

LEI Nº 3.072, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2008.



Dispõe sobre o parcelamento do solo das ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social da Cidade de Serra Negra.

Projeto de Lei Nº 60/2008.

O PREFEITO MUNICIPAL DA ESTÂNCIA HIDROMINERAL DE SERRA NEGRA, usando de suas atribuições legais, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I Dos Objetivos

Art. 1º Esta Lei regula o parcelamento do solo no Município de Serra Negra, obedecidas as demais normas federais e estaduais relativas à matéria, especialmente a Lei Federal nº 6766/79, alterada pela Lei Federal nº 9785/99, e o Decreto-Lei nº 58/37.

§ 1º Considera-se Zona Urbana para fins de aplicação desta Lei, região composta pela área interna à linha limítrofe definida pela lei de perímetro urbano.

§ 2º Considera-se Zona Rural, para fins de aplicação desta Lei, situada fora da linha limítrofe definida pela lei de perímetro urbano.

§ 3º O parcelamento da Zona Rural somente será permitido para fins agrícolas e usos permissíveis especificados, conforme Estatuto da Terra e previamente aprovado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, não excluindo as aprovações pelos demais órgãos competentes.

Art. 2º Esta Lei tem por objetivos:

I - orientar o projeto e a execução de qualquer serviço ou obra de parcelamento do solo para fins urbanos no Município;

II - prevenir assentamento urbano em área imprópria para esse fim;

III - evitar a comercialização de lotes inadequados às atividades urbanas;

IV - assegurar a observância de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade no processo de parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 3º A execução de qualquer parcelamento no Município dependerá de aprovação final da Prefeitura Municipal de Serra Negra, e será concedida após aprovação do projeto junto ao órgão estadual competente e a entrega de plantas aprovadas e do Certificado de Aprovação expedido por aquele órgão juntamente com os Termos de Compromissos firmados com os órgãos municipais competentes.

Seção II Das Definições

Art. 4º Entende-se por parcelamento do solo a divisão do território Municipal nas modalidades:

I - parcelamento: subdivisão de gleba sob a forma de loteamento, desmembramento, remembramento ou condomínio horizontal;

II - loteamento: divisão de glebas ou terrenos em lotes destinados a edificação para fins urbanos, com aberturas de novas vias de circulação e logradouros públicos, ou prolongamento, ampliação ou modificação do sistema viário existente;

III - condomínio horizontal: divisão de glebas ou terreno em frações ideais (%) com sistema de circulação interna em regime de co-propriedade implicando na existência de unidades autônomas cabendo a cada unidade fração ideal de terreno e de equipamentos comuns como parte inseparável do todo;

IV - conjunto habitacional: agrupamento de edificações em uma mesma gleba ou terreno subdividida em unidades autônomas;

V - desmembramento ou subdivisão: divisão de gleba ou terreno em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

VI - desdobro: é a subdivisão de um lote urbano resultante de parcelamento anterior, aprovado, do qual resultam duas partes, desde que previsto nas diretrizes aprovadas e anotadas na matrícula;

VII - remembramento ou unificação: junção de dois ou mais lotes para formarem um único lote;

VIII - reparcelamento: redivisão de glebas, terrenos ou lotes, a partir de uma unificação, para parcelamento em novos lotes.

Art. 5º Para efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes

definições:

I - alinhamento predial, frente ou testada: linha divisória entre glebas, terrenos ou lote, de propriedade particular ou pública, e o logradouro público;

II - alvará: documento expedido pela Administração Municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;

III - área total: área da gleba abrangida pelo parcelamento, desmembramento ou condomínio horizontal, de acordo com os limites definidos em seu registro imobiliário;

IV - área líquida: área resultante da diferença entre a área objeto do parcelamento e a soma das áreas públicas;

V - áreas públicas: são as áreas de recreação ou lazer, institucionais, áreas de preservação permanente quando especificado sua destinação pública em projeto, e as chamadas "bens de patrimônio";

VI - área de recreação, sistema de lazer: área pública reservada e destinada a atividades culturais, recreativas e de lazer;

VII - área institucional: área pública reservada e destinada à implantação de equipamentos públicos de saúde, educação e outras;

VIII - áreas de preservação permanente: aquelas definidas pelas Leis Federais de proteção ao meio-ambiente;

IX - arruamento: são as vias projetadas para circulação de veículos e pedestres;

X - bens de patrimônio: áreas públicas sem destinação específica de lazer ou institucional;

XI - ciclovia: parte do logradouro ou via de circulação destinada ao tráfego de bicicletas;

XII - divisa: linha divisória entre glebas, terrenos ou lotes;

XIII - declividade: relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância no plano horizontal;

XIV - equipamento público ou comunitário: equipamento público destinado à educação, cultura, lazer, recreação, saúde, segurança e outros;

XV - equipamento urbano: equipamento público de infra-estrutura urbana, tais como: abastecimento de água, coleta de esgoto, drenagem de águas pluviais, distribuição de energia elétrica, iluminação pública e telefonia, gás canalizado;

XVI - faixa não edificável: área de terreno onde não é permitida qualquer construção;

XVII - fração ideal: parte inseparável de um lote ou coisa comum, considerada para fins de ocupação;

XVIII - fundo do lote: divisa oposta à testada, sendo, nos lotes de esquina, a divisa oposta à menor testada;

XIX - gleba: área de terra, com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo;

XX - largura média do lote: distância entre as divisas laterais do lote, ou entre a maior testada e o lado oposto ou entre duas testadas opostas, medida ortogonalmente no ponto médio da profundidade do lote;

XXI - logradouro público: área de terra de propriedade pública e de uso comum ou especial do povo, destinada às vias de circulação e espaços livres;

XXII - lote: área resultante de parcelamento do solo, aprovado pela Prefeitura, servido de infra-estrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em lei municipal para a zona a que pertence, e com pelo menos uma divisa lindeira a logradouro oficial;

XXIII - passeio ou calçada: parte do logradouro ou via de circulação destinada ao tráfego de pedestres;

XXIV - pista de rolamento: parte do logradouro ou via de circulação destinada ao desenvolvimento de uma ou mais faixas para o tráfego de veículos;

XXV - profundidade do lote: distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios da testada e da divisa do fundo;

XXVI - quadra: terreno circundado por vias de circulação, resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

XXVII - remanescente: área resultante de parcelamento, a qual integrava a gleba ou terreno original, sem que tenha sido objeto de subdivisão em lotes ou outras de características urbanas;

XXVIII - talvegue: linha sinuosa definida pela sucessão dos pontos de maior profundidade ao longo do leito de um curso d'água;

XXXX - via de acesso: área de uso comum destinada á circulação e ao acesso às unidades de condomínios;

XXX - via de circulação: avenidas, ruas, alamedas, travessas, estradas, ciclovias e caminhos de uso público, destinadas á circulação de veículos e pedestres, estabelecidas as suas larguras de acordo com suas características de tráfego.

CAPÍTULO II DAS NORMAS TÉCNICAS

Seção I Dos Parcelamentos Para Fins Urbanos

~~Art. 6º~~ A maior dimensão da quadra não poderá ser superior a 121,00m (cento e vinte e um metros) e sua área não poderá exceder a 30.000,00m² (trinta mil metros quadrados).

Art. 6º A maior dimensão da quadra não poderá ser superior a 150,00 (cento e cinquenta metros) e sua área não poderá exceder a 30.000,00m² (trinta mil metros quadrados). (Redação dada pela Lei nº 3174/2009)

§ 1º A extensão das vias em cul de sac somada a praça de retorno não deverá exceder 100,00 (cem) metros.

§ 2º As praças de retorno das vias em cul de sac deverão ter diâmetro mínimo de 20,00 (vinte) metros.

Art. 7º As dimensões e área mínimas, bem como os usos e os parâmetros de ocupação dos lotes oriundos de parcelamento, serão aqueles da zona em que se localiza a gleba, segundo o estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município.

§ 1º Em nenhuma hipótese os lotes resultantes de parcelamento do solo e desdobro no Município poderão ter dimensões e áreas inferiores aos seguintes parâmetros mínimos:

I - as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como os espaços livres de uso público corresponderão a 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear;

II - os lotes terão área mínima de 360 (trezentos e sessenta) metros quadrados e frente mínima para via pública de 12 (doze) metros lineares;

III - Deverão ser destinadas áreas especiais para:

a) vias de tráfego e de passagens de canalização pública de esgoto e água pluviais nos fundos de vales;

b) escola pública, a critério da análise em relação a demanda do local;

IV - Não será permitido o parcelamento do solo:

- a) em terreno alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providencias para assegurar o escoamento das águas;
- b) em terrenos que tenham sidos aterrados com material nocivo a saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- c) em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências especiais da Prefeitura;
- d) em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;
- e) em áreas de preservação ecológicas ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

§ 2º Caso permaneça área remanescente ou encravada com frente para a via pública oriunda de parcelamento, e caso o proprietário proceda a novo parcelamento da gleba remanescente, serão exigidas as áreas com destinações públicas correspondentes á área a ser parcelada, assim como a complementação das obras de infra-estrutura necessárias.

Art. 8º São consideradas Áreas de Preservação Permanente - APP`s aquelas descritas pelo Código Florestal.

Parágrafo único. Manter-se-ão ao longo das APP`s as larguras descritas pelas disposições federais regulamentadoras.

Art. 9º As vias de circulação de qualquer parcelamento deverão:

I - articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, em obediência às diretrizes expedidas pelo Município;

II - obedecer aos gabaritos das vias conforme diretrizes expedidas pelo Município;

III - ser providas de praça de manobra, com passeio que possa conter um círculo com diâmetro mínimo de 20,00 (vinte) metros na pista de rolamento, quando houver interrupção ou descontinuidade no traçado, salvo se constituir diretriz de arruamento, estabelecida pelo Município;

IV - as declividades das vias urbanas poderão variar entre o 0,4% a 10%, admitindo-se 20% das ruas com rampas de até 16%;

V - nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo de 9,00 (nove) metros;

VI - conter projeto de ciclovias, conforme definido em diretriz, se possível.

§ 1º As servidões de passagem, que porventura gravem terrenos a parcelar, deverão ser garantidas pelo projeto de parcelamento, quando referentes a acesso, e, obedecidas as

normas das concessionárias dos respectivos serviços públicos, quando referentes a equipamentos urbanos, sendo que qualquer alteração, em ambos os casos, deverão ser acompanhadas de ciência e concordância dos interessados.

§ 2º Na aprovação de condomínios horizontais não será permitido interromper o prolongamento das diretrizes de arruamento previstas pelo Município, devendo a gleba original ser subdividida em tantas glebas quantas forem necessárias para atendimento do disposto no parágrafo anterior.

Art. 10. Nos parcelamentos do solo para fins urbanos no Município deverão ser previstas áreas públicas e nos caso de condomínio horizontal as áreas públicas deverão ter acesso voltado para o exterior do mesmo, sendo classificado como bens de patrimônio público.

Art. 11. A Prefeitura Municipal não assumirá qualquer responsabilidade por diferenças acaso verificadas nas dimensões e áreas de quadras e dos lotes em qualquer tipo de parcelamento.

Seção II Dos Parcelamentos Para Fins Rurais

Art. 12. Não será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos na Zona Rural do Município.

§ 1º A Zona Rural do Município somente poderá ser parcelada para fins de exploração agropastoril e demais usos permitidos especificados no Estatuto da Terra.

§ 2º O parcelamento da Zona Rural deverá obedecer ao módulo mínimo estabelecido para o Município pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA.

§ 3º O parcelamento da Zona Rural estará sujeito às diretrizes municipais e deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal de Serra Negra, nos termos desta Lei, no que couber, e atender aos seguintes requisitos:

I - será registrada uma reserva florestal legal dentro do próprio imóvel, preferentemente em uma única área, previamente aprovada pelo órgão estadual competente;

II - as vias internas de circulação do parcelamento, assim como os faixas não edificantes, serão estabelecidos nas diretrizes, não integrando o patrimônio público.

CAPÍTULO III DA INFRA-ESTRUTURA

Art. 13. Nos parcelamentos para fins urbanos serão obrigatórios os seguintes serviços e obras de infra-estrutura:

I - movimentação de terra, para abertura de vias e regularizações de quadras;

II - demarcação das quadras, lotes, vias de circulação e demais áreas, através de marcos de concreto que deverão ser mantidos pelo empreendedor em perfeitas condições até 1 (um) ano após o aceite do parcelamento;

III - rede de drenagem de águas pluviais, de acordo com as normas do órgão municipal competente;

IV - rede de abastecimento de água potável, de acordo com as normas da respectiva autarquia;

V - rede de coleta e estação de tratamento de esgotos, de acordo com as normas da respectiva autarquia, ou certidão desta, dispensando expressamente a execução da mesma, quando do impedimento técnico;

VI - rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública, de acordo com as normas da respectiva concessionária;

~~VII - pavimentação com material drenante, como paralelepípedos ou blocos de concreto, nas pistas de rolamento das vias de circulação e de acesso, incluindo a construção de guias e sarjetas, de acordo com as normas do órgão municipal competente; (Suprimido pela Lei nº 3174/2009)~~

~~VIII - pavimentação de passeios, segundo padrão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano;~~

VIII - pavimentação de passeios, segundo padrão da Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura. (Redação dada pela Lei nº 3174/2009)

IX - arborização dos passeios e canteiros, com a densidade mínima de uma árvore por lote, de acordo com especificação da Prefeitura Municipal;

X - recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno e proteção de encostas, quando necessário, e implantação ou reconstituição da mata ciliar.

~~Parágrafo único. Quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do parcelamento à rede existente, será obrigatória a execução de emissário até o curso d'água mais próximo, com dissipador de energia na sua extremidade, conforme projeto aprovado pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.~~

Parágrafo único. Quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do parcelamento à rede existente, será obrigatória a execução de emissário, com dissipador de energia na sua extremidade, conforme projeto aprovado pelo órgão competente da Prefeitura Municipal. (Redação dada pela Lei nº 3174/2009)

Art. 14. As obras e serviços de infra-estrutura exigidos para os parcelamentos deverão ser

executados segundo cronograma físico previamente aprovado pela Prefeitura Municipal.

§ 1º O empreendedor terá prazo máximo de 48 (quarenta e oito) meses, a contar da data de publicação do decreto de aprovação do parcelamento ou expedição do alvará de licença de subdivisão pela Prefeitura Municipal, para executar os serviços e obras de infra-estrutura neles exigidos.

§ 2º Qualquer alteração na seqüência de execução dos serviços e obras mencionados neste artigo deverá ser submetida à aprovação do Poder Público, mediante requerimento do empreendedor, acompanhado de memorial justificativo da alteração pretendida.

§ 3º Concluídas as obras e serviços de infra-estrutura do parcelamento, o interessado solicitará ao órgão municipal competente ou às concessionárias de serviços públicos, a vistoria e o respectivo laudo de recebimento do serviço ou obra, do qual dependerá a liberação da caução correspondente.

§ 4º Quando da vistoria final para o aceite das obras o empreendedor deverá apresentar à Prefeitura, cópias de todos os projetos conforme implantado, incluindo cópia em meio digital.

§ 5º Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no respectivo cronograma, a Prefeitura Municipal executará judicialmente a garantia dada e realizará as obras faltantes.

Art. 15. A aprovação de projeto de desmembramento de lote urbano pela Prefeitura Municipal ficará condicionada à prévia existência, em todos os logradouros lindeiros ao lote, da seguinte infra-estrutura básica:

- a) rede de distribuição de energia elétrica pública e domiciliar;
- b) rede de iluminação pública;
- c) rede de abastecimento de água potável;
- d) rede de esgoto sanitário;
- e) sistema de escoamento de água pluvial, no mínimo guia e sarjeta;
- f) vias de circulação pavimentadas.

§ 1º Inexistindo, no todo ou em parte, a infra-estrutura listada no caput deste artigo, em qualquer dos logradouros lindeiros ao lote, o proprietário providenciará, às suas expensas, a execução da infra-estrutura faltante, como pré-condição para a aprovação do projeto de desmembramento pela Prefeitura Municipal.

§ 2º A execução dos elementos de infra-estrutura referidos no parágrafo anterior deverá obedecer aos projetos previamente aprovados pelos órgãos competentes da Prefeitura Municipal, ou pelas concessionárias dos respectivos serviços.

CAPÍTULO IV DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO

Seção I Dos Parcelamentos Para Fins Urbanos

Art. 16. Antes da elaboração do projeto de parcelamento, o interessado deverá solicitar aos órgãos públicos municipais a expedição de Certidão de Viabilidade de Parcelamento, apresentando, para esse fim, requerimento acompanhado dos documentos.

Art. 17. Após o recebimento da Certidão de Viabilidade de Parcelamento, o interessado deverá solicitar aos órgãos municipais competentes a expedição das diretrizes básicas de parcelamento, através de requerimento acompanhado dos documentos.

Art. 18. Após a expedição das diretrizes básicas de parcelamento o interessado apresentará aos órgãos municipais competentes o projeto geométrico do parcelamento, para fins de aprovação prévia, contendo planta do parcelamento elaborada na escala 1:1.000 (um por mil), segundo o referencial Universal Transversal Mercator - UTM.

Art. 19. Após a aprovação prévia do projeto pelos órgãos municipais competentes deverá o interessado providenciar a aprovação do projeto pelos órgãos estaduais competentes.

Parágrafo único. Após a aprovação pelos órgãos estaduais, o empreendedor apresentará as plantas aprovadas acompanhadas do Certificado de Aprovação e dos respectivos Termos de Compromissos firmados com os órgãos constitutivos do órgão estadual competente, solicitando a aprovação final do empreendimento, anexando os demais documentos, inclusive cronograma.

Art. 20. A Prefeitura Municipal, após a entrega de todos os documentos, fará a análise pelos seus órgãos competentes e estando o empreendimento aprovado, com o Termo de Compromisso de execução de obras assinado, expedir-se-á o Decreto de Aprovação do Parcelamento e será expedido o Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infra-estrutura exigidos para o mesmo, devendo o loteador fazer a entrega da(s) escritura(s) pública(s) de caução para a retirada do Alvará.

Art. 21. Deverão constar do termo de compromisso de compra e venda, aprovado pela Prefeitura Municipal e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, a denominação do empreendimento, a definição do tipo de parcelamento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, recuos, alturas máximas de edificação, servidões, áreas e faixas não edificáveis, o cronograma físico dos serviços e obras e a existência de garantias reais.

Art. 22. Os dados contidos em levantamentos topográficos, plantas, memoriais, certidões, escrituras e demais documentos apresentados pelo loteador são de responsabilidade única e exclusiva deste e do responsável técnico, não cabendo à Prefeitura Municipal quaisquer ônus que possam advir de atos firmados com base nos referidos documentos.

Seção II

Do Parcelamento e do Empreendimento de Interesse Social

Art. 23 ~~Nos casos de parcelamento e de empreendimento de interesse social deverão ser obedecidos os seguintes pontos:~~

~~§ 1º O Município poderá ter áreas disponíveis para implantação de loteamentos ou desmembramentos populares nas zonas de expansão urbana ou de urbanização específica, para atendimentos da demanda habitacional das pessoas incluídas nas áreas de rendas mais baixas.~~

~~§ 2º A implantação destes conjuntos habitacionais ou loteamentos deverá estar o mais próximo possível da infra-estrutura urbana existente, com fácil acesso aos locais de trabalho.~~

~~§ 3º A aprovação de novos loteamentos estará condicionada à compatibilização de suas ruas com o sistema viário existente.~~

~~§ 4º Considera-se ZEIS (zona especial de interesse social), aquelas que favorecem a fixação de populações de mais baixa renda em determinadas áreas da cidade e visam incorporar os espaços urbanos (Plano Diretor).~~

~~§ 5º Poderão ser executados os loteamentos de interesse social nas áreas limdeiras a loteamentos considerados populares, podendo serem previstos lotes de no mínimo 180 m², sendo que os lotes acidentados, com declive acima de 30%, deverão ter platôs para possibilitar construção de no mínimo 100m², e previstos os taludes com inclinação mínima de 45º (quarenta e cinco graus).~~

Art. 23. Nos casos de parcelamento e de empreendimento de interesse social deverão ser obedecidos os seguintes pontos:

§ 1º O Município de Serra Negra poderá ter áreas públicas disponíveis de propriedade da Municipalidade, para implantação de loteamentos, conjuntos habitacionais ou desmembramentos populares nas zonas de expansão urbana ou de urbanização específica, para atender a demanda habitacional das pessoas incluídas nas áreas ou programas de baixa renda.

