

LEI Nº 771/2005 DE 30 DE NOVEMBRO DE 2005.



DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS E A INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS CONSTITUÍDAS POR DUAS OU MAIS EDIFICAÇÕES DESTINADAS À HABITAÇÃO UNIFAMILIAR OU COLETIVA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A PREFEITA MUNICIPAL DE ERNESTINA, no uso de suas legais atribuições e de conformidade com o disposto no Art. 98 da **Lei Orgânica** Municipal, faz saber que o Legislativo aprovou e ela promulga e sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos e a instituição de condomínios por unidades autônomas constituídos por duas ou mais edificações destinadas à habitação unifamiliar ou coletiva, conforme dispõe a Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, serão procedidos na forma desta Lei e dependerão de aprovação e autorização da Prefeitura Municipal, através de seu órgão competente.

Art. 2º Parcelamento do solo para fins urbanos é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação.

Art. 3º Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas zonas urbanas assim definidas em Lei.

Art. 4º O parcelamento do solo para fins urbanos será realizado nas formas de loteamento, desmembramento e fracionamento.

Art. 5º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Parágrafo único. Equiparar-se-ão aos loteamentos, para os efeitos desta Lei, os arruamentos que se constituírem em abertura ou prolongamento de vias realizados por particulares, mesmo que estas tenham sido previstas pelo Município.

Art. 6º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à 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.

Art. 7º Considera-se fracionamento a modalidade de desmembramento que resulte na subdivisão de um lote em dois ou mais lotes destinados à edificação, desde que o imóvel a ser fracionado tenha área igual ou inferior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados).

Art. 7º Considera-se fracionamento a modalidade de desmembramento que resulte na subdivisão de um lote em dois ou mais lotes destinados a edificação desde que o imóvel a ser fracionado tenha área igual ou inferior à 4.999 m²(quatro mil novecentos e noventa e nove vírgula noventa e nove metros quadrados). (Redação dada pela Lei nº 2366/2015)

Art. 8º Consideram-se também fracionamentos, desde que não impliquem em alteração do sistema viário, as seguintes modalidades de parcelamento:

I - o parcelamento de gleba ou lote do qual a parcela resultante, com qualquer dimensão, se destine a ser reunida a lote lindeiro, desde que o imóvel remanescente permaneça com as dimensões mínimas de área e testada para via pública estabelecidas nesta Lei Municipal:

II - a divisão consensual ou judicial, bem como a partilha de imóveis, nomeadamente nas hipóteses de:

- a) dissolução da sociedade conjugal;
- b) sucessão "causa mortis";
- c) dissolução de sociedades ou associações constituídas anteriormente à data de vigência da Lei Federal nº 6.766/79;
- d) extinção de condomínio constituído anteriormente à data de vigência da Lei Federal nº 6.766/79.

§ 1º Do fracionamento previsto no inciso II do Art. 8º desta Lei, não poderá resultar maior número de lotes do que o de co-proprietários do imóvel original, observando-se a exigência de frente para via pública, testada e áreas mínimas previstas nesta Lei Municipal.

§ 2º Quando a divisão prevista no inciso II do Art. 8º desta Lei, implicar na necessidade de abertura de vias, deverá atender a todas as disposições exigidas aos loteamentos.

Art. 9º Considera-se forma de parcelamento do solo, para os efeitos desta Lei e outras normas urbanísticas municipais, a instituição de condomínios por unidades autônomas constituídos por duas ou mais edificações destinadas à habitação unifamiliar ou coletiva, conforme estabelecido no Artigo 8º, a e b, da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, ou seja, quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte: em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades; em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva,

correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns que corresponderá a cada uma das unidades.

Art. 10. A instituição de condomínios sob a forma prevista no Código Civil deverá obedecer às disposições desta Lei, sempre que, de fato, sejam praticados, na área em condomínio, atos característicos de loteamento, desmembramento ou fracionamento.

Art. 11. Os parcelamentos do solo urbano regidos pela presente Lei Municipal, em função do uso a que se destinam, classificam-se em:

I - residenciais - são aqueles destinados ao uso residencial;

II - Comercial ou misto - destinadas às atividades comerciais, de serviços e /ou residenciais que lhes são complementares;

III - de interesse social - são os loteamentos residenciais promovidos exclusivamente pelo Poder Público e destinados à população de baixa renda;

IV - para implantação de sítios de recreio - são aqueles localizados na área urbana de ocupação extensiva conforme definido por Lei Municipal.

V - industriais - são aqueles destinados ao uso industrial e às atividades comerciais e de serviços que lhes são complementares.

Parágrafo único. O parcelamento do solo obedecerá aos dispositivos de controle de uso e ocupação do solo a serem previstos pela legislação urbanística do Município.

CAPÍTULO II DA RESPONSABILIDADE E DA GARANTIA

Art. 12. É encargo exclusivo do responsável pelo parcelamento a demarcação das quadras e dos lotes, bem como a execução das obras exigidas pela presente Lei Municipal, que serão fiscalizadas pelos órgãos competentes, de acordo com suas normas específicas.

Art. 13. As áreas destinadas ao sistema viário, à recreação e ao uso institucional exigidas por esta Lei, passarão ao domínio público municipal desde a data do registro do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis, sem qualquer indenização.

§ 1º Considera-se área de uso institucional aquela destinada à utilização, pelo Poder Público, para serviços administrativos em geral e serviços ao público.

§ 2º Considera-se área de recreação aquela destinada a atividade de lazer, esportivas, culturais e cívicas.

§ 3º O disposto neste Artigo não se aplicará aos condomínios de que trata esta Lei.

Art. 14. As áreas de recreação e de uso institucional, bem como as vias públicas constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada

pelo interessado, salvo nas seguintes hipóteses, observados, respectivamente, os Artigos 18, 23 e 28 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

I - caducidade do ato administrativo de aprovação;

II - cancelamento do registro do parcelamento;

III - alteração parcial do parcelamento registrado, desde que aprovada pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo único. O Município não poderá alienar as áreas de que trata este Artigo, nem destiná-las a fins distintos daqueles previstos no projeto aprovado, salvo venda ou permuta para aquisição de outra área de valor equivalente, a fim de melhor relocalizar a atividade pública, ouvida a população atingida.

Art. 15. A aprovação dos projetos de loteamentos e condomínios de que trata esta Lei, bem como dos projetos de desmembramentos para os quais esta Lei exija a execução de obras de infra-estrutura, fica condicionada à prestação de garantia e à assinatura de Termo de Compromisso pelo empreendedor.

Art. 16. As modalidades de garantia são as seguintes:

I - garantia hipotecária;

II - caução em dinheiro;

III - fiança bancária;

Art. 17. A garantia terá o valor equivalente ao custo orçamentado das obras, aceito pelos órgãos técnicos municipais.

Parágrafo único. A garantia hipotecária além de atender ao disposto na caput deste Artigo, corresponderá, no mínimo, a 30% (trinta por cento) da área total de lotes.

Art. 18. Quando se tratar de hipoteca, o pacto de prestação de garantia será celebrado por escritura pública onde constará a identificação das áreas dadas em garantia, pela individualização correspondente a lotes do projeto aprovado e através do sistema de coordenadas, tomando como ponto de referência marcos permanentes, determinados pela Prefeitura Municipal.

§ 1º Não poderão ser dadas em garantia hipotecária as áreas das vias, áreas de recreação, bem como as destinadas ao uso institucional e áreas não edificáveis constantes do projeto de parcelamento.

§ 2º A garantia hipotecária só poderá ser prestada sob a forma de primeira hipoteca.

§ 3º Os lotes dados em garantia hipotecária não poderão ser comercializados antes da conclusão das obras de urbanização exigidas por esta Lei.

