

LEI N.º 193/98

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano do Município de Paragominas.

LEI N.º 193/98

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano do Município de Paragominas.

A Câmara Municipal de Paragominas estatui e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

SEÇÃO I

Dos objetivos

Art. 1º. - Todo e qualquer parcelamento de terras no Município de Paragominas, efetuado por particular ou por entidade pública, para qualquer fim, será regulado pela presente Lei, obedecidas as normas federais e estaduais relativas a matéria.

Art. 2º. - Esta Lei tem como objetivos:

I - Orientar o projeto e a execução de qualquer obra de parcelamento do solo do município;

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

Art. 3º. - A execução de qualquer loteamento, arruamento e desmembramento, no município, depende de prévia licença da Prefeitura.

§ 1o. - As disposições da presente Lei aplicam-se também aos loteamentos, arruamentos e desmembramentos efetuados em virtude de divisão amigável ou judicial, para extinção da comunhão ou para qualquer outro fim.

§ 2o. - O desmembramento de terras decorrente de projeto conjunto de duas ou mais edificações é implicitamente aprovado junto com a licença para construção.

Art. 4o. - Esta Lei complementa as exigências de caráter urbanístico estabelecidas por legislação específica municipal, que regula uso de ocupação do solo e as características fixadas pelo Plano de Desenvolvimento Urbano e da Lei Orgânica do Município de Paragominas.

SEÇÃO II

Dos conceitos Normativos

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

I - ALINHAMENTO - linha divisória entre o terreno de propriedade particular e a via ou logradouro público;

II - ALVARÁ DE OBRA - documento que autoriza a execução de obras sujeitas à fiscalização da Prefeitura;

III - ÁREAS INSTITUCIONAIS - parcela de terreno destinada a edificações para fins específicos comunitários e de utilidade pública, tais como educação, saúde cultura, administração, lazer e similares;

IV - ARRUAMENTO - implantação de logradouros públicos e vias privadas destinados a circulação, com a finalidade proporcionar acesso a terrenos ou lotes urbanos;

V - DECLIVIDADE - relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e sua distância horizontal;

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

VII - EMBARGO - ato administrativo que determina a paralisação da obra;

VIII - EQUIPAMENTO URBANO - equipamentos públicos ou privados prestadores de serviços públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

IX - EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO - equipamentos públicos ou privados prestadores de serviços públicos de educação, saúde cultura, administração, lazer e similares;

X - FAIXA "NON AEDIFICANDI" - área de terreno onde não será permitida qualquer construção;

XI - FAIXA SANITÁRIA - área "non aedificandi" para efeito de drenagem e captação de águas pluviais, ou ainda para rede de esgotos;

XII - FAIXA DE ROLAMENTO - cada uma das faixas que compõem a área destinada ao tráfego de veículos, nas vias de circulação;

XIII - FRENTE OU TESTADA DO LOTE - divisa limítrofe à via pública ou privada de circulação;

XIV - GLEBA - área de terras que ainda não foi objeto arruamento ou parcelamento;

XV - ÍNDICE DE APROVEITAMENTO - quociente da área edificável ou edificada, pela área total do respectivo terreno;

XVI - ÍNDICE DE OCUPAÇÃO - quociente da área de projeção horizontal da edificação, pela área total do respectivo terreno;

XVII - ÍNDICE URBANÍSTICO - expressão matemática entre o espaço e a grandezas representativas das realidades sócio-econômicas e territoriais da cidade;

XVIII - LEITO CARROÇÁVEL - pista destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação, composta de uma ou mais faixas de rolamento;

XIX - LOGRADOURO PÚBLICO - toda parcela do território de propriedade pública e de uso comum da população;

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

XXI - LOTEAMENTO - subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes;

XXII - PARCELAMENTO - subdivisão de terras nas formas de desmembramento ou loteamento;

XXIII - PASSEIO - parte da via de circulação destinada ao trânsito de pedestres; o mesmo que calçada;

XXIV - TERMO DE VERIFICAÇÃO - ato pelo qual a Prefeitura, após a devida vistoria, certifica a execução correta das obras exigidas pela legislação competente;

XXV - VIA DE CIRCULAÇÃO - espaço destinado a circulação de veículos e de pedestres, sendo a via oficial aquela de uso público, aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura;

XXVI - VISTORIA - diligência efetuada pela Prefeitura, tendo por fim verificar as condições uma construção ou obra;

CAPÍTULO II

Das Normas de procedimentos

SEÇÃO I

Da Elaboração e Aprovação de Projetos

Art. 60. - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - as divisas da gleba a ser loteada;

II - as curvas de nível a distância adequada;

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

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

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

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

Art. 7o. - A Prefeitura Municipal indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal:

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

II - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;

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

V - zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis, bem como índices urbanísticos e densidade demográfica, de acordo com a legislação vigente;

VI - a relação das obras e equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo proprietário, os quais abrangerão, no mínimo, a execução das vias de circulação, da demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de drenagem das águas pluviais.

Parágrafo Único. - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

Art. 8o. - Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto, contendo desenhos e memorial descritivo, será apresentado à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade, certidão negativa de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel.

