



CONDADO
GOVERNO MUNICIPAL

Cuidando da nossa gente

LEI COMPLEMENTAR Nº 008/2014

Lido em Plenário

Em 19 / 02 / 2015

Presidente

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano do Município do Condado, e dá outras providências.

A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE CONDADO, ESTADO DE PERNAMBUCO, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ela sanciona a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

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

Art. 2º - Todo o parcelamento do solo de características urbanas dentro do território Municipal, mesmo que fora do Perímetro Urbano da sede do Município, deve ser justificado na sua necessidade e submetido à aprovação do órgão competente da Prefeitura Municipal, obedecidas as diretrizes desta lei.

Art. 3º - As dimensões mínimas para lotes urbanos, bem como orientações e exigências relativas a todos os loteamentos, arruamentos, remembramentos ou desmembramentos de terrenos urbanos no Município, serão feitos em observância às normas Federais e Estaduais relativos a matéria e cumulativamente às normas municipais, zelando pelos interesses do Município no que diz respeito às necessidades para o desenvolvimento geral e bem estar da população.

Art. 4º - Para fins desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

I – Loteamentos: considera-se como tal a subdivisão de gleba maior em lotes destinados principalmente à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;



CONDADO
GOVERNO MUNICIPAL

Cuidando da nossa gente

II – Gleba: é a porção de terra urbana que ainda não foi objeto de parcelamento do solo;

III – Lotador: é aquele que, pessoa física ou jurídica, sendo proprietário da gleba ou com procuração deste, pratique os atos definidos como arruamento, loteamento, desmembramento, e ou remembramento, coordenando ou levando a termo o empreendimento e responsabilizando-se pela entrega no prazo certo e em determinadas condições, do empreendimento proposto;

IV – Arruamento: é a abertura de qualquer logradouro público, destinado à circulação de veículos ou pedestres ou à utilização pública;

V – Desmembramento: é a subdivisão de uma área em novos lotes, desde que seja aproveitando o sistema viário oficial, e não sejam abertas novas vias e nem se prolonguem ou modifiquem as existentes, e respeitando as dimensões mínimas estabelecidas nesta Lei;

VI – Remembramento ou Fusão: é a junção de dois ou mais lotes, formando um único imóvel;

VII – Testadas: é a frente do lote ou terreno, distância entre as divisas laterais tomada no alinhamento do lote, na menor face que confronte com via pública;

VIII – Área Verde de Lazer e Recreação: é o espaço destinado a atividades sociais, cívicas, esportivas, culturais e contemplativas da população, tais como, praças parques, bosques e jardins, podendo ter em seu interior equipamentos e instalações prediais destinadas ao apoio, conforto e segurança ao desempenho dessas atividades;

IX – Área Institucional: é a área de uso público especial, destinada à instalação de equipamentos comunitários e equipamentos urbanos;

X – Equipamentos Comunitários: são os prédios e demais instalações destinadas às atividades de educação e cultura, saúde, lazer, administração pública e similares;



CONDADO
GOVERNO MUNICIPAL

Cuidando da nossa gente

XI – Equipamentos Urbanos: são os componentes de infraestrutura urbana, tais como equipamentos e instalações públicas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública e arruamentos.

CAPÍTULO II
PROCEDIMENTOS PARA A REALIZAÇÃO DE PARCELAMENTO
DO SOLO URBANO
SEÇÃO I
DOS LOTEAMENTOS

Art. 5º - A infraestrutura básica dos loteamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de drenagem das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, rede de distribuição de energia elétrica e vias de circulação.

Art. 6º - A execução de qualquer loteamento, arruamento ou desmembramento no Município depende de previa licença do órgão componente da Prefeitura Municipal.

Art. 7º - Como passo inicial do processamento de aprovação o interessado deverá dirigir-se ao órgão técnico competente da Prefeitura Municipal, solicitando informação sobre a possibilidade de efetuar o loteamento, desmembramento ou arruamento pretendido numa consulta prévia.

Parágrafo único – Para realizar esta consulta prévia, o interessado deverá anexar ao seu pedido:

I – Cópia da Certidão Negativa de Débitos Municipais, relativa ao imóvel que pretende parcelar;

II – Documento de propriedade do imóvel;

III – Planta ou croquis caracterizando o terreno alvo da intervenção, demonstrando sua forma, dimensões, área, descrição das divisas, norte magnético e ainda dando a sua situação em relação à cidade, bem como do arruamento existente em seu entorno, caracterizando a viabilidade e compatibilidade do sistema viário proposto com o existente, considerando-se a facilidade do tráfego e sua segurança.





