

LEI 1.387/2016.

ITABERAÍ, 02 DE FEVEREIRO 2016.

"DISPOE SOBRE O
PARCELAMENTO DO SOLO
URBANO E RURAL DO MUNICÍPIO
DE ITABERAÍ E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS"

A CÂMARA MUNICIPAL DE ITABERAÍ APROVA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI
COMPLEMENTAR.

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta Lei Complementar disciplina o parcelamento do solo localizado nas zonas urbana e de expansão urbana e na zona rural do Município de Itaberaí, garantidas as funções urbanas e rurais, ressaltados os aspectos ambientais, paisagísticos, históricos, de mobilidade e acessibilidade, sem prejuízo da legislação federal e estadual aplicáveis.

Art. 2º. O parcelamento do solo de imóvel localizado na zona urbana ou de expansão urbana deverá ser aprovado pela Prefeitura, após análise técnica do órgão municipal de planejamento, ouvido os demais órgãos municipais com atuação sobre o ordenamento territorial, e, quando se tratar de parcelamento de imóvel rural, também, análise técnica do órgão responsável pelo meio ambiente e sujeitar-se-ão às normas estabelecidas pela legislação federal, estadual e municipal pertinente, em especial pelo Plano Diretor do Município de Itaberaí e legislação dele decorrente naquilo que não colidir com a presente Lei,

Art. 3º. Sujeitam-se as disposições desta Lei qualquer que seja a modalidade de parcelamento realizado para venda ou para melhor aproveitamento do solo, bem como a divisão ou partilha amigável ou judicial de imóveis, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, a qualquer título.



Seção I

Dos Conceitos, Princípios e Diretrizes Gerais -

Art. 4º. O Parcelamento do Solo Urbano estará subordinado aos princípios e diretrizes da Política Urbana estabelecidos na Constituição Federal, no Estatuto da Cidade - Lei nº 10.257, de 2001, no Plano Diretor do Município de Itaberaí, naquilo que não colidir com as normas estabelecidas pela presente Lei, adotando-se em especial os princípios da função social da propriedade urbana e da cidade, de forma a garantir o direito à cidade sustentável e à moradia.

Art. 5º. Os conceitos utilizados pela presente Lei constam do Quadro I, em anexo.

Ar. 6º. Os princípios que regem as normas estabelecidas na presente Lei, além dos estabelecidos na legislação correlata são:

I- função social da cidade;

II- função social da propriedade urbana;

III- função social da propriedade rural;

IV- equidade e inclusão social e territorial;

V- direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e valorização do patrimônio ambiental e cultural;

VI- gestão democrática;

VII- garantia de complementariedade entre as áreas urbanas, de expansão urbana e rural;

VIII- garantia do uso e ocupação territorial de acordo com suas especificidades;

IX- supremacia do interesse público sobre o particular.

Art. 7º. Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas seguintes situações:

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

II- em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;



2

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

IV- em terrenos onde as condições geológicas e hidrológicas não aconselham a edificação;

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

VI- em áreas caracterizadas como Áreas de Preservação Ambiental -APA e Áreas de Preservação Permanente - APP, de acordo com os dispositivos do Plano Diretor do Município;

VII- em terrenos que abrigam sítios arqueológicos até a sua salvaguarda;

VIII- em áreas de reserva legal;

IX. em áreas localizadas na faixa mínima de 150,00m (cento e cinquenta metros) da micro-bacia do Rio das Pedras, em toda sua extensão a montante e a jusante do ponto de captação de água pela SANEAGO, manancial de abastecimento da cidade.

Parágrafo Único. A faixa de que trata este inciso poderá ser ampliada, desde que, fundado em questões técnicas de proteção do reservatório de água para o abastecimento, apresentadas pela SANEAGO.

Art. 8º. O parcelamento do solo rural reger-se-á pelas disposições contidas na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, nesta Lei e no Plano Diretor do Município e suas Leis Complementares, observando-se os princípios das funções ecológicas e sociais da propriedade rural e demais dispositivos da legislação federal correlata, naquilo que não colidir com a autonomia legiferante do Município no que se refere ao ordenamento de seu território, de modo a garantir o direito ao uso adequado dos imóveis rurais e dos recursos naturais renováveis, objetivando desenvolvimento sustentável.

Art. 9º. O parcelamento do solo rural para fins rurais deverá observar a legislação federal no que se refere à área mínima exigida para as atividades rurais.

Art. 10. O parcelamento de imóvel rural, localizado na zona rural, para fins de urbanização, industrialização e formação de sítios de recreio com área inferior ao módulo rural sujeitar-se-á aos parâmetros estabelecidos nesta Lei.

Art. 11. É obrigatória a delimitação das Áreas de Proteção Ambiental e de Preservação Permanente, por vias públicas.



Art. 12. As Áreas de Preservação Permanente, independentemente de suas localizações deverão ser mantidas pelos proprietários, possuidores ou ocupantes, e, em caso de supressão, responsáveis pela promoção da recomposição da vegetação.

Parágrafo Único. A intervenção ou supressão de Áreas de Preservação Permanentes somente será permitida, excepcionalmente, nas hipóteses de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental, nos termos da legislação federal, estadual e municipal aplicáveis.

Seção II

Dos Objetivos

Art. 13. Esta lei tem por objetivo disciplinar o ordenamento territorial do Município, por meio da normatização do parcelamento do solo urbano e rural, regulando a divisão ou redivisão do solo, observando o equilíbrio entre áreas públicas e privadas e seu adequado uso e ocupação, no que se refere ao parcelamento para fins urbanos e o adequado aproveitamento com usos e atividades rurais ecologicamente sustentáveis, no que se refere aos imóveis localizados na Zona Rural.

Parágrafo Único. Em observância ao princípio da sustentabilidade urbana no parcelamento do solo para fins urbanos há de se estimular a complementariedade de usos residencial e de atividades complementares à função habitacional de forma a garantir uma cidade planejada.

Seção III

Das Modalidades de Parcelamento.

Art. 14. As modalidades de parcelamento do solo no Município de Itaberaí compreendem as seguintes ações:

I - Loteamento é a subdivisão de gleba em áreas, quadras, lotes ou chácaras, destinado à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

II - Desmembramento é a subdivisão de glebas, áreas, quadras, lotes ou chácaras, destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

III - remembramento é junção de glebas, áreas, quadras, chácaras ou lotes, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

Parágrafo Único. No remembramento de lotes os parâmetros de aproveitamento, referente ao lote remembrado de maior área, poderão ser aproveitados, desde que, observadas as normas sobre o uso e ocupação e a compatibilidade do uso pretendido com a infraestrutura existente e a garantia de mobilidade urbana.

IV- remanejamento consiste na alteração parcial com junção e desmembramento simultâneo de glebas, áreas, chácaras ou lotes ou parte destes, podendo haver modificação do desenho urbano existente, desde que, mantenha no mínimo os mesmos percentuais das áreas públicas municipais;

Parágrafo Único. A alteração de loteamento registrado, que trata este inciso, dependerá da aquiescência dos adquirentes dos lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pela Prefeitura, devendo o Projeto de Remanejamento ser levado à registro imobiliário.

V- reparcelamento consiste na modificação total do loteamento já aprovado e registrado, constituindo um novo loteamento.

Parágrafo Único. A modificação total ou parcial do loteamento registrado dependerá da aquiescência entre loteador e os adquirentes dos lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pela Prefeitura, devendo o novo Projeto Urbanístico ser levado à registro imobiliário.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Seção I.

Das Disposições Preliminares.

Art. 15. O parcelamento do solo para fins urbanos deverá atender à ordem urbanística contemplada no Plano Diretor e suas Leis Complementares e aos requisitos urbanísticos estabelecidos à cada modalidade de parcelamento, e o parcelamento do solo rural deverá observar os requisitos técnicos, desta Lei, bem como as diretrizes do Plano Diretor, quanto ao parcelamento uso e ocupação.

Art. 16. A disciplina do parcelamento do solo para fins urbanos regula o loteamento, o desmembramento, o remembramento, o remanejamento e o reparcelamento, objetivando o equilíbrio entre as áreas públicas e privadas e seu adequado aproveitamento urbanístico.

Art. 17. Os parcelamentos do solo com área igual ou superior a 100 há (cem hectares) somente serão aprovados pela Prefeitura após análise e licenciamento ambiental do Órgão Estadual competente.

§ 1º. A materialização do controle ambiental será garantido mediante apresentação dos seguintes documentos:

- I. Certidão de Registro do Imóvel expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, atualizada;
- II. Planta Altimétrica;
- III. Planta perimétrica;
- IV. Projeto Urbanístico;
- V. Projeto Hidrosanitário;
- VI. Projeto de Arborização;
- VII. Laudo Técnico Geológico;
- VIII. Laudo de Percussão do Solo;
- IX. Laudos Técnicos em conformidade com as normas da ABNT;
- X. Plano de Gestão Ambiental;
- XI. Plano de Recuperação de Áreas Degradadas;

§2º. Todos os documentos, Projetos e Peças Técnicas deverão ser assinados por profissionais habilitados e inscritos no CREA ou no CAU, do Estado de Goiás.

Art. 18. Os parcelamentos do solo com área inferior a 100 ha (cem hectares) sujeitam-se à análise técnica prévia do Órgão Ambiental do Município e análise e aprovação do Conselho Municipal do Meio Ambiente, condicionantes da aprovação por parte do Município.

Seção II.

Dos Parâmetros de parcelamento do Solo no Perímetro Urbano.



Art. 19. São parâmetros de parcelamento do solo, dentre outros, os relativos:

I- à quadra:

- a) área máxima da quadra;
- b) comprimento máximo da face da quadra.

II- ao lote:

- a) área mínima de lote;
- b) área máxima de lote;
- c) frente mínima de lote;
- d) frente máxima de lote.

III- ao sistema viário:

- a) largura mínima de passeio público ou via de pedestre;
- b) largura mínima de leito carroçável;
- c) largura mínima de ciclovia;
- d) declividade das vias;
- e) área mínima do lote ou gleba a ser destinada como área pública municipal;
- f) às áreas mínimas das áreas verdes e institucionais.

Art. 20. A área máxima de quadra somente se aplica para novos loteamentos e será de no máximo 18.000,00m² (dezoito mil metros quadrados).

Art. 21. O comprimento máximo da face de quadra se aplica somente para os novos loteamentos no território da zona de expansão urbana e será de 360,00m (trezentos e sessenta metros)

Art. 22. A área mínima do lote no território do Município será de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), de acordo com o projeto urbanístico apresentado ao município, para análise e posterior aprovação.



§1º. A dimensão determinada no caput deste artigo poderá variar nos termos das macrozonas estabelecidas no Plano Diretor.

§2º. São admitidas lotes com áreas mínimas de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) nos casos de regularização fundiária de interesse social e com áreas mínimas de 200m² (duzentos metros) para implantação de novos loteamentos visando atender famílias de baixa renda, em áreas delimitadas ou identificadas no Plano Diretor como áreas de especial e interesse social, ou identificadas e delimitadas por leis específicas, com limite de testada de até 5m (cinco metros).

