

**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE VICENTINA**

LEI No. 024/89

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo.

A Câmara Municipal de Vicentina, Estado de Mato Grosso do Sul aprovou, e eu Prefeito Municipal sanciono a seguinte Lei:

CAPITULO I

Das Disposições Preliminares

SEÇÃO I

Dos Objetivos

Art. 1o. Todo e qualquer parcelamento de terras, no município de Vicentina, efetuado por particular ou por Entidade Pública, para qualquer fim, é regulada pela presente Lei, obedecidas as normas federais e estaduais relativas à matéria.

Art. 2o. Esta Lei tem como objetivos:

- I -** Orientar o projeto e a execução de qualquer obra de parcelamento de solo do município.
- II -** Assegurar a observância de padrões de urbanização essenciais para o interesse da comunidade.

Art. 3o. A execução de qualquer loteamento, arruamento e desmembramento no Município, dependem de prévia licença da Prefeitura.

Parágrafo 1o. As disposições da presente Lei aplicam-se também aos loteamentos, arruamentos e desmembramentos efetuados em virtude de divisão amigável ou judicial, para a extinção da comunhão ou para qualquer outro fim.

Parágrafo 2o. Os desmembramentos de terrenos decorrentes de projeto conjunto de duas ou mais edificações, germinada ou não, são implicitamente aprovados junto com as licenças de construção.

Art. 4o. Esta Lei complementa, sem substituir, as exigências de caráter urbanístico estabelecidas por legislação específica que regule o uso

e a ocupação . do solo e as características fixadas para a paisagem urbana.

SEÇÃO II

Das Definições

- rt. 5o. Para efeito da presente Lei são adotadas as seguintes definições:
- I - Alinhamento - A linha divisória entre o terreno de propriedade particular e a via ou logradouro público.
 - II - Alvará - Documento que autoriza a execução das obras sujeitas à fiscalização da Prefeitura.
 - III - Áreas institucionais - A parcela de terreno destinada às edificações para fins específicos comunitários e de utilidade pública, tais como educação, saúde, cultura, administração e outros.
 - IV - Arruamento - É a implantação de logradouros públicos e/ou vias privadas, destinadas à circulação, com a finalidade de proporcionar acesso a terrenos ou lotes urbanos.
 - V - Coeficiente de aproveitamento - A relação entre a soma das áreas construídas sobre um terreno e a área desse mesmo terreno.
 - VI - Declividade - A relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal.
 - VII - Desmembramento - É a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.
 - VIII - Embargo - Ato administrativo que determine a paralisação de uma obra.
 - IX - Equipamento Urbano - Os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais e rede telefônica.
 - X - Equipamento Comunitário - Os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.
 - XI - Faixa "non aedificandi" - A área de terreno onde não será permitida qualquer construção, vinculando-se o seu uso a uma servidão.
 - XII - Faixa sanitária - Área "non aedificandