

**LEI Nº 399/07**

**“DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO E A OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE MACUCO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.**

O Prefeito Municipal de Macuco, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de Macuco aprovou e ele sanciona a seguinte,

**LEI MUNICIPAL:**

**CAPÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** - A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos e a ocupação das áreas urbanas já parceladas dependerão sempre de aprovação da Prefeitura Municipal, obedecido ao disposto nesta Lei e na legislação federal e estadual pertinente.

**Art. 2º** - Para efeitos desta Lei, considera-se parcelamento do solo a divisão de uma área de terreno em porções autônomas sob a forma de loteamento e desmembramento.

§ 1º - Considera-se loteamento urbano a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º - O desmembramento procede-se segundo duas modalidades:

I – Desmembramento de gleba é a subdivisão de gleba 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;

II – Desmembramento de lote ou desdobro é a subdivisão de lote em duas ou mais unidades juridicamente desde que não se abram novas vias ou outros logradouros, nem se prolonguem ou modifiquem os existentes.

**Art. 3º** - Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos de áreas contidas em perímetros urbanos definidos por Lei.

§ único – Quando a gleba ainda estiver cadastrada no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, a Prefeitura só aprovará o parcelamento da mesma após anuência de mudança de uso concedido por este órgão.

**Art. 4º** - Todo projeto de loteamento e desmembramento deverá ser assinado pelo proprietário e por profissional licenciado pela Prefeitura Municipal e devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA.

**Art. 5º** - Os projetos de remembramento deverão obedecer o disposto no Capítulo IV, Seção IV, além de outras disposições da presente LEI..

## **CAPÍTULO II DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

### **SEÇÃO I DAS CONDIÇÕES GERAIS**

**Art. 6º** - Para efeito desta Lei e sem prejuízo da divisão em distritos, fica o território do Município de Macuco, dividido nas seguintes áreas:

- I – Zona Urbana;
- II – Zona Rural.

**Art. 7º** - Áreas Urbanas são as parcelas do território municipal contidas nos limites dos perímetros urbanos, assim delimitados em lei específica, compreendendo zona urbana e zona de expansão urbana.

§ 1º - Zona urbana é toda área já parcelada contida no perímetro urbano, ainda que não esteja totalmente ocupada por edificações contínuas.

§ 2º - Zona de expansão urbana é toda área contida no perímetro urbano que ainda não tenha sofrido processo de parcelamento para fins urbanos.

**Art. 8º** - Área rural é todo o território municipal excluídas as áreas urbanas.

**Art. 9º** - São parâmetros para fins de parcelamento e ocupação do solo urbano:

- I – Lote mínimo;
- II – Testada mínima do lote;
- III – Gabarito máximo;
- IV – Afastamento.

§ 1º - O lote mínimo, será variável conforme a localização e a natureza do parcelamento sendo:

- a) 220,00m<sup>2</sup> (duzentos e vinte metros quadrados), na zona urbana.
- b) 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados), na zona rural.

- c) 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), em qualquer área urbana do Município, desde que se destine a atender programas habitacionais de interesse social.
- d) Não será permitida divisão de lote em FRAÇÃO IDEAL em que não haja no mínimo duas edificações no lote. Uma FRAÇÃO IDEAL para cada edificação.

§ 2º - A testada mínima do lote será variável conforme a natureza do loteamento sendo:

- a) 10,00m (dez metros lineares), para lotes de empreendimentos privados;
- b) 5,00m (cinco metros lineares), para lotes de loteamento destinados a atender programa de interesse social.

§ 3º - O gabarito máximo permitido em todas as áreas urbanas do município será de 04 (quatro) pavimentos.

§ 4º - Afastamento – O afastamento mínimo da testada do lote para a construção será de 3,00m (três metros) dos novos loteamentos.

§ 5º - Será permitido a venda dos lotes antes da conclusão da infraestrutura do loteamento, desde que obedecidas as condições à seguir:

I – Deverá ser apresentado junto com o projeto de loteamento o memorial descritivo e o memorial justificativo do referido loteamento e da obra de infra-estrutura cujo prazo de execução será de 02(dois) anos a partir da aprovação do projeto pela PMM, podendo ser prorrogado por igual período a critério da Municipalidade.