Art. 23. A área máxima de lote no território da zona de expansão urbana será de 600,00m² (seiscentos metros quadrados)

Art. 24. A frente mínima de lote no território do Município será de 9m (nove metros).

Art. 25. A frente máxima de lote no território da zona de expansão urbana será de 20,00m (vinte metros).

Art. 26. Ficam excluídos dos parâmetros de parcelamento referentes a área máxima de quadra, comprimento máximo da face de quadra, área máxima de lote e frente máxima de lote, os seguintes usos:

- I. Cemitérios e necrotérios;
- II. Clubes esportivos e Clubes de Campo;
- III. Corpo de Bombeiros;
- IV. Estádios e Ginásios de esporte;
- V. Hospitais, clínicas, maternidades e Postos de Saúde;
- VI. Parques Públicos;
- VII. Praças;
- VIII. Edifícios de Serviços Públicos.
- IX. Escolas Públicas Municipais, Estaduais e Universidades;
- X. Batalhão de Polícia Militar;
- XI. Parque Agropecuário;
- XII. Terminais aéreos, rodoviários e de cargas;



- XIII. Indústrias, grandes Armazéns e outras atividades econômicas;
- XIV. Serviços Bancários;
- XV. Hotéis e pousadas;
- XVI. Centros comerciais, mercados e supermercados;
- XVII. Comércio de combustíveis e de gás liquefeito de petróleo;
- XVIII. Comércio atacadista, distribuidores e depósitos;
- XIX. Matadouros e abatedouros ;
- XX. Presídios;
- XXI. outros usos similares, à critério do Órgão Municipal de Planejamento.

Art. 27. O parcelamento do solo de áreas ou glebas que não possuem acesso direto à via pública consolidada ou à via integrante do Plano Viário da Cidade, poderão apresentar projeto, visando garantir a trafegabilidade e mobilidade urbana.

Seção III.

Do Loteamento

Art. 28. Os imóveis, objeto de loteamento deverão possuir acesso direto à via pública consolidada, garantindo a prevalência do macro sistema viário proposto no Plano Viário da Cidade, observando-se as seguintes dimensões:

I- Largura mínima de 20m (vinte metros) para loteamentos com até 1.200 (mil e duzentos) unidades;

§1º. De acordo com o projeto apresentado, fica facultado ao Poder Executivo, autorizar a dimensão determinada no caput deste artigo, que poderá ter largura mínima de até 15 (quinze metros).

II- Largura mínima de 30m (trinta metros) para loteamentos com mais de 1.200 (mil e duzentos) unidades.

§1º. De acordo com o projeto apresentado, fica facultado ao Poder Executivo, autorizar a dimensão determinada no caput deste artigo, que poderá ter largura mínima de até 20 (vinte metros).

§ 2º. Para o caso da não existência da via de acesso direto, admite-se formalização de Termo de Compromisso com Obrigações de Fazer com as seguintes exigências:



não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser parcelada, nas seguintes proporcionalidades e finalidades:

- a) mínimo de 15% (quinze por cento) da área parcelável da gleba, destinado ao sistema viário;
- b) mínimo de 7,5% (sete vírgula cinco por cento) da área parcelável da gleba, destinado às áreas verdes e de recreação;
- c) mínimo de 10% (dez por cento) da área parcelável destinado às áreas com fim específico de utilidade pública: educação, saúde, assistência social, segurança pública, cultura, administração e outras atividades públicas municipais de interesse coletivo.

Parágrafo Único. As áreas não parceláveis e as faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica e rodovias, não poderão ser computadas no percentual das áreas públicas, exceto por interesse público de ordem ambiental, permitindo-se para efeito do cálculo do percentual, apenas metade da área.

Art. 32. De acordo com o interesse público e desde que justificadamente comprovada a falta de demanda por determinada destinação de Área Pública no loteamento, por atendimento em loteamento contíguo, à critério do órgão municipal de planejamento admitir-se-á a transferência, em parte, do percentual exigido de reserva para outra localidade dentro do perímetro urbano, em valor monetário equivalente, desde que:

- a) a nova área oferecida em permuta pelo percentual de reserva pública exigido deverá ser objeto de avaliação pelo órgão municipal responsável pela avaliação de imóveis no Município, de forma a garantir a equivalência dos valores imobiliários entre as partes.
- b) admitir-se-á ainda como permuta do percentual de reserva de área pública referida neste artigo, a oferta de construção de equipamentos e benfeitorias públicas, em valor equivalente, a ser avaliado pelo órgão competente da Prefeitura e segundo condições a serem determinadas em Termo de Compromisso firmado entre as partes.

Art. 33. O parcelamento do solo destinado exclusivamente à instalação de polo industrial deverá observar a dimensão igual ou superior a 1.000m² (um mil metros quadrados) para cada lote, e atender aos seguintes requisitos:

- a) mínimo de 15% (quinze por cento) da área parcelável da gleba, destinado à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e a áreas verdes e de recreação.
- b) mínimo de 5% (cinco por cento) das áreas enumeradas na alínea anterior, destinado à implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 34. Para aprovação de loteamento deverá estar garantido o abastecimento de água por rede pública, a coleta e o tratamento do esgoto sanitário, o fornecimento de energia



elétrica por rede pública, todos atestados por meio dos Atestados de Viabilidade Técnica, emitidos pelos Órgãos Estaduais competentes.

Parágrafo Único. Caso haja inviabilidade em garantir o abastecimento de água pelo Órgão competente admitir-se-á o abastecimento alternativo por meio de poço artesiano com vazão compatível com a densidade demográfica do empreendimento, devidamente licenciado, atestado e aprovado pela SANEAGO.

Art. 35. Os parcelamentos de imóveis lindeiros ou divididos por rodovias, redes de transmissão de energia elétrica, torres de transmissão de ondas, dutos de saneamento e assemelhados, ficam sujeitos à apresentação de Atestados de Viabilidade Técnica dos Órgãos competentes, nos quais não de definir a sua faixa de domínio.

Parágrafo Único. As vias a serem projetadas ao longo das faixas de domínio descritas neste artigo deverão possuir largura mínima de 15,00m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

Art. 36. Para aprovação de projeto de loteamento as vias públicas deverão articular-se com a estrutura viária adjacente oficial, existentes ou projetadas e harmonizar com a topografia local, observando-se os seguintes requisitos urbanísticos:

I- garantia da conectividade e continuidade da estrutura viária existente ou projetada, através do Plano Viário da Cidade, observando-se a exigência de inclusão no loteamento de vias arteriais e coletoras articuladas de acordo com diretrizes técnicas, a serem emitidas pelo Órgão Municipal de Planejamento;

Art. 37. Em qualquer modalidade de loteamento, as vias públicas devem articular com a estrutura viária adjacente, existente ou projetada, e harmonizar com a topografia local, observando-se ainda as seguintes normas:

I. A classificação das vias ficará à cargo do Órgão Municipal de Planejamento;

II- a hierarquização das vias se dará em razão de sua inserção e função na malha urbana da cidade e à critério do Órgão Municipal de Planejamento;

III. os cruzamentos entre duas vias deverão possuir ângulo reto de 90° (noventa graus) ou aproximar-se o máximo possível deste ângulo;

IV. as interseções de ruas formando ângulos inferiores a 60° (sessenta graus), são admitidas, desde que, sejam previstos canteiros que facilitem o cruzamento e a visibilidade, ou que, seja feito uma concordância entre os alinhamentos em arco, com raio mínimo de 8,00m (oito metros);



V. as quadras deverão ter chanfros com catetos mínimos de 5,00 (cinco metros) e hipotenusa mínima de 6,00 (seis metros), em caso de curva poderá ter raio mínimo de 8,00 (oito metros);

VI. as interseções com 5 (cinco) ou mais vias deverão ser dotadas de rotatória na qual a largura mínima de caixas das vias será de 12,00 (doze metros);

VII. o traçado do loteamento deverá apresentar vias perimétricas com largura mínima de 15,00 (quinze metros);

VIII. às Vias Principais, Arteriais e Coletoras deverão ser garantidas as suas continuidades com as mesmas larguras e denominações das vias;

IX. a denominação dos logradouros públicos será sugerida pelo loteador, observando-se vedação de nomes de pessoas vivas e existentes na cidade, exceção do inciso antecedente;

X. para o caso dos loteamentos em áreas de especial interesse social ou regularização de loteamentos ilegais, irregulares ou clandestinos, a rede viária resultará da aplicação de lei municipal específica para regularização fundiária e urbanística, nos termos do Programa de Regularização Fundiária previsto nas Leis Federais nº 10.257, de 2001 e nº 11.977, de 2009 e no Plano Diretor;

XI. a abertura de vias em terrenos alagadiços sujeitos a inundação, excepcionalmente, será permitida no caso em que não houver outra alternativa técnica, condicionada a execução prévia de obras de aterramento e drenagem necessárias, conforme projeto aprovado e licença expedidos pelos Órgãos Municipais competentes.

XII. para as áreas lindeiras ou cortadas por rodovias o loteador deverá apresentar documento expedido pelo Órgão competente e com atribuição sobre a via, aprovando os acessos à rodovia.

XIII. quando o loteamento for limítrofe a rodovia ou anel viário deverá ser projetada uma via paralela com largura mínima de 15,00 (quinze metros), a qual deverá ser submetida à análise técnica prévia do órgão com atribuição sobre a rodovia, condicionada à aprovação do loteamento.

§ 1º. É vedada instalação de atividades comerciais nas faixas marginais às rodovias com acessos pelas mesmas, exceto nas vias paralelas;

§ 2º. As atividades existentes com acessos diretos pelas rodovias terão direito a permanência, vedada qualquer ampliação ou modificação que venha a expandir as atividades, exceto as que tenham por fim a adaptação e adequação ao sistema viário.

XIV. A via de acesso à região de extração de minérios deverá ser conservada, implantada, adequada nos termos das exigências das rodovias.

Art. 38. Para aprovação dos novos loteamentos para fins urbanos deverá ser exigido a implantação de estruturas de retenção e/ou detenção e infiltração, observados parâmetros ambientais desta Lei e legislação federal e estadual pertinente, de modo a garantir a condição sustentável de descarga pluvial da respectiva área.

§1º. Para aprovação de projetos de desmembramentos, remembramentos e remanejamentos fica condicionada à previsão de instalação de caixas de infiltração.

§ 2º. Os Projetos de Arquitetura de Ampliação ou Reforma de edificações existentes deverão prever a instalação de caixas de infiltração.

Art. 39. Será obrigatória a implantação da infraestrutura básica do loteamento, compreendendo os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, abertura e pavimentação de vias e logradouros públicos, guias e sarjetas, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública.

Art. 40. A critério do Órgão Municipal de Planejamento é permitida a construção habitação coletiva e a instalação de atividades econômicas, junto às vias Arteriais e Coletoras, cuja definição dos parâmetros urbanísticos e critérios técnicos serão objeto de regulamentação própria, por ato do Chefe do Poder Executivo, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da data de publicação desta Lei.

Parágrafo Único. Para efeito de aplicação do disposto neste artigo, os lotes deverão ter área mínima de 1.500,00 m² (um mil e quinhentos metros quadrados), vinculada à apresentação de Atestados de Viabilidade Técnica dos órgãos e/ou concessionárias dos serviços públicos de energia e saneamento, assim como, condicionada ao desenvolvimento do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, nos termos da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

Art. 41. A construção das calçadas ficará à cargo do proprietário do terreno e deverá ser adequada para atender o fluxo de pedestre, em especial os portadores de limitações locomotoras, segundo normas estabelecidas pelo Órgão Municipal competente, sem prejuízo da legislação federal pertinente.

Art. 42. O parcelamento do solo situado no perímetro urbano, admitindo-se fechamento parcial com controle de acesso será objeto de lei específica.

Subseção I.

Do Parcelamento do Solo Para fins Urbanos de Imóvel Rural situado na Zona Rural.

Art. 43. O parcelamento do solo de imóvel rural situado na zona rural reger-se-á pela Legislação Federal: Lei nº 6.766, de 20 de dezembro de 1979, especificamente o art. 53; Decreto – Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937 – art 1º; Decreto nº 59.428, de 27 de outubro de 1966 – art. 96; Lei 10.257, de 2001 – Estatuto da Cidade; a Lei Federal nº 12.651, de 2012, Legislação Estadual pertinente; pelo Plano Diretor do Município de Itaberaí, o qual abrange a totalidade do território, pelas disposições de que trata a presente Lei e pelas diretrizes a serem emitidas pelos Órgãos Municipais de Planejamento e do Meio Ambiente, este, para o fim de incorporar o enfoque ambiental de planejamento rural de modo a compatibilizar com as normas agrárias, ambientais às contidas no Plano Diretor.

Art. 44. É vedado o parcelamento de imóvel rural, independentemente de sua localização, com função rural de exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agroindustrial, em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural.

Art. 45. Os projetos de parcelamentos rurais, destinados à urbanização, industrialização e formação de sítios de recreio, são passíveis de aprovação pelo Município, desde que, o imóvel objeto do parcelamento encontre-se dentro de uma das seguintes condicionantes:

I- Descaracterizado de sua função de propriedade rural;

II- incluído na Zona de Expansão urbana;

III- incluído em planos de urbanização;

IV- declarada a área como Zona de Turismo ou Estância Balneária;

V- perdido suas características produtivas tornando antieconômico seu aproveitamento.

Parágrafo Único. A comprovação da perda das características produtivas ficará à cargo do proprietário, mediante apresentação de Laudo Técnico Circunstanciado, assinado por técnico habilitado, cabendo ao INCRA, sua verificação, através de prévia audiência.

Art. 46. O parcelamento do solo de imóvel rural para fins urbanos deve ser precedido de lei municipal que o inclua em zona urbana ou de expansão urbana do Município e a averbação de alteração de destinação do imóvel, de rural para urbano, com apresentação de certidão expedida pelo INCRA.

Parágrafo Único. A alteração do uso do solo rural para fins urbanos, somente ocorrerá após manifestação prévia do INCRA e análise técnica e jurídica do Conselho Municipal de Planejamento Urbano e dos Órgãos Municipais competentes, observando-se as normas contidas no Plano Diretor, e, mediante lei municipal.

Art. 47. Para implantação da modalidade de loteamento, para fins urbanos, de imóvel rural, com vistas à formação de núcleos urbanos, ou à formação de sítios de recreio, ou à industrialização, deverão ser observados os seguintes requisitos técnicos:



I. garantia de articulação e continuidade do sistema viário principal, implantado ou projetado, observando-se diretrizes técnicas emitidas pelos Órgãos Municipais competentes;

II. a possibilidade de autorização de parcelamento rural, pelo Órgão Municipal de Planejamento, ouvido a Secretaria Municipal do Meio Ambiente, é condicionada a apresentação prévia de laudo Técnico atestando a perda das características produtivas rurais;

III. os lotes terão área mínima indivisível de 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados);

IV. para autorização do loteamento deverá estar garantido o fornecimento de energia elétrica por rede pública, apresentar soluções de tratamento do esgoto sanitário e garantia de sistema alternativo de abastecimento de água, nos termos da legislação estadual;

V. observância quanto às proporcionalidades e finalidades das reservas de áreas públicas:

a). mínimo de 15% (quinze por cento) da área parcelável da gleba, destinado ao sistema viário;

b). mínimo de 10% (dez por cento) da área parcelável da gleba, destinada às áreas verdes e de recreação;

c) mínimo de 10% (dez por cento) da área parcelável da gleba, destinadas aos fins específicos de utilidade pública e outras atividades de interesse coletivo.

VI. o parcelamento de imóvel rural deverá ser aprovado pelo Município e registrado no Cartório de Registro de Imóveis, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação do Decreto de Aprovação, sob pena de caducidade.

VII. a atualização do cadastro junto ao Órgão Federal competente é de responsabilidade do loteador.

Art. 48. O parcelamento do solo de imóvel rural, para fins urbanos, localizado na zona rural, com vistas à urbanização, industrialização e formação de sítios de recreio, sujeitar-se-á aos seguintes critérios:

I. fica desobrigado da exigência de contiguidade a parcelamento implantado e consolidado;

II. o acesso viário com largura mínima de 15,00m (quinze metros) em boas condições de trafegabilidade, integrado ao sistema viário, existente ou projetado;

III. a Via Perimétrica visando a delimitação das áreas de preservação ambiental e permanente, deverá possuir largura mínima de 15,00m (quinze metros)



IV. as Vias Coletoras deverão ter faixa de domínio de 15,00m (quinze metros), compreendendo uma faixa de rolamento de 9,00m (nove metros) e circulação de pedestres de 3,00m (três metros) de cada lado, admitindo-se extensão máxima de 1.000,00m (mil metros) e declividade máxima de 10% (dez por cento);

V. as Vias Locais promovem a distribuição do tráfego local e propiciam acesso imediato aos lotes e deverão ter faixa de domínio de 13,00m (treze metros), compreendendo uma faixa de rolamento de 7,00m (sete metros) e circulação de pedestres de 3,00m (três metros) de cada lado, admitindo-se extensão máxima de 1.000,00m (mil metros), declividade máxima de 13% (treze por cento) e mínima de 2% (dois por cento);

VI. as unidades imobiliárias, oriundas da área parcelável, não poderão ultrapassar o limite máximo de ocupação de 10% (dez por cento) de sua área total, sendo permitida uma única unidade familiar.

Art. 49. Os parâmetros urbanísticos admitidos aos parcelamentos destinados à implantação de sítios de recreios na zona rural, no que se refere à altura máxima edificada é de 2 (dois) pavimentos, com afastamentos frontal de 5,00m (cinco metros), laterais de 2,00m (dois metros) e de fundo de 2,00m (dois metros).

Art. 50. As unidades imobiliárias originadas de implantação de sítios de recreio não poderão ser desmembradas.

§1º. A indivisibilidade das unidades imobiliárias deverá constar de cláusula expressa em documentos de transferência da posse ou domínio da propriedade.

§ 2º. O loteador fica obrigado a entregar o contrato padrão juntamente com as peças técnicas e documentos exigidos para a aprovação do empreendimento, condição necessária à aprovação pelo Município e registro imobiliário.

Art. 51. Em qualquer das modalidades de loteamento rural é obrigatória a reserva de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) do total do imóvel, excetuadas as áreas de preservação permanente e de reserva legal, destinado às áreas públicas de sistema viário, equipamentos comunitários e áreas verdes e de recreação, garantindo-se o percentual mínimo de 15% (quinze por cento) para equipamentos comunitários e áreas verdes.

Art. 52. Fica permitido o fechamento parcial do loteamento em sítios de recreio, sob outorga de Permissão de Uso de Bens Públicos, com controle de acesso, nos termos desta lei, desde que, atendidas as seguintes disposições urbanísticas:

I. todo o sistema viário de acesso ao núcleo fechado deverá ter seu traçado estruturado, vedada a impermeabilização;



II. a área objeto de fechamento deverá ter acesso de entrada e saída, com guarita de controle;

III. no núcleo fechado admite-se, tão somente, o uso residencial como unidade familiar.

IV. as áreas públicas municipais deverão localizarem-se externamente ao núcleo residencial e receber fechamento com alambrado e ou gradil;

V. as áreas de preservação permanente poderão ser fechadas com alambrados ou gradis, desde que não sejam dispostos junto ao chão, para permitir a passagem da fauna silvestre.

Seção IV.

Do Desmembramento.

Art. 53. Para efeitos de aplicação desta Lei, considera-se desmembramento a 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 e nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Parágrafo Único. Nenhum desmembramento será permitido quando resultar em lotes com frente para a via pública inferior às definidas nesta Lei.

Art. 54. No desmembramento de glebas com área entre 10.000m² (dez mil metros quadrados) e 25.000m² (vinte e cinco mil metros quadrados) deverão ser destinados 10% (dez por cento) do total da área para área institucional e, acima de e 25.000m² (vinte e cinco mil metros quadrados), deverão ser destinados 5% (cinco por cento) para área institucional e 5% (cinco por cento) do total da área para área verde.

§ 1º. Não se aplica a exigência de destinação prevista no caput às glebas com área igual ou inferior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados).

§ 2º. No caso de desmembramento de glebas com área entre 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e 10.000m² (dez mil metros quadrados) fica permitido ao proprietário do imóvel, objeto do desmembramento, exercer a conversão do percentual de 10% (dez por cento) destinado às áreas institucionais em pagamento em espécie, cujos valores serão calculados de acordo com a Planta de Valores Imobiliários, com atualizações monetárias pela Secretaria Municipal de Finanças.

§ 3º. A conversão de que trata o parágrafo antecedente deverá materializar-se mediante escritura pública de doação de outro imóvel, desde que, equivalente ao percentual exigido e em local indicado pela Secretaria Municipal de Planejamento, observando-se a deficiência do atendimento de áreas institucionais.



Art. 55. Os lotes resultantes do desmembramento não poderão ter área inferior a 220,00m² (duzentos e vinte metros quadrados) e frente para a via pública inferior a 10,00m (dez metros).

§ 1º. Excetuam-se das exigências do caput os desmembramentos de lotes em zonas especiais de interesse social, que neste caso poderão, ter área mínima de 200,00m² (duzentos metros quadrados) com testada de até 09m (nove metros);

§ 2º. Excetuam-se das exigências do caput os desmembramentos de lotes remanescentes da Vila Leonor, Centro, Parte Histórica, com edificações há mais de 20 (vinte) anos, e as ocupações ilegais ou irregulares por famílias de baixa renda que serão regularizadas por lei específica de regularização fundiária e urbanística.

Art. 56. Para aprovação de Projeto de Desmembramento, o interessado deverá apresentar requerimento ao Órgão Municipal de Planejamento acompanhado com os seguintes documentos:

I. RG e CPF do proprietário do imóvel;

II. Certidão atualizada da matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

III. Numero da inscrição cadastral do imóvel;

IV. Projeto de Desmembramento contendo:

a) indicação das vias existentes no entorno do imóvel;

b) áreas, testadas mínimas e dimensões lineares e angulares;

d) indicação das edificações existentes no imóvel;

e) indicação das situações do desenho urbano atual, do desmembramento proposto e da situação após o desmembramento, já inserido no entorno, em escalas previamente definidas pelo Órgão Municipal de Planejamento.

V. Memorial Descritivo do imóvel a ser desmembrado, contendo a descrição das dimensões, áreas, limites e confrontações;

VI. cópia autenticada do estatuto social com prova de representação legal, quando se tratar de pessoa jurídica;

VII. comprovante de quitação das taxas municipais decorrentes do processo de aprovação do desmembramento;



VIII. certidões negativas de tributos federais, estaduais e municipais referentes ao imóvel, objeto do desmembramento.

Art. 57. Na ocorrência de desmembramento de imóvel edificado, para cada parte resultante do desmembramento, deverão ser observados o coeficiente de aproveitamento, a taxa de ocupação e os recuos previstos legalmente.

Seção V.

Do Remembramento.

Art. 58. Para efeitos de aplicação desta Lei, remembramento é a junção de glebas, áreas, quadras, chácaras ou lotes, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes a fim de constituir um único lote, área ou gleba.

Art. 59. Para aprovação de Projeto de Remembramento, o interessado deverá apresentar requerimento ao Órgão Municipal de Planejamento, contendo:

- I. RG e CPF do proprietário dos imóveis;
- II. Certidão atualizada da matrícula dos imóveis, expedidas pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- III. Numero das inscrições cadastrais dos imóveis;
- IV. Projeto de Remembramento contendo:
 - a). indicação das vias existentes no entorno dos imóveis
 - b) áreas, testadas mínimas e dimensões lineares e angulares;
 - d). indicação das edificações existentes nos imóveis;
 - e). indicação das situações do desenho urbano atual, do remembramento proposto e da situação após o remembramento, já inserido no entorno, em escalas previamente definidas pelo Órgão Municipal de Planejamento.
- V. Memorial Descritivo do imóvel a ser lembrado, contendo a descrição das dimensões, áreas, limites e confrontações;
- VI. cópia autenticada do estatuto social com prova de representação legal, quando se tratar de pessoa jurídica;



VII. comprovante de quitação das taxas municipais decorrentes do processo de aprovação do remembramento;

VIII. certidões negativas de tributos federais, estaduais e municipais referentes aos imóveis, objeto do remembramento.

Art. 60. Quando o imóvel lembrado possuir frente para 2 (duas) vias, considerar-se-á frente principal pela via de caixa maior, e, quando voltado para 2 (duas) vias com caixa da mesma largura, a frente principal será definida em observância da hierarquização viária.

Seção VI.

Do Remanejamento

Art. 61. Considera-se remanejamento a intervenção espacial constituída do remembramento e desmembramento simultâneo de lotes, integrantes de parcelamento aprovado, sem alteração do sistema viário, dos espaços livres de usos públicos ou das áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários, em suas proporcionalidades mínimas, nos termos desta Lei.

Art. 62. Para aprovação do projeto de remanejamento, o interessado deverá apresentar requerimento à Secretaria Municipal de Planejamento, acompanhado dos seguintes documentos e peças técnicas:

I. RG e CPF do proprietário dos imóveis;

II. Certidão atualizada das matrículas dos imóveis, expedidas pelo Cartório de Registro de Imóveis;

III. Numero das inscrições cadastrais dos imóveis;

IV. Projeto de Remanejamento contendo:

- a). indicação das vias existentes no entorno do imóvel;
- b) áreas, testadas mínimas e dimensões lineares e angulares;
- d). indicação das edificações existentes nos imóveis;

e). indicação das situações do desenho urbano atual, do remanejamento proposto e da situação após o remanejamento, já inserido no entorno, em escalas previamente definidas pelo Órgão Municipal de Planejamento.

V. Memorial Descritivo do imóvel objeto do remanejamento, contendo a descrição das dimensões, áreas, limites e confrontações;



VI. cópia autenticada do estatuto social com prova de representação legal, quando se tratar de pessoa jurídica;

VII. comprovante de quitação das taxas municipais decorrentes do processo de aprovação do remanejamento;

VIII. certidões negativas de tributos federais, estaduais e municipais referentes ao imóvel, objeto do remanejamento.

Art. 63. Em todas as peças técnicas e demais documentos que acompanham os projetos de desmembramento, remembramento e remanejamento deverão ser observadas as normas e especificações da ABNT, e, deverão ser assinadas por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou RRT.

Seção VII.

Do Reparcelamento.

Art. 64. Considera-se reparcelamento a intervenção espacial constituída pela redivisão de parte e/ou de todo o parcelamento, aprovado e registrado, com alteração do sistema viário, dos espaços livres de uso público ou das áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários.

§1º. O reparcelamento é condicionado à aprovação de lei municipal de desafetação das áreas públicas municipais e de autorização, observando-se a legislação pertinente.

§2º. É compulsório o atendimento e manutenção do percentual de área transferida ao Município decorrente do parcelamento original, exceção quando o percentual for inferior ao exigido nesta Lei.

§3º. Aplicam-se ao reparcelamento as normas estabelecidas para o loteamento.

§4º. A aprovação de Projeto de Reparcelamento é condicionada à previsão de que o adensamento proposto é compatível com o previsto no projeto original.

§5º. Para aprovação de Projeto Reparcelamento é exigido requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, e, quando nenhum lote houver sido objeto de contrato de compra e venda a requerimento do loteador ou de seu representante legal.

Art. 65. Aprovado projeto de loteamento, de desmembramento, de remembramento, de remanejamento e de reparcelamento o interessado, deverá submetê-lo ao registro imobiliário, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da publicação do Decreto de Aprovação, sob pena de caducidade.



Art. 66. Registrado o loteamento, o desmembramento, o remembramento, o remanejamento e o reparcelamento o oficial do Cartório de Registro de Imóveis, nos termos da Legislação federal, comunicará por certidão dos devidos registros à Prefeitura para que, através de seus Órgãos competentes, tome as medidas necessárias de atualizações cadastrais e fiscais decorrentes dos parcelamentos.

CAPÍTULO III

DOS PARÂMETROS AMBIENTAIS.

Art. 67. Nos parcelamentos do solo para fins urbanos não de ser observados os requisitos ambientais exigidos pela legislação ambiental federal, estadual e municipal.

Art. 68. Em qualquer das modalidades de parcelamento as áreas contíguas aos cursos d'água correntes ou dormentes, lagoas naturais ou artificiais, barragens com reservas de água, numa distância mínima de 50,00m (cinquenta metros), assim como os raios com diâmetro mínimo de 100,00m (cem metros) de nascentes e olhos d'água, assim como as áreas cobertas por vegetação nativa, constituem áreas de caráter "non aedificandi", compõem a Área de Proteção Ambiental e não estarão sujeitas à sua subdivisão em parcelas de lotes, de forma a constituir a parte não parcelável da gleba.

Art. 69. As áreas integrantes de Área de Proteção Ambiental - APA e de Área de Preservação Permanente - APP deverão estar individualizadas e circundadas por via de circulação, a critério do Órgão Municipal de Planejamento.

Art. 70. A área de Reserva Legal existente em imóvel a ser parcelado, a critério do Órgão Municipal de Planejamento e desde que sob motivação de interesse público, fica o Município autorizado a:

- a) utilizar-se do instrumento da transformação destas Reservas Legais em Áreas Verdes públicas;
- b) promover sua realocação, em proporção equivalente, para áreas externas ao empreendimento e,
- c) aplicar o instituto jurídico do Direito de Preempção para aquisição de remanescentes florestais relevantes para criação de áreas verdes, quando extrapolar o percentual de reserva pública, exigido nesta lei, conforme dispõe a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Art. 71. O traçado urbanístico deverá estar compatibilizado com a existência de árvores nobres de madeira de lei, tombadas ou não, de forma a preservar aquelas com diâmetro a partir de 20,00cm (vinte centímetros).



Art. 72. Em conformidade com a Legislação Federal, Estadual e Municipal o Órgão municipal ambiental deverá exigir, em razão das especificidades do imóvel, objeto de parcelamento, um dos seguintes estudos:

- I. Estudo de impacto Ambiental, com o respectivo Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA);
- II. Plano de Gestão Ambiental (PGA);
- III. Plano de Controle Ambiental (PCA);
- IV. Relatório Ambiental Simplificado (RAS).

Art. 73. O parcelamento do solo para ser aprovado, além do atendimento das diretrizes e normas estabelecidas nesta Lei, há de se observar as condicionantes quanto a vedação de parcelamento de imóveis nas seguintes condições e localizações:

- I. alagadiços e sujeitos à inundação, e/ou com lençol freático aflorante;
- II. considerados contaminados ou suspeitos de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública;
- III. sujeitos a deslizamentos de encostas, abatimento de terreno, processo erosivo ou outra situação de risco;
- IV. onde a poluição ambiental comprovadamente impeça condições sanitárias adequadas;
- V. que integrem Unidades de Conservação da Natureza, nos termos da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000;
- VI. quando a implantação da infraestrutura básica, equipamentos comunitários e/ou prestação de serviço público, for tecnicamente e/ou economicamente inviável, atestado pelos órgãos competentes;
- VII. onde houver proibição por força da legislação ambiental federal, estadual ou municipal;
- VIII. em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento).

Art. 74. Excepcionalmente e quando não houver outra solução técnica, as áreas de preservação permanente e de proteção ambiental poderão ser utilizadas para transposição do sistema viário, para implantação e manutenção de atividades consideradas de utilidade pública ou obras exigidas pelo Poder Público, desde que a intervenção seja de baixo impacto ambiental e que seja observada as normas desta Lei.

Art. 75. Poderão ser admitidos no percentual exigido para destinação de áreas verdes, os trechos de grotas secas ou talvegues secos, situações geológicas e geomorfológicas

atípicas, a requerimento do parcelador, desde que, demonstradas por estudos elaborados por profissional habilitado e à critério do Órgão Municipal Ambiental.

Parágrafo Único. Grotas não caracterizadas como talvegues secos serão consideradas como Área de Preservação Permanente - APP.

Art. 76. Nos novos parcelamentos deverá ser exigido a reserva de faixa não edificável ao longo das rodovias, dutos e linhas de transmissão, de modo a garantir a saúde e a segurança da população, observadas as exigências dos órgãos estaduais e municipais competentes.

Art. 77. Para efeitos de aplicação desta Lei, consideram-se áreas verdes aquelas com cobertura vegetal, destinada a garantir a qualidade de vida da população e o lazer público, com funções sociais, ecológicas, estéticas culturais e educativas: praças; jardins públicos; parques urbanos; playgrounds e espaços de convivência.

Art. 78. O Projeto de Parcelamento, para fins urbanos, de imóvel rural localizado fora do perímetro urbano, decorrente de alteração de uso nos termos desta Lei, deverá atender as normas e princípios estabelecidos no Plano Diretor e nesta Lei, com observância aos ditames da Lei Federal nº 12.651, de 2012, quanto a reserva legal e da Lei Federal nº 10.257, de 2001, que garante tratamento equânime a todo o território do Município, e, ainda atender as seguintes exigências:

I. garantir a gestão dos recursos hídricos, saneamento básico, esgotamento sanitário em processo alternativo, coleta, acondicionamento entrega dos resíduos sólidos e da construção civil, em local determinado pelo Município;

II. garantir a existência de áreas verdes de proteção, nos percentuais definidos nesta Lei, com responsabilidades aos proprietários pela conservação, preservação, restauração, monitoramento, tutoramento das espécies de vegetação nativa e de suas funções ecológicas e sociais;

III. manter a qualidade da água e a biodiversidade.

IV. garantir a implantação de infraestrutura pública destinada a esportes, lazer e atividades educacionais e culturais ao ar livre nos loteamentos rurais consolidados, caracterizada as obras como de interesse social;

V. garantir que os usos não residências sejam eventuais e de baixo impacto ambiental;

Art. 79. O projeto de drenagem para a gleba objeto de parcelamento do solo destinado a loteamentos para fins urbanos, localizados no perímetro urbano, deverá prever a implantação de estruturas retenção e/ou detenção e infiltração das águas pluviais,

mantendo o mais próximo possível da vazão de pico natural nos corpos hídricos receptores.

CAPÍTULO IV.

DOS PROCEDIMENTOS PARA LICENCIAMENTO URBANÍSTICO

Art. 80. Compete à Prefeitura Municipal de Itaberaí o licenciamento urbanístico dos projetos de parcelamento do solo nas diversas modalidades, segundo normas e diretrizes estabelecidas no Plano Diretor e legislação complementar a este, em especial as normas contidas nesta Lei, observadas as seguintes etapas de procedimentos formais técnicos, administrativos e jurídicos, que constituem fases sequenciadas e definem as atribuições do loteador e dos órgãos públicos responsáveis:

I- Consulta Prévia, consistindo em solicitação expressa do interessado na qual deverá explicitar claramente sua pretensão quanto ao empreendimento, visando obter manifestação do órgão municipal competente quanto à conveniência ou não do parcelamento, ouvindo-se previamente o Conselho de Planejamento Territorial e Urbano, que, ainda, opinará quanto a localização e adequação às diretrizes do Plano Diretor e normas desta Lei;

II- Plano Urbanístico Preliminar, consistindo em duas fases distintas: a primeira, na emissão das diretrizes técnicas por parte do órgão municipal competente para desenvolvimento do projeto urbanístico e, a segunda, na avaliação do projeto urbanístico apresentado pelo loteador;

III- Plano Urbanístico Definitivo, consistindo na consolidação das diretrizes técnicas emitidas e das demais legislações pertinentes sobre o traçado urbanístico proposto, este estando tecnicamente apto a receber parecer técnico conclusivo do órgão municipal competente.

Parágrafo único. Os procedimentos de protocolização dos processos administrativos, as documentações exigidas, os atos e procedimentos técnicos pertinentes, assim como os prazos processuais serão aqueles estabelecidos nesta Lei e regulamentos posteriores, porventura necessários.

Seção I.

Da Consulta Prévia.

www.itaberaí.go.gov.br

PREFEITURA DE ITABERÁI
Praça Balduino da Silva Caldas, s/n, Centro, Itaberaí - Goiás - CEP 76630-000
Fone/Fax: (62) 3375-2996

Art. 81. A consulta Prévia deverá ser instruída com os seguintes documentos:

I. de identificação e comprovação de endereço do interessado;

II. situação da área consultada na Planta Cadastral da Cidade, na escala de 1:20.000, com sua delimitação, locação das principais referências do entorno e levantamento da estrutura física-territorial, ambiental e urbana existente nas proximidades como acesso viário, existência de equipamentos urbanos ou comunitários, infraestrutura implantada e os recursos naturais existentes.

Art. 82. Apreciada a Consulta Prévia, pelo Órgão Municipal de Planejamento, com emissão de parecer favorável ao empreendimento, o Interessado deverá apresentar o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV; a Licença Prévia Ambiental e os Atestados de Viabilidade Técnica, os quais após manifestação prévia deverão ser enviados ao Órgão Municipal de Planejamento, o qual coordenará a tramitação do processo junto aos demais órgãos competentes à análise técnica e jurídica das demais etapas de aprovação do projeto de parcelamento do solo.

Paragrafo Único - A apreciação da Consulta Prévia se dará em duas fases:

a) na primeira será emitido um parecer pelo órgão deliberativo e se favorável, será solicitado ao requerente a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Atestados de Viabilidade Técnica;

b) na segunda fase será apreciado o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), pelo Órgão Municipal de Planejamento, que deliberará sobre a contrapartida social obrigatória a ser oferecida pelo loteador/empreendedor, momento em que, será firmado termo de compromisso onde o interessado se comprometerá a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários a minimização do impacto social decorrente da implantação do empreendimento, em valor equivalente ao percentual de 6 % (seis por cento) da área parcelável do loteamento, calculado sobre a planta de valores do Município;

c) O parâmetro utilizado para definição do orçamento da obra ou serviço será obrigatoriamente a tabela de preços da AGETOP;

d) O Estudo de Impacto Ambiental (EIA) será apreciado pelo órgão competente quando do pedido de expedição de licença ambiental, momento em que serão definidos os termos da compensação ambiental prevista no art. 36 da Lei Federal nº 9.985 de 18 de julho de 2000.

e) O prazo para apreciação do requerimento em cada fase é de até 90(noveenta) dias e a validade do Parecer Técnico é de 1 (um) ano.



Seção II.

Do Plano Urbanístico Preliminar.

Art. 83. O Interessado deverá solicitar emissão das diretrizes técnicas ao Órgão de Planejamento Municipal, mediante requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I. Parecer Técnico emitido pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano;

II. Duas Plantas na escala de 1.:1000 em papel comum e uma cópia em arquivo digital ;

III. Plano Urbanístico Preliminar;

IV. Documentos comprobatórios da propriedade do imóvel expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, atualizada;

V. Certidão de Registro Imobiliário com cadeia vintenária;

VI. Certidões Negativas:

a). de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóveis;

b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 anos;

c) de ações penais referentes a crimes contra o patrimônio e contra a Administração Pública.

VII. Certidões:

a). dos Cartórios de Protestos de Títulos, em nome do requerente, pelo período de 10 anos;

b). de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 anos;

c) de ações reais relativas ao imóvel objeto do parcelamento;

d). de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 anos.

VIII. Atestados de Viabilidade Técnica, fornecidos pelos Órgãos competentes pelo abastecimento de água e coleta de esgoto; fornecimento de energia elétrica e serviço público de telefonia.

§ 1º. O requerimento de que trata o caput deste artigo deverá ser instruído com os seguintes documentos e elementos:



- a). comprovantes de identificação e endereço do proprietário do imóvel a parcelar e do responsável técnico;
- b). comprovante de inscrição do autor do Projeto e do responsável técnico no Cadastro de Atividade Econômica – CAE, deste Município, no CREA-GO ou no CAU-GO.
- c). informação do número do processo administrativo, formalizado em consulta prévia, para o devido apensamento, após protocolado e autuado o pedido de diretrizes, formalizado nos termos antecedentes.

§ 2º. As Plantas deverão conter os seguintes elementos:

- a). divisa da área, com indicação atualizada dos proprietários confrontantes, com as devidas Certidões de Registros;
- b). dimensões lineares e angulares de todos os seguimentos do perímetro da propriedade e da gleba a ser parcelada;
- c). curvas de nível de metro em metro, em relação à referência de nível RN;
- d). indicação exata da posição dos marcos RN e do Norte;
- e). amarração à RN de triangulação oficial, sistema UTM, constando, inclusive, as coordenadas dos vértices;
- f). localização de cursos d'água, bosques, matas, vegetação nativa, fundos de vale, nascentes, grotas secas, lagos, lagoas, terreno alagadiço, áreas de risco geológico, arvores e reserva legal;
- g). vias de circulação adjacente a todo o perímetro com locação exata das vias de comunicação e respectivos dimensionamentos;
- h). edificações e demais elementos significativos existentes na área;
- i). locais de interesse histórico, antropológico, paisagístico ou monumental porventura existentes;
- j). infraestrutura, equipamentos urbanos, serviços de utilidade ou uso público, áreas públicas, áreas verdes e de recreação existentes num raio mínimo de 1.000m (um mil metros).

Subseção I.



Da Apreciação do Plano Urbanístico Preliminar.

Art. 84. O Poder Executivo, de posse dos elementos enumerados no artigo antecedente, fornecerá de acordo com as diretrizes técnicas emitidas pelo Órgão Municipal de Planejamento e legislação urbanística, as exigências técnicas a serem atendidas à elaboração do Plano Urbanístico Definitivo:

I. Dimensão e posicionamento das vias de trânsito rápido e arterial a serem implantados no loteamento, articulado com o existente ou projetado;

II. Definições e localizações das áreas destinadas à recreação e áreas verdes, à equipamentos urbanos e comunitários e as árvores a serem preservadas;

III. Definição dos usos, ocupação, densidade e parâmetros urbanísticos;

IV. Indicação das faixas de terreno destinadas às redes de canalização e escoamento das águas pluviais, redes de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica, observada a faixa de segurança definida pelo Órgão competente, dentre outras que se fizerem necessárias;

V. relação das obras de infraestrutura a serem executadas pelo interessado, os projetos complementares a serem apresentados e as obrigações a serem cumpridas.

§1º. As diretrizes técnicas deverão ser expedidas no prazo de 30 (trinta) dias e vigorarão pelo prazo de até 01(um) ano contado da data de sua expedição.

§2º. Será devolvida ao interessado, uma via da planta contendo as diretrizes e as localizações, nos termos dos incisos deste artigo.

Seção III.**Do Projeto Urbanístico Definitivo.**

Art. 85. O Projeto Urbanístico Definitivo a ser apresentado pelo Interessado deverá materializar o atendimento das diretrizes técnicas expedidas pelo Órgão Municipal de Planejamento e encontrar-se em conformidade com as normas urbanísticas pertinentes.

Subseção I.**Dos Procedimentos para o Projeto Urbanístico Definitivo.**

Art. 86. O Projeto Urbanístico Definitivo deverá ser juntado aos autos do procedimento administrativo, mediante requerimento do interessado, acompanhado de peças técnicas e de detalhamento das obras e serviços a executar, observando-se as seguintes condições.



