de bens dominiais, corresponderão a 45% (quarenta e cinco por cento), no mínimo, da área total da gleba, assim distribuídas:

- I. 20% (vinte por cento) para o sistema viário;
- II. 20% (vinte por cento) para espaços livres de uso público (áreas verdes/sistemas de lazer);
- III. 5% (cinco por cento) para áreas institucionais (equipamentos comunitários e equipamentos urbanos).

§ 1º. Não atingindo o sistema viário, a porcentagem prevista no inciso I deste artigo, a área necessária para complementar este índice será adicionada aos espaços livres de uso público (área verde/sistema de lazer) ou às áreas institucionais (equipamentos comunitários e urbanos), à critério da Administração Municipal;

§ 2º. A Prefeitura não poderá alienar a área prevista no inciso II deste artigo, nem outorgar o direito real da concessão de uso, devendo assegurar o uso indicado no Planejamento do Município, podendo permutar a área acima descrita com a do inciso III, dentro do mesmo loteamento;

§ 3º. A Prefeitura poderá alienar a área prevista no inciso III deste artigo, com outorga do direito real da concessão de uso, devendo assegurar o uso institucional indicado no Planejamento do Município, podendo permutar a área acima descrita com a do inciso II, dentro do mesmo loteamento;

§ 4º. Nos loteamentos para fins exclusivamente industriais, a área destinada a equipamentos urbanos e comunitários, previsto no inciso III deste artigo, poderá, a critério da Administração Municipal:

- I. ser compensada, total ou parcialmente, com outros equipamentos urbanos ou comunitários ou obras de interesse do município, executados a expensas do empreendedor, no mesmo loteamento ou em outro local, com investimento não inferior ao valor devidamente comprovado, da respectiva área urbanizada que seria destinada para equipamentos urbanos e comunitários;
- II. ser destinada, total ou parcialmente, como bem dominial ou do patrimônio disponível do Município de Leme.

§ 6º. As áreas previstas neste artigo não poderão ficar encravadas entre lotes nem possuir declividade superior a 12% (doze por cento);

§ 7º. Cabe à Prefeitura Municipal estabelecer a melhor localização das áreas a serem reservadas em todos os loteamentos, de modo a garantir sua otimização de acordo com os fins a que se destinam.

Seção III

Das Vias e Logradouros:

Art. 14º A abertura de vias e logradouros obedecerá às seguintes disposições, observando-se os ANEXOS VII e VIII do Plano Diretor Municipal:

- I. As vias locais deverão ter largura mínima de 14,00 (quatorze) m com leito não inferior a 9,00 (nove) m – categoria G-1.
- II. As vias locais dos Núcleos Rurais, terão largura de 14,00 (quatorze) m - categoria G-1.
- III. As vias coletoras deverão ter largura mínima de 18,00 (dezoito) m com leito não inferior a 12,00 (doze) m – categoria G2.
- IV. As vias que terminarem nas divisas do loteamento podendo sofrer prolongamento, terão obrigatoriamente 14,00 (quatorze) m no mínimo e leito carroçável de no mínimo 9,00 (nove) m.

- V. As ruas sem acesso deverão ter a largura mínima de 14,00 (catorze) m com leito não inferior a 9,00 (nove) m, não podendo formar ângulos e devendo terminar em “cul-de-sac”.
- VI. As ciclovias são aquelas destinadas ao uso de bicicletas, separadas fisicamente das vias destinadas ao tráfego motorizado e devem ser implantadas nas vias arteriais e vias coletoras, de acordo com necessidades específicas;

§ 1º. As praças de retorno das vias em “cul-de-sac”, deverão ter diâmetro mínimo de 23,00 (vinte e três) m.

§ 2º. As praças citadas no parágrafo anterior somente serão necessárias, quando as vias que terminarem nas divisas do loteamento tiverem lote ou lotes voltados para seu leito.

Art. 15º As vias públicas deverão adaptar-se às condições topográficas do terreno, com as seguintes declividades:

- I. máxima: em todas as categorias de vias 10% (dez por cento);
- II. mínima: em todas as categorias de vias 0,5% (zero vírgula cinco por cento).

Art. 16º Às margens das faixas de estradas de ferro e de rodagem e APP de rios e córregos, será obrigatória a existência de rua de 15,00 (quinze) m de largura no mínimo – categoria G-5, conforme Anexo VII da lei do Plano Diretor Municipal.

Art. 17º Junto às linhas de transmissão sobre torres, estando estas em seu eixo, serão previstas vias com largura mínima de 15,00 (quinze) m e leito de, no mínimo 9,00 (nove) m, além do canteiro central de, no mínimo 10,00 (dez) m de largura.

Parágrafo único: No caso das determinações técnicas das concessionárias dos respectivos serviços serem maiores que as mínimas previstas no *caput* deste artigo, serão obedecidos os padrões da concessionária.

Art. 18º A largura de uma via que constitui prolongamento de outra já existente ou constante de plano já aprovado pela Prefeitura não poderá ser inferior à largura desta última, ainda que, pela sua função e característica, possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 19º As vias dos loteamentos seguirão as diretrizes dadas pela Prefeitura Municipal de modo a integrarem-se na estrutura urbana e darem continuidade aos arruamentos já existentes, respeitando-se os requisitos da topografia local e segurança no trânsito.

Parágrafo único: Além do disposto no Plano Diretor, a concordância nos cruzamentos das vias urbanas será feita por um arco de círculo com raio mínimo de 9,00 (nove) metros.

Art. 20º Qualquer via ou logradouro terá obrigatoriamente projeto de alinhamento e nivelamento amarrados, topograficamente, em posição e altitude de referência firme, obedecidas as especificações do Plano Diretor.

Parágrafo único: O alinhamento e o nivelamento têm como finalidade garantir a continuidade e a conexão entre vias e logradouros, bem como assegurar que qualquer edificação seja executada em concordância com a via ou logradouro que lhe corresponde.

Seção IV

Das Quadras e Lotes:

Art. 21º As quadras terão um perímetro máximo de 500,00 (quinhentos) m, não podendo seu comprimento ser superior a 200m (duzentos metros) e inferior a 80m (oitenta metros).

Art. 22º Os lotes resultantes dos loteamentos, tanto para uso residencial quanto para comércio e prestação de serviços, deverão satisfazer os seguintes requisitos:

- I. As dimensões mínimas dos lotes são: área de 250,00 (duzentos e cinquenta) m² e frente de 10,00 (dez) metros;
- II. Terem, no caso de área superior a 300,00 (trezentos) m², frente mínima de 12,00 (doze) metros, no caso de lotes residenciais;
- III. Terem, no caso de área superior a 600,00 (seiscentos) m², frente mínima de 15,00 (quinze) metros.

§ 1º. Os lotes de esquina obedecerão ao alinhamento que corresponde aos raios de concordância estabelecidos no Plano Diretor;

§ 2º. As dimensões, os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação e recuos serão constantes da legislação específica.

Art. 23º As dimensões mínimas dos lotes poderão ser reduzidas para até 154 (cento e cinquenta e quatro) m² e frente mínima de 7,00 (sete) m, desde que mesmo esteja inserido em ZEIS - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL.

Seção V

Dos Serviços e Obras Obrigatórios:

Art. 24º São obrigatórias a elaboração de projeto e a execução, pelo proprietário dos loteamentos, dos seguintes equipamentos de infra-estrutura:

- I. Terraplenagem do terreno;
- II. Implantação de guias, sarjetas e pavimentação asfáltica em todo sistema viário, conforme orientação e projeto aprovado pela Prefeitura Municipal;
- III. Arborização e plantio de grama em placas nos espaços livres de uso público (sistemas de lazer) e arborização nas vias públicas do loteamento, conforme orientação e projeto aprovado pela Prefeitura Municipal;
- IV. Extensão da rede de energia elétrica para uso domiciliar e iluminação pública em diodo emissor de luz – LED, obedecendo as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, em especial a NBR 5101 e sua eficiência comprovada por órgão técnico credenciado pelo Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia – INMETRO, nos padrão e critérios adotados pela concessionária local, sendo que os postes deverão ser de concreto armado.
- V. Delimitação dos lotes com marcos de concreto;
- VI. Galerias de águas pluviais;
- VII. Rede de distribuição de água potável, incluindo sua extensão até a fonte abastecedora, quando necessário, inclusive colocação de hidrantes e derivações domiciliares, conforme especificações e projeto aprovado pela SAECIL;
- VIII. Rede de afastamento de esgoto sanitário, com local e forma de lançamento de resíduos ou de tratamento, além de derivações domiciliares, conforme especificações e projeto aprovado pela SAECIL;
- IX. Placa de obra fixada em local visível com dimensões mínimas de 3 (três) metros de largura por 2 (dois) metros de altura, com texto legível, indicando: nome do loteamento; razão social ou nome do empreendedor com endereço completo; nome do engenheiro responsável, endereço completo e número de registro no CREA/SP; data prevista para o término das obras de infra-estrutura;
- X. Sinalização vertical e horizontal de trânsito composta de, no mínimo, placas de sentido obrigatório e “Pare” e pintura de solo de “Pare”, conforme CTB - Código de Trânsito Brasileiro e orientação e projeto aprovado pela Prefeitura Municipal;
- XI. Fornecimento e afixação das placas com as denominações de ruas e avenidas, bem como as de indicação de acesso ao novo bairro, conforme modelos e relação fornecidos pela Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente. A critério da Prefeitura poderá ser recolhido o valor correspondente ao número de placas, caso não haja as denominações dos logradouros públicos em tempo hábil.

Parágrafo único: O Município arcará com o consumo de energia elétrica da iluminação pública, citada no inciso IV, somente após a liberação definitiva do empreendimento nos termos do Decreto de Recebimento;

Art. 25º Como garantia das obras de infra-estrutura mencionadas no artigo anterior, o interessado deverá proceder conforme uma das opções abaixo:

- I. Hipoteca de 50% (cinquenta por cento), no mínimo, dos lotes previstos no projeto urbanístico;
- II. Garantia através de carta de fiança bancária, depósito bancário caucionado em favor da Prefeitura Municipal ou ainda contratação de seguro que certifique a sua realização;
- III. garantia sobre imóveis de propriedade do interessado, desde que sejam localizados no Município de Leme, Estado de São Paulo, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, mediante a devida comprovação através de certidões expedidas pela circunscrição imobiliária competente.

Parágrafo único: O valor da garantia exigida deverá ser, no mínimo, 20% (vinte por cento) superior à previsão do custo total das obras de infra-estrutura.

Art. 26º No decorrer da execução das obras, o Município poderá exigir do loteador, mediante prévia notificação, o reforço ou a substituição da garantia, sempre que aquela originariamente oferecida tornar-se insuficiente para os fins a que se destina.

Art. 27º As garantias oferecidas poderão ser liberadas gradativa e proporcionalmente à efetiva execução das obras de infra-estrutura, sempre mediante atestado expedido pelo órgão fiscalizador municipal, mediante anuência do Chefe do Executivo.

Art. 28º O loteador responderá, exclusiva e integralmente, pelas despesas da lavratura e do registro da escritura pública de hipoteca e/ou da carta de fiança, bem como pelos tributos incidentes sobre a operação.

Art. 29º No ato da aprovação do projeto, bem como na escritura de caução mencionada no artigo anterior deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador fica obrigado a executar, findo o qual perderá em favor do Município a área caucionada, caso não tenha cumprido as exigências mencionadas.

Art. 30º O prazo para execução das obras de infraestrutura previstas nesta Seção poderá ser de até 2 (dois) anos, prorrogável por mais 2 (dois) anos, dependendo do estágio das obras, a ser avaliado pelos órgãos municipais competentes, sendo que a presente prorrogação dependerá de requerimento devidamente fundamentado da parte interessada, justificando o benefício e anuência do Chefe do Executivo:

Parágrafo único: A execução do empreendimento por etapas só poderá ser autorizada quando:

- I. a escritura e o cronograma fixarem as áreas e prazos correspondentes a cada etapa, bem como os lotes caucionados e sua posterior liberação;
- II. forem executadas na área, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando aos compradores dos lotes o pleno uso dos equipamentos implantados e pleno funcionamento das obras de infraestrutura projetadas.
- III. quando não estiver inicialmente prevista a execução por etapas, poderá haver liberação parcial do loteamento, desde que as obras previstas estejam executadas para o mínimo de 50% (cinquenta por cento) dos lotes, respeitada a continuidade dos mesmos, ou seja, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso dos equipamentos implantados e pleno funcionamento das obras de infraestrutura projetadas.

Art. 31º Findos os prazos previstos no artigo anterior, caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos, a Prefeitura se obrigará a fazê-los, avaliando a competente execução, garantindo-a a caução dos lotes.

Art. 32º A Prefeitura poderá regulamentar por decreto, normas ou especificações adicionais para a execução dos serviços e obras exigidos por esta lei.

Seção VI

Do Plano de Parcelamento e sua Aprovação:

Art. 33º O plano de parcelamento do solo compreende:

- I. **Certidão de diretrizes;**
- II. **Projeto urbanístico; e**
- III. **Projetos de infra-estrutura.**

Sub-seção I

Da Certidão de Diretrizes:

Art. 34º Antes da elaboração do projeto de urbanístico do loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura as diretrizes para uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, apresentando, para esse fim, requerimento acompanhado do título de propriedade do imóvel e planta da área a ser loteada, contendo:

- I. as divisas da gleba a ser loteada;
- II. as curvas de nível, de metro em metro, com cotas relativa ao RN (referência de nível) da cidade;
- III. a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;
- IV. a indicação dos arruamentos contíguo 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 e seu Plano Urbanístico, definindo as restrições para desdobramento de lotes.”
- VI. as característica, dimensões e localização das zonas de uso, contíguas.

Art. 35º A Prefeitura indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes do planejamento municipal:

- I. as ruas ou estradas existente ou projetadas, que compõem o sistema viário 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 a espaços livres de uso público;
- IV. as faixas sanitárias necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não-edificáveis;
- V. o uso do solo permitido para a área a ser loteada;
- VI. a relação dos equipamentos urbanos que deverão ser, obrigatoriamente, projetados e executados pelo loteador, as suas expensas.

§ 1º. a Prefeitura solicitará as suas autarquias e empresas, o fornecimento das diretrizes relativas aos serviços a elas afetos, para integrarem o processo.

§ 2º. As diretrizes, que serão, obrigatoriamente, expedidas dentro do prazo de 60 (sessenta) dias da data do pedido, vigorarão pelo prazo de 12 (doze) meses.

Sub-seção II

Do Projeto Urbanístico:

Art. 36º Atendendo as diretrizes expedidas pela Prefeitura, o requerente proprietário, orientado pela via da planta devolvida, organizará o projeto na escala indicada e em no mínimo 5 (cinco) vias, bem como seu arquivo eletrônico, sendo aquele assinado pelo profissional devidamente habilitado, inscrito no CREA/CAU e na Prefeitura e pelo proprietário da gleba ou representante legal do empreendimento.

Art. 37º O projeto urbanístico será composto de desenhos, tabelas e memoriais compreendendo, no mínimo, os seguintes elementos:

- I. Sistema de circulação, espaço livre de uso público (áreas verdes/sistema de lazer), áreas para equipamentos comunitários, área de preservação, faixa “non aedificandi” discriminadas em tabela anexa com suas respectivas percentagens em relação à área total loteada;
- II. Subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, dimensões e áreas. Tal numeração deverá tomar por base sempre o primeiro lote do quadrante norte e prosseguir no sentido horário;
- III. Recuos exigidos, devidamente cotados em tabela;
- IV. Dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias em curva, assim como “grades” de todas as vias;
- V. Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e praças, nas seguintes escalas: horizontal de 1:1.000 e vertical de 1:100;
- VI. Indicações dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizadas nos ângulos das vias projetadas e amarradas à referência de nível existente e identificável;
- VII. Indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- VIII. Descrição sucinta do loteamento, com suas características e destinação;
- IX. Condições urbanísticas do loteamento e limitações que incidam sobre os lotes e suas construções, além das já constantes nas normas de planejamento do Município;
- X. Indicação dos equipamentos de infra-estrutura urbana, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no local e adjacências, bem como o modo de estabelecer as conexões necessárias à sua utilização.
- XI. Exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, de cessão ou de promessa de cessão, do qual conste o Plano Urbanístico do loteamento, definindo as restrições para desdobramentos de lotes.”
- XII. Assinatura do proprietário ou representante legal (com o n.º do CPF e RG);
- XIII. Nome, assinatura, número do CREA/CAU e número da ART do responsável técnico inscrito na Prefeitura; e
- XIV. Cópia autenticada da ART/RRT.

Art. 38º A Prefeitura, por meio de seus órgãos competentes se pronunciará sobre o projeto urbanístico, manifestando ou não seu acordo no prazo de até 60 (sessenta) dias.

Parágrafo único: Com a aceitação dos órgãos municipais competentes e deferimento do Chefe do Executivo, será aprovado o projeto urbanístico, com validade de 1 (um) ano.

Sub-seção III

Dos Projetos de Infraestrutura:

Art. 39º Havendo aprovação preliminar do projeto urbanístico, o interessado procederá à elaboração dos projetos e equipamentos de infra-estrutura básica de que trata a Seção VI deste capítulo e o encaminhamento para aprovação junto às autoridades, tais como: Concessionária de Energia Elétrica, CETESB, SAECIL e GRAPROHAB.

§ 1º. O loteador encaminhará ao GRAPROHAB o projeto de arborização pré-analisado pelo órgão municipal competente;

§ 2º. Os departamentos da Prefeitura somente examinarão os projetos de sua competência, após a juntada das aprovações dos órgãos federais e estaduais, bem como da Concessionária de Energia Elétrica e da SAECIL, segundo suas atribuições.

Sub-seção IV

Da Aprovação:

Art. 40º Satisfeitas as exigências das fases anteriores, o interessado apresentará os projetos de infra-estrutura, o cronograma físico-financeiro de obras e o projeto urbanístico definitivo, para sua aprovação junto à Prefeitura Municipal. Se aprovado, será expedido competente Alvará de Implantação, no qual o empreendedor se obrigará:

- I. A executar, no prazo estabelecido pelo cronograma de obras, a abertura das vias de circulação e praças, com respectivos marcos de alinhamento e nivelamento de concreto, e a execução dos equipamentos de infra-estrutura urbana exigidos por lei;
- II. A facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços; e
- III. A não alienar qualquer lote antes de registrado o loteamento e a não alienar os lotes caucionados antes de ser liberada a caução.

Parágrafo único: Nenhum alvará ou licença para executar o loteamento urbano será concedido sem que o loteador preste a garantia prevista no artigo 25 desta lei;

Art. 41º Pagos os emolumentos devidos e prestada a garantia prevista no artigo 25 desta lei, será expedido o Alvará de Implantação através do órgão competente.

Art. 42º Todas as áreas a que se refere o artigo 13, bem como as obras e serviços exigidos pelo artigo 24 passarão, no ato do registro do plano de parcelamento do solo, a fazer parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer direito à indenização.

Art. 43º A Prefeitura só expedirá alvará para construção, demolição, reconstrução, bem como reformas ou ampliação de construções em terrenos localizados em loteamentos aprovados, liberados e recebidos pelo Município.

Art. 44º Os planos de urbanização poderão ser modificados antes do registro e mesmo durante sua execução, mediante proposta dos interessados e aprovação prévia da Prefeitura Municipal, com anuência expressa do Chefe do Executivo.

Sub-seção V

Da Liberação:

Art. 45º Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura, a requerimento do interessado e após vistoria de seus órgãos competentes, verificará se as obras e serviços foram executados de acordo com os projetos e normas, para que o loteador obtenha a liberação da caução.

Parágrafo único: O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de:

- I. Planta retificada na escala indicada no projeto urbanístico e respectivo arquivo eletrônico, que será considerada oficial para todos os efeitos;
- II. Relação dos adquirentes de lotes, para o devido cadastramento junto a Prefeitura Municipal.

Art. 46º O Poder Executivo, através de decreto, dará conhecimento aos interessados da sua aprovação e liberação.

Art. 47º Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o comprador venha a encontrar em relação às medidas dos planos de parcelamentos do solo aprovados.

Seção VI

Do Desdobro, fracionamento, desmembramento e unificação de lotes e glebas:

Art. 48º Em qualquer caso de anexação, desdobro, desmembramento, fracionamento, reagrupamento, retalhamento e unificação de lote(s) ou gleba(s), devidamente cadastrados na Prefeitura, será indispensável sua aprovação, mediante apresentação de projeto elaborado por profissional habilitado e inscrito na Prefeitura, bem como matrícula registrada atualizada do imóvel em nome do proprietário(s).

§ 1º. As exigências do presente artigo são obrigatórias inclusive nos seguintes casos:

- I. Quando existirem apenas 2 (dois) lotes ou 2 (duas) glebas;
- II. Quando se tratar de anexação de pequena faixa ou parte de um lote para ser incorporada a outro, devendo esta restrição ficar expressa e constar na escritura de transmissão do imóvel.

Art. 49º Em qualquer caso de desdobro ou desmembramento de lote(s) ou gleba(s) no Município de Leme, deverá ser cumprido os seguintes requisitos:

- I. que os lotes resultantes tenham a área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros;
- II. que a área a ser desdobrada não esteja incluída em ZER (Zona Exclusivamente Residencial) ou ZEI (Zona Exclusivamente Industrial), assim definidas pela legislação municipal pertinente;
- III. que o interessado comprove, juntamente com o pedido, que é o legítimo proprietário do imóvel que pretende desdobrar, mediante a apresentação da certidão atualizada da respectiva matrícula imobiliária.

§ 1º. Na hipótese do título de transmissão de propriedade do interessado ainda não ter sido submetido ao competente registro imobiliário, seu pedido somente será analisado se for instruído com cópia autêntica do referido documento e da certidão mencionada no inciso III supra, e, ainda, se dele constar expressamente, a anuência do alienante e da pessoa que constar da respectiva matrícula como sendo o proprietário do imóvel a ser desdobrado.

§ 2º. Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão de matrícula apresentada como atual não tem correspondência com os registros e averbações cartorárias da época de sua apresentação, além das sanções penais cabíveis, será considerada insubsistente a aprovação concedida pela Prefeitura Municipal.

§ 3º. Serão indeferidos, de plano, os pedidos feitos pelas pessoas que detiverem a posse do lote a ser obtido com o pretendido desdobro, sendo considerados interessados, para os fins previstos nesta lei, exclusivamente os titulares do imóvel a ser desdobrado.

§ 4º. Ficam desobrigados das exigências previstas nos incisos I e II do “caput” deste artigo os desdobros cujas áreas sejam destinadas a incorporação a lote contíguo, deste não podendo ser destacadas sem que sejam observados os requisitos constantes desta lei.

§ 5º. Aplicam-se aos lotes desdobrados as disposições previstas nas leis municipais que disciplinam o uso e a ocupação do solo de Leme.

Capítulo II

Das Urbanizações Especiais:

Art. 50º Os planos de urbanizações especiais deverão seguir, naquilo que couber, os dispositivos dos artigos 13 e 24 desta lei.

Seção I

Do Loteamento Fechado:

Art. 51º Considera-se loteamento fechado como sendo o loteamento murado em alvenaria, no todo ou em parte do seu perímetro, com no mínimo 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de altura.

Parágrafo único: Conceitua-se, para fins de aprovação e registro, o loteamento fechado como sendo a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação para fins residenciais, com abertura de novas vias de circulação e ou prolongamento de vias existentes, assim como de logradouros públicos, devendo a gleba ser fechada no todo ou em parte do seu perímetro, de modo a permitir o controle do acesso à porção fechada, cabendo aos proprietários o custeio da manutenção das obras e dos serviços internos à gleba.

Art. 52º Os espaços livres de uso público (áreas verdes/sistemas de lazer) e o sistema viário (vias de circulação), que serão objeto de permissão de uso, deverão ser definidos por ocasião da aprovação do loteamento, nos termos da legislação pertinente.

Art. 53º A permissão de uso dos espaços livres de uso público e do sistema viário, dentro da porção fechada, somente será autorizada quando os loteadores submeterem a administração dos mesmos à Associação dos Proprietários, constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade.

Art. 54º As áreas institucionais sobre as quais não incidirá permissão de uso serão definidas por ocasião do projeto do loteamento, deverão estar situadas externamente e serão mantidas sob responsabilidade da Associação dos Proprietários, que exercerá, supletivamente, a defesa da utilização prevista no projeto até que a Prefeitura desempenhe plenamente esta função.

Art. 55º Os espaços livres de uso público e o sistema viário, dentro da porção fechada, definidos por ocasião da aprovação do loteamento serão objeto de permissão de uso por tempo indeterminado, podendo esta medida ser revogada a qualquer momento pela Prefeitura Municipal, se houver necessidade, devidamente comprovada e sem implicar em ressarcimento.

Parágrafo único: A permissão de uso referida nesta Seção será outorgada, direta e exclusivamente, à Associação dos Proprietários.

Art. 56º Fica a Prefeitura Municipal autorizada a outorgar o uso de que trata esta Seção, nos seguintes termos:

- I. A permissão de uso e a aprovação do loteamento serão formalizadas por decreto do Poder Executivo;
- II. A outorga da permissão de uso deverá constar no registro do loteamento em Cartório de Registro de Imóveis;
- III. No decreto de outorga da permissão de uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa;
- IV. Igualmente deverá constar do mesmo decreto, estabelecendo que qualquer outra utilização das áreas públicas será objeto de autorização específica da Prefeitura Municipal.

Art. 57º Será de inteira responsabilidade da Associação dos Proprietários a obrigação de desempenhar:

- I. Os serviços de manutenção das árvores e poda;
- II. A manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;
- III. Coleta e remoção de lixo domiciliar internas;
- IV. Limpeza das vias públicas;
- V. Prevenção de sinistros;
- VI. Manutenção e conservação da rede de iluminação pública;
- VII. Outros serviços e obras internos;
- VIII. Garantia da acesso e ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem-estar da população.

§ 1º. A Associação dos Proprietários poderá, a fim de dar cumprimento aos incisos deste artigo e sob sua responsabilidade, firmar convênios ou contratar órgãos públicos ou entidades privadas;

§ 2º. O Município arcará com o consumo de energia elétrica da iluminação pública, citada no inciso III do artigo 20 desta lei, somente após liberação definitiva do empreendimento nos termos do Decreto de Liberação.

Art. 58º Caberá à Prefeitura Municipal a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos.

Art. 59º Quando a Associação dos Proprietários omitir-se na prestação desses serviços e houver desvirtuamento na utilização das áreas públicas, a Prefeitura Municipal assumi-los-á, determinando o seguinte:

- I. Perda do caráter de loteamento fechado;
- II. Pagamento de multa correspondente a 100% (cem por cento) do imposto imobiliário calculado no último exercício, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento fechado.

§ 1º. Quando a Prefeitura Municipal determinar a retirada das benfeitorias, tais como fechamentos, portarias e outros, estas obras e serviços serão de responsabilidade dos proprietários;

§ 2º. Caso não cumprido o parágrafo anterior nos prazos determinados, as obras e serviços serão executados pela Prefeitura, cabendo à Associação dos Proprietários o ressarcimento de seus custos.

Art. 60º Será permitido à Associação dos Proprietários controlar o acesso à área fechada do loteamento.

Parágrafo único: Para que a Associação promova o controle descrito no *caput* deste artigo a entidade poderá construir guaritas em suas entradas, a critério do órgão municipal competente, desde que não interfira no trânsito externo do loteamento.

Art. 61º As despesas do fechamento do loteamento, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação serão de responsabilidade da Associação dos Proprietários.

Art. 62º As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificações nos lotes de terrenos deverão atender às exigências definidas pelas leis municipais vigentes, para a zona de uso onde o loteamento estiver localizado.

Art. 63º Após a publicação do decreto de outorga da permissão de uso, a utilização das áreas públicas internas do loteamento, respeitados os dispositivos legais vigentes, poderá ser objeto de regulamentação própria normatizada pela Associação dos Proprietários, enquanto perdurar a citada permissão de uso.

Parágrafo único: A fim de dar a devida publicidade ao regulamento da vida comunitária e de uso dos espaços livres, documento este assinado por todos os adquirentes dos lotes, para que todos os futuros adquirentes, nas alienações ou credores, na constituição de direitos reais sobre esses lotes possam tomar conhecimento das obrigações assumidas pelos proprietários, a Associação deverá providenciar, com base no disposto na Lei de Registros Públicos, a averbação do regulamento na Matrícula do Serviço de Registro Imobiliário onde o loteamento foi registrado.

Art. 64º Quando da descaracterização de loteamento fechado com abertura ao uso público das áreas objeto de permissão de uso, as mesmas passarão a reintegrar normalmente o sistema viário e de lazer do Município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem quaisquer ônus.

Parágrafo único: Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a permissão de uso segundo esta lei, não caberá à Associação dos Proprietários qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

Art. 65º A aprovação e a licença para execução de loteamento fechado depende de análise prévia dos órgãos competentes municipais e anuência do Chefe do Executivo.

Art. 66º O projeto de loteamento fechado deve obedecer os seguintes parâmetros:

- I. Densidade bruta máxima da porção fechada: 500 (quinhentos) habitantes/ha;
- II. Número máximo de unidades habitacionais (domicílios) na parte fechada: 500 (quinhentas);
- III. Lote habitacional unifamiliar mínimo de 600,00 (seiscentos) m², com frente mínima de 15,00 (quinze) m;
- IV. Área máxima fechada: 21 (vinte e um) hectares, podendo a ela ser acrescida área verde ou destinada a equipamentos comunitários;

Parágrafo único: A área e a frente mínimas previstas pelo inciso III deste artigo, poderão ser reduzidas para até 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e 12m (doze metros), desde que o loteador, além das obras previstas pelo artigo 24, venha dotar o loteamento, dentro do mesmo prazo, de centro recreativo, de acordo com o projeto que deverá integrar o do loteamento.

Art. 67º O encaminhamento do pedido de aprovação, implantação e registro de loteamento fechado deverá ser feito pelo proprietário da gleba, investido na forma de pessoa jurídica.

§ 1º. A utilização dos espaços internos no loteamento fechado de uso comum e privativo, respeitados os dispositivos legais vigentes, poderá ser objeto da regulamentação própria da entidade promotora do empreendimento, cujos termos constarão do instrumento de venda e compra;

§ 2º. Os espaços livres de uso público poderão ser distribuídos dentro ou fora do loteamento fechado e as áreas institucionais deverão ser distribuídas fora do loteamento fechado e serão consideradas, em seu conjunto, para efeito de atendimento das exigências legais;

Art. 68º As cláusulas restritivas a utilização de imóveis deverão constar dos instrumentos de venda, bem como do registro da escritura pública.

Seção II

Da Vila:

Art. 69º Entende-se por Vila o conjunto de unidades habitacionais unifamiliares e autônomas, dispostas horizontalmente em um único lote, fechado com muro, no todo ou em parte do seu perímetro, com no mínimo 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de altura, sendo identificado pelas seguintes características:

Objeto de venda ou aluguel é edificação autônoma à qual estão integradas áreas de terreno;

- I. O objeto do direito de propriedade é constituído por uma fração ideal do terreno, das partes comuns e mais a unidade autônoma;
- II. As vias de circulação, praças e demais espaços coletivos internos, cobertos ou descobertos, são de propriedade de todos os condôminos, os quais terão sua fração ideal nestes logradouros comuns;
- III. O perímetro da Vila é fechado e o acesso à mesma está sujeito à fiscalização dos condôminos;
- IV. O registro da Vila junto ao Cartório de Imóveis segue os trâmites previstos na Lei Federal n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964;
- V. O número de unidades habitacionais unifamiliares autônomas é no mínimo de 03 (três) e no máximo de 50 (cinquenta).

§ 1º. São obrigatórias a elaboração de projeto e a execução - pelo proprietário da Vila - dos equipamentos de infra-estrutura citados no artigo 24 desta lei.

§ 2º. O proprietário da Vila ou os condôminos arcarão com o consumo de energia elétrica da iluminação pública.

Art. 70º Entende-se por área de uso privativo na Vila a parcela de terreno sobre a qual é edificada a unidade habitacional unifamiliar autônoma, podendo conter abrigo para veículos, coberto ou descoberto, de uso exclusivo.

§ 1º. A unidade habitacional unifamiliar autônoma poderá ser térrea ou assobradada;

§ 2º. A unidade habitacional unifamiliar autônoma ocupará o máximo de 70% (setenta por cento) da área específica do terreno de uso privativo, incluídos eventuais abrigos cobertos para veículos construídos nessa área de terreno de uso privativo destinado à moradia;

§ 3º. A unidade habitacional unifamiliar autônoma poderá ser construída de forma geminada, desde que as paredes divisórias não sejam comuns;

Art. 71º O projeto urbanístico de Vila considerará os seguintes parâmetros:

- I. Área mínima de uso privativo da unidade habitacional unifamiliar autônoma = 250,00 (duzentos e cinquenta) m²;
- II. Frente mínima da área de uso privativo da unidade habitacional unifamiliar autônoma = 10,00 (dez) m;
- III. A área de lazer e serviço não poderá situar-se na frente da área de uso privativo;
- IV. Largura mínima da via principal igual a 14,00 (catorze) m, gabarito G-1;
- V. Faixa de acomodação de veículos fora da via pública, junto ao portão de acesso;
- VI. Bolsão para carga e descarga de lixo domiciliar, fora da via pública, adjacente a área coberta, fechada ou não, destinada a depósito de lixo.

§ 1º. Entende-se como área de circulação de pedestre a área específica com piso adequado ao percurso dentro do lote, interligando a unidade habitacional unifamiliar autônoma às áreas de interesse internas ao lote e à via pública.

Art. 72º É obrigatória a reserva dos 5% (cinco por cento) destinados às áreas institucionais (equipamentos comunitários e equipamentos urbanos), conforme inciso III do artigo 13º desta lei, na porção externa do empreendimento, com frente para a via pública.

Seção III

Do Condomínio Residencial Fechado:

Art. 73º Entende-se por condomínio residencial fechado o conjunto de moradias dispostas horizontal ou verticalmente, fechado com muro, no todo ou em parte do seu perímetro, com no mínimo 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de altura, com as seguintes características:

- I. O objeto da venda é uma edificação autônoma, à qual está integrada área de terreno;
- II. O objeto do direito de propriedade é constituído por uma fração ideal de terreno, das partes comuns e mais a unidade autônoma;
- III. As vias de comunicação, praças, áreas verdes e espaços livres internos ao condomínio são de propriedade de todos os condôminos, os quais terão uma fração ideal nestes logradouros comuns;
- IV. O perímetro de área de condomínio é fechado e o acesso ao mesmo está sujeito à fiscalização condominial;
- V. O registro de condomínio fechado está regulamentado pela Lei Federal nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964; e
- VI. O número de unidades autônomas habitacionais do empreendimento é maior que 50 (cinquenta).

§ 1º. São obrigatórias a elaboração de projeto e a execução, pelo proprietário do condomínio residencial fechado, dos equipamentos de infra-estrutura citados no artigo 24 desta lei.

§ 2º. O proprietário do condomínio residencial fechado ou os condôminos arcarão com o consumo de energia elétrica da iluminação pública.

§ 3º. As decisões das Assembleias Condominiais subordinam-se aos dispositivos constantes desta lei.

Art. 74º Não será permitida a implantação de condomínios fechados com divisa comum

Art. 75º O interessado na implantação de condomínio fechado deverá solicitar diretrizes prévias ao Município:

§ 1º. A documentação e os elementos necessários à análise para fornecimento das diretrizes serão determinados pelos órgãos da Administração Direta e Indireta.

§ 2º. Constatada a inviabilidade de suporte da infra-estrutura existente na área de implantação do condomínio, o ônus para sua adequação será de responsabilidade do empreendedor.

Art. 76º A área máxima interna dos condomínios fechados é de 2,5 (dois vírgula cinco) ha para condomínio vertical e 10 (dez) ha para condomínio horizontal.

§ 1º. No caso de condomínio horizontal, a área mínima do terreno de uso privativo é de 360,00 (trezentos e sessenta) m² e frente mínima de 12,00 (doze) m por unidade condominial.

§ 2º. A área mínima de construção da unidade residencial é de 70,00 (setenta) m².