II – Deverá também ser apresentado, Termo de Caução, registrado em cartório (modelo fornecido pela PMM) à favor da PMM, cujo teor de caução será a quantidade de lotes equivalentes ao valor necessário para a execução das obras supra citadas.

Caso o loteador não realize tais obras no período estipulado, a municipalidade, arcará com tal encargo, face a posse e negociação dos lotes caucionados.

**Art. 10** - Será permitida mais de uma edificação por lote desde que:

I – Todas as edificações no lote tenham acesso ou guarda de veículos.

**Art. 11** - Além desses parâmetros, os projetos de edificação deverão atender a todas as demais exigências constantes no Código de Obras do Município de Macuco.

### **CAPÍTULO III DAS EXIGÊNCIAS TÉCNICAS E URBANÍSTICAS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS**

#### **SEÇÃO I DAS CONDIÇÕES GERAIS**

**Art. 12** - Não será permitido parcelar:

I – Terrenos alagadiços e sujeito a inundações, antes de ser tomadas providencias para assegurar o escoamento das águas;

II – Terrenos que tenham sido aterrados em materiais nocivos a saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – Terrenos cujas condições geológicas não proporcionam edificações;

IV – Terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento), antes de tomadas as providencias relativas a obras de construção de encostas necessárias, além daquelas fixadas no artigo 12 da presente Lei;

V – Área não edificantes dos rios e valas.

**Art. 13** - Conforme o disposto no Art. 13 da Lei Federal n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979, o Estado deverá ser consultado para concessão de anuência prévia, sempre que os projetos de parcelamento do solo envolvam áreas de interesse especial, áreas limítrofes do município ou quando o loteamento abranger área superior a 1 (um) milhão de metros quadrados.

**Art. 14** - Caberá ao loteador a execução das seguintes obras:

I – Abertura, terraplanagem e ensaibramento das vias de circulação e praças;

II – Colocação de meio-fio;

III – Demarcação de lotes, quadras e logradouros com os respectivos marcos de nivelamento e alinhamento;

IV – Redes de esgoto sanitário, água pluvial e abastecimento de água.

**Art. 15** - Ao longo das faixas de domínio público das rodovias estaduais e federais será obrigatório a reserva de uma faixa “**non aedificandi**” de 15,00m (quinze metros) de cada lado.

## **SEÇÃO II DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO E QUADRAS**

**Art. 16** - A abertura de qualquer via ou logradouro dependerá da Prefeitura Municipal.

**Art. 17** - As vias do loteamento deverão articular-se com as vias oficiais adjacentes implantadas ou projetadas.

**Art. 18** - As dimensões da pista de rolamento e do passeio devem obedecer as seguintes especificações:

I – Vias principais:  
a) largura mínima da pista de rolamento – 9,00 (nove metros);

b) largura mínima do passeio – 2,00 (dois metros).

II – Vias secundárias:

a) largura mínima da pista de rolamento – 6,00 (seis metros);

b) largura mínima do passeio – 1,50 (um metro e cinqüenta centímetros).

**Art. 19** - Em passeios, cuja declividade da via for superior a 15% (quinze por cento) será obrigatória a execução de escadas para utilização dos pedestres.

§ único- A escada de que se refere o CAPUT do artigo, deverá ser executada paralelamente ao “gride” da via de rolamento, podendo ocupar toda a largura do passeio, será intercalada por patamares correspondentes as entradas sociais e de garagem dos lotes.

**Art. 20** - Será permitida via sem saída desde que provida de praça de retorno na sua extremidade.

§ único – A conformação das praças de retorno a que a que se refere este artigo deverá permitir inscrição de um circulo de no mínimo 20,00m (vinte metros) de diâmetro.

**Art. 21** - Nas vias de circulação cujos leitos não estejam no mesmo nível dos terrenos marginais, a Prefeitura Municipal poderá exigir a execução de taludes ou muros de arrimo, conforme o caso às expensas do loteador.