Art. 19. A garantia prestada poderá ser liberada parcialmente, a critério da Prefeitura Municipal, à medida em que forem executadas as obras segundo o cronograma aprovado, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

Art. 20. Após o cumprimento das formalidades legais para prestação da garantia, o interessado firmará o Termo de Compromisso mediante o qual obrigar-se-á:

I - executar, às suas expensas, no prazo fixado pela Prefeitura Municipal, todas as obras constantes dos projetos aprovados e rigorosamente de acordo com as exigências dos órgãos competentes;

II - fazer constar nos compromissos de compra e venda ou outros atos de alienação de lotes, a condição de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas as obras exigidas para o parcelamento.

Art. 21. O prazo a que se refere o inciso I do Artigo anterior desta lei não poderá ser superior a 2 (dois) anos e a Prefeitura Municipal, a juízo do órgão competente, poderá permitir a execução das obras por etapas, desde que se obedeçam as seguintes condições:

I - o Termo de Compromisso fixe prazo para a execução completa das obras do parcelamento;

II - cada etapa corresponda a, no mínimo, 1 (um) quarteirão, possuindo ligação com via pública existente;

III - sejam executadas na área, em cada etapa, todas as obras previstas nos projetos aprovados, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso e gozo dos equipamentos implantados.

Art. 22. No Termo de Compromisso constará a descrição detalhada das áreas que passarão ao patrimônio do Município.

CAPÍTULO III DAS NORMAS URBANÍSTICAS

Seção I Das Restrições e Vedações

Art. 23. Não será autorizado o parcelamento do solo para fins urbanos, de acordo com o que estabelecem as Leis Federais nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, nº 4.771, de 15 de setembro de 1965 e nº 7.803, de 18 de julho de 1989.

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

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

III - terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas da Prefeitura Municipal e, no que couber, dos demais órgãos estaduais e federais competentes;

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

V - áreas de preservação ecológica;

VI - áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;

VIII - florestas e demais formas de vegetação natural situadas:

a) ao longo dos rios ou de qualquer curso da água, desde seu nível mais alto em faixa marginal cuja largura mínima seja:

1 - de 30m (trinta metros) para os cursos d'água de menos de 10m (dez metros) de largura;

2 - de 50m (cinquenta metros) para os cursos da água que tenham de 10m (dez metros) a 50m (cinquenta metros) de largura;

3 - de 100m (cem metros) para os cursos d'água que tenham de 50m (cinquenta metros) a 200m (duzentos metros) de largura;

4 - de 200m (duzentos metros) para os cursos da água que tenham de 200 (duzentos metros) a 600m (seiscentos metros) de largura;

5 - de 500m (quinhentos metros) para os cursos d'água que tenham largura superior a 600m (seiscentos metros);

b) 30m (trinta metros) no entorno das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais;

c) nas nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados "olhos d'água", qualquer que seja sua situação topográfica, num raio mínimo de 50m (cinquenta metros) de largura;

d) em outras áreas que vierem a ser estabelecidas pelo Plano Diretor.

Parágrafo único. Desde que sejam definidas por Lei, não será permitido o parcelamento do solo em áreas recobertas por florestas e demais formas de vegetação natural destinadas:

I - a atenuar a erosão das terras;

II - a formar faixas de proteção ao longo de rodovias;

III - a proteger sítios de excepcional beleza ou valor científico ou histórico;

IV - a asilar exemplares da fauna e da flora ameaçados de extinção.

Art. 24. O parcelamento do solo não poderá prejudicar o escoamento natural das águas pluviais e as obras necessárias à sua garantia serão feitas obrigatoriamente nas vias ou em faixas reservadas para este fim.

Art. 25. Nenhum curso d'água poderá ficar no interior ou junto às divisas dos lotes, sendo obrigatória proteção de ambas as margens, respeitadas as faixas de proteção exigidas pela legislação da Fundação Estadual de Proteção Ambiental Henrique Luis Roessler - FEPAM, e/ou legislação da Secretaria Estadual do Meio Ambiente - SEMA.

Art. 26. A Prefeitura Municipal poderá exigir a reserva de faixas não edificáveis no interior ou junto às divisas dos lotes, para a instalação de redes de infra-estrutura urbana.

Art. 27. Ao longo das rodovias, adutoras, e linhas de transmissão de energia elétrica, será obrigatória a reserva de faixas não edificáveis, além da faixa de domínio, dimensionadas por legislação específica.

Seção II Dos Quarteirões e Lotes

Art. 28. Os quarteirões deverão atender aos seguintes requisitos:

I - área máxima - 15.000m² (quinze mil metros quadrados).

II - extensão máxima de 150m (cento e cinquenta metros).

~~**Art. 29.** Os condomínios de que trata esta Lei poderão abranger área com dimensões superiores às fixadas nos incisos I e II do Art. 28 desta lei, desde que não prejudique a continuidade do sistema viário previsto pela legislação municipal, e instalação de equipamentos públicos necessários.~~

Art. 29. Os condomínios, Loteamentos, Desmembramentos e Fracionamentos de que trata esta Lei poderão abranger área com dimensões superiores às fixadas nos incisos I e II do Art. 28 desta Lei, desde que não prejudique a continuidade do sistema viário previsto pela Legislação Municipal, e instalação de equipamentos públicos necessários. (Redação dada pela Lei nº 2517/2017)

Art. 30. Os quarteirões e lotes deverão ser demarcados com marcos, conforme padrão adotado pela Prefeitura Municipal e sua colocação e manutenção até a venda total dos lotes são encargos exclusivos do responsável pelo parcelamento.

Seção III
Das Vias de Comunicação

Art. 31. É de competência da Prefeitura Municipal a classificação das vias propostas nos projetos de loteamentos em vias arteriais ou principais, vias coletoras ou secundárias e vias locais, conforme as diretrizes urbanísticas.

§ 1º Via principal ou arterial é aquela destinada ao tráfego de veículos pesados e comerciais e circulação geral.

§ 2º Via secundária é aquela destinada à canalização do tráfego para as vias principais.

§ 3º Via local é aquela destinada ao simples acesso aos lotes.

Art. 32. A largura das vias de comunicação, sua divisão em faixas de rolamento e passeio e demais especificações técnicas deverão obedecer os seguintes padrões:

| | | PRINCIPAL | | | | | | | |
|--|-----------------|--------------------------|--------------------------|---------------|---------------|---|-------------------------|---------------|---------------------------|
| TIPO DE VIA ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS | | COM CANTEIRO CENTRAL (m) | SEM CANTEIRO CENTRAL (m) | SECUNDÁRIA | LOCAL | LOCAL COM COMPRIMENTO ATÉ 2 QUARTEIRÕES (m) | PASSAGEM PARA PEDESTRES | PARA | VIA INTERNA DE CONDOMÍNIO |
| LARGURA TOTAL MÍNIMA | | 18.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 12.00 | 4 | | 10.00 |
| Largura mínima | laterais | 2.50 | 2.50 | 2.50 | 2.50 | 2.00 | - | | 2.00 |
| passeios dos | centrais | 1.50 | - | - | - | - | - | | - |
| LARGURA DA FAIXA DE ROLAMENTO (incluindo esta - cionamento) | | 2 x 5.50 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 8.00 | - | | 6.00 |
| INCLINAÇÃO LONGITUDI - | MÁXIMA | 12.00% | 12.00% | 12.00% | 12.00% | 12.00% | 12.00% | 12.00% | 12.00% |

| | | | | | | | | |
|-----|--------|------|------|------|------|------|------|------|
| NAL | MÍNIMA | 0,5% | 0,5% | 0,5% | 0,5% | 0,5% | 0,5% | 0,5% |
|-----|--------|------|------|------|------|------|------|------|

§ 1º O nivelamento e a largura das vias propostas deverão ser compatibilizados com os arruamentos adjacentes.

§ 2º A largura de 12.00m (doze metros) somente poderá ser utilizada quando o projeto de parcelamento evidenciar claramente a impossibilidade de prolongamento posterior da via.

§ 3º Nas áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) e nos loteamentos de interesse social, a critério da Prefeitura Municipal poderão ser eliminados as faixas de estacionamento ou reduzidos os passeios.