CONDADO
GOVERNO MUNICIPAL

Cuidando da nossa gente

Art. 8º - A Prefeitura, através do seu órgão técnico competente, tendo em vista as disposições desta lei e considerando os interesses do Município, aos interessados indicará:

I – se o imóvel é passível de ser loteado ou arruado, no todo ou em partes:

II – as características que devem ter os lotes, os usos permitidos na zona, as áreas que devem ser reservadas para uso institucional, e todas as especificações e orientações necessárias à elevação do anteprojeto;

III – quaisquer restrições que atinjam o imóvel em relação à ocupação urbana do mesmo;

IV – os procedimentos e a documentação necessária para dar continuidade ao processo de aprovação.

Art. 9º – Aprovado o loteamento ou o desmembramento, a destinação indicada para suas áreas somente poderá ser modificada mediante parecer técnico com aprovação do setor competente da Prefeitura Municipal.

SEÇÃO II DAS DIMENSÕES DOS LOTES

Art. 10 - Para efeitos desta lei, os lotes oriundos de loteamentos terão testada mínima de 10,00 (dez) metros e área mínima de 200,00 m² (duzentos metros quadrados, com arruamento constituído de vias com no mínimo de 8,00 (oito) metros de largura, com calçadas de no mínimo 1,5 m (um metro e meio).

§ 1º - Os lotes desmembrados, bem como a área remanescente de desmembramentos, deverão apresentar área mínima de 170,00 m² (cento e setenta) metros quadrados, com testada mínima de 10 (dez) metros.

§ 2º - Os remembramentos ou fusões serão analisados caso a caso pelo corpo técnico da prefeitura.

§ 3º - O plano de arruamento deve ser elaborado considerando as condições topográficas e geográficas locais e a condição mais favorável à insolação



CONDADO
GOVERNO MUNICIPAL

Cuidando da nossa gente

dos lotes, observando as diretrizes do sistema de circulação viária definidas pelo órgão técnico municipal competente.

§ 4º - O órgão técnico da Prefeitura Municipal, responsável pela análise e aprovação dos pedidos de loteamentos, desmembramentos e remembramentos, poderá aprovar a criação de lotes com dimensões inferiores ao estabelecido nessa lei, em casos *excepcionais*, desde que seja considerada *plenamente justificável* tal aprovação e que a mesma não seja contrária ao interesse público.

SEÇÃO III DAS ÁREAS VERDES, DE RECREAÇÃO E DE USO INSTITUCIONAL

Art. 11 – Nos loteamentos, deverão ser previstas áreas para uso institucional que correspondam a, no mínimo, 13% (treze por cento) da área total da gleba, e área verde e de recreação correspondendo a, no mínimo, 7% (sete por cento) da área total da gleba; nas áreas para uso institucional estão incluídos os terrenos destinados ao uso com equipamentos públicos e equipamentos urbanos, inclusive arruamento, perfazendo um total de, no mínimo 20% (vinte por cento) do total da gleba destinada ao uso público.

§ 1º - Nos desmembramentos de gleba com área igual ou superior a 5.000 m² (cinco mil) metros quadrados, deverá ser prevista área institucional de no mínimo 8% (oito por cento) da área total da gleba.

§ 2º - O Município não poderá alienar as áreas de que trata este artigo, nem destiná-las a outro fins que não os previstos em Lei, salvo venda ou permuta para aquisição de área equivalente ou superior a fim de melhor relocalizar a atividade pública prevista; em casos excepcionais, quando houver extrema necessidade de utilização de áreas públicas com finalidade diversa da prevista em Lei, o Município poderá fazê-lo, desde que autorizado pela Câmara de Vereadores.

Art. 12 - A inobservância dos dispositivos desta Lei acarretará o indeferimento do pedido de aprovação do loteamento em qualquer de suas modalidades, desmembramento, reloteamento ou condomínio por unidade



CONDADO
GOVERNO MUNICIPAL

Cuidando da nossa gente

autônoma, sendo facultado ao interessado reapresentar o pedido com as devidas correções.

CAPITULO III
SEÇÃO IV
DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 13 – Os projetos de loteamento em qualquer de suas modalidades, de desmembramento e de condomínio por unidades autônomas de que trata a presente Lei, deverão ser aprovados no prazo de 60(sessenta) dias, caso apresentados com todos os seus elementos, suspendendo-se a contagem deste prazo quando necessária a apresentação de complementação de documentos ou modificações no projeto apresentado.

Art. 14 – Depois da aprovação do projeto, bem como das assinaturas do Termo de Compromisso, deverá o interessado requerer licença para a execução das obras exigidas, anexando o comprovante do pagamento dos emolumentos municipais relativos ao pedido de licença.

Art. 15 – Mediante Termo de Compromisso o proprietário se obrigará:

I – a executar, às suas expensas, e de acordo com o Cronograma de Execução de Obras, no prazo fixado pelo Município, todas as obras constantes dos projetos aprovados.;

II – a executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento dos Cantos de quadras, os quais deverão ser de pedra ou concreto, e os marcos divisórios dos lotes, que poderão ser de madeira dura, segundo padrão estabelecido pelo Município;

§ 1º - O prazo a que se refere o inciso I, deste artigo, poderá ser superior a 2 (dois) anos, podendo o Município, a juízo do órgão competente, permitir a execução das obras por etapas, desde que se obedeça ao disposto a seguir;

§ 2º - A execução por etapa só poderá ser autorizada quando o Termo de Compromisso fixar prazo total para a execução completa das obras de loteamento, devendo ser executadas nas áreas, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso e gozo dos equipamentos implantados;



CONDADO
GOVERNO MUNICIPAL

Cuidando da nossa gente

§ 3º - A licença será concedida mediante Alvará de Licença para o Loteamento, ou Alvará de Licença para Desmembramento, entregue ao interessado acompanhada de uma cópia do Projeto devidamente aprovado.

Art. 16 – A aprovação do projeto não eximirá ou suprirá:

I – O cumprimento das determinações municipais sobre arruamentos, escavações, aterros, sistemas de drenagem de águas pluviais, redes de distribuição de água potável e de energia elétrica, e proteção paisagística e monumental;

II – A licença municipal necessária a qualquer construção, reconstrução, aumento, reforma ou demolição de prédios, muros de arrimo ou obras de arte dentro da área em questão.

Art. 17 – É de responsabilidade exclusiva do loteador a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, de redes de energia elétrica e iluminação pública e abertura de arruamentos.

Parágrafo único: O disposto deste não se aplica aos loteamentos já existentes no ato de publicação desta lei.

SEÇÃO V

DA INSCRIÇÃO DO LOTEAMENTO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

Art. 18 – A inscrição do loteamento no Registro de Imóveis se fará no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação do projeto, sob pena de caducidade de aprovação na forma da Legislação Federal pertinente.

Parágrafo único – Para fins de inscrição do loteamento no Registro Imobiliário, o loteador deverá executar, no mínimo, as vias de circulação, a demarcação dos lotes, áreas Institucional, área verde e de recreação, ficando as demais condicionadas ao Termo de Compromisso.

Art. 19 – Caberá ao loteador, incorporador ou qualquer outro responsável a conservação até o recebimento do empreendimento pelo Município, das vias públicas que abrirem de acordo a mantê-las em boas condições de tráfego.



CONDADO
GOVERNO MUNICIPAL

Cuidando da nossa gente

Art. 20 – A partir da data do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, passam a integrar o domínio do Município as vias e logradouros públicos, as áreas verdes, de recreação e de uso institucional constante do projeto e memorial descritivo.

SEÇÃO VI DOS LOTEAMENTOS COM CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS

Art. 21 – O loteamento executado pela iniciativa privada que incluir a construção de unidades habitacionais deverá atender aos seguintes requisitos:

I – os projetos das vias verdes e das edificações e demais equipamentos deverão ser apresentados juntamente com o projeto de loteamento;

II – as áreas verdes deverão ser entregues urbanizadas e equipadas ao Município.

- a) Considera-se área verde urbanizada a área dotada de arborização, jardins arbustivos, com preparo do solo tais como nivelamento, bem como o projeto e execução da drenagem e iluminação;
- b) Considera-se área verde equipada, aquela dotada de equipamentos destinados a recreação e lazer que permitam aos usuários pular, subir, sentar, pedalar, equilibrar, escorregar, nadar, jogar, ficando a critério do município tais equipamentos.

SEÇÃO VII DOS LOTEAMENTOS POPULARES

Art. 22 – Considera-se loteamento popular aquele destinado especificamente a população de baixo poder de aquisição, promovido pelo Poder Público.

Art. 23 – O Município implantará loteamentos populares ou celebrará convênio para esse fim com órgãos federais ou estaduais.



CONDADO
GOVERNO MUNICIPAL

Cuidando da nossa gente

Art. 24 – O loteamento popular terá destinação residencial podendo o Município autorizar o exercício de pequenas atividades comerciais, industriais ou prestação de serviços, de acordo com a legislação vigente.

