



Lei de nº 653/2023

SÚMULA: Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano de Santa Maria do Oeste/PR. E revoga a Lei nº 281/2010.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA MARIA DO OESTE, Estado do Paraná, aprovou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A presente Lei, se destina a disciplinar os projetos de loteamento, desmembramento e remembramento do solo para fins urbanos do Município de Santa Maria do Oeste/PR, elaborada nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 e demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do Município.

Parágrafo Único - O disposto nesta Lei obriga, não apenas os loteamentos, desmembramentos e remembamentos realizados para venda ou para melhor aproveitamento de imóveis, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título.

Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento, ou desmembramento, observadas as disposições desta lei, as exigências da legislação ambiental federal, estadual e municipal, bem como a Lei de Zoneamento de Uso e da Ocupação do Solo Urbano, da Lei do Sistema Viário Urbano e do Plano Diretor Municipal.

Art. 3º Cabe ao órgão municipal responsável consultar o órgão competente e regulamentar a questão.

CAPÍTULO II DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art. 4º A aprovação de loteamentos deve seguir processo administrativo específico junto à Prefeitura com pareceres da área jurídica para observação do atendimento ou não das exigências municipais.

Art. 5º O parcelamento do solo será admitido somente para fins urbanos, em área urbana devidamente definida em Lei municipal do Perímetro Urbano.

Art. 6º Não será permitido o parcelamento do solo:

- I. Em terrenos alagadiços, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;
- II. Nas nascentes, corpos d'água e nas demais áreas de preservação permanente;
- III. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- IV. Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- V. Em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação, podendo o Município exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;
- VI. Em terrenos situados em fundos de vale, essenciais para o equilíbrio ambiental, escoamento natural das águas e abastecimento público, a critério do Município e, quando couber, do órgão estadual competente;
- VII. Em terrenos onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle de erosão urbana;
- VIII. Em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, notadamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes.

CAPÍTULO III **DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS**

Seção I **Dos Espaços Livres e Áreas Institucionais**

Art. 7º Os loteamentos deverão destinar no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da gleba ao sistema de circulação, para a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como para espaços livres de uso público, cedidos ao Município, com aprovação do órgão competente.

§ 1º A área destinada à implantação de equipamentos urbanos e comunitários corresponderá, no mínimo, a 10% (dez por cento) da área líquida loteada, esse percentual corresponde a partes dos 35% assegurados no caput.

§ 2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, edifícios para administração pública e similares.

§ 3º Consideram-se urbanos, os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado e outros serviços subterrâneos.

§ 4º As áreas institucionais doadas ao Município devem ser localizadas nas áreas edificáveis, no mínimo na mesma proporção da sua composição no loteamento, com frente às vias públicas.

§ 5º O órgão municipal responsável deverá aprovar a localização da área institucional, de acordo com os seus interesses futuros de instalação de equipamentos sociais, visando a economicidade das obras e a racionalização dos acessos.

Art. 8º O Município poderá exigir, complementarmente, em cada loteamento, a reserva de faixa “*non aedificandi*” (espaço onde não é permitido construir) destinada a equipamentos urbanos.

Seção II **Da Infraestrutura e Prazo de Implantação**

Art. 9º Considera-se obrigatório o cumprimento dos seguintes itens de infraestrutura básica para a aprovação do loteamento:

- I. Meio fio, pavimentação e paisagismo;
- II. Rede de energia elétrica com iluminação pública, instalada a melhor tecnologia;
- III. Rede de água potável;
- IV. Rede de esgoto e/ou outra solução ambientalmente correta;
- V. Rede de drenagem, com colocação de tubos especificados pelo Município.

§ 1º As obras de que cogita o presente Art. e seus incisos deverão ser previamente aprovadas e ter sua execução fiscalizada pelo órgão municipal competente;

§ 2º Quando não existir no terreno a rede para a conexão da infraestrutura solicitada, o loteador deverá instalá-la de modo que conecte a rede existente no Município, de acordo com especificações do órgão municipal competente e da empresa responsável pelo serviço,

Art. 10 As obras e serviços de infraestrutura urbana, exigidos para loteamento, deverão ser executados de acordo com o seu cronograma físico, aprovado pelo Município.

§ 1º Os prazos para execução das obras mencionadas neste Art. serão estabelecidos no termo de acordo, com prazo máximo de 02 (dois) anos, a partir da data de publicação do Decreto de aprovação do loteamento;

§ 2º Poderão ser feitas alterações na sequência de execução dos serviços e obras mencionados neste Art. mediante apresentação de cronograma que as justifique, devendo as mesmas ser autorizadas previamente pelo Município;

§ 3º Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no cronograma de obras, o Município executará judicialmente a garantia dada e realizará as obras faltantes.

§ 4º - Concluídas as obras e serviços de infraestrutura do loteamento, o interessado solicitará, aos órgãos competentes, a vistoria e o respectivo laudo de recebimento do serviço ou obra, o que deverá ser encaminhado ao Município, para liberação da caução respectiva.

Art. 11 Os padrões de urbanização para o Sistema Viário deverão obedecer aos padrões estabelecidos em lei municipal específica de regulamentação do referido sistema.

Art. 12 A metragem mínima deverá ser de 200,00 m² (duzentos metros quadrados) para abertura de lotes, em loteamentos residenciais situados no Município, com testada mínima de 10,00 m lineares, salvo as exceções estabelecidas pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

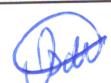
§ 1º Os loteamentos de interesse social, quando promovidos por iniciativa pública e/ou privada, poderão ter os lotes, no mínimo, 160,00 m² (cento e sessenta metros quadrados), com 8,00 m (oito metros) de testada, obedecidos os demais requisitos da legislação Federal, Estadual e Municipal sobre as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

Art. 13 Os loteamentos deverão atender às seguintes diretrizes:

- I. Só poderão ser loteadas áreas com acesso à via pública em boas condições de trafegabilidade, a critério do Município;
- II. A infraestrutura básica deverá ser conectada às redes existentes;
- III. As vias do loteamento deverão se articular com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local;
- IV. A hierarquia e a dimensão mínima das vias deverão respeitar o disposto sobre o Sistema Viário, na lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, assim como as diretrizes da Lei do PDM de Santa Maria do Oeste/PR;
- V. As regularizações fundiárias devem ter, no mínimo:
 - a) Vias de circulação definidas com revestimento, pelo menos, em saibro;
 - b) Sistema adequado de drenagem;
 - c) Rede para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação pública;
 - d) Sistema adequado e alternativo de esgotamento sanitário;
- VI. Nas áreas sujeitas à erosão e naquelas em que se faça necessária drenagem, as exigências do Inciso anterior serão complementadas com galerias de águas pluviais, de acordo com a orientação do Poder Público;
- VII. Com a largura mínima exigida as faixas de preservação dos cursos d'água são consideradas áreas de preservação permanente e, portanto, insuscetíveis de edificação ou impermeabilização, conforme Legislação Federal, mediante licenciamento ambiental.

CAPÍTULO IV DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 14 O interessado em elaborar Projeto de loteamento e condomínio deverá solicitar ao Município, em consulta prévia, a sua viabilidade e as diretrizes para o Uso do Solo e do Sistema Viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:



- I. Requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;
- II. Planta planialtimétrica da área a ser loteada, em 2 (duas) vias, na escala 1:1.000 (um para mil), ou em outra, a critério da Prefeitura, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, em arquivo digital georreferenciado, indicando:
 - a) Divisas da propriedade perfeitamente definidas;
 - b) Localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, monumentos naturais ou artificiais, vegetação de grande porte e construções existentes, tipologia do solo e principais acidentes topográficos;
 - c) Relevo, por meio de curvas de nível equidistantes de 1 m (um), referenciadas às Referências de Nível (RN) da rede oficial;
 - d) Esquema do loteamento pretendido, em que deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e quadras;
 - e) O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.
- III. Planta de situação da área a ser loteada, em 2 (duas) vias, na escala 1:5.000 (um para cinco mil), indicando:
 - a) O norte magnético e verdadeiro, a área total do terreno, de suas dimensões e de seus principais pontos de referência, assinalando as áreas limítrofes que já estejam arruadas;
 - b) Arruamentos contíguos a todo perímetro;
 - c) Localização de vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, num raio de 1.000,00 m (um mil metros), com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- IV. Título de propriedade do imóvel ou matrícula do registro de imóveis;
- V. Certidões negativas de impostos municipais relativos ao imóvel.

Art. 15 Havendo viabilidade de implantação, o Município, de acordo com as diretrizes de planejamento e legislação do PDM após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará, na planta apresentada na consulta prévia:

- I. As diretrizes das vias de circulação existentes ou projetadas, do Sistema Viário do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;
 - II. A fixação da(s) zona(s) de uso predominante(s), de acordo com a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
 - III. Localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público, conforme as prioridades de cada zona;
 - IV. As faixas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não edificáveis;
 - V. Relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado.
- § 1º O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 60 (sessenta) dias, não sendo nestes computado o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada;
- § 2º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de um ano, após o qual deverá ser solicitada nova consulta prévia;
- § 3º A aceitação da consulta prévia não implica em aprovação da proposta do loteamento.

Art. 16 Por ocasião do fornecimento de diretrizes para elaboração de Projeto poderá ser solicitada:

- I. Elaboração de um parecer geotécnico, nos casos de terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica, o qual deverá compreender a delimitação das zonas ou unidades do terreno que apresentem comportamento geotécnico homogêneo;
- II. Estabelecimento, para cada unidade de diretrizes geotécnicas para o desenvolvimento dos projetos;

Parágrafo Único - As diretrizes geotécnicas incluirão recomendações referentes a escavações, estabilidade de taludes de corte e aterro, comportamento de aterros quanto às deformações (recalques), estabilidade dos terrenos à erosão, bem como orientações para escolha de fundações.

CAPÍTULO V DO PROJETO DE LOTEAMENTO



Art. 17 Cumpridas as etapas do Capítulo anterior e havendo viabilidade de implantação do loteamento, o interessado apresentará pasta técnica composta de:

- I. Planta do imóvel, em meio digital (georreferenciado), com 3 (três) plotagens, em escala 1:1.000 (um para mil) ou em outra, a critério da Prefeitura, indicando:
 - a) Delimitação exata, confrontantes, curva de nível de metro em metro, norte magnético e verdadeiro, e sistema de vias com o devido estaqueamento a cada 20,00 m (vinte metros);
 - b) Quadras e lotes com respectivas dimensões e numeração;
 - c) Cursos d'água e nascentes com respectivas faixas de preservação permanente;
 - d) Sentido de escoamento das águas pluviais;
 - e) Delimitação e indicação das áreas públicas institucionais e espaços livres;
 - f) Faixas não edificáveis nos lotes onde forem necessárias para obras de saneamento ou outras de interesse público;
 - g) Raios de curvatura e desenvolvimento das vias e seus cruzamentos;
 - h) Larguras das vias, das caixas de rolamento e dos passeios;
 - i) Ruas adjacentes que se articulam com o plano de loteamento;
 - j) Faixas não edificáveis ao longo das águas correntes e dormentes, faixas de domínio das rodovias e dutos, escrevendo no interior das faixas, a expressão “FAIXA NÃO EDIFICÁVEL - Lei Federal nº 6766/79”;
 - k) Faixas de domínio sob as linhas de alta tensão, bem como faixas de domínio das rodovias e das ferrovias, determinadas pelas empresas responsáveis;
 - l) As áreas verdes e construções existentes;
 - m) Áreas que poderão receber acréscimo de potencial construtivo, quando for o caso;
 - n) Quadro estatístico de áreas, constante no carimbo da planta.
- II. Perfis longitudinais das vias de circulação, contendo os eixos das vias, vielas sanitárias e outros sistemas de circulação apresentados em escala 1:1.000 (horizontal) e 1:100 (vertical), sendo aceitas outras escalas, caso necessário; no perfil longitudinal deverá constar: estaqueamento, a cada 10,00 (dez) metros, número da estaca, traçado do terreno original e da via projetada apresentando as declividades longitudinais e as respectivas cotas de Referência de Nível (RN) a serem fornecidas pelo Município;
- III. Perfis transversais das vias de circulação, em escala 1:500 (horizontal) e 1:100 (vertical), sendo aceitas outras escalas, caso necessário, com traçado da(s) pista(s) de rolamento, passeios e canteiro central (quando for o caso), com as devidas dimensões e desenhos;
- IV. Memorial descritivo, em 2 (duas) vias, contendo obrigatoriamente:
 - a) Denominação do loteamento;
 - b) Descrição sucinta do loteamento com suas características;
 - c) Condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
 - d) Indicação das áreas que passarão ao domínio do Município, no ato do registro do loteamento;
 - e) Enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública já existente ou a serem implantados no loteamento e nas adjacências;
 - f) Limites e confrontações, área total do loteamento e área total dos lotes e do domínio público;
 - g) Discriminação das áreas de sistema viário, das praças e dos demais espaços destinados a equipamentos comunitários;
 - h) Indicação do total das áreas de utilidade pública, com suas respectivas percentagens;
 - i) Especificação das quadras e lotes;
 - j) Descrição do Sistema Viário, constando identificação das vias (nome ou número), largura da pista de rolamento, largura do passeio, declividade máxima e tipo de revestimento;
- V. Cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) relativa ao Projeto de loteamento;
- VI. Projetos das obras de infraestrutura exigidas, que deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes (concessionárias) e apresentados em meio digital, acompanhados de 2 (duas) plotagens, contendo:
 - a) Projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais, detalhes nos meios fios e sarjetas e Projeto de pavimentação;
 - b) Projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais e das obras complementares necessárias;

- c) Projeto de abastecimento de água potável, vistado pela empresa prestadora do serviço;
 - d) Projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, vistado pela empresa prestadora do serviço;
 - e) Projeto da rede de coletora de esgoto, vistado pela empresa prestadora do serviço;
 - f) Projeto da rede de distribuição de gás, quando este conste do memorial descritivo ou de anteprojeto;
 - g) Projeto de paisagismo.
- VII. Modelo de contrato a ser utilizado para compra e venda dos lotes, em 2 (duas) vias, de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:
- a) O compromisso do loteador quanto à execução das obras de infraestrutura, enumerando-as;
 - b) O prazo de execução da infraestrutura, constante nesta Lei;
 - c) A condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no Art. 9º desta Lei;
 - d) A possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las, em juízo, mensalmente, de acordo com a Lei Federal;
 - e) O enquadramento do lote de acordo com o mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.
- VIII. Documentos relativos à área em parcelamento, a serem anexados ao Projeto definitivo, sendo eles:
- a) Título de propriedade devidamente registrado no registro de imóveis;
 - b) Certidões negativas de tributos municipais;
- § 1º Os projetos de execução citados neste Art. deverão ser acompanhados de cronograma físico-financeiro;
- § 2º Os projetos de infraestrutura referidos neste Art. deverão atender às exigências específicas definidas pelo Município;
- § 3º As pranchas de desenho devem obedecer à normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);
- § 4º Todas as peças do Projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e pelo responsável técnico, devendo o último mencionar o número de seu registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA) desta região e o número do seu registro no Município;
- § 5º O prazo máximo para aprovação do Projeto definitivo, depois de cumpridas pelo interessado todas as exigências do Município, será de 60 (sessenta) dias;
- § 6º Mediante constatação, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem correspondência com os registros e averbações cartorárias no tempo da sua apresentação, além de acarretar as consequências penais cabíveis, restarão insubstinentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes.

CAPÍTULO VI

DO PROJETO E APROVAÇÃO DO DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 18 O pedido de desmembramento e remembramento será feito mediante requerimento do interessado ao Município, acompanhado de título de propriedade, certidão negativa, e 2 (duas) plantas plotadas, em arquivo digital georreferenciado, do imóvel a ser desmembrado ou remembrado, na escala 1:1.000 (um para mil) ou em escala definida pela Prefeitura, contendo as seguintes indicações:

- I. Situação do imóvel, com vias existentes e loteamento próximo;
- II. Áreas e testadas mínimas, determinadas pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, válidas para a(s) zona(s) a qual afeta o imóvel;
- III. Divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;
- IV. Dimensões lineares e angulares;
- V. Perfis do terreno com relevo, em curvas de nível, de metro em metro;
- VI. Indicação das edificações existentes.

Parágrafo Único - Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a(s) assinatura(s) do(s) responsável(eis) e deverão conter as especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Art. 19 Verificadas as condições apresentadas no Art. anterior, fica a aprovação do Projeto condicionada à comprovação de que:

- I. Os lotes desmembrados e/ou remembrados tenham as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- II. A parte restante do lote, ainda que edificado, compreenda uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em lei.

Parágrafo Único - O prazo máximo para a aprovação do Projeto definitivo, depois de cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 (trinta) dias, estando sujeito à ampliação, no caso de apreciação por outros órgãos competentes.

Art. 20 Após a aprovação do Projeto será concedida Licença de desmembramento ou remembramento para averbação no registro de imóveis.

Parágrafo Único - Somente após averbação dos novos lotes no registro de imóveis, o Município poderá conceder Licença para a construção ou edificação nos mesmos.

Art. 21 Recebido o Projeto definitivo de loteamento o Município procederá:

- I. Exame de exatidão da planta definitiva com a aprovada no Projeto;
- II. Exame de todos os elementos apresentados, conforme exigência desta Lei.

§ 1º O Município poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

§ 2º O município disporá de 60 (sessenta) dias para pronunciar-se, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e ambientais, no que lhes disser respeito, em caso de silêncio, considerar-se-á aprovado o Projeto, desde que satisfaça as exigências e não prejudique o interesse público.

Art. 22 Deferido o processo, o Projeto de loteamento terá sua aprovação por meio de Decreto municipal, no qual deverão constar:

- I. Condições em que o loteamento foi autorizado;
- II. As obras a serem realizadas;
- III. O cronograma para execução;
- IV. As áreas caucionadas para garantia da execução das obras;
- V. As áreas transferidas ao domínio público;
- VI. Os lotes que poderão receber aumento do potencial construtivo.

Art. 23 No ato de recebimento do Alvará de loteamento e da cópia do Projeto aprovado pelo Município, o interessado assinará um termo de compromisso no qual se obrigará a:

- I. Executar as obras de infraestrutura referidas no Art. 8º desta Lei, conforme cronograma observando o prazo máximo disposto nesta Lei;
- II. Executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis à vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno e aruar;
- III. Facilitar a fiscalização permanente do Município durante a execução das obras e serviços;
- IV. Não outorgar qualquer escritura de compra e venda ou compromisso de compra de venda dos lotes caucionados antes de concluídas as obras previstas nos Incisos I e II deste Art.;
- V. Preservar as áreas verdes existentes, sob pena de responsabilização cível, administrativa e criminal.

Art. 24 Após a aprovação do Projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao registro de imóveis.

§ 1º No ato do registro do Projeto de loteamento, o loteador transferirá ao Município, mediante escritura pública e sem quaisquer ônus ou encargos para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas;

§ 2º O prazo máximo para que o loteamento seja submetido ao registro de imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação do Projeto definitivo, sob pena de caducidade da aprovação;

§ 3º O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estado do Paraná, Município ou por suas entidades delegadas, autorizadas por Lei a implantar projetos de habitação.



Art. 25 Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal deverá requerer ao Município, por escrito, que seja realizada a vistoria por meio de seu órgão competente.

§ 1º O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta atualizada do loteamento que será considerada oficial para todos os efeitos;

§ 2º Após a vistoria, o Município expedirá um laudo desta e caso todas as obras estejam de acordo com o termo de compromisso e com as demais exigências municipais, expedirá um termo de conclusão da execução das obras e serviços, o qual deverá ser encaminhado ao Registro Geral de Imóveis para o cancelamento da caução.

Art. 26 Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação do Município, e deverá ser averbada no registro de imóveis, em complemento ao Projeto original.

§ 1º Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto na lei, para que seja feita a anotação de modificação no Decreto de aprovação do loteamento pelo Município.

§ 2º Quando houver mudança substancial do plano, o Projeto será examinado no todo ou na parte alterada, observando as disposições desta Lei e aquelas constantes do Decreto de aprovação, expedindo-se, então, o novo Alvará e baixando-se novo Decreto.

Art. 27 A aprovação do Projeto de arruamento, loteamento ou desmembramento não implica nenhuma responsabilidade, por parte do Município, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área arruada, loteada ou desmembrada, nem quanto a quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeçam aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou às disposições legais aplicáveis.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

Art. 28 Fica sujeito à cassação do Alvará, embargo administrativo da obra e à aplicação de multa, todo aquele que, a partir da data de publicação desta Lei:

- I. Dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento ou arruamento do solo, para fins urbanos, sem autorização do Município ou em desacordo com as disposições desta lei, ou ainda das normas Federais e Estaduais pertinentes;
- II. Dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento ou arruamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do Projeto aprovado e do ato administrativo de Licença;
- III. Registrar loteamento ou desmembramento não aprovados pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não aprovado.

§ 1º A multa a que se refere este Art. corresponderá a 100 (cem) Unidades Fiscais do Município (UFM's) por unidade de lote;

§ 2º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras de acordo com as disposições vigentes;

§ 3º A reincidência específica da infração acarretará ao responsável pela obra, multa no valor do dobro do valor inicial, além da suspensão de sua Licença para o exercício das atividades de construir no Município, pelo prazo de dois anos.

Art. 29 Constitui crime contra a Administração Pública, nos termos da Lei Federal:

- I. Dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Município e do Estado;
- II. Dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de Licença;



III. Fazer ou veicular, em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulosamente fato a ele relativo.

Art. 30 Tão logo chegue ao conhecimento do Município, após a publicação desta Lei, a existência de parcelamento do terreno, sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será notificado para pagamento da multa prevista e terá o prazo de 90 (noventa) dias para regularizar a situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos.

Parágrafo Único - Não cumpridas as exigências constantes da notificação de embargo, será lavrado o auto de infração, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

Art. 31 São passíveis de punição a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores da Prefeitura que, direta ou indiretamente, fraudando o Espírito da Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

CAPÍTULO VIII DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 32 Os loteamentos não aprovados, e implantados, em época anterior à presente Lei e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão analisados pelo órgão competente do Município.

§ 1º A regularização dos loteamentos referidos no caput deste Art. estará condicionada à cessão de área institucional de uso público e execução da infraestrutura básica;

§ 2º No Decreto deverão constar as condições e justificativas que levam o órgão competente do Município a aprovar esses loteamentos e desmembramentos irregulares;

§ 3º Caso o órgão competente do Município constate que o loteamento ou desmembramento não possui condições de ser aprovado, encaminhará expediente ao Conselho Municipal das Cidades, solicitando que a procuradoria seja autorizada a pleitear a anulação do mesmo, caso tenha sido averbado junto ao registro de imóveis.

Art. 33 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 34 Ficam revogadas todas as disposições em contrário a esta Lei.

Santa Maria do Oeste, outubro de 2023.



Oscar Delgado
Prefeito Municipal