Art. 77º O projeto urbanístico de condomínio residencial fechado obedecerá os seguintes parâmetros:

- I. O acesso entre a via pública e a parte fechada deverá contar com dispositivos de acomodação do fluxo de veículos de forma a garantir o livre trânsito na via pública;
- II. O número mínimo de vagas de estacionamento para veículos, cobertas ou descobertas, será de 01 (uma) para cada unidade autônoma de até 100,00 (cem) m² de área construída e de 02 (duas) para unidades com área construída acima de 100,00 (cem) m²;
- III. As áreas de uso público deverão, obrigatoriamente, estar localizadas no imóvel objeto do empreendimento e poderão ser distribuídas, no todo ou em parte, dentro ou fora da porção fechada;
- IV. Para os condomínios horizontais é obrigatória a reserva dos 5% (cinco por cento) destinados às áreas institucionais (equipamentos comunitários e equipamentos urbanos), conforme inciso III do artigo 13º desta lei, na porção externa do empreendimento, com frente para a via pública;
- V. Para os condomínios verticais, a serem implantados em área superior a 0,6 hectares também é obrigatória a reserva dos 5% (cinco por cento) destinados às áreas institucionais (equipamentos comunitários e equipamentos urbanos), conforme inciso III do artigo 13º desta lei, na porção externa do empreendimento, com frente para a via pública.

Seção IV

Do Conjunto Habitacional de Interesse Social:

Art. 78º Os loteamentos e os conjuntos habitacionais de interesse social só terão seus projetos aprovados pela Prefeitura Municipal quando inseridos em ZEIS – Zona Especial de Interesse Social.

Art. 79º As áreas reservadas em todos os loteamentos e em conjuntos habitacionais de interesse social, sem ônus para o Município, destinadas ao sistema de circulação, espaços livres de uso público e áreas institucionais, corresponderão a 40% (quarenta por cento), no mínimo, da área total dos terrenos, assim distribuídas:

- I. 15% (quinze por cento) para o sistema viário;
- II. 20% (vinte por cento) para espaços livres de uso público (áreas verdes/sistemas de lazer);
- III. 5% (cinco por cento) para áreas institucionais (equipamentos comunitários e equipamentos urbanos).

§ 1º. Não atingindo o sistema viário, a porcentagem prevista no inciso I deste artigo, a área necessária para complementar este índice será adicionada aos espaços livres de uso público (área verde/sistema de lazer).

§ 2º. Quando o loteamento ou o conjunto habitacional for executado pelo Poder Público Municipal, as exigências dos incisos II e III deste artigo poderão ser dispensadas até o limite de 50% (cinquenta por cento), desde que a área se insira em Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, definida em legislação específica e o entorno do empreendimento possua condições de espaços livres de uso público e áreas institucionais para também absorver as demandas do loteamento ou conjunto habitacional.

§ 3º. As áreas previstas neste artigo não poderão ficar encravadas entre lotes nem possuir declividade superior a 12% (doze por cento).

§ 4º. Cabe à Prefeitura Municipal estabelecer a melhor localização das áreas a serem reservadas no loteamento, de modo a garantir sua otimização de acordo com os fins a que se destinam.

Art. 80º Os lotes resultantes dos loteamentos habitacionais deverão satisfazer os seguintes requisitos:

- I. As dimensões dos lotes de loteamentos de conjuntos habitacionais, considerados de interesse social, poderão ser reduzidas até o limite de 154,00 (cento e cinquenta e quatro) m², com frente mínima de 7,00 (sete) m;
- II. Os lotes de esquina obedecerão o alinhamento que corresponde aos raios de concordância estabelecidos no Plano Diretor.

Art. 81º Todos os demais requisitos e parâmetros urbanísticos exigidos para os loteamentos comuns também deverão ser respeitados para os loteamentos ou conjuntos habitacionais de interesse social.

Art. 82º Os loteamentos de interesse social também poderão ocorrer se estiverem atrelados à construção de unidades habitacionais, o que lhes atribui também a característica de Loteamento de Interesse Social, ficando autorizado a sua comercialização na forma de unidades habitacionais.

Art. 83º Para a aprovação de loteamentos de interesse social o Executivo exigirá a construção de creche, unidade escolar, obra de equipamento urbano, ou mesmo ainda máquinas, veículos e/ou equipamentos compatíveis com o empreendimento, desde que demonstrado interesse social e público, mediante a incorporação destes ao patrimônio do Município.

Parágrafo único: A exigência de que trata o caput deste artigo não exclui as exigências do artigo 24 desta Lei Complementar.

Seção V

Das Chácaras e Sítios de Recreio:

Art. 84º Só será permitido o parcelamento do solo para fins de implantação de loteamentos de Chácaras e Sítios de Recreio, com a finalidade de lazer, situados na Zona de Expansão Urbana e nos Núcleos Rurais, definida em legislação específica, em áreas que:

- I. Por suas características sejam próprias para a localização de serviços comunitários para as áreas rurais e circunvizinhas;
- II. Comprovadamente tenham perdido suas características produtivas, tornando antieconômico o seu aproveitamento rural, mediante laudo circunstanciado assinado por profissional habilitado.

Art. 85º Os loteamentos para implantação de Chácaras e Sítios de Recreio deverão atender os seguintes requisitos:

- I. As áreas reservadas em todos os loteamentos, sem ônus para o Município, destinadas ao sistema viário e áreas de bens dominiais, corresponderão a 20% (vinte por cento), no mínimo, da área total dos terrenos, assim distribuídas:
 - a. 15% (quinze por cento) para sistema viário;
 - b. 5% (cinco por cento) para áreas de bens dominiais.

- II. A área de bem dominial deverá ser de no mínimo 2.500,00 (dois mil e quinhentos) m² e frente mínima de 25,00 (vinte e cinco) m, independentemente do tamanho da gleba a ser urbanizada;

Art. 86º Os lotes resultantes de plano de loteamento de Chácaras e Sítios de Recreio deverão possuir as seguintes dimensões:

- I. As dimensões mínimas dos lotes são: área de 1.000,00 (mil metros) m² e frente de 20,00 (vinte) metros;
- II. Área do lote maior que 2.500,00 (dois mil e quinhentos) m² e menor que 3.500,00 (três mil e quinhentos) m², frente mínima de 30,00 (trinta) m;
- III. Área do lote igual ou superior a 3.500,00 (três mil e quinhentos) m² e menor que 5.000,00 (cinco mil) m², frente mínima de 35,00 (trinta e cinco) m;
- IV. Área do lote igual ou superior a 5.000,00 (cinco mil) m², frente mínima de 50,00 (cinquenta) m;
- V. Quando o lote fizer frente para “cool de sac” poderá ter frente mínima de 15,00 (quinze) m.

§ 1º. Não atingindo o sistema viário a porcentagem prevista no inciso I.a do artigo anterior, a área necessária para complementar este índice será adicionada às áreas de bens dominiais;

§ 2º. A localização da área de bem dominial não poderá ficar encravada entre lotes e deverá atender às seguintes disposições:

- I. Na hipótese de toda área de bem dominial reservada ser igual ou inferior a 7.500,00 (sete mil e quinhentos) m², a mesma deverá concentrar-se em uma única porção, de forma a viabilizar seu uso.

§ 3º. As áreas de preservação permanente poderão ser excluídas para fins de porcentagem do inciso I deste artigo;

§ 4º. Considera-se gleba a ser loteada dentro da Zona de Expansão Urbana, quando 75% (setenta e cinco por cento) da sua maior porção estiver contida nesta zona.

Art. 87º Os planos de arruamento deverão ser executados de modo a obter-se a melhor disposição para as áreas destinadas ao parcelamento, as áreas de bens dominiais, avenidas e ruas, visando sua real utilização.

§ 1º. Para os planos de arruamento executados nas Zonas de Expansão Urbana o gabarito mínimo das vias será G-1 - com 14,00 (quatorze) m;

§ 2º. O passeio público deverá prever faixa permeável de 1/3 (um terço) da sua largura, do lado do alinhamento predial.

Art. 88º São obrigatórias a elaboração de projeto e a execução pelo proprietário, nos terrenos a lotear, dos seguintes equipamentos de infra-estrutura:

- I. Terraplenagem ou acerto do terreno, guias, sarjetas, pavimentação em todo sistema viário, segundo orientação e projeto aprovado pela Prefeitura Municipal;
- II. Extensão da rede de energia elétrica e iluminação pública em diodo emissor de luz – LED, obedecendo as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, em especial a NBR 5101 e sua eficiência comprovada por órgão técnico credenciado pelo Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia – INMETRO, nos padrão e critérios adotados pela concessionária local, sendo que os postes deverão ser de concreto armado;
- III. demarcação dos lotes com marcos de concreto;
- IV. Galerias de águas pluviais, rede de água potável e esgoto sanitário, além de derivações domiciliares de água e esgoto, colocação de hidrantes, tudo conforme especificações e projeto aprovados pela SAECIL; e
- V. Sinalização vertical e horizontal de trânsito composta, no mínimo, das placas de sentido obrigatório e “Pare” e pintura de solo de “Pare”, segundo o CTB – Código de Trânsito Brasileiro e projeto aprovado pela Prefeitura Municipal.

