

## **LEI MUNICIPAL Nº 916/95**

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS NO MUNICÍPIO DE RIO NEGRO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Rio Negro, Estado do Paraná aprovou e eu, **Alceu Ricardo Swarowski**, 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 Rio Negro sendo elaborada nos termos da Lei Federal nº 6.776/79 e demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do Município.

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

Art. 2º - O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou remembramento, observadas as disposições desta Lei.

### **CAPÍTULO II**

#### **DAS DEFINIÇÕES**

Art. 3º - Para efeito de aplicação da presente lei, são adotadas as seguintes definições:

- I. Área Total do Parcelamento: é a área que o loteamento, desmembramento ou remembramento abrange;
- II. Área de Domínio Público: é a área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, praças, jardins, parques e bosques. Estas áreas, em nenhum caso poderão ter seu acesso restrito;
- III. Área Total dos Lotes: é a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;

- IV. Arruamento: é o ato de abrir via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública;
- V. Desmembramento: é a subdivisão de áreas em lotes com aproveitamento do sistema viário existente e registrado, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- VI. Equipamentos comunitários: são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;
- VII. Equipamentos Urbanos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica e gás canalizado;
- VIII. Faixa Não Edificável: área do terreno onde não será permitida qualquer construção;
  - IX. Loteamento: é a subdivisão de áreas em lotes, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes;
  - X. Remembramento: é a fusão de lotes com aproveitamento do sistema viário existente;
  - XI. Via de Circulação: é a via destinada a circulação de veículos e pedestres;
  - XII. Caixa da via: distância entre os limites dos alinhamentos prediais de cada um dos lados da rua;
  - XIII. Pista de rolamento : faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos.

### **CAPÍTULO III**

#### **DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS**

Art. 4º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em Zona Urbana devidamente definida em Lei Municipal do Perímetro Urbano.

Art. 5º - Não será permitido o parcelamento do solo nas áreas estipuladas no Art.3º da Lei Federal 6766 de 19/12/79, bem como nas seguintes áreas :

- I. Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;
- II. Abaixo da cota 779, nas margens dos rios Negro e seus afluentes;
- III. Nas nascentes, mesmo os chamados “olhos d’água”, e mananciais de acordo com a lei Estadual 8935 de 07/03/89, arts. 2º, 3º, 6º e 7º, seja qual for a sua situação topográfica;

- IV. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;
- V. Nas partes do terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);
- VI. Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo a Prefeitura Municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;
- VII. Em terrenos situados em fundos de vale essenciais para o equilíbrio ambiental, escoamento natural das águas e abastecimento público, a critério da Prefeitura Municipal e, quando couber, do órgão estadual competente;
- VIII. Em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até sua correção;
- IX. Em terrenos onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle de erosão urbana.
  - a) A área correspondente à faixa de proteção deverá ser cedida à Prefeitura Municipal no ato da aprovação do loteamento, podendo ser considerada no cômputo da percentagem exigida no Inciso II do Artigo 6º desta Lei, em até 10% (dez por cento) do total a ser cedido, sem ônus para a Prefeitura.

Art. 6º - Não será permitido o parcelamento do solo nas seguintes zonas, definidas na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo: Zona Especial de Preservação Permanente - ZEPP; Zona Especial de Lazer Ecológico e Interesse Turístico - ZELT.

## **CAPÍTULO IV**

### **DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS**

Art. 7º - Os loteamentos deverão atender, os seguintes requisitos:

- I. Só poderão ser loteadas áreas com acesso direto à via pública em boas condições de trafegabilidade a critério da Prefeitura Municipal;
- II. O proprietário da área cederá ao Município, sem ônus para esta, uma percentagem de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear, que correspondem às áreas destinadas a sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores que 15.000 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida, porém nunca inferior a 10% (dez por cento);
  - a) As áreas destinadas a equipamentos urbanos comunitários e espaços públicos serão escolhidas pelo órgão competente da Prefeitura;
  - b) Para os efeitos de cálculo da porcentagem mínima de 35% a ser cedida ao município, a área destinada ao sistema de circulação não poderá ultrapassar 20% da área total a ser loteada;