§ 2º O interesse social de área, conjunto habitacional ou loteamento popular somente será decretado pelo Poder Executivo Municipal, após a sua aprovação pela Câmara Municipal de Serra Negra, em áreas públicas pertencentes à Municipalidade, sendo proibida a sua declaração por ato do proprietário ou do loteador de área particular.

§ 3º Considera-se Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, aquelas que favorecem a fixação da população de baixa renda em determinadas áreas da cidade, e visam incorporar os espaços urbanos, conforme dispuser o Plano Diretor do Município de Serra Negra/SP.

§ 4º A implantação de conjuntos habitacionais ou loteamentos de interesse social deverá

estar o mais próximo possível da infraestrutura urbana existente, com fácil acesso aos locais de trabalho, estando a sua aprovação condicionada à Compatibilização de suas ruas com o sistema viário existente.

§ 5º Poderão ser executados os loteamentos de interesse social nas áreas lindeiras a loteamentos considerados populares, podendo ser previstos lotes de no mínimo 180 m², sendo que os lotes acidentados, com declive acima de 30%, deverão ter platôs para possibilitar construção de no mínimo 100m², e previstos os taludes com inclinação mínima de 45º(quarenta e cinco graus). (Redação dada pela Lei nº 3803/2014)

~~Art. 24~~ O empreendedor que parcelar sem aprovação final do Município responderá cível e criminalmente.

Art. 24. O empreendedor que parcelar sem aprovação final do Município responderá nas áreas cível, criminal e administrativa. (Redação dada pela Lei nº 3803/2014)

CAPÍTULO V DAS GARANTIAS

Art. 25. Para fins de garantia da execução dos serviços e obras de infra-estrutura exigida para os parcelamentos, antes de sua aprovação, será constituída caução real correspondente ao custo desses serviços e obras.

§ 1º O índice que regulará a relação custo dos serviços e obras e a garantia real será regulamentado por Decreto do Executivo.

§ 2º A caução será instrumentada por escritura pública, averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do loteamento, desmembramento ou remembramento, ou será previamente registrada antes da sua aprovação, quando os imóveis caucionados localizarem-se fora da área do empreendimento, correndo os respectivos emolumentos, em ambos os casos, às expensas do empreendedor.

§ 3º Juntamente com o instrumento de garantia, deverá acompanhar o registro do parcelamento o cronograma físico de execução dos serviços e obras de infra-estrutura urbana para eles exigidos, assim como previsão orçamentária para sua execução de acordo com os índices da construção civil.

§ 4º Para cada serviço e obra de infra-estrutura urbana exigido para o parcelamento a Prefeitura indicará a garantia correspondente.

Art. 26. Somente após a conclusão da totalidade de cada um dos serviços e obras de infra-estrutura urbana exigidos para o loteamento, desmembramento ou remembramento, a Prefeitura Municipal poderá liberar as garantias estabelecidas para a sua execução.

Parágrafo único. No caso de execução de obras aprovadas por etapas, será admitida a liberação parcial das garantias por etapas, quando a totalidade dos serviços e obras relativas

ao setor tiver sido executada e aceita pela Prefeitura Municipal, desde que o caucionamento tenha sido feito por etapas.

Art. 27. A Prefeitura Municipal poderá intervir no parcelamento, nos termos da legislação federal, sempre que constatar paralisação dos serviços e obras por prazo superior a 120 (cento e vinte) dias corridos.

§ 1º Para fins de aplicação do disposto no caput deste artigo, a Prefeitura Municipal notificará o empreendedor a retomar as obras paralisadas dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de intervenção no parcelamento.

§ 2º Esgotado o prazo concedido sem que o empreendedor cumpra esta determinação administrativa, a Prefeitura Municipal dará início aos procedimentos legais visando à intervenção, da qual notificará o empreendedor.