**Art. 22** - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 400,00m (quatrocentos metros).

## **CAPÍTULO IV DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO PARA PROJETOS DE PARCELAMENTO**

### **SEÇÃO I DA CONSULTA PRÉVIA**

**Art. 23** - Antes da elaboração definitiva do projeto de parcelamento, o interessado deverá consultar previamente a Prefeitura Municipal, para orientação quanto ao sistema viário, espaços livres e áreas reservadas para equipamentos comunitários, apresentando para este fim requerimento e duas vias de planta do imóvel na escala de 1:1000, contendo:

I – as divisas da gleba a ser parcelada;

II – a localização de cursos d’água e construções existentes;

III – as curvas de nível de 1,00(um) em 1,00(um) metro, com perfis (cortes) mostrando as ruas, estradas, passeios e servidões;

IV – a indicação do arruamento contíguo a todo perímetro da área a ser parcelada;

V – a indicação das áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento).

**Art. 24** - A Prefeitura, após exame das informações na planta apresentada, indicará:

I – as ruas ou estradas existentes ou projetadas que compõem o sistema viário básico da cidade do município, relacionadas com o parcelamento pretendido.

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

III – as faixas não edificáveis ao longo dos cursos d'água e rodovias.

§ único – As diretrizes expedidas pela Prefeitura previstas neste artigo, vigorarão por no máximo 02 (dois) anos.

## **SEÇÃO II DO PROJETO DE LOTEAMENTO**

**Art. 25** - No projeto de loteamento 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba será destinada a áreas públicas, sendo 15% (quinze por cento) no mínimo para equipamentos comunitários e áreas livres e o restante para sistema viário e equipamentos urbanos.

**Art. 26** - Atendendo o artigo anterior, o loteador elaborará o projeto definitivo em 04 (quatro) vias e submeterá a Prefeitura Municipal acompanhado de requerimento, de título de propriedade e certidão de ônus reais, todos relativo ao imóvel.

**Art. 27** - O projeto de loteamento constará de:

I – Planta de loteamento na escala 1:1000 contendo:

a) as vias de circulação do loteamento e suas respectivas ligações e estruturas viária urbana;

b) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

c) a destinação das áreas compreendidas na propriedade;

d) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos e pontos de tangencia dos ângulos centrais das vias;

e) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

f) a indicação dos marcos de nivelamento e alinhamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas.

II- Memorial descritivo e justificativo do projeto contendo:

- a) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município;
- b) especificação dos materiais a serem empregados nas vias de circulação.

**Art. 28** - Deverão ainda ser apresentados os projetos relativos às obras ao encargo do loteador relacionadas nos artigos 12º, inciso IV – quando a área a parcelar situar-se em área de declividade superior a 30% - ; artigo 13º e 18º da presente Lei, acompanhado dos respectivos cronogramas de execução; com duração máxima de 02 (dois) anos.

### **SEÇÃO III DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO**

**Art. 29** - Para aprovação de projetos de desmembramento de gleba o interessado apresentará requerimento a Prefeitura Municipal acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais e planta do imóvel a ser desmembrado em 04 (quatro) vias na escala 1:1000 contendo as indicações:

- I – das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II – da divisão de áreas pretendida;
- III – das áreas destinadas a equipamentos comunitários e áreas livres, num percentual nunca inferior a 15% (quinze por cento) do total da área a ser desmembrada.

**Art. 30** - Para aprovação de projetos de desmembramento de lotes ou desdobro, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal acompanhado do título de propriedade e planta do imóvel em 04 (quatro) vias na escala 1:250 contendo as indicações:

- I – das vias existentes contíguas ao lote;
- II – da divisão de lotes pretendida com as respectivas dimensões e áreas;
- III – da numeração dos lotes vizinhos e da quadra onde localiza o lote a ser desmembrado.

**Art. 31** - Os lotes resultantes de desmembramento não poderão ter áreas e testadas inferiores às estabelecidas nos artigos. Observar **Artigo 9º**.