§ 1o. - Os desenhos conterão, pelo menos:

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

II - o sistema de vias, com respectiva hierarquia;

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

IV - a representação de curvas de nível de forma adequada abrangendo todas as vias de circulação e praças;

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

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

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

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

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

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

Art. 9o. - Para aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade, certidão negativa de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel, e de planta contendo:

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

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

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

Art. 10. - Aplicam-se ao desmembramento, no que couberem, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento.

Art. 11. - No prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data de sua apresentação, a Prefeitura Municipal aprovará ou reprovárá o projeto de loteamento ou desmembramento.

SEÇÃO II

Do registro do loteamento e desmembramento

Art. 12. - Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação observando o disposto nos artigos 18 a 24 da Lei Federal n.º. 6766 de 19-12-1979.

SEÇÃO III

Art. 13.- Uma vez aprovado o projeto, o interessado assinará termo de compromisso, no qual se obrigará:

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

II- a não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lote antes de concluídas as obras previstas no inciso I e de cumpridas as demais obrigações impostas por Lei ou assumidas no termo de compromisso.

Art. 14.- Somente será permitida a execução por etapas quando:

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

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

Art. 15. - Aprovados os projetos, pagos os emolumentos devidos e assinado o termo de compromisso, a Prefeitura Municipal expedirá o alvará de obra.

Parágrafo Único. - O licenciamento da obra será válido pelo prazo de 12 (doze) meses, contados da data do despacho que o deferiu, podendo ser renovado nos termos desta Lei.

Art. 16. - Uma vez realizada todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura Municipal, a requerimento do interessado e após a devida vistoria, expedirá o laudo de conclusão de obras.

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

Art. 17. - Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos constantes do projeto e do memorial descritivo.

SEÇÃO IV

Da Fiscalização e dos Embargos

Art. 18. - O loteador deve manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do documento de aprovação no local da obra, para efeito de fiscalização.

Art. 19. - Sempre que as obras estiverem em desacordo com os projetos aprovados ou com o termo de compromisso firmado e o loteador deixar de cumprir os prazos fixados pela Prefeitura para sua regularização, as obras serão embargadas.

§ 1o. - Do auto de embargo constarão:

I - nome do loteamento;

II - nome dos proprietários;

III - nome dos responsáveis técnicos;

IV - razão do embargo;

V - data do embargo;

VI - assinatura do responsável pela implantação das obras;

VII - assinatura da autoridade municipal.

§ 2o. - A assinatura do responsável não constitui formalidade essencial a validade do auto.

Art. 20. - Os embargos sempre serão acompanhados de intimação para regularização das obras, com prazo fixado.

Art. 21. - A intimação será feita pelo servidor competente e comprovada com a assinatura do intimado, ou de preposto seu, ou, no caso de recusa, com declaração escrita de quem fizer a intimação.

§ 1o. - Poderá a autoridade competente optar pela intimação por via postal ou telegráfica, com aviso de recepção.

§ 2o. - A autoridade competente intimará sempre por via postal ou telegráfica, com aviso de recepção, toda vez que houver recusa do contribuinte em receber a intimação feita por intermédio do funcionário municipal.

§ 3o. - Caso não conste a data de entrega, considera-se feita a intimação 15 (quinze) dias após a sua entrega a agência postal ou telegráfica, salvo prova em contrário.

Art. 22. - A intimação poderá ser feita por edital, quando a pessoa a ser intimada ou seu preposto não for encontrado.

Parágrafo Único. - Considera-se feita a intimação 20 (vinte) dias após a data da publicação do edital, uma vez no órgão oficial e em jornal de grande circulação.

Art. 23. - Verificada pelo órgão municipal competente a remoção da causa do embargo, o mesmo será levantado.

Art. 24.- Constatado que o responsável pela obra não atendeu ao embargo, serão tomadas as medidas judiciais necessárias ao cumprimento do mesmo.

Art. 25 - A Prefeitura comunicará o embargo ao representante do Ministério Público e ao Cartório de Registro de Imóveis competente e informará a população através dos órgãos da imprensa e colocação de placas indicativas do embargo no local do loteamento.

CAPÍTULO III

Das Normas Técnicas

Art. 26. - O parcelamento do solo, para fins urbanos, somente será permitido em áreas urbanas ou áreas delimitadas pela legislação para o fim específico de expansão urbana.

Parágrafo Único. - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a saúde pública, nem que sejam previamente saneados;

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

IV - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

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

Art. 27 - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

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

II - os lotes terão área mínima de 125 m². (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes, devendo ter, nesses dois últimos casos, área mínima de 90 m². (noventa metros quadrados);

III - ao longo das águas correntes e dormentes e faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificandi" de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

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

§ 1o. - A percentagem de áreas públicas, prevista no inciso I deste artigo, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes forem maiores que 15.000 m². (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida.

§ 2o. - As vias de circulação deverão dispor de, no mínimo, 20% (vinte por cento) de sua área total permeável e arborizada.

Art. 28. - O loteamento com área superior a 10 há. (dez hectares) deverá ter, pelo menos, uma via de acesso, com largura capaz de comportar, no mínimo, quatro faixas de rolamento, construída ou alargada pelo interessado até a sua conexão a uma via do sistema viário existente.

Art. 29. - As vias de circulação de qualquer arruamento deverão garantir um percurso de 400 m. (quatrocentos metros), no máximo, medidos do eixo das vias de circulação de qualquer lote até uma via com, pelo menos, quatro faixas de rolamento.

Art. 30. - As vias de circulação serão compostas por uma parte destinada ao tráfego de veículos e outra destinada aos pedestres, devendo obedecer as seguintes características;

I - a parte destinada ao tráfego de veículos será composta por faixas de rolamento de 3.5 m. (três metros e cinquenta centímetros) de largura cada uma, nunca podendo ter menos de 02 (duas) faixas;

II - a parte destinada aos pedestres será composta por faixas de passeio, cujas larguras, somadas, deverão corresponder a 30% (trinta por cento) do leito carroçável, respeitando o mínimo de 5 m. (cinco metros) para a soma dos passeios e 2 m (dois metros) para um deles.

§ 1o. - As vias de circulação com mais de quatro faixas de rolamento deverão

conter canteiro central de, no mínimo, 1.50 m. (um metro e cinqüenta centímetros) de largura.

§ 2o. - As vias de circulação, quando destinadas exclusivamente a pedestres, terão largura mínima de 5% (cinco por cento) do comprimento total, nunca inferior a 5 metros.

Art 31. - Qualquer interrupção ou descontinuidade no traçado das vias, com exceção das exclusivas para pedestres, deverá ser resolvida de modo a permitir manobra para veículos, inclusive os prestadores de serviços.

Art. 32. - As vias de circulação de veículos e de pedestres sempre deverão ser providas de sistema de drenagem de águas pluviais, atendidas as normas técnicas brasileiras.

CAPÍTULO IV

Da Responsabilidade Técnica

Art. 33. - Para efeito desta Lei, somente profissionais devidamente habilitados e cadastrados na Prefeitura Municipal de Paragominas, poderão assumir responsabilidades técnicas, assinar projeto ou especificação a serem submetidas aos órgãos municipais competentes.

CAPÍTULO V

Das infrações e penalidades

Art. 34. - A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarreta, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas na Lei Federal n.º. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a aplicação das seguintes penalidades:

I - multa

II - embargo

III - apreensão

Art. 35. - O início da execução de qualquer obra de parcelamento do solo, sem o respectivo alvará, sujeita o proprietário a multa variável de 20 (vinte) a 200 (duzentas) Unidades Fiscais do Município (UFM), renovável a cada 90 (noventa) dias, até a sua regularização.

Art. 36. - A existência de obra de loteamento com prazo de validade do alvará expirado sujeita o infrator a multa de 5 (cinco) Unidades Fiscais do Município (UFM) por hectare ou fração da área aprovada, renovável a cada 30 (trinta) dias, a partir da data da caducidade do alvará.

Art. 37. - A execução das obras em desacordo com o projeto aprovado acarreta para o infrator a aplicação da multa de 20 (vinte) Unidades Fiscais do Município (UFM) por hectare ou fração de área aprovada, renovável a cada 30 (trinta) dias, até a sua regularização.

Art. 38. - Quando ocorrer prejuízo a logradouro público, em razão da execução de obras de parcelamento do solo, ou qualquer outro meio ou comportamento que infrinja esta Lei ou os princípios que a norteiam, assim motivado pela autoridade

administrativa ou seu agente, será aplicada variável de 20 (vinte) a 150 (cento e cinquenta) Unidades Fiscais do Município (UFM),

Art. 39. - O descumprimento de embargos, intimações ou prazos emanados das autoridades competentes sujeita o infrator a multa de 50 (cinquenta) Unidades Fiscais do Município (UFM)

Art. 40. - Anunciar, por qualquer meio, a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis, sem que haja projeto licenciado, e, em qualquer caso, quando os efeitos formais ou materiais contrariarem as disposições da legislação vigente, serão apreendidos material e equipamento utilizados na propaganda e aplicada a multa de 50 (cinquenta) Unidades Fiscais do Município (UFM).

Art. 41. - A aplicação das sanções previstas neste capítulo não dispensa o atendimento as disposições desta Lei, suas normas regulamentares e embargo, bem como não desobriga o infrator a ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

CAPÍTULO VI

Das Disposições Finais

Art. 42. - Para efeito de cumprimento do disposto nesta Lei, fica o condomínio horizontal fechado equiparado ao parcelamento do solo.

Art. 43- No concernente aos processos administrativos punitivo e fiscal, assim como às normas administrativas em geral, aplicam-se a Lei Municipal N° 226, de 28 de dezembro de 1979 (Código de Posturas de Paragominas) e, naquilo em que for compatível, as Leis Federais N°s 5.172/66 (Código Tributário Nacional).

Art. 44- A presente Lei deverá ser regulamentada no prazo de 180 dias.

Gabinete do Prefeito Municipal de Paragominas, em 18 de novembro de 1998.

JOÃO BOSCO GABRIEL
PREFEITO MUNICIPAL, EM EXERCÍCIO