I. Demonstração do cumprimento integral das diretrizes técnicas, mediante juntada dos seguintes documentos, especificações e peças técnicas:

- a). apresentação de memorial descritivo detalhado dos serviços de pavimentação;
- b). apresentação da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) dos projetos urbanístico e de infraestruturas junto ao CREA-GO ou da RRT(Registro de Responsabilidade Técnica) ao CAU;
- c). apresentação da ART de execução dos serviços de engenharia junto ao CREA-GO ou do RRT de execução dos serviços de arquitetura junto ao CAU;
- d). apresentação de projeto de dosagem ou traço da mistura betuminosa a ser utilizada na execução dos serviços de revestimento asfáltico;
- e). apresentação de laudo de análise dos solos a serem utilizados no subleito, reforço do subleito, se houver, e base;
- f). o material do subleito deverá apresentar resistência mínima , denominada Índice de suporte Califórnia ISC ou CBR, de 10% (dez por cento), e, quando inferior é necessário a execução de uma camada de reforço do subleito com solo de melhor suporte;
- g). o material da base deverá apresentar CBR mínimo de 35% (trinta e cinco por cento);
- h). o grau de compactação será de no mínimo 98% (noventa e oito por cento);
- i). o pavimento deverá apresentar regularização do subleito com corte ou aterro máximo de 20 (vinte) centímetros; reforço do subleito com espessura mínima acabada de 10 (dez) centímetros; base com espessura mínima acabada de 13 (treze) centímetros e máxima de 20 (vinte) centímetros e capa asfáltica com espessura mínima acabada de 1,8 (um vírgula oito) centímetros para os tratamentos superficiais e 2,0 (dois) centímetros para as pré misturas a frio ou a quente;
- k). caso o revestimento asfáltico for do tipo tratamento superficial, simples, duplo ou triplo, é obrigatória a execução da capa selante.

II. Título de propriedade;

III. Projeto Urbanístico Definitivo na escala 1:1000, sendo 3 (três) cópias em papel comum, e 1 (uma) em arquivo digital, contendo:

- a). quadro informativo de 18x29cm (dezoito por vinte e nove centímetros, com endereço completo, nome e assinatura do autor do Projeto, Registro no CREA-GO/CAU-GO, escala do desenho, numeração das pranchas, total das pranchas, contendo cada prancha, data,

nome e assinatura do proprietário e espaço para anotação do CREA-GO/CAU-GO e do Município;

- b). indicação precisa e denominação das vias públicas com hierarquização viária;
- c). subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões, áreas e numerações;
- d). indicação exata da disposição, forma dimensionamento, denominação ou destinação das áreas públicas municipais, áreas verdes e de recreação;
- e). planta topográfica com curvas de nível de metro em metro e de 5 m (cinco metros) em 5m (cinco metros), georeferenciadas com sistema de coordenadas UTM nos vértices da gleba, indicação das RN's;
- f). perfis longitudinais e transversais de todas as vias, áreas de recreação e/ou áreas verdes e áreas públicas municipais;
- g). indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas das vias projetadas;
- h). dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;
- l) indicação do Norte;
- j). indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

- k). planta geral na escala de 1:1.000.

IV. Projetos Complementares de obras de infraestrutura, sendo 3 (três) cópias em papel comum, 1(uma) cópia em arquivo digital:

- a) de guias e sarjetas;
- b) de rede de escoamento de águas pluviais, caixas de detenção ou retenção;
- c) de rede de abastecimento de águas ou alternativo;
- d) de rede de abastecimento de energia elétrica e de iluminação pública;
- e) de rede de esgoto sanitário e sua destinação;
- f) arborização;
- g). de pavimentação.



§1º. Os projetos de que trata este inciso deverão ser elaborados de acordo com as normas técnicas, diretrizes e exigências técnicas dos Órgãos Municipais competentes.

§2º. Os projetos de rede de abastecimento de água por rede pública ou por meio alternativo, a coleta e o tratamento do esgoto sanitário, assim como, o fornecimento de energia elétrica por rede pública, deverão ser atestados por meio dos Atestados de Viabilidade Técnica, emitidos pelos Órgãos responsáveis;

V. Memorial Descritivo contendo:

- a) descrição sucinta do parcelamento, com características e destinações de uso;
- b) condições urbanísticas do parcelamento e do entorno, as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções além daquelas constantes da legislação municipal;
- c) listagem dos lotes e áreas públicas com limites, confrontações, áreas e planilha de cálculo;
- d) indicação e descrição das áreas verdes e de recreação, áreas destinadas a edifícios públicos e áreas de proteção permanente;
- e) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existente no loteamento e adjacências.

Art. 87. A empresa responsável pela execução das obras de infraestrutura do parcelamento deverá apresentar Certidão de Registro da Empresa no CREA-GO e Atestado de Capacidade Técnica e ainda cumprir as seguintes exigências:

- I. Executar as obras de infraestrutura em conformidade com os projetos, memoriais descritivos, especificações, normas técnicas, prazos e condições;
- II. Executar as obras de pavimentação e complementares a estas fora do período chuvoso e quando a temperatura ambiente estiver inferior a 10° C.

Subseção II.

Da análise e Aprovação do Projeto Urbanístico Definitivo.

Art. 88. O Projeto Urbanístico Definitivo será analisado mediante parecer técnico conclusivo da Secretaria Municipal de Planejamento e análise jurídica da Procuradoria Geral do Município, respectivamente, quanto ao atendimento das exigências técnicas e observância da legislação urbanística, antecedendo obrigatoriamente os atos administrativos de aprovação pelo Chefe do Poder Executivo.

Art. 89. Constatado, a qualquer tempo, divergência das medidas e confrontações da área a ser parcelada com a dimensão da área registrada, o parcelador fica obrigado a tomar as providências relativas às adequações de demarcação nos termos da Lei, condição para continuidade do procedimento de aprovação, retornando-o à fase do Plano Urbanístico preliminar.

Art. 90. É vedado implantar o parcelamento em desacordo com o Projeto aprovado, sujeitando o parcelador às penalidades cabíveis administrativas e penais.

Parágrafo Único. Qualquer modificação que venha ocorrer na implantação do loteamento sujeitar-se-á o parcelador à solicitação de reanálise técnica e jurídica, com paralização das obras, até a conclusão do procedimento pelos Órgãos Municipais competentes.

Subseção IV.

Do Licenciamento Urbanístico.

Art. 91. É proibido vender, prometer vender, ceder direitos, prometer ceder ou manifestar a intenção de alienar qualquer das unidades autônomas do Loteamento, por meio de instrumento público ou particular, mesmo que em forma de reserva, recibo de sinal ou outro documento, sem estar o loteamento devidamente licenciado pelo Município e registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 92. Para licenciamento do Projeto Urbanístico Definitivo do Loteamento, desde que, satisfeitas as exigências descritas nesta Lei e o mesmo estando tecnicamente autorizado, o interessado apresentará ao órgão municipal de planejamento o Cronograma de Execução dos Projetos e assinará um Termo de Compromisso, no qual listar-se-á as seguintes obrigações e responsabilidades:

- I- executar, às próprias custas, no prazo de 2 (dois) anos, permitida a prorrogação por igual período, a abertura das vias públicas e praças, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento de acordo com os padrões da Prefeitura, assim como, no mínimo, a abertura de vias e logradouros públicos, a implantação das guias e sarjetas, da rede de escoamento de águas pluviais, a rede de abastecimento de água, a rede de abastecimento de energia elétrica e iluminação pública, a rede de abastecimento esgotamento sanitário e suas destinações, a arborização de vias públicas, a pavimentação do tipo CBUQ (concreto betuminoso usinado quente) e/ou TSD(Tratamento Superficial Duplo), nos termos desta lei;
- II- enumerar no Termo de Compromisso as obras, aqui descritas, com os respectivos orçamentos;
- III- executar as obras de acordo com as normas e padrões técnicos estabelecidos pelos respectivos órgãos competentes;

IV- facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços, disponibilizando livro Diário de Obras e outros documentos necessários à fiscalização;

V- se comprometer a escriturar no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, em nome da Prefeitura Municipal de Itaberaí e sem direito a qualquer indenização, todas as Áreas Públicas que passarão a integrar o patrimônio do Município.

Parágrafo único. A juízo do órgão municipal competente, a Prefeitura poderá permitir a execução do Loteamento em etapas, desde que faça constar complementarmente no Termo de Compromisso o que se segue:

- a) definição do cronograma de implantação das obras de cada etapa, com o estabelecimento do prazo final de implantação das obras de todo o empreendimento;
- b) garantia aos adquirentes, do pleno uso e gozo dos equipamentos a serem implantados.
- c) a implantação do loteamento em etapas não gera direito a homologação parcial do loteamento.
- d). fica liberada a venda e ocupação do loteamento, conforme etapas de implantação.

Subseção V.

Da Documentação.

Art. 93. A documentação referente ao projeto apto a receber licenciamento constituir-se-á de:

I- título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel a ser loteado;

II- licença Ambiental Prévia emitida pelo órgão ambiental competente;

III- modelo de contrato de compromisso de compra e venda que será depositado no Cartório de Registro de Imóveis, com a descrição da infraestrutura exigida, prazo de conclusão de serviços, bem como a denominação do empreendimento;

IV- memorial descritivo das áreas e lotes do empreendimento;

V- discriminação dos bens oferecidos em garantia da execução da infraestrutura urbana;

VI- Termo de Compromisso assinado pelas partes, nos termos estabelecidos por esta lei;

VII- comprovante de pagamento de emolumentos e taxas;

www.itaberaí.go.gov.br

PREFEITURA DE ITABERAÍ
Praça Balduino da Silva Caldas, s/n. Centro, Itaberaí - Goiás - CEP 76630-000
Fone/Fax: (62) 3375-2996



VIII- uma via das Diretrizes Técnicas emitidas pelo órgão municipal de planejamento.

Art. 94. Para o licenciamento final dos projetos, estes deverão conter os seguintes elementos e entregues em cópias de papel comum e um arquivo digital:

I- planta urbanística geral do loteamento, na escala de 1:1000, em 2 (duas) cópias assinadas pelo proprietário e profissional habilitado e uma cópia digital em CD, com:

- a) curvas de nível de metro em metro e indicação dos talwegues;
- b) orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais Universal Transverse Mercator – UTM;
- c) divisão das quadras, com as respectivas dimensões, áreas e numerações;
- d) dimensões lineares e angulares do projeto, raios tangentes e ângulos centrais de curvas, pontos de tangência, eixos de vias e cotas de nível;
- e) perfis longitudinais (escala 1:1000) e transversais (escala 1:100) de todas as vias oficiais de circulação, em 4 (quatro) vias de cópias;
- f) sistema de vias com a respectiva hierarquia, obedecendo aos gabaritos mínimos regulamentados na Lei de Parcelamento do Solo e nesta Lei;
- g) indicação do ponto de interseção de tangentes localizadas nos ângulos de curva e vias projetadas;
- h) faixas de domínio, servidões e outras restrições impostas pelas legislações municipal, estadual ou federal;
- i) indicação em planta, com definição de limites e dimensões das áreas que passarão ao domínio do Município;
- j) indicação, no quadro de áreas, da área e quantitativo total dos lotes e áreas, do sistema viário, bem como das áreas institucionais;
- k) os perfis longitudinais das quadras no local de maior declive, horizontal em escala 1:1000 e vertical em escala 1:100;



- l) os perfis longitudinais das vias, constando cotas longitudinais, por categoria de via;
- m) planilha de caminhamento dos talvegues;
- n) demais elementos necessários à perfeita e completa elucidação do projeto;

II- Projetos Complementares:

- a) de guias e sarjetas;
- b) de rede de escoamento de águas pluviais;
- c) de rede de abastecimento de água;
- d) de rede de abastecimento de energia elétrica e iluminação pública;
- e) de rede de esgotos sanitários e suas destinações;
- f) de arborização;
- g) de pavimentação;
- h) de sinalização viária horizontal e vertical;

§ 1º Os projetos de que trata este inciso serão elaborados de acordo com as normas pertinentes editadas e aprovados pelos Órgãos competentes.