§ único – Será permitido o projeto de desmembramento de lote ou desdobro que resulte em lote(s) de fundo desde que o(s) tenha(m) acesso por uma servidão de 3,00m (três metros) de largura no mínimo.

## **SEÇÃO IV DO REMEMBRAMENTO**

**Art. 32** - Considera-se remembramento a junção de dois ou mais lotes resultantes de parcelamento urbano para formação de apenas um imóvel.

**Art. 33** - Para execução de remembramento o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal acompanhado dos títulos de propriedade dos imóveis a serem remembrados e de uma planta em 04 (quatro) vias na escala 1:250 contendo:

- I – lotes com respectivas dimensões e áreas;
- II – vias contíguas aos lotes;
- III – numeração dos lotes vizinhos;
- IV – numeração da quadra onde se localiza os lotes a serem remembrados.

## **SEÇÃO V DA APROVAÇÃO DOS PARCELAMENTOS**

**Art. 34** - A Prefeitura Municipal terá o de 60 (sessenta) dias da data da entrada do projeto a se pronunciar quanto à sua aprovação.

**Art. 35** - No ato de aprovação do loteamento, o loteador assinará Termo de Compromisso (redigido no carimbo dos projetos), no qual se obrigará a executar as obras exigidas na presente Lei conforme cronograma apresentado.

### **TERMO DE COMPROMISSO**

DECLARO, NOS TERMOS E PARA OS EFEITOS DA LEI, SEÇÃO II, ARTIGOS 25º, 26º, 27º, 28º, DO CÓDIGO DE PARCELAMENTO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO, QUE ESTE PROJETO SERÁ FIELMENTE EXECUTADO, OBRIGANDO-ME POR MIM E MEUS SUCESSORES A QUALQUER TÍTULO, A INDENIZAR O MUNICÍPIO PELOS CUSTOS DO CUMPRIMENTO DA LEI, SEM PREJUÍZO DAS DEMAIS COMUNICAÇÕES LEGAIS, CÍVEIS, ADMINISTRATIVAS E CRIMINAIS QUANTO A REGULARIDADE DAS DECLARAÇÕES PRESTADAS.

**Art. 36** - Aprovado o projeto de parcelamento pela Prefeitura Municipal, o proprietário terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para submetê-lo ao Registro Imobiliário sob pena de caducidade da aprovação.

§ único – O procedimento administrativo para registro do projeto de execução de contratos de compra e venda de lotes deverá obedecer ao disposto nos capítulos VI e VII da Lei Federal nº 6.766 de 1º de dezembro de 1979.



**Art. 37** - No ato do registro do projeto de loteamento ou desmembramento, o proprietário transferirá ao Município, mediante a escritura pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, a propriedade das vias, espaços livres e equipamentos comunitários.

## **CAPÍTULO V DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES**

**Art. 38** - Às infrações a presente Lei acarretam, sem prejuízo das medidas penais, cíveis e administrativas previstas na Lei Federal n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979, a aplicação das seguintes sanções:

I – embargo das obras e multa de 05 (cinco) a 10 (dez) vezes a Unidade de Referência do Município (URM), a critério da Prefeitura, segundo a gravidade da transgressão, quando for iniciada obra de parcelamento do solo para fins urbanos, sem a devida aprovação.

II – embargo das obras e multas de 01(um) a 05(cinco) vezes a Unidade de Referência do Município (URM), a critério da Prefeitura segundo a gravidade da transgressão, quando for desrespeitado o projeto aprovado.

**Art. 39** - O pagamento das multas não excluídas a aplicação de outras sanções previstas na Lei Federal n.º 6.766, nem a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras.

## **CAPÍTULO VI DAS OBRIGAÇÕES FINAIS**

**Art. 40** - Os parcelamentos que estejam em situação irregular quanto à aprovação dos respectivos projetos até a data da publicação da presente Lei porém que estejam registrados no Cadastro Imobiliário Municipal, poderão ser regularizados pelo Prefeito Municipal.