§ 4º Nos loteamentos industriais somente serão admitidas vias com especificações correspondentes às das vias principais e secundárias.

Art. 33. Os passeios deverão apresentar declividade transversal de no mínimo 2% (dois por cento) e no máximo 3% (três por cento).

Art. 34. As passagens para pedestres e os passeios das vias cuja inclinação longitudinal exceda a 10% (dez por cento) deverão ter degraus, em metade de sua largura, com altura máxima de 0,15 m (quinze centímetros).

Art. 35. A altura do meio-fio não poderá ultrapassar a 0,15 m (quinze centímetros).

Art. 36. O ângulo de interseção de duas vias será no mínimo, igual a 60º (sessenta graus), salvo maiores exigências estabelecidas pela Prefeitura Municipal, quando se tratar de área com declividade acentuada.

Art. 37. As vias sem saída deverão ter praça de retorno que permita a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 18m (dezoito metros) e nunca inferior ao dobro da largura da pista.

Art. 37. As vias sem saída deverão ter praça de retorno que permita a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 12m e nunca inferior a largura da pista. (Redação dada pela Lei nº 2517/2017)

Art. 38. Nas faixas de domínio das rodovias, a construção de acessos diretos dos loteamentos às rodovias dependerá de aprovação da Prefeitura Municipal e do órgão estadual ou federal competente.

Seção IV Da área Pública

Art. 39. Nos loteamentos, inclusive os de interesse social, deverão ser reservadas áreas para uso público correspondentes a, 35% (trinta e cinco por cento) da área loteável, destinada a sistema de circulação, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como de espaço livre para uso público, sendo deste, no mínimo 10 % (dez por cento) de área verde.

Parágrafo único. A localização da área a ser reservada será determinada pelo órgão municipal de planejamento urbano, com parecer do órgão municipal do meio ambiente.

Art. 40. Nos desmembramentos deverão ser reservadas áreas para uso institucional sob a forma de lotes urbanizados que serão doados ao Município com a destinação específica de, mediante permuta ou venda, autorizada pela Câmara de Vereadores, aquisição de outros terrenos com tamanho adequado para implantação de praças, escolas e outros estabelecimentos de uso público correspondentes a, no mínimo:

I - 10% (dez por cento) da área da gleba quando esta possuir mais de 2.000m² (dois mil metros quadrados).

Parágrafo único. Excluem-se das exigências deste

Art. os desmembramentos de lotes oriundos de loteamentos cuja destinação de área pública tenha sido igual ou superior ao previsto no Art. 39 e seu parágrafo único.

Art. 41. Caberá a Prefeitura Municipal indicar a localização aproximada dos espaços que serão destinados ao uso público, não se admitindo, para tanto, a utilização de áreas caracterizadas nos incisos I, II, III, V e VI do Art. 23 desta Lei.

Seção V Da Infra-estrutura

Art. 42. Nos loteamentos residenciais mistos, e industriais, o empreendedor deverá executar a abertura das vias de comunicação, a colocação de meio-fio e sarjeta, a instalação das redes de abastecimento de água potável e energia elétrica e a implantação da rede de iluminação pública.

Art. 43. Nos loteamentos destinados à implantação de sítios de recreio, o empreendedor poderá executar a abertura e o ensaibramento compactado das vias de comunicação e a construção das pontes e dos muros de arrimo necessários.

Art. 44. Aplicar-se-ão aos desmembramentos de glebas situadas em logradouros públicos desprovidos de infra-estrutura, conforme o uso a que se destinarem, as disposições previstas nos Art. 42 e 43 desta Lei, excetuando-se aqueles referentes ao sistema viário.

Art. 45. Os condomínios de que trata esta Lei, deverão atender ao disposto no Art. 42 desta Lei ou, quando se localizarem em zonas destinadas à implantação de sítios de

recreio, ao que estabelece o Art. 43 desta Lei, ficando sob responsabilidade exclusiva dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos situados no interior da área condominial.

CAPÍTULO IV DAS PENALIDADES

Art. 46. Constatada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, a Prefeitura Municipal notificará o empreendedor e o responsável técnico, concedendo prazo de 30 (trinta) dias para regularização da ocorrência, contado da data de expedição da Notificação.

Art. 47. Se não forem cumpridas as exigências constantes da Notificação dentro do prazo concedido, será lavrado o competente Auto de Infração ou, se estas estiverem em andamento, o Auto de Embargo, com a aplicação de multa em ambos os casos.

§ 1º Provado o depósito da multa, o interessado poderá apresentar recurso à Prefeitura Municipal, sem efeito suspensivo, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, contados da data de recebimento do Auto de Infração ou de Embargo.

§ 2º Depois de lavrado o Auto do Embargo, ficará proibida a continuação dos trabalhos, que serão impedidos, se necessário, com o auxílio das autoridades judiciais do Estado.

Art. 48. Pela infração das disposições da presente Lei Municipal, sem prejuízo de outras providências cabíveis, previstas nos Artigos 50,51 e 52 da Lei Federal nº 6.766/79, serão aplicadas ao interessado as seguintes multas: reajustadas mediante decreto anualmente pelo IGPM ou outro índice que o Governo Federal instituir como substitutivo deste.

I - por iniciar a execução das obras sem projeto aprovado ou fazê-lo depois de esgotados os prazos de execução, R\$ 300,00 (trezentos reais), por hectare ou fração de gleba parcelada;

II - por executar o parcelamento em desacordo com o projeto aprovado, R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hectare ou fração de gleba parcelada;

III - pelo prosseguimento de obra embargada, R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hectare ou fração de gleba parcelada e por dia, a partir da data do embargo;

IV - por aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos d'água sem licença da Prefeitura Municipal, ou fazê-lo sem as precauções técnicas necessárias, de modo a provocar danos a terceiros ou modificações essenciais no escoamento das águas duas vezes o valor equivalente ao reparo do dano;

V - por outras infrações não discriminadas neste Art, R\$ 300,00 (trezentos reais).

Parágrafo único. Na reincidência da mesma infração as multas serão aplicadas em triplo.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 49. Não será permitido o parcelamento do solo sob forma de desmembramento ou fracionamento quando resultar em faixa de lotes contíguos, de frente para uma mesma via, com extensão superior a 150m (cento e cinquenta metros), caracterizando, neste caso, um loteamento.

~~Art. 50. Os lotes resultantes de loteamentos, desmembramentos e fracionamentos deverão obedecer aos seguintes padrões urbanísticos:-~~

Art. 50. Os lotes resultantes de loteamentos, desmembramento e fracionamentos deverão obedecer aos seguintes padrões urbanísticos: (Redação dada pela Lei nº 2652/2019)

~~I - na sede municipal, ter testada mínima de 12,00m (doze metros) e área mínima de 300,00m² (trezentos metros quadrados) e obedecer os padrões urbanísticos que vierem a ser estabelecidos pelo Plano Diretor.~~

I - na sede municipal, ter testada mínima de 08,00m(oito metros) e área mínima de 160,00m²(cento e sessenta metros quadrados) e obedecer os padrões urbanísticos que vierem a ser estabelecidos pelo Plano Diretor. (Redação dada pela Lei nº 2652/2019)

II - Para as áreas de interesse social, a testada mínima deverá ser de 10,00mt e área mínima de 150m. (Redação acrescida pela Lei nº 2517/2017)

§ 1º Nos lotes residenciais a relação máxima entre testada e profundidade será de 1:4 (um para quatro).

Art. 51. Quando o proprietário de uma gleba pretender alienar uma parcela da mesma cuja área seja igual ou inferior à estabelecida no Art. 7 desta Lei, a aprovação do parcelamento como fracionamento estará condicionada à assinatura de um Termo de Acordo, averbado no Cartório de Registro de Imóveis, mediante o qual o proprietário e seus sucessores, quando intencionarem alienar mais uma parcela ou o restante da gleba, obrigar-se-ão a:

I - reservar as áreas para recreação e uso institucional previstas nos Art. 39 ou Art. 40 desta Lei, proporcionalmente à área total que originalmente detinham;

II - executar a infra-estrutura exigida por esta Lei Municipal, nos termos dos Art. 42 ou 44 desta Lei.

Art. 52. A Prefeitura Municipal não se responsabilizará por diferenças nas dimensões dos lotes verificadas em parcelamentos aprovados nos termos da presente Lei.

Art. 53. No local das obras de parcelamento deverão ser colocadas placas contendo a data estipulada pela Prefeitura Municipal para término das obras, o número do registro no Cartório de Registro de Imóveis, o nome, a identificação legal e o endereço dos responsáveis técnicos, além de outras exigências de órgãos estaduais e federais competentes.

Art. 54. A denominação das vias de comunicação e demais logradouros públicos será estabelecida pelo Poder Público Municipal.

Art. 55. O interessado deverá fazer constar nos atos de alienação dos lotes ou unidades autônomas de condomínios de que trata esta Lei, as restrições quanto à utilização dos mesmos em decorrência do projeto aprovado.

Art. 56. Somente será admitida a edificação em lotes resultantes de parcelamento do solo ou em unidades autônomas dos condomínios de que trata esta Lei quando estes tiverem sido objeto de aprovação municipal.

Art. 57. A Prefeitura Municipal só expedirá Alvará de Licença para construir, demolir, reconstruir ou ampliar edificações nos lotes após haverem sido por ela vistoriadas e aprovadas as respectivas obras de infra-estrutura urbana.

Parágrafo único. Nos condomínios de que trata esta Lei, o fornecimento do "Habite-se" às edificações ficará condicionado à conclusão das obras de urbanização.

Art. 58. Os processos de parcelamento do solo que estiverem tramitando na Prefeitura Municipal, em fase de solicitação de diretrizes, na data de publicação desta Lei, deverão adequar-se às suas exigências.

Art. 59. Os parcelamentos do solo, clandestinos ou irregulares, existentes na data da publicação desta Lei Municipal deverão ser regularizados, dentro de 360 (trezentos e sessenta) dias conforme os padrões urbanísticos da legislação e, após este prazo estarão sujeitos as penalidades desta Lei.

Párrafo Único - A regularização dos parcelamentos clandestinos ou irregulares existentes na data de publicação desta Lei Municipal que, por suas condições de ocupação, não possam ser enquadrados neste Artigo, obedecerá aos padrões estabelecidos pelo órgão competente para cada caso, mediante aprovação da Câmara Municipal.

Art. 60. Os casos omissos na presente Lei Municipal serão resolvidos pela Prefeitura Municipal, mediante parecer de seu órgão técnico ou parecer de órgãos estaduais e federais competentes, ouvida a população atingida, na forma de legislação municipal pertinente.

Parágrafo único. O disposto nos Artigos 6º e 49 Lei 771/2005 de 30/11/2005, alterada pela Lei 2.242/2013 de 03/10/2013 e Lei 2.366/2015 de 10/03/2015, que dispõe sobre o Parcelamento do solo para fins urbanos e a instituição de condomínios por unidades autônomas constituídas por duas ou mais edificações destinadas a habitação unifamiliar ou coletiva e dá outras providências, não se aplica a áreas públicas do Município destinadas a implantação de empresas privadas, entidades sociais e culturais. (Redação acrescida pela Lei nº 2487/2017)

Art. 61. Integram a presente Lei os anexos I (Termo de Compromisso) e anexo II (Termo de acordo).

Art. 62. Os valores das multas devem ser atualizados anualmente, com base nos índices oficiais, sendo atualmente o IPCA ou outro índice que o substitua.

Art. 62 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Art. 63. A divisão de uma gleba urbana em outras glebas, com áreas resultantes superiores a 5.000m²(cinco mil metros quadrados), com aproveitamento do sistema viário existente, que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, a modificação, ou a ampliação dos existentes, não se caracteriza como parcelamento do solo para fins desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 2247/2013)

Art. 64. Todo o parcelamento do solo deverá ser enquadrado em uma das formas de divisão de áreas especificadas nessa Lei. (Redação acrescida pela Lei nº 2247/2013)

GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL DE ERNESTINA, em 30 de Novembro de 2005.

DINÁ LIMA DA SILVA
Prefeita Municipal

MARNO MELLO
Sec. Mun. da Administração

----- - PROCESSO Nº - ----- - TERMO DE COMPROMISSO De acordo com o inciso V do Art. 18 da Lei Federal nº 6.766/79, e com os Artigos 15 a 22 da Lei Municipal nº _____ (nome do interessado) _____, _____, _____ (nacionalidade) (profissão) (estado civil) CIC/MF nº _____, residente e domiciliado em _____, _____ (município) na rua _____, nº _____ apto. _____, e cônjuge _____ (nome do cônjuge) _____, _____, CIC/MF nº _____, _____ (nacionalidade) (profissão) residente e domiciliada no mesmo endereço, proprietário(s) do _____, (loteamento desmembramento/condomínio por unidades autônomas) denominado _____ localizado na rua _____, _____, entre as ruas _____ e _____, _____, no bairro _____ em _____, (sede municipal/distrito) com _____ com _____ quarteirão (ões), (área total) (nº) e a Prefeitura Municipal, firmam o presente Termo de Compromisso com as seguintes cláusulas e condições:

Cláusula I - DA RESPONSABILIDADE O proprietário do imóvel ou seus sucessores são os únicos responsáveis pela completa e final execução de todas as obras e instalações constantes dos projetos aprovados pela Prefeitura Municipal que compõem o processo único nº _____:

_____ As obras e instalações serão realizadas rigorosamente conforme os projetos

aprovados e as Normas de Serviço estabelecidas pelos órgãos: CEEE, CORSAN, FEPAM, DAER, DNER sem quaisquer ônus ao Município ou responsabilidade por eventuais indenizações a terceiros ou, ainda, por diferenças de medidas encontradas nos lotes parcelados, tudo conforme a legislação federal e municipal à matéria.

Cláusula II - DA GARANTIA Como garantia da fiel e total execução das obras e obrigações assumidas e de acordo com a legislação municipal referida, o proprietário presta ao Município a seguinte garantia:

Cláusula III - DO PRAZO O proprietário do imóvel ou seus sucessores comprometem-se a executar e concluir as obras e instalações que compõem os projetos no prazo de _____ a contar da data de registro do _____ (loteamento/desmembramento/condomínio) no Registro de Imóveis sendo prorrogável na forma da lei. O Município poderá promover ação judicial competente se comprovada a incúria do (s) interessado (s) ou seus sucessores.

Cláusula IV - DA LIBERAÇÃO DA GARANTIA O Município se compromete a liberar a garantia, total ou parcialmente, após a conclusão das obras e instalações, no todo ou em parte, nos termos dos Artigos 17 e 18 da Lei Municipal nº _____.

Cláusula V - DAS ÁREAS QUE PASSARÃO AO DOMÍNIO MUNICIPAL A partir da data de registro do parcelamento no Registro de Imóveis, passarão a integrar o patrimônio do Município de _____, com matrículas próprias, as seguintes áreas: _____

Cláusula VI - DO RECEBIMENTO DAS OBRAS A Prefeitura Municipal receberá as obras do _____ após o cumprimento integral do disposto nos itens anteriores mediante requerimento do proprietário ou sucessores. Somente serão aceitos requerimentos de recebimento de obras de um ou mais quarteirões e que possuam continuidade com logradouros anteriormente utilizados para o trânsito público.

E para constar e valer em todos os seus termos e efeitos de direito, os interessados e a Prefeitura Municipal por seu Prefeito Municipal firmam o presente Termo de Compromisso, em _____ () vias de igual teor e forma o qual depois de lido e achado conforme foi assinado pelos mesmos e testemunhas.

_____, ____ de _____ 20__.

_____, _____ (Prefeito Municipal) _____ (interessado) _____ (cônjuge)

TESTEMUNHAS:

Nome:

Endereço:

CIC/MF:

Nome:

Endereço:

CIC/MF:

Download do documento