§ 2º Para o sistema de esgoto sanitário, poderá ser apresentado projeto de sistema alternativo, desde que aprovado pelo Órgão competente.

§ 3º Deverá constar do Termo de Compromisso, o prazo máximo para repasse ao Município de todos os projetos complementares, com a devida aprovação pelos órgãos e concessionárias dos serviços públicos.

III- Memorial Descritivo contendo obrigatoriamente o seguinte e nesta ordem:

- a) descrição sucinta do parcelamento, com características e destinação de uso;
- b) condições urbanísticas do parcelamento e do entorno, as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções além daquelas constantes da legislação municipal;
- c) listagem dos lotes e áreas públicas com limites, confrontações, áreas e planilha de cálculo;

d) indicação e descrição das áreas públicas de recreação, áreas verdes, áreas destinadas a edifícios públicos e Áreas de Proteção Permanente, assim como as aquelas destinadas ao sistema viário;

e) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências;

Parágrafo único. Nesta etapa, o loteador deverá apresentar à Prefeitura as Certidões e Atestados de Viabilidade técnica, emitidos pelos Órgãos competentes.

Art. 95. Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto e com as respectivas Anotações de Responsabilidades Técnicas ARTs/RRTs para cada etapa dos projetos.

Art. 96. O Poder Público, após análise pelos órgãos competentes, baixará Decreto de Licenciamento Urbanístico e expedirá Alvará de Licença para execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigida.

Art. 97. Os dados fornecidos em plantas, memoriais, certidões, escrituras, laudos e demais documentos apresentados pelo empreendedor são aceitos como verdadeiros, não cabendo ao Poder Público qualquer ônus que possa recair sobre atos firmados com base nesses documentos apresentados.

Parágrafo único. Constatada falsidade em qualquer documento apresentado ou caso esteja em desacordo com a cópia original aprovada, este perderá imediatamente sua validade, sujeitando o interessado às penalidades legais cabíveis.

Art. 98. Deverão constar do contrato padrão de compra e venda licenciado pelo Poder Público e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis, além das indicações exigidas pelo artigo 26 das leis federais nºs 6.766/79 e 9.785/99, a definição do tipo de loteamento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes construtivos, a taxa de ocupação, os recuos, as servidões, as áreas não edificáveis, as restrições de anexação ou subdivisão, o licenciamento ambiental, a existência de garantias reais, o cronograma físico das obras e serviços a executar e a denominação do empreendimento.

CAPÍTULO V. DAS GARANTIAS E PRAZOS.



Art. 99. Para a execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana exigidos para qualquer das modalidades de parcelamento previstos nesta Lei, o interessado constituirá caução, mediante escritura pública, antes da expedição do Licenciamento Urbanístico, com valor equivalente ao custo das obras e serviços a serem executados, em conformidade com o estabelecido no Termo de Compromisso através de uma das seguintes garantias:

I- carta de fiança bancária ou pessoal;

II- caução de títulos da dívida pública (ou qualquer espécie de garantia prevista em lei);

III- depósito pecuniário em consignação em conta vinculada à Prefeitura do Município;

IV- caução real mediante hipoteca de imóveis situados no Município, desde que livres de quaisquer ônus, imóveis estes que deverão ser avaliados pela Prefeitura Municipal.

§ 1º A caução deverá ser instrumentalizada por Escritura Pública e registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, no ato do registro do empreendimento, cujos emolumentos ficarão às expensas do empreendedor.

§ 2º Quando os imóveis caucionados forem localizados em área fora do empreendimento deverão ser apresentados os respectivos documentos e os registros devidamente averbados e atualizados, devendo ser procedida a devida avaliação pelo órgão competente do Município.

§ 3º Não serão aceitas como caução, pelo Poder Público, as áreas cuja declividade seja igual ou superior a 30% (trinta por cento) e aquelas declaradas de Preservação Permanente e as de uso restrito, nos termos da legislação ambiental.

Art. 100. O Licenciamento Urbanístico tem prazo de execução da infraestrutura de 2 (dois) anos prorrogáveis por, no máximo, mais 02 (dois) anos.

§ 1º A prorrogação será concedida, a critério do Poder Público, apenas a empreendedores que não estiverem com outros empreendimentos em situação irregular junto ao Poder Público.

§ 2º Em caso de inobservância do prazo previsto no caput deste artigo, o Município utilizará do valor caucionado para fazer face à execução das obras de infraestrutura.



Art. 101. Decorrido o prazo previsto nesta lei, sem que tenha ocorrido a execução, no todo ou em parte, das obras de infraestrutura de responsabilidade do empreendedor, ficará ele, ainda:

I- sujeito às penalidades e multas previstas neste diploma legal, e

II- impedido de obter a aprovação de diretrizes e de novos empreendimentos imobiliários que venham a ser requeridos por si ou por meio de empresas das quais faça parte.

Art. 102. Com a concordância do Poder Público, a garantia poderá ser reduzida, na proporção da execução das obras e serviços, caracterizando seu descaucionamento parcial.

§ 1º Somente após a conclusão da totalidade dos serviços o Poder Público poderá liberar as garantias estabelecidas.

§ 2º Quando o parcelamento for realizado em etapas, as obras e serviços de cada etapa devem ser objeto de vistoria e recebimento individualizado pelo Poder Público Municipal.

CAPÍTULO VI. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES.

Art. 103. A infração a qualquer dispositivo desta lei acarretará, sem prejuízo das sanções previstas na legislação federal civil e ambiental pertinente e em vigor, a aplicação pelo Órgão Municipal competente, das seguintes penalidades administrativas:

I- advertência, que consiste na notificação escrita da irregularidade constatada pela autoridade fiscal;

II- embargo, que determina a paralisação imediata das obras de infraestrutura e do complexo do empreendimento;

III- intervenção, que consiste na interferência direta do Poder Público Municipal na execução das obras de infraestrutura do loteamento;

IV- interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do loteamento;

V- multa, na forma de penalidade pecuniária, nos termos desta lei, sem prejuízo da aplicação de outras penalidades por inobservância da legislação federal ou de preceitos regulamentares pertinentes;

VI- penalidade e multa na forma pecuniária, conforme Legislação Federal, em especial: Lei nº 6.766, de 20/12/1979; Lei nº 9.605, de 12/02/1998 e Lei nº 9.785, de 1.999, bem como outras que vierem complementá-las ou sucedê-las;

VII- cassação do alvará de licença urbanística;

VIII- revogação do Termo de Permissão de Uso;

IX- revogação do Decreto de aprovação do loteamento.

§ 1º A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator do embargo, da intervenção, da interdição, da revogação do Termo de Concessão de Uso ou da cassação do alvará de licença urbanística do loteamento.

§ 2º Todas as sanções serão comunicadas ao infrator ou ao seu representante legal, mediante notificação oficial do Órgão Municipal competente.

§ 3º É assegurado aos infratores o contraditório e a ampla defesa, com os meios e recursos inerentes ao processo administrativo.

Seção I Da Advertência

Art. 104. Será aplicada pena de advertência quando a infração puder ser corrigida de imediato e for de pequena gravidade, nos seguintes casos:
I- descumprimento de prazos administrativos;

II - descumprimento das especificações técnicas do projeto, da execução e dos materiais aplicados; e

III - não atendimento à fiscalização.

§ 1º A pena de advertência será aplicada por escrito.

§ 2º A reincidência na conduta acarretará a aplicação de pena de embargo e multa, nos termos da legislação federal.

Seção II Do Embargo

Art. 105. A execução do empreendimento que não estiver em conformidade com os projetos aprovados acarretará o embargo do empreendimento pelo Órgão Municipal competente, que consiste na suspensão temporária, total ou parcial, da obra de infraestrutura ou do complexo do empreendimento.

Art. 106. O embargo será expedido, quando:

- I- o agente público constatar irregularidade no objeto do parcelamento;
- II- as exigências e solicitações advindas da fiscalização municipal não forem atendidas;
- III- descumprimento das especificações técnicas do projeto urbanístico, da execução do loteamento e do complexo do empreendimento e dos materiais aplicados.

Parágrafo único. A aplicação do embargo não exime as outras sanções legais cabíveis.

Art. 107. O embargo poderá ser levantado somente com a regularização do empreendimento.

Art. 108. O descumprimento das exigências contidas no termo de embargo, no prazo solicitado, implicará em multa e paralisação da obra ou serviço.

Art. 109. Em caso de intervenção em obra embargada, o custo da regularização será efetuado a expensas dos adquirentes, sem prejuízo da ação regressiva contra o empreendedor.

Seção III Da Intervenção

Art. 110. O Poder Público fará intervenção no empreendimento sempre que constatar:

- I- paralisação das obras pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias corridos;
- II- que o empreendedor estiver executando o loteamento em desacordo com o projeto aprovado ou em descumprimento ao seu cronograma físico, em conformidade com laudo técnico expedido pela autoridade licenciadora.

§ 1º A autoridade licenciadora notificará o empreendedor para que, no prazo de 30 (trinta) dias e nas condições fixadas, regularize a situação, sem prejuízo da aplicação das devidas sanções administrativas.



§ 1º As quantias auferidas com a alienação dos lotes e unidades autônomas ou ainda com a execução das garantias deverão ser depositadas em conta poupança, nos termos dos dispositivos desta lei.

§ 2º A execução da infraestrutura será iniciada após prévio processo licitatório, que poderá ocorrer em etapas, desde que os valores depositados sejam suficientes.

Art. 116. Durante a intervenção, o empreendedor poderá acompanhar todos os atos do interventor, bem como examinar livros, contas e contratos.

Art. 117. O interventor prestará contas de sua gestão, mensalmente, à autoridade licenciadora e à comissão de representantes dos adquirentes, devendo a sua gestão ser pautada pelos mesmos padrões de moralidade e probidade que orientam a atuação dos agentes públicos.

Parágrafo único. O interventor equiparar-se-á a servidor público, no que concerne a seus deveres e responsabilidades.

Art. 118. A autoridade licenciadora determinará o fim da intervenção quando o parcelamento estiver em conformidade com o projeto e com os prazos fixados no cronograma físico, desde que, seja verificada a capacidade técnica e financeira do empreendedor para reassumir a implantação do loteamento.

§ 1º Firmada a decisão que encerra a intervenção, a autoridade licenciadora requererá, imediatamente, o cancelamento da averbação realizada.

§ 2º Encerrada a intervenção, o empreendedor assumirá novamente a responsabilidade pela execução das obras de infraestrutura e do complexo do empreendimento, a ele competindo:

I- requerer à autoridade judicial autorização para o levantamento do saldo das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos;

II- notificar os adquirentes dos lotes, pelo Registro de Imóveis, para que passem a pagar diretamente a ele as prestações restantes, a partir da data em que forem efetivamente notificados.

Art. 119. A intervenção não obstará a aplicação das devidas sanções penais ou de outras que se impuserem na forma da legislação em vigor, bem como a responsabilização na esfera civil.

Seção IV
Da Interdição

Art. 120. Será aplicada pena de interdição quando for constatado risco à vida, proibindo-se o uso e a ocupação de parte ou da totalidade da área loteada.

Art. 121. A interdição poderá ser suspensa somente com a regularização da situação a que deu causa.

Art. 122. O descumprimento das exigências contidas no termo de interdição, no prazo solicitado, implicará em multa e cassação do alvará de licença.

Seção V
Da Multa

Art. 123. Será aplicada pena de multa, na forma de penalidade pecuniária, graduável de acordo com a gravidade da infração e conforme a legislação federal, especificamente, nos seguintes casos:

I- quando o Poder Público e as concessionárias de serviços públicos, devidamente identificados, forem impedidos de acessar o empreendimento;

II- quando o empreendedor não executar, no todo ou em parte, obras de infraestrutura de sua responsabilidade;

III- nos casos de reincidência nas penalidades de advertência, embargo, interdição e intervenção.

Art. 124. A pena de multa poderá ser aplicada concomitante às outras sanções previstas nesta lei.

Art. 125. Para efeitos de aplicação da pena de multa, decorrentes desta Lei, fica instituída a Unidade Fiscal do Município – UFM, com valor fixado em R\$ 1,065 (um real zero sessenta e cinco centavos), nesta data.

§ 1º. A UFM será corrigida anualmente, em 1º de janeiro de cada ano, no mesmo percentual inflacionário encontrado para o ano anterior, pelo Índice de Preço ao Consumidor Amplo – IPCA, índice oficial da inflação do Brasil, o qual fica considerado como fator de atualização da UFM.

§ 2º. A correção anual da UFM será por ato próprio do Chefe do Poder Executivo.

Art. 126. A multa pecuniária será aplicada sempre que constatar inobservância, por parte do profissional habilitado ou da firma responsável pela implantação do loteamento, dos

§ 2º Não sendo encontrado o empreendedor ou estando este em lugar incerto e não sabido, a autoridade licenciadora providenciará a sua notificação, mediante edital publicado em jornal oficial do Município, por duas vezes, no período de 15 (quinze) dias.

§ 3º Independentemente da forma pela qual venha a ser consumada a notificação, a autoridade licenciadora dará ciência dos seus termos à comissão de representantes dos adquirentes.

Art. 111. Sempre que tomar ciência, de ofício ou por provocação de terceiro, das irregularidades enumeradas nos incisos I e II, do artigo antecedente, a autoridade licenciadora tomará as providências cabíveis, na conformidade com o estabelecido no artigo antecedente.

Art. 112. Decorrido o prazo estabelecido na notificação, sem a necessária regularização do loteamento, a autoridade licenciadora determinará a intervenção no empreendimento.

Art. 113. A decisão que determinar a intervenção indicará o nome do interventor e será acompanhada de motivação obrigatória, devendo ainda a autoridade licenciadora, de imediato, providenciar a averbação da intervenção na matrícula do imóvel parcelado.

Art. 114. Determinada e averbada a intervenção, na forma desta lei, os adquirentes serão notificados a imediatamente suspender o pagamento, ao empreendedor, das prestações contratuais ainda remanescentes e a efetuar o seu respectivo depósito em conta específica aberta pelo Município.

§ 1º O Município receberá as quantias encaminhadas pelo adquirente e as depositará em conta de poupança aberta junto a estabelecimento de crédito, respeitado o disposto no art. 666, inciso I, do Código de Processo Civil.

§ 2º Caso as garantias oferecidas pelo empreendedor não forem suficientes, as quantias depositadas na forma do § 1º deste artigo serão utilizadas para o custeio das providências necessárias à regularização do parcelamento ou da execução das obras de infraestrutura previstas.

Art. 115. Ao interventor, que será nomeado pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, serão atribuídos os mesmos poderes de gestão que possui o empreendedor para a execução do loteamento, sendo a ele ainda facultado levantar os depósitos feitos na forma do § 1º do artigo antecedente, independentemente de prévia autorização judicial, contratar as obras e serviços necessários, alienar os lotes e unidades autônomas disponíveis, bem como executar as garantias oferecidas.



dispositivos desta lei e ficarão sujeitos ao pagamento de multas nos valores estabelecidos nos casos de cometimento das seguintes infrações:

I- 85 (oitenta e cinco) – UFM - Unidade Fiscal do Município, por lote, por apresentar projeto em desacordo com os dispositivos desta lei;

II- 170 (cento e setenta) UFM - Unidade Fiscal do Município, por lote, por apresentar projeto de parcelamento, falseando medidas, cotas e demais indicações;

III- 335 (trezentos e trinta e cinco) UFM - Unidade Fiscal do Município, por lote, por falsear cálculos do projeto e elementos de memoriais descritivos ou por viciar projeto, introduzindo lhe alterações de qualquer espécie após aprovação;

IV- 170 (cento e setenta) UFM - Unidade Fiscal do Município, por assumir responsabilidade na elaboração do projeto de parcelamento e entregar a sua elaboração de fato a terceiros sem a devida habilitação.

Art. 127. São aplicáveis multas simultaneamente à profissional ou à firma responsável pelo loteamento, nos seguintes casos:

I- 3.370 (três mil trezentas e setenta) UFM - Unidade Fiscal do Município, por inexistência no local da obra de execução do parcelamento de cópia do projeto na forma como foi aprovado;

II- 335 (trezentas e trinta e cinco) UFM - Unidade Fiscal do Município, por lote, por mês de atraso na execução do Termo de Compromisso;

III- 16.850 (dezesesseis mil oitocentas e cinquenta) UFM - Unidade Fiscal do Município, pelo não cumprimento de intimação em virtude de vistoria ou de determinações fixadas no Laudo de Vistoria;

IV- 335 (trezentas e trinta e cinco) UFM - Unidade Fiscal do Município, por lote, por iniciar ou executar obras no parcelamento antes da edição do respectivo Decreto de aprovação ou em desacordo com o projeto aprovado;

V- 335 (trezentas e trinta e cinco) UFM - Unidade Fiscal do Município, por lote pelo não cumprimento de determinações fixadas no Laudo de Vistoria.

Art. 128. As multas aplicáveis aos proprietários dos imóveis parcelados serão as seguintes:

I- 3.370 (três mil trezentas e setenta) UFM - Unidade Fiscal do Município, por lote, por remanejamento ou reparcelamento sem prévia autorização;

II- 3.370 (três mil trezentas e setenta) UFM - Unidade Fiscal do Município, por lote, pelo não cumprimento da ordem de embargo;

III- 8.425 (oito mil quatrocentas e vinte e cinco) UFM - Unidade Fiscal do Município, por lote, por ocupar ou fazer ocupar parcelamento antes do cumprimento do Termo de Compromisso;

IV- 8.425 (oito mil quatrocentas e vinte e cinco) UFM - Unidade Fiscal do Município, por lote, quando utilizar materiais inadequados ou sem as necessárias condições de resistência, ou em desacordo com os projetos e especificações aprovados.

Art. 129. Nas reincidências, as multas estabelecidas nos arts. 128, 129 e 130 desta lei serão cominadas em dobro.

Parágrafo único. Considera-se reincidência a repetição da infração de um mesmo dispositivo desta lei, pela mesma pessoa física ou jurídica, depois de passada em julgado administrativamente a decisão condenatória referente à infração anterior.

Art. 130. O prazo para pagamento das multas aplicadas é de 5 (cinco) dias após a aplicação da mesma ou após julgamento do recurso.

Art. 131. As multas não pagas nos prazos legais serão inscritas na dívida ativa.

Parágrafo único. Quando o infrator se recusar a pagar as multas impostas nos prazos legais esses débitos serão judicialmente executados.

Art. 132. Quando em débito de multa, nenhum infrator receberá quaisquer quantias ou créditos que tiver com a Prefeitura, nem participará de licitação ou firmará contratos ou ajustes de qualquer natureza, não terá projetos aprovados nem obterá licença para construir, ou exercer qualquer transação com a Prefeitura até que regularize a situação.

Art. 133. Os débitos decorrentes de multas não pagas nos prazos legais serão atualizados, nos seus valores monetários, na base dos coeficientes de correção monetária que estiverem em vigor na data de liquidação das importâncias devidas.

Seção VI

Da Cassação do Alvará de Licença

Art. 134. A cassação do Alvará de Licença será aplicada nos casos de:

- I- descumprimento das exigências contidas no termo de interdição no prazo solicitado;
- II- descumprimento das exigências contidas no termo de embargo no prazo solicitado.

Parágrafo único. Todas as sanções serão comunicadas ao interessado mediante notificação oficial do Órgão Municipal competente.

CAPÍTULO VII.

Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 135. Nenhum lote será colocado à venda sem o cumprimento das seguintes condições:

I- publicação do decreto de licenciamento urbanístico do loteamento;

II- registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 136. O licenciamento urbanístico do loteamento, por parte da Prefeitura de Itaberaí, não implicará em sua responsabilização quanto a possíveis divergências de medidas e áreas, no todo ou em relação aos lotes ou áreas, assim como quanto a possibilidade de erros na demarcação e/ou superposição do loteamento em relação a seus confrontantes.

Art. 137. Para melhor aplicabilidade da presente lei, fica o Poder Executivo autorizado a promover sua regulamentação, no que couber, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

Art. 138. Caberá ao órgão municipal de planejamento e a Procuradoria Geral do Município, a atribuição de garantir a eficiente aplicação desta lei, inclusive no que se refere à análise de casos omissos e interpretações decorrentes de sua aplicação.

Art. 139. É parte integrante desta Lei o Anexo I.

Art. 140. Revogam-se as disposições em contrário, no que colidir com o disposto na presente lei.

Art. 141. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE ITABERÁI AOS 02
(DOIS) DIAS DO MÊS DE FEVEREIRO DE 2016.**

Certifico e dou fé que este ato foi publicado no PLACARD da Prefeitura Municipal na presente data.

Itaberaí (GO) 02/02/2016

Secretário de Administração

www.itaberaí.go.gov.br


Carlos Roberto da Silva
Prefeito Municipal

PREFEITURA DE ITABERÁI
Praça Balduino da Silva Caldas, s/n, Centro, Itaberaí - Goiás - CEP 76630-000
Fone/Fax: (62) 3375-2996