§ 1º. A pavimentação a que se refere o inciso I, preferencialmente deverá ser projetada e executada prevendo revestimento que permita a absorção de parte das águas pluviais, como elementos de concreto intertravados, pisos drenantes ou outras soluções compatíveis;

§ 2º. O Município arcará com o consumo de energia elétrica da iluminação pública, após liberação definitiva do empreendimento nos termos do Decreto de Recebimento;

§ 3º. Se o loteamento não for atendido pela SAECIL, o projeto de abastecimento de água potável, deverá incluir captação, recalque, adução, reserva e distribuição ou perfuração de poço artesiano, que deverá ter capacidade de reserva compatível com sua utilização e padrões de potabilidade exigidos pelas Normas Brasileiras e legislação pertinente ao assunto. A potabilidade da água proveniente do poço artesiano deverá ser preservada com solução adequada para distribuição e consumo humano;

§ 4º. Se o loteamento não for atendido pela SAECIL, o projeto do sistema de esgoto sanitário, deverá apresentar solução para a disposição e tratamento dos efluentes líquidos sanitários de acordo com as Normas Brasileiras pertinentes, garantida a não poluição do lençol freático, a capacidade de absorção e não saturação do solo;

Art. 89º Os lotes resultantes do plano de urbanização de Chácaras e Sítios de Recreio não gerarão direito ao desmembramento ou desdobro.

Seção VI

Dos Loteamentos Industriais:

Art. 90º Só será permitido o parcelamento do solo para fins de implantação de loteamentos industriais, comerciais e de prestação de serviços, situados em áreas que, por suas características e situação, sejam próprias, sem gerar impactos negativos insuportáveis nas atividades vizinhas.

Art. 91º As áreas reservadas em todos os loteamentos para implantação de indústrias, comércio e de prestação de serviços, sem ônus para o Município, destinadas ao sistema viário, áreas de bens dominiais e áreas institucionais, corresponderão a 40% (quarenta por cento), no mínimo, da área total da gleba, excluídas as áreas de preservação permanente, se houver, assim distribuídas:

- I. 15% (quinze por cento) para sistema viário;
- II. 20% (vinte por cento) de área permeável, conforme Resolução SMA nº72/2017;
- III. 5% (cinco por cento) para áreas de bens dominiais;

§ 1º. Não atingindo o sistema viário a porcentagem prevista no inciso I deste artigo, a área necessária para complementar este índice será adicionada à área de bem dominial;

§ 2º. Quando o loteamento for executado pelo Poder Público Municipal, a exigência do inciso II deste artigo poderá ser dispensadas no todo ou em parte;

§ 3º. As áreas de bens dominiais serão localizadas pela Prefeitura em porções únicas e em parcelas de terrenos que, por sua configuração topográfica, não apresentem declividade superior a 7,5% (sete vírgula cinco por cento), admitindo-se terraplenagem para adequar os terrenos à declividade exigida, inclusive com proteção vegetal e/ou muro de arrimo, se for o caso, tudo a ser executado pelo loteador;

§ 4º. As áreas de bens dominiais poderão ser destinadas ao uso misto e de lazer dos trabalhadores pertencentes às indústrias, comércio e de prestadores de serviços do respectivo loteamento. A outorga onerosa das áreas de bens dominiais para uso misto e de lazer será objeto de lei específica;

§ 5º. Todo loteamento industrial, comercial e de prestação de serviços deverá estar a uma distância mínima de 40,00 (quarenta) m dos lotes residenciais vizinhos, cuja medida deverá ser considerada a partir do alinhamento dos lotes, podendo esta área ser utilizada pelo sistema viário ou integrar faixa de proteção tipo área verde;

§ 6º. As áreas de preservação permanente poderão ser excluídas para fins de porcentagem do caput deste artigo;

Art. 92º Os lotes resultantes de planos de loteamentos industriais deverão possuir as seguintes dimensões:

- I. área mínima do lote de 1.000,00 (um mil) m², frente mínima de 20,00 (vinte) m e para:
- II. Área de lote de 1.000,00 (um mil) m² até 2.500,00 (dois mil e quinhentos) m², frente mínima de 25,00 (vinte e cinco) m;
- III. Área de lote acima de 2.500,00 (dois mil e quinhentos) m² até 10.000,00 (dez mil) m², frente mínima de 35,00 (trinta e cinco) m;
- IV. Área de lote acima de 10.000,00 (dez mil) m², frente mínima de 50,00 (cinquenta) m.

Art. 93º Os planos de arruamento deverão ser executados de modo a obter-se a melhor disposição para as áreas destinadas ao parcelamento, visando sua real utilização.

§ 1º. Para os planos de arruamento, o gabarito mínimo das vias será G-2 de 18,00 (dezoito) m;

§ 2º. As praças de retorno circulares terão diâmetro mínimo de 35,00 (trinta e cinco) m;

§ 3º. As praças de retorno somente serão necessárias quando as vias que terminarem nas divisas do loteamento tiverem lote ou lotes voltados para seu leito.

Art. 94º São obrigatórias a elaboração de projeto e a execução pelo proprietário, nos terrenos a lotear, de todas as obras de infra-estrutura previstas no artigo 24 desta lei.

Art. 95º Somente gerarão direito ao desmembramento, desdobro, remembramento, lote ou lotes resultantes de parcelamentos que satisfizerem as exigências do artigo 91 desta lei.

TÍTULO III

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Capítulo I

Das Disposições Gerais:

Art. 96º Fica autorizado o Município de Leme a tomar medidas e procedimentos jurídicos, urbanísticos, ambientais e sociais para Regularização Fundiária Urbana (Reurb), com o objetivo de realizar a incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, nos termos da Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017.

Parágrafo único: Os procedimentos mencionados no *caput* deste artigo poderão ser aplicados para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes no território municipal, até 22 de dezembro de 2016.

Art. 97º Para fins de regularização, consideram-se:

- I. núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista em legislação vigente, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;
- II. núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;
- III. núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;
- IV. demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;
- V. Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

- VI. legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;
- VII. legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;
- VIII. ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

Seção I

Dos Objetivos:

Art. 98º Constituem objetivos da Reurb no âmbito Municipal:

- I. identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;
- II. criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;
- III. ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;
- IV. promover a integração social e a geração de emprego e renda;
- V. estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;
- VI. garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- VII. garantir a efetivação da função social da propriedade;
- VIII. ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- IX. concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- X. prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
- XI. conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
- XII. franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Seção II

Dos Procedimentos Administrativos:

Art. 99º Para fins de regularização dos núcleos urbanos informais identificados, a Prefeitura poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edifícios estabelecidos nesta lei, conforme o caso.

§ 1º. Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estados ou Municípios, a Regularização observará, também, o disposto nos artigos. 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da Reurb, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

§ 2º. No caso da regularização abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita regularização, será exigida também a anuência do órgão gestor da unidade, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

§ 3º. Na Regularização cuja ocupação tenha ocorrido às margens de reservatórios artificiais de água destinados à geração de energia ou ao abastecimento público, a faixa da área de preservação permanente consistirá na distância entre o nível máximo operativo normal e a cota máxima *maximorum*.

§ 4º. Aplicam-se as disposições desta Lei aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei Federal nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

Art. 100º A aprovação municipal da regularização de que trata o artigo anterior corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária, bem como à aprovação ambiental.

Parágrafo único: A aprovação ambiental da regularização prevista neste artigo poderá ser feita pelos Estados na hipótese de o Município não dispor de capacidade técnica para a aprovação dos projetos.

Art. 101º Na Reurb, o Município de Leme, conforme o caso poderá admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal a ser regularizado.

Art. 102º A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da Reurb realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço, salvo disposição em contrário nas legislações vientes.

Art. 103º Poderão requerer a Reurb:

- I. a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
- II. os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;
- III. os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;
- IV. a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e
- V. o Ministério Público.

§ 1º. Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

§ 2º. Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da Reurb confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 3º. O requerimento de instauração da Reurb por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

TÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, PENAS E FINAIS

Capítulo I

Das Disposições Gerais:

Seção I

Da Responsabilidade Técnica:

Art. 104º Para efeitos desta lei, somente profissionais habilitados e devidamente inscritos na Prefeitura poderão assinar, como responsáveis técnicos, qualquer projeto, incluindo desenhos e memoriais a serem submetidos à aprovação dos departamentos competentes.

Parágrafo único: A responsabilidade civil, penal e administrativa pelos serviços de projeto, cálculo e especificação cabe aos seus autores e responsáveis técnicos e a decorrente da execução das obras aos profissionais que as construírem.

Capítulo II

Das Infrações e Penalidades:

Seção I

Das Disposições Preliminares:

Art. 105º Qualquer infração às diretrizes para parcelamento do solo estabelecidas nesta lei implicará em notificação para que o imóvel se adapte às condições locais de uso estabelecidas por lei, com o prazo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis por dois períodos de 30 (trinta) dias, a juízo da Prefeitura.

Parágrafo único: Findo o prazo concedido e persistindo a infração será cobrada diariamente uma multa igual a R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais), até que cesse a infração e proceder-se-á ao cancelamento da licença de funcionamento e ao embargo do uso irregular do imóvel, sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis.

Art. 106º A infração a qualquer dispositivo desta lei está sujeita a penalidades.

§ 1º. No caso de infrações nos serviços ou obras, as penalidades imputadas ao proprietário serão as seguintes:

- I. Notificação;
- II. Auto de Infração;
- III. Cassação do alvará de implantação dos serviços ou obras;
- IV. Multas;
- V. Embargos dos serviços ou obras.

§ 2º. A Prefeitura, através de seu órgão competente, representará ao CREA/CAU - região deste município, contra o profissional habilitado que, no exercício de suas atividades, violar os dispositivos desta lei.

Art. 107º O Auto de Infração será lavrado pelo fiscal ou por autoridade competente em 3 (três) vias, destinando-se a primeira ao autuado, que conterà:

- I. Nome da pessoa física ou denominação do estabelecimento, razão social da entidade autuada, sendo válido, ainda, o nome fantasia que a identifique;
- II. O ato ou fato constitutivo da infração, o local, hora e data respectivos;
- III. A disposição legal ou regulamentar transgredida;
- IV. Indicação do dispositivo legal ou regulamentar que comina penalidade a que fica sujeito o infrator;
- V. Prazo de 15 (quinze) dias para a defesa ou impugnação do auto de infração;
- VI. Nome e cargo legíveis da autoridade e sua assinatura;
- VII. A assinatura do autuado ou de seu representante legal, e em caso de recusa a consignação dessa circunstância pela autoridade autuante e assinatura de 2 (duas) testemunhas;
- VIII. Na impossibilidade de ser dado conhecimento diretamente ao interessado, este deverá ser cientificado do auto de infração por meio de carta registrada com AR – Aviso de Recebimento, ou por Edital publicado na imprensa local, considerando-se efetiva a notificação 5 (cinco) dias após a publicação.

Art. 108º O não cumprimento da obrigação subsistente no prazo fixado, além de sua execução forçada acarretará a imposição de multa diária, arbitrada de acordo com os valores correspondentes à classificação de infração, até o exato cumprimento da obrigação e sem prejuízo de outras penalidades previstas na legislação vigente.

Art. 109º Havendo interposição de recurso o processo será julgado pelo Poder Público Municipal, em primeira instância.

Art. 110º Em caso de indeferimento de recurso, poderá o infrator recorrer, em última instância, ao Chefe do Executivo, no prazo de 5 (cinco) dias, contados a partir da data de sua ciência.

Art. 111º Denegados os recursos, o infrator terá o prazo de 5 (cinco) dias para o recolhimento da multa com seus acréscimos legais.

Art. 112º A aplicação das penalidades estabelecidas nesta lei não isenta o infrator das que lhe forem aplicáveis pelos mesmos motivos e previstas na legislação federal ou estadual, nem da obrigação de reparar os danos resultantes da situação.

Seção II

Da Cassação da Licença de Execução de Serviços e Obras:

Art. 113º A cassação do alvará de implantação de serviços ou obras de parcelamento do solo ou urbanizações especiais será aplicada nos seguintes casos:

- I. Quando for modificado projeto aprovado sem a prévia autorização do órgão competente, mediante apresentação de projeto ou plano modificativo;
- II. Quando forem executados serviços ou obras em desacordo com os dispositivos desta lei.

Seção III

Das Multas:

Art. 114º As multas aplicáveis aos proprietários serão as seguintes:

- I. Executar obras em desacordo com as normas técnicas desta lei: R\$ 10,00/m² (dez reais por metro quadrado) da área total do parcelamento;
- II. Executar qualquer obra de parcelamento sem o respectivo alvará: R\$ 50,00/m² (cinquenta reais por metro quadrado) da área total do parcelamento;
- III. Executar obras de parcelamento sem responsabilidade de profissional regularmente habilitado e registrado na Prefeitura: R\$ 25,00/m² (vinte e cinco reais por metro quadrado) da área total do parcelamento;
- IV. Faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades ou, de qualquer forma, danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução de obras: R\$ 2,00/m² (dois reais por metro quadrado) da área total do parcelamento, além da reparação dos danos causados;

- V. Anunciar, por qualquer meio, a venda, promessa ou a cessão de direitos relativos a imóveis, com pagamento à vista ou a prazo, sem aprovação do parcelamento: R\$ 10,00/m² (dez reais por metro quadrado) da área total do parcelamento;
- VI. Prometer na venda de lote o seu futuro desmembramento, desde que o lote resultante não tenha no mínimo 250,00 (duzentos e cinqüenta) m² e frente mínima de 10,00 (dez) m: R\$ 20,00/m² (vinte reais por metro quadrado) da área do lote prometido;
- VII. Descumprir o cronograma de execução das obras, ocasionando o atraso no seu andamento: R\$ 1,00/m² (um real por metro quadrado) da área total do parcelamento.

Art. 115º Quando verificado que o empreendedor é responsável por algum parcelamento urbanístico irregular ou clandestino, será proibido aprovar e executar outro empreendimento urbanístico no Município até regularizar a situação do antecedente.

Art. 116º Os valores monetários constantes nesta lei serão reajustados na data de 1º de janeiro dos exercícios subseqüentes, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo Especial – IPCA-E, apurado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, acumulado no exercício anterior.

Parágrafo Único: No caso de extinção do índice registrado no caput, será adotado outro oficialmente aceito, mediante ato oficial do Executivo.

Seção IV

Do Embargo:

Art. 117º O embargo será aplicado nos seguintes casos:

- I. Quando estiver sendo executado qualquer serviço ou obra sem prévia licença da Prefeitura ou em desacordo com as prescrições desta lei;
- II. Quando não for atendida a intimação da Prefeitura referente ao cumprimento de dispositivos desta lei.

§ 1º. O embargo será feito pelo órgão competente de fiscalização da Prefeitura;

§ 2º. Os serviços ou obras que forem embargados deverão ser imediatamente paralisados, sob pena de multas diárias de 1% (um por cento) do valor estipulado nos incisos do artigo 105 desta lei, sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis;

§ 3º. Para assegurar a paralisação do serviço ou obra embargada, a Prefeitura poderá, se for o caso, requisitar força policial;

§ 4º. O embargo só será suspenso após cumprimento das exigências que o motivaram e mediante apresentação dos respectivos comprovantes do pagamento das multas devidas ou após despacho deferindo o recurso.

Capítulo III

Das Disposições Finais:

Art. 118º Em nenhum caso se dará licença ou alvará para obras e serviços em desacordo com as exigências desta lei, declarando-se nulos e de nenhum efeito os atos contrários.

Art. 119º Não será fornecida licença ou alvará de construção para edificação de qualquer tipo em terrenos sem plano de urbanização aprovado pela Prefeitura.

Art. 120º Os termos da presente lei não se aplicam aos interessados que tenham entrado com consulta prévia antes da promulgação desta lei, exceto para loteamentos fechados, conforme disposições desta lei.

Art. 121º O Poder Executivo deverá coordenar o processo de monitoramento e execução desta lei e encaminhar à Câmara Municipal o projeto de sua revisão sempre que necessário, a cada período de gestão administrativa, preferencialmente em 5 (cinco) anos ou no máximo em 10 (dez) anos.

Parágrafo único: O Conselho da Cidade de Leme, nos termos de legislação específica, poderá sugerir propostas de alteração nesta lei.

Art. 122º As despesas decorrentes da aplicação da presente lei correrão por conta de dotações próprias do orçamento vigente, suplementadas se necessário.

Art. 123º Esta lei entrará em vigor 90 (noventa) dias após a data de sua publicação, revogadas outras disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº. 186 de 13 de novembro de 1996 e suas alterações.

ANEXO I

Glossário de palavras, siglas e termos utilizados nesta lei.

ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas
Aceite: Documento fornecido pelo Poder Executivo Municipal, e em que se autoriza a ocupação e uso de edifício recém-concluído ou reformado para fins não residenciais.
Acessibilidade: Condição para utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, dos espaços mobiliários, equipamentos e serviços urbanos, por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida.
Área de interesse ambiental e ambiental antrópico: São porções do território destinadas a proteger e recuperar os mananciais, nascentes e corpos d'água; a preservação de áreas com vegetação significativa e paisagens naturais notáveis; áreas de reflorestamento e de conservação de parques e fundos de vale.
Área de interesse histórico: Compreendem as porções do território que necessitam de tratamento especial para a efetiva proteção, recuperação e manutenção do patrimônio histórico do Município, conferidas por meio de instrumentos jurídico-urbanísticos contidos em legislação específica.
Área de interesse industrial: São porções do território com concentração de atividades industriais localizadas em perímetros delimitados em legislação específica.
Área de interesse social: São porções do território destinadas a proporcionar condições de moradia à população de baixa renda.
Área de interesse turístico, histórico e ecológico: São porções do território com concentração de propriedades de interesse histórico-cultural do ciclo migratório e cafeeiro que possuem potencial turístico ecológico, ou que possam ser restaurados e abertos à visitação.
Audiência pública: Instância de discussão em que os cidadãos exercem o direito de manifestarem suas opiniões sobre certos planos e projetos, em que a Administração Pública informa e esclarece dúvidas sobre estes mesmos projetos para a população interessada, que será atingida pela decisão administrativa.
Autorização: Ato unilateral pelo qual a administração, discricionariamente, faculta o exercício de atividade material tendo, como regra, caráter precário. Pode ser revogada por motivos de conveniência e oportunidade pela administração pública, diferentemente da licença que não pode ser revogada por ser ato vinculado.
Caminho: Porção mais ou menos estreita de terreno entre dois lugares por onde alguém pode seguir.
Caráter consultivo: Caráter de consulta sobre temas, programas e ações dos governos.
Coefficiente de Aproveitamento: Fator que, multiplicado pela área do lote, definirá o potencial construtivo daquele lote, reconhecido pelo Poder Executivo Municipal.
Coefficiente de Ocupação (CO): Relação entre a área de projeção de uma edificação sobre um terreno (denominada área ocupada) e a área deste terreno.
Coefficiente de Permeabilidade (CP): Percentual expresso pela relação entre a área do lote sem pavimentação impermeável e sem construção no subsolo e a área total do terreno.
Concessão de uso especial para fins de moradia: Nos termos da Medida Provisória 2.220/2001, é um direito subjetivo do ocupante de imóvel público que haja possuído até 30 de junho de 2001 como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem possuir imóvel de 250 (duzentos e cinquenta) m ² situado em

área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Conselho Municipal da Cidade de Leme: Trata-se de um órgão de caráter consultivo, fiscalizador, de acompanhamento e assessoramento em matéria de natureza urbanística e de política urbana, composto por representantes do Poder Executivo Municipal e da Sociedade Civil, de acordo com os critérios estabelecidos no Plano Diretor.

Consórcio Imobiliário: O Consórcio Imobiliário é a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Município seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas. Trata-se de um instrumento de cooperação entre o Poder Executivo Municipal e a iniciativa privada, para fins de realizar urbanização em áreas que tenham carência de infraestrutura e serviços urbanos e contenham imóveis urbanos subutilizados e não utilizados.

Constituição Federal: Lei fundamental e suprema da República do Brasil, que contém normas respeitantes à formação dos poderes públicos, forma de governo, distribuição de competências, direitos e deveres dos cidadãos, etc.

Contribuição de Melhoria: Nos termos do Artigo 145, III da Constituição Federal, o Município poderá instituir este tributo toda vez que ocorrer valorização imobiliária decorrente de obra pública, como forma de recompor os gastos originados pela realização da obra.

Controle Social: Controle da sociedade sobre a elaboração de projetos, programas e implementação das ações dos governos.

Cul-de-sac: Praça de retorno, com diâmetro mínimo de 23,00 (vinte e três) m.

Déficit: Saldo negativo.

Direito à Cidade: É o exercício pleno e universal de todos os direitos econômicos, sociais, culturais, civis e políticos por todos os habitantes da cidade.

Direito de Preempção: Na hipótese do Município necessitar de imóvel para realizar finalidades enumeradas no Artigo 26 do Estatuto da Cidade, terá preferência na aquisição do mesmo, objeto de alienação onerosa entre particulares.

Direito de Superfície: Trata-se de uma faculdade atribuída ao proprietário de imóvel urbano de conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, através de escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Estrada: Via mais larga que um caminho, que atravessa certa extensão territorial, ligando dois ou mais pontos e através da qual as pessoas, animais e/ou veículos transitam.

Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV): Documento que apresenta o conjunto dos estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança de um empreendimento ou atividade, de forma a permitir a análise das diferenças entre as condições que existiriam com a implantação do mesmo e as que existiriam sem essa ação.

Exclusão Social: Quando parcela da população não participa da produção da riqueza, do acesso aos equipamentos e serviços públicos.

Gestão Democrática: É a participação da população na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos.

Habite-se: Documento fornecido pelo Poder Executivo Municipal, e em que se autoriza a ocupação e uso de edifício recém-concluído ou reformado para fins residenciais.

Inclusão Social: Quando a população passa a ter acesso aos equipamentos de serviço público, ao

trabalho, à moradia e à riqueza da cidade.
IPTU Progressivo no Tempo: Na hipótese do proprietário do imóvel, após ter sido notificado, deixar de cumprir os prazos para parcelar, edificar ou utilizar compulsoriamente seu bem, o Poder Executivo Municipal poderá impor esta sanção pecuniária, através da majoração da alíquota deste tributo nos termos definidos por este Plano Diretor, pelo prazo de cinco anos consecutivos.
IPTU: Imposto Predial e Territorial Urbano
Km: Quilômetro
Lei Federal: regra de direito ditada pela autoridade federal e tornada obrigatória para manter, numa comunidade, a ordem e o desenvolvimento.
Lei Municipal: regra de direito ditada pela autoridade municipal e tornada obrigatória para manter, numa comunidade, a ordem e o desenvolvimento.
Leito carroçável: Faixa destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação.
m: Metro
m²: Metro quadrado
Meio ambiente: Conjunto de condições, leis, influências e interações de ordem física, química e biológica, que permite, abriga e rege a vida em todas as formas.
Mobilidade Urbana: Atributo das cidades que se refere à facilidade de deslocamentos de pessoas e bens no espaço urbano por qualquer meio de deslocamento.
Obra: Realização de trabalho em imóvel, desde seu início até sua conclusão, cujo resultado implique na alteração de seu estado físico anterior.
Obras-de-arte: Designação tradicional de estruturas como bueiros, pontes, viadutos, túneis, muros de arrimo etc, necessários à construção de estradas.
Operação Urbana Consorciada: Considerada um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Executivo Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.
Outorga Onerosa do Direito de Construir: Permite que o Poder Executivo Municipal autorize o particular a realizar uma construção acima do coeficiente de aproveitamento básico até o coeficiente de aproveitamento máximo, mediante pagamento de contrapartida.
Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios: Trata-se de uma sanção imposta pelo Poder Executivo Municipal ao proprietário do bem que deixou realizar o adequado aproveitamento do imóvel, definido nos termos do Plano Diretor e Lei Municipal específica.
Patrimônio Cultural, Histórico, Artístico e Paisagístico do Município: É o conjunto de bens imóveis existentes em seu território e que, por sua vinculação a fatos pretéritos memoráveis e a fatos atuais significativos, ou por seu valor sociocultural, ambiental, arqueológico, histórico, científico, artístico, estético, paisagístico ou turístico, seja de interesse público proteger, preservar e conservar.
Plano Diretor: Lei municipal que estabelece diretrizes para a ocupação da cidade. Ele deve identificar e analisar as características físicas, as atividades predominantes e as vocações da cidade, os problemas e as potencialidades. É um conjunto de regras básicas que determinam o que pode e o que não pode ser feito em cada parte de cidade. É processo de discussão pública que analisa e avalia a cidade que temos para depois podermos formular a cidade que queremos. Desta forma, a prefeitura em conjunto com a sociedade, busca direcionar a forma de crescimento, conforme uma visão de cidade coletivamente construída e tendo como princípios uma melhor qualidade de vida e a preservação dos recursos naturais. O Plano Diretor deve, portanto, ser discutido e aprovado pela Câmara de Vereadores e

sancionado pelo prefeito. O resultado, formalizado como Lei Municipal, é a expressão do pacto firmado entre a sociedade e os poderes Executivo e Legislativo.
Política Urbana: Executada pelo Poder Executivo Municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.
Poluição: Degradação da qualidade ambiental, é a alteração resultante de atividade que direta ou indiretamente, prejudique a saúde, segurança e o bem-estar da população, crie condições adversas às atividades sociais e econômicas; afete desfavoravelmente a biota, as condições estéticas ou sanitárias do meio ambiente e lance matérias ou energia em desacordo com os padrões ambientais estabelecidos.
Referendo: Instrumento utilizado para ratificar ou regular matérias que já foram decididas pelo Poder Executivo Municipal.
Regularização fundiária: Compreende um processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídicos, urbanísticos, territoriais, culturais, econômicos e socio-ambientais, que objetiva legalizar a permanência de populações ocupantes de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, por meio da execução do plano de urbanização, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.
Regularização Urbanística: Resolução dos problemas para a legalização do espaço urbano que se obtêm na Prefeitura com a aprovação do loteamento e o habite-se da construção.
RIV: Relatório de Impacto de Vizinhança é o relatório sobre as repercussões significativas dos empreendimentos sobre o ambiente urbano, apresentado através de documento objetivo e sintético dos resultados do EIV, em linguagem adequada e acessível à compreensão dos diversos segmentos sociais.
SAECIL: Superintendência de Água e Esgoto da Cidade de Leme
Serviço: Produto da atividade humana que, sem assumir a forma de um bem material, satisfaz uma necessidade.
Sector Primário: Conjunto de atividades (agricultura, atividades extrativas) voltadas à produção de mercadorias não transformadas.
Sector Secundário: Conjunto de atividades (indústria de transformação, construção civil) voltadas à produção de matérias primas em produtos acabados.
Sector Terciário: Conjunto de atividades (serviços em geral) de que não resultam bens tangíveis.
Sistema viário: Compreende a rede de infraestrutura de vias existentes e projetadas quer sejam municipais, estaduais e federais, e que se constitui na planta oficial do Município.
Título: Documento que autentica um direito.
Tombamento: Constitui regulação administrativa a que estão sujeitos os bens integrantes do patrimônio histórico, cultural e paisagístico do Município, cuja conservação e proteção seja de interesse público.
Transferência do Direito de Construir: Com base no Plano Diretor, Lei Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no Plano Diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o imóvel for considerado para fins de implantação de equipamentos urbanos e comunitários, preservação histórica, ambiental, paisagística, social, cultural e programas de regularização fundiária.

Turismo: Atividades que as pessoas realizam, em lugares distintos dos que vivem com a possibilidade de conhecer o país e a identidade.

Uso sustentável: Exploração do ambiente de maneira a garantir a perenidade dos recursos ambientais renováveis e dos processos ecológicos, mantendo a biodiversidade e os demais atributos ecológicos, de forma socialmente justa e economicamente viável.

Usos urbanos: Atividades tais como: habitação, indústria, comércio, serviços e outras que não a exploração agropecuária ou extrativista.