§ 3º Decorridos 180 (cento e oitenta) dias sob intervenção, sem que tenha sido constatada a possibilidade do empreendedor retomar a plena execução do loteamento, desmembramento ou remembramento, a Prefeitura Municipal, através de licitação, concluirá os serviços e obras faltantes e executará as garantias obtidas na constituição da caução, não isentando o empreendedor de responder por gastos superiores à garantia que forem realizados, nem das demais medidas administrativas e judiciais cabíveis.

CAPÍTULO VI DA FISCALIZAÇÃO

Art. 28. Os loteamentos serão submetidos à fiscalização dos órgãos municipais competentes, quando da execução de seus serviços e obras de infra-estrutura urbana.

§ 1º O empreendedor deverá comunicar, expressamente, aos mencionados órgãos competentes, as datas de início e final de qualquer serviço ou obra de infra-estrutura.

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

CAPÍTULO VII DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS

Art. 29. Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados na Prefeitura poderão assinar, como responsáveis técnicos, levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação da Prefeitura Municipal.

§ 1º Serão considerados profissionais legalmente habilitados aqueles inscritos no Município e com situação regular junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, segundo suas atribuições profissionais.

§ 2º A responsabilidade civil pelos serviços de levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos caberão aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construírem.

§ 3º A Prefeitura Municipal não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ela apresentados, aprovados, ou não, pelas concessionárias competentes.

CAPÍTULO VIII DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 30. A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil e penal previstas na Lei Federal nº 6766/79, a aplicação das seguintes sanções, sucessiva e cumulativamente:

I - embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento, quando constatada desobediência às disposições desta Lei ou aos projetos aprovados;

II - interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada irreversibilidade iminente da ocupação, que possa provocar danos ou ameaça ao meio ambiente, à saúde ou à segurança de terceiros;

III - multa, na forma de penalidade pecuniária, à razão de R\$ 1,10 (um real e dez centavos) por metro quadrado de área bruta de parcelamento;

IV - cassação da licença para parcelar.

§ 1º Será aplicada a simples advertência quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida imediatamente.

§ 2º A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da imposição de embargo e da interdição, ou da cassação da licença para parcelar.

§ 3º A suspensão do embargo ou interdição de que trata o parágrafo anterior dependerá do pagamento da multa correspondente e da regularização da atividade, mediante obtenção da licença do órgão competente da Prefeitura Municipal.

Art. 31. O empreendedor que tiver parcelamento com o cronograma de execução das obras de infra-estrutura urbana vencido e não executado não obterá aprovação de novos parcelamentos no Município.

CAPÍTULO IX DA ACEITAÇÃO DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Art. 32. Concluídos os serviços e obras correspondentes ao plano urbanístico licenciado

poderá ser solicitada a entrega oficial das obras de urbanização compromissadas.

Art. 33. O reconhecimento das vias de circulação pública e dos demais espaços públicos, e a sua entrega ao domínio público serão feitos mediante Decreto do Executivo, no qual declarará executado o Plano Urbanístico oficialmente aprovado.

CAPÍTULO X DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 34. A Prefeitura Municipal não expedirá licença para construção em lotes de parcelamentos, exceto em condomínios horizontais aprovados, enquanto não estiverem demarcados os lotes e abertas e pavimentadas as vias de circulação, bem como concluídas, aceitas e em funcionamento as redes de abastecimento de água e de coleta, a estação de tratamento de esgotos, e as redes de energia elétrica e iluminação pública.

Art. 35. O valor da multa de que trata o inciso III, do artigo 30 desta Lei, será atualizado monetariamente e anualmente pelo índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

Art. 36. O Poder Executivo regulamentará o disposto nesta Lei.

Art. 37. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal da Estância Hidromineral de Serra Negra, 30 de dezembro de 2008.

PAULO ROBERTO DELLA GUARDIA SCACHETTI
Prefeito Municipal

Publicado na Secretaria de Planejamento e Gestão Estratégica nesta mesma data.

VALQUIRIA FELIPE DA SILVA
Secretária

[Download do documento](#)