- c) Nos casos de desmembramento para loteamento em áreas menores que 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrado) não existirá a necessidade da implantação dos equipamentos em regiões onde estes já existem, exigindo-se apenas a implantação de novas vias quando necessário e em acordo com o Poder Público. Em áreas críticas, sujeitas a erosão, deverão ser elaborados os devidos projetos de drenagem, de acordo com diretrizes do Poder Público.
- III. Nas Zonas de Urbanização de Interesse Social - ZUIS, a porcentagem mínima destinada a equipamentos públicos será no mínimo de 10% (dez por cento), consideradas as 35% (trinta e cinco por cento) definidos no inciso II.
- IV. Nas Zonas Especiais de Proteção do Patrimônio Natural - ZEPN a porcentagem mínima de área a ser cedida, sem ônus ao município, será de 40% (quarenta por cento) da área total a ser loteada, sendo no mínimo 20% (vinte por cento) de áreas verdes públicas;
- V. As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local;
- VI. A hierarquia das vias deverá respeitar o Plano do Sistema Viário, de acordo com a Lei do Plano Diretor e obedecer as diretrizes fornecidas pelo órgão competente da Prefeitura Municipal;
- VII. Todo o projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos que a Prefeitura Municipal indicar, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade;
- VIII. As vias não incluídas no sistema viário básico estabelecido na Lei do Plano Diretor deverão obedecer as seguintes dimensões:
- Caixa mínima de rua para acesso exclusivamente local: 12m
  - Largura mínima da faixa carroçável: 6m
  - Largura mínima de passeio: 2.0m
  - As ruas sem saída, não poderão ultrapassar 110,00 m (cento e dez metros) de comprimento, devendo obrigatoriamente conter no seu final, bolsão para retorno, com diâmetro inscrito mínimo de 12,00 m (doze metros);
  - Rampa máxima de faixa carroçável: 12% (doze por cento);
- a) Excepcionalmente, para preservação da qualidade ambiental e urbanística, a critério do Conselho de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, poderão ser consideradas outras dimensões nas vias de acesso local;
- IX. As vias de circulação, quando destinadas exclusivamente a pedestres, deverão ter largura mínima de 5% (cinco por cento) do comprimento total e nunca inferior a 4,00 (quatro metros);
- Rampa máxima da via exclusiva de pedestres: 10% (dez por cento);

- X. Todas as vias públicas constantes do loteamento deverão ser construídas pelo proprietário recebendo, no mínimo, revestimento primário, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica e a demarcação das quadras e lotes;
- Nas áreas sujeitas a erosão e onde se faça necessária a drenagem, as exigências deste inciso serão complementadas com galerias de águas pluviais, de acordo com a orientação do Poder Público.
- XI. Os parcelamentos situados ao longo da rodovia e ferrovias Federais, Estaduais ou Municipais, deverão, conter ruas marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas com largura mínima de 15,00 m (quinze metros);
- XII. As áreas mínimas dos lotes bem como as testadas, válidas para lotes em novos loteamentos e para desmembramentos e remembramentos, são as estipuladas na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, de acordo com a seguinte tabela:

<b>ZONAS</b>	<b>TESTADA (m)</b>	<b>ÁREA MÍNIMA (m<sup>2</sup>)</b>
ZUCC	12	360
ZUC	12	360
ZUAC	12	360
ZUAI 1	12	360
ZUAI 2	12	360
ZUIS	10	200
ZEU	12	360
ZI	20	1200
ZEI	20	1200
ZEBD/ZEPN	20	1000

- XIII. Nos casos de divisão entre condôminos e onde exista real interesse mútuo entre os proprietários e o Poder Público, os proprietários cederão ao Município um mínimo de 50% (cinquenta por cento) da área a lotear, ficando por conta do Município os serviços de abertura de arruamento e a implantação dos demais equipamentos Urbanos, quando couber.
- XIV. Nos casos onde se faça necessária a ação de regularização de loteamento, o procedimento a ser adotado poderá ser idêntico ao inciso XIII deste artigo.
- § 1º - A Prefeitura Municipal exigirá para aprovação do loteamento a reserva de faixa não edificável, quando conveniente e necessário na frente, lado ou fundo do lote para rede de água e esgoto e outros equipamentos urbanos;
- § 2º - Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 30% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona.

§ 3º - Em casos especiais, para lotes já edificados e com Alvará de Construção, anteriores à publicação desta Lei, de acordo com o Interesse Público, o Conselho de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente poderá autorizar o desmembramento de parcelas isoladas ou dimensões menores do que as relacionadas na tabela constante deste inciso, em até 20% (vinte por cento), tanto em área como em testada.

Art. 8º - A aprovação de Condomínios Horizontais com venda de frações ideais de terra seguirão os mesmos parâmetros urbanísticos desta lei, da Lei do Plano Diretor e da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 1º - As áreas referidas no art. 7º, inciso II, serão igualmente cedidas ao Município que, imediatamente, celebrará com o condomínio um contrato de concessão de uso, de no mínimo 20 anos que poderá ser prorrogável por igual período.

§ 2º - A fração ideal de solo deverá ser no mínimo igual a da área mínima permitida para a zona urbana em que o Condomínio Horizontal está situado, de acordo com a tabela constante no inciso XII do artigo 7º desta lei.

## **CAPÍTULO V**

### **DA CONSULTA PRÉVIA**

Art. 9º - O interessado em elaborar projeto de loteamento deverá solicitar à Prefeitura Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes para o Uso do Solo Urbano e 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 duas vias, na escala 1:2000 (um por dois mil), assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, indicando:
  - a) Divisas da propriedade perfeitamente definidas;
  - b) Localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, árvores de grande porte e construções existentes, tipologia do solo e principais acidentes topográficos;
  - c) Arruamentos contíguos a todo o perímetro, a 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 m (hum mil metros) com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
  - d) Esquema do loteamento pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e quadras;
- III. O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

- IV. Planta de situação da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:5000 (hum por cinco mil) com indicação do norte magnético, da área total e dimensões do terreno e seus principais pontos de referência.

Art. 10 - Havendo viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e Legislação do Plano Diretor 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 que compõem o sistema viário da Cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;
- II. A fixação da zona ou zonas de uso predominante de acordo com a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;
- III. Localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários das áreas livres de uso público e das áreas verdes;
- 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 30 (trinta) dias, neles não sendo computados o tempo dispendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

§ 2º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de um ano, após o qual deverá ser solicitado nova Consulta Prévia.

§ 3º - A aceitação da consulta prévia não implica em aprovação da proposta do loteamento.

## **CAPÍTULO VI**

### **DO PROJETO DE LOTEAMENTO**

Art. 11 - Cumpridas as etapas do Capítulo anterior e havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará projeto, de acordo com as diretrizes definidas pela Prefeitura Municipal, composto de:

§ 1º - Planta de situação da área a ser loteada, na escala exigida pelo Inciso IV do Artigo 7º em 02 (duas) vias com as seguintes informações:

- I. Orientação magnética e verdadeira;
- II. Equipamentos públicos e comunitários existentes num raio de 1.000 (mil metros);

§ 2º - Os desenhos do Projeto de Loteamento, na escala 1:2.000 (um por dois mil), em 02 (duas) vias, com as seguintes informações:

Orientação magnética e verdadeira;

Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;

Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas do projeto;

Sistema de vias com respectivas larguras;

Curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de 1,00 (um metro);

Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação;

Os perfis transversais serão apresentados na escala 1:500 (um por quinhentos) e as longitudinais na escala 1:2.000 (um para dois mil).

Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

A indicação das áreas que perfazem, no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área total loteada e que passarão ao domínio do Município, e outras informações, em resumo sendo:

Área Total do Parcelamento;

Área Total dos lotes;

Área Pública, a saber:

- Área destinada a circulação;
- Áreas verdes;
- Áreas destinadas a Equipamentos Comunitários;
- Praças jardins e parques.

§ 3º - As pranchas de desenho devem obedecer a normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 4º - Memorial Descritivo, em 04 (quatro) vias contendo obrigatoriamente:

Denominação do loteamento;

A descrição sucinta do loteamento com suas características;



As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

Indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados;

Limites e confrontações, área total do loteamento, Área Total dos Lotes, Área Total da Área Pública, discriminando as áreas de sistema viário, área das praças e demais espaços destinados a equipamentos comunitários, total das áreas de utilidade pública, com suas respectivas percentagens.

§ 5º - Deverão, ainda, fazer parte do projeto de loteamento, as seguintes peças gráficas, referentes a obras de infra-estrutura exigida, que deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes:

Anteprojeto da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais, canalização em galerias ou canal aberto, com indicação das obras de sustentação, muros de arrimo, pontilhões e demais obras necessárias à conservação dos novos logradouros;

Anteprojeto da rede de abastecimento d'água;

Anteprojeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

Anteprojeto de outras infra-estruturas que a Prefeitura Municipal julgue necessárias.

§ 6º - Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e 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 na Prefeitura.

§ 7º - Deverá ainda apresentar modelo de contrato de Compra e Venda, em 02 (duas) vias, a ser utilizado de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:

O compromisso do loteador quanto à execução das obras de infra-estrutura, enumerando-as;

O prazo de execução da infra-estrutura, constante nesta Lei;

A condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no Inciso VIII do Artigo 6º desta Lei;

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;

O enquadramento do lote no Mapa de Zoneamento de Uso do Solo, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

§ 8º - Documentos relativos à área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:

Título de propriedade;

Certidões negativas de Tributos Municipais.

§ 9º - O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências da Prefeitura Municipal, será de 60 (sessenta) dias.

## **CAPÍTULO VII**

### **DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO**

Art. 12 - O pedido de desmembramento e remembramento será feito mediante requerimento do interessado à Prefeitura Municipal, acompanhado de título de propriedade, certidão negativa e da planta do imóvel a ser desmembrado e remembrado na escala 1:500 (um por quinhentos), contendo as seguintes indicações:

Situação do imóvel, com vias existentes e loteamento próximo;

Tipo de uso predominante no local;

Áreas e testadas mínimas, determinadas por esta Lei, válidas para a(s) zona(s) a qual afeta o imóvel;

Divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;

Dimensões lineares e angulares;

Perfis do terreno;

Indicação das edificações existentes.

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

Art. 13 - Após examinada e aceita a documentação, será concedida “Licença de Desmembramento e 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 construção ou edificação nos mesmos.

Art. 14 - A aprovação do projeto a que se refere o Artigo anterior só poderá ser permitida quando:

Os lotes desmembrados e/ou lembrados tiverem as, dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

A parte restante do lote ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em Lei.

Art. 15 - O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo pelo interessado, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 10 (dez) dias.

## **CAPÍTULO IX**

### **DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO**

Art. 16 - Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá:

Exame de exatidão da planta definitiva com a aprovada no Projeto;

Exame de todos os elementos apresentados, conforme exigência do Capítulo VII.

§ 1º - A Prefeitura Municipal poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

§ 2º - A Prefeitura Municipal disporá de 90 dias para pronunciar-se, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e militares, no que lhes disser respeito, importando o silêncio na aprovação, desde que o projeto satisfaça as exigências e não prejudique o interesse público (Decreto Federal nº 3.079 de 15/09/38).

Art. 17 - Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo a Prefeitura baixará Decreto de Aprovação de Loteamento e expedirá o Alvará de Loteamento.

Parágrafo Único - No Decreto de Aprovação de Loteamento deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado e as obras a serem realizadas, o prazo de execução, bem como a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato do seu Registro.

Art. 18 - O loteador deverá apresentar à Prefeitura Municipal antes da liberação do Alvará de Loteamento, os seguintes projetos de execução, previamente aprovados pelos órgãos competentes, sob pena de caducar a aprovação do projeto de loteamento:

Projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais, detalhes dos meios-fios e sarjetas e projeto de pavimentação;

Projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais e das obras complementares necessárias;

Projeto de abastecimento de água potável;

Projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

Projeto da rede de distribuição de gás, quando este conste do memorial descritivo ou de anteprojeto;

Os projetos de execução, citados neste Artigo, deverão ser acompanhados de:

- a) Orçamento;
- b) Cronograma físico-financeiro.

Art. 19 - No ato de recebimento do Alvará de Loteamento e da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

Executar as obras de infra-estrutura referidas no Inciso VIII do Artigo 6º desta Lei, conforme cronograma observando o prazo máximo disposto no Parágrafo 2º deste Artigo;

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 a arruar;

Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

Não efetuar venda de lotes antes da apresentação dos projetos definitivos da infra-estrutura e da assinatura da caução, a que se refere o Art.21, para garantia da execução das obras;

Não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras previstas nos Incisos I e II deste Artigo e de cumpridas as demais obrigações exigidas por esta Lei ou assumidas no Termo de Compromisso;

Utilizar modelo de Contrato de compra e Venda conforme modelo da Prefeitura Municipal.

§ 1º - As obras que constam no presente Artigo deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes.

§ 2º - O prazo para a execução das obras e serviços a que se referem os Incisos I, II deste Artigo será combinado, entre o loteador e a Prefeitura, quando da aprovação do projeto de loteamento, não podendo ser, este prazo, superior a 02 (dois) anos.

Art. 20 - No Termo de Compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

Art. 21 - Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infra-estrutura urbana exigida para o loteamento, antes da sua aprovação, ficará caucionado um percentual da área total do loteamento, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras.

Parágrafo Único - O valor dos lotes será calculado, para efeito deste Artigo, pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

A Prefeitura poderá liberar proporcionalmente a garantia da execução, a medida que os serviços e obras forem concluídos;

Concluídos todos os serviços e obras de infra-estrutura exigidos para o loteamento, a Prefeitura liberará as garantias de sua execução.

Art. 22 - Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, apresentando:

Título de Propriedade do Imóvel;

Histórico dos Títulos de Propriedade do Imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;

Certidões Negativas:

- a) De tributos Federais, Estaduais e Municipais incidentes sobre o Imóvel;
- b) De ações referentes ao imóvel pelo período de 10 (dez) anos;
- c) De ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública.

Certidões:

- a) Dos Cartórios de Protestos de Títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
- b) De ações pessoais relativa ao loteador pelo período de 10 (dez) anos;

- c) De ônus reais relativos ao imóvel;
- d) De ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

Cópia do ato de aprovação do loteamento;

Cópia do Termo de Compromisso e Cronograma de Execução das obras exigidas;

Exemplar do Modelo de Contrato de Compra e Venda;

Declaração do cônjuge do requerente de que consente o registro do loteamento.

§ 1º - No ato do registro do projeto de loteamento, o loteador transferirá ao Município, mediante Escritura Pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas, conforme Inciso II do Artigo 6º desta Lei.

§ 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.

Art. 23 - Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal requererá à Prefeitura através de requerimento que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

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

§ 2º - Após a vistoria a Prefeitura expedirá um laudo de vistoria e caso todas as obras estejam de acordo com as exigências municipais baixará também Decreto de Aprovação de Implantação do Traçado e Infra-estrutura de Loteamento.

§ 3º - O loteamento poderá ser liberado em etapas, desde que na parcela, em questão, esteja implantada e em perfeito funcionamento toda a infra-estrutura exigida por esta Lei.

Art. 24 - Esgotados os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos para o loteamento, a Prefeitura Municipal executá-los-á e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados na forma Artigo 20, que se constituirão em bem público do Município.

Art. 25 - Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como a aprovação da Prefeitura Municipal, e deverão ser averbados 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 Alvará de Loteamento pela Prefeitura Municipal.

§ 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 Alvará ou do Decreto de Aprovação expedindo-se então o novo alvará e baixando-se novo Decreto.

Art. 26 - A aprovação do projeto de arruamento, loteamento ou desmembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte da Prefeitura Municipal, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação a área arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedecem os arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

## **CAPÍTULO X**

### **DAS DISPOSIÇÕES PENAIS**

Art. 27 - Fica sujeito a cassação do alvará, embargo administrativo da obra e a aplicação de multa, todo aquele, que a partir da data de publicação desta Lei:

Der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento desmembramento ou arruamento do solo para fins urbanos sem autorização da Prefeitura Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda das normas Federais e Estaduais pertinentes;

Der 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;

Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado 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 Artigo corresponderá a 50 (cinquenta) UFM.

§ 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 da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício de suas atividades de construir no Município pelo prazo de dois anos.

Art. 28 - Tão logo chegue ao conhecimento da Prefeitura Municipal após a publicação desta Lei, a existência de arruamento, loteamento ou desmembramento do terreno, construído sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será notificado pela Prefeitura Municipal 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 cumprida 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. 29 - 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 presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

## **CAPÍTULO XI**

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 30 - Os loteamentos e desmembramentos de terrenos efetuados sem aprovação da Prefeitura, inscritos no Registro de Imóveis, em época anterior à presente Lei e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão examinados por grupo de trabalho a ser designado pelo Prefeito.

§ 1º - A aprovação e/ou desmembramento, será feito mediante Decreto do Prefeito Municipal, baseado no relato do grupo de trabalho, a que se refere o caput deste artigo.

§ 2º - A aprovação estará condicionada ao pagamento da multa prevista no Capítulo X desta Lei, à cessão de áreas de uso público, ou o correspondente em dinheiro, à época das primeiras alienações.

§ 3º - No Decreto deverão constar as condições e justificativas que levam a Prefeitura a aprovar esses loteamentos e desmembramentos irregulares.

§ 4º - Caso o grupo de trabalho constate que o loteamento ou desmembramento não possua condições de ser aprovado, encaminhará expediente ao Prefeito solicitando que o Departamento Jurídico seja autorizado a pleitear a anulação do mesmo, caso tenha sido registrado junto ao Registro de Imóveis.

Art. 31 - Esta Lei estará em vigor na data de sua publicação revogando as demais disposições em contrário.



**Rio Negro, 22 de setembro de 1.995.**

**ALCEU RICARDO SWAROWSKI  
PREFEITO MUNICIPAL**

**ARY SIQUEIRA  
Secretário Municipal de Administração**