Art. 25 – Os loteamentos populares deverão atender aos seguintes requisitos:

§ 1º - os lotes terão área mínima de 200m² (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 10 (dez) metros.

§ 2º - nos demais aspectos aplica-se o disposto na presente Lei.

Art. 26 – O Poder Executivo Municipal, através de autorização legislativa, poderá fixar as dimensões dos lotes, quarteirões e vias, bem como estabelecer porcentagens de área pública e por sistemas menos onerosos de abastecimento de água, esgotamento sanitário e iluminação pública no caso de loteamento de interesse social, promovido e executado pela municipalidade ou ainda no caso de programas de recuperação e regularização de vilas irregulares, respeitando o limite mínimo previsto na Lei Federal n. 6.776/1979.

Art. 27 – Não será permitido o parcelamento:

I – em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para a perfeita drenagem e escoamento das águas;

II – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a saúde pública sem que sejam previamente saneados;

III – em áreas de preservação ecológica, assim definidas por Lei;

IV – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento).

CAPITULO IV
SEÇÃO VIII
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 28 – Constituem-se infrações:



CONDADO
GOVERNO MUNICIPAL

Cuidando da nossa gente

I – iniciar a execução de obras sem o projeto aprovado pelo Município ou após a caducidade da aprovação, executar as obras em desacordo com o projeto aprovado, ou descumprir o Cronograma de Execução de Obras que faz parte do Termo de Compromisso; MULTA: Valor correspondente a 500 (quinhentas) vezes a UFC (Unidade Fiscal do Condado).

II – dar prosseguimento a obras embargadas administrativamente; MULTA: por dia, excluídos os dias anteriores à aplicação da 1ª multa, o valor correspondente a 50 (cinquenta) vezes a UFC (Unidade Fiscal do Condado).

III – aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos d'água, alterar ou modificar o relevo, promover modificações nos escoamentos, sem licença do poder público ou fazê-lo sem as necessárias cautelas técnicas, de modo a provocar danos ao Município, ao meio ambiente ou a terceiros; MULTA: valor correspondente a 200 (duzentas) UFC (Unidade Fiscal do Condado).

IV – omitir-se nas providências para sanar as faltas enumeradas nos incisos anteriores; MULTA: o valor correspondente a 50 (cinquenta) vezes a UFC (Unidade Fiscal do Condado) por dia, excluídas os anteriores à aplicação da 1ª multa.

§ 1º - As penas dos incisos II e IV não excluem as dos incisos I e III, cabendo a aplicação cumulativa;

§ 2º Na reincidência, as penas serão aplicadas em dobro;

§ 3º A imposição de multas não exclui outras sanções cabíveis;

§ 4º A autoridade competente poderá conceder prazo considerado razoável para o responsável sanar as falhas capituladas no inciso III.

Art. 29 – A imposição de multas será cominada ao infrator, mediante notificação do departamento de fiscalização da Secretaria de Obras e Serviços Públicos do Município.

Parágrafo único – O pagamento da multa não exime o infrator do atendimento das disposições legais e nem o ressarcimento de danos eventualmente causados.



CONDADO
GOVERNO MUNICIPAL

Cuidando da nossa gente

Art. 30 – Verificada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, a municipalidade, por seu órgão competente, lavrará Auto de Infração e notificará o responsável para a correção, sem prejuízo das penas previstas no artigo 27 e, se desatendida, embargará as obras ou trabalhos, mediante lavratura de Auto de Embargo.

Parágrafo único – Desatendida a notificação de embargo, a municipalidade requererá auxílio de força policial para fazer cumprir a determinação.

Art. 31 – Durante a execução, ocorrendo descumprimento incorrigível do projeto, o Prefeito Municipal poderá cassar o Alvará de Licença, para o loteamento, ou qualquer modalidade de parcelamento do solo.

CAPITULO V DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Art. 32 – Os loteamentos já ocupados com construções definitivas, e não aprovadas até a data da vigência desta Lei, terão requisitos analisados caso a caso, e poderão ser aprovados, desde que não desobedeçam as exigências mínimas da Lei Federal nº 6,766/1979.

Art. 33 – A inobservância dos dispositivos desta Lei acarretar o indeferimento do pedido de aprovação do loteamento em qualquer de suas modalidades, sendo facultado ao interessado reapresentar o pedido com as devidas correções.

Art. 34 – Ficam revogadas as disposições em contrário.

Art. 35 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua promulgação.

Gabinete da Prefeita, 05 de dezembro de 2014.


SANDRA FELIX DA SILVA
PREFEITA