§ único – Deverá ser exigida ao loteador que faça as adaptações às exigências da presente Lei, para que o parcelamento seja regularizado.

**Art. 41** - Quaisquer alterações e cancelamento parciais em projetos de parcelamento já aprovados, deverão ser notificados ao órgão responsável da Prefeitura Municipal, que poderá, conforme o caso, exigir o detalhamento para exame e nova aprovação.

**Art. 42** - Fica o Poder Executivo autorizado a aprovar projetos especiais e outras alternativas habitacionais, organizados e executados por órgão de administração direta ou indireta do Município, Estado ou União, cooperativas e associações, credenciados como agentes promotores de programas habitacionais do interesse social.

§ 1º - Representam programas habitacionais de interesse social os projetos destinados à urbanização de áreas e à conseqüente implantação de conjuntos habitacionais para população de baixa renda.

§ 2º - A aprovação de que trata o “caput” do artigo poderá ser efetuada ainda que os projetos não atendam aos requisitos mínimos exigidos nesta Lei, obedecendo-se entretanto, as dimensões mínimas de lote estabelecidas na Lei Federal n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979, e aqui referendadas.

**Art. 43** - Os procedimentos administrativos para aprovação, bem como outras exigências técnicas, referente a edificação nos lotes estão fixados no Código de Obras do Município.

**Art. 44** - Para efeitos da presente Lei, adotam-se as seguintes definições:

I – Afastamento – distancia entre a construção e as divisas do lote em que está localizada os afastamentos, podem ser de frente, laterais ou de fundos;

II – Alinhamento – linha projetada e locada, ou indicada pela Prefeitura Municipal para marcar o limite entre o lote e o logradouro público;

III – Alvará – licença administrativa para realização de qualquer obra particular ou exercício de uma atividade;

IV – Área livre – toda parte da superfície do município destinada a recreação pública, tal como jardins, praças, parques e lagos;

V – Declividade – inclinação do lote;

VI – Divisa – linha limítrofe de um lote ou terreno;

VII – Embargo – paralisação das obras em decorrências de determinação administrativas e judiciárias;

VIII – Equipamento comunitário – equipamento de educação, saúde e lazer;

IX – Equipamento urbano – equipamento de abastecimento de água, serviços de esgoto sanitário, coleta de águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica e internete;

X – Faixa “non aedificandi” – faixa cuja largura e extensão determinadas por Lei, na qual nada se permite construir ou edificar;

XI – Gabarito – número de pavimento de uma edificação;

XII – Gleba – toda porção de terra, sem qualquer determinação de medida, que se construí em propriedade rústica;

XIII – Logradouro público – parte da superfície do Município destinada ao transito ou uso público, oficialmente reconhecida por uma designação própria;

XIV – Lote – parcela autônoma resultante de loteamento ou desmembramento, cuja testada é adjacente a logradouro público reconhecido;

XV – Meio-fio – fiada de pedra ou concreto que separa em desnível, o passeio e o pavimento de ruas ou estradas;

XVI – Muro de arrimo – muro destinado a suportar os esforços do terreno;

XVII – Nivelamento – determinação de cotas ou altitudes de pontas ou linhas traçadas no terreno;

XVIII – Parcelamento do solo – divisão de uma área do terreno em porções autônomas sob a forma de loteamento ou desmembramento;

XIX – Quadra – área do terreno delimitado por vias de circulação, subdividida ou não em lotes;

XX – Talude – inclinação máxima de um terreno, compatível com a sua estabilidade;

XXI – Taxa de ocupação – relação entre a projeção horizontal da área edificada e a área do lote;

XXII - Testada – comprimento da linha que separa o logradouro público da propriedade particular e que coincide com o alinhamento;

XXIII – Via principal – aquela que canaliza maior fluxo de tráfego com escoamento mais rápido, possuindo geralmente maior dimensão;

XXIV – Via secundária – via de penetração que suporta um menor fluxo de tráfego;

**Art. 45** - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, em 15 de agosto de 2007.

**ROGÉRIO BIANCHINI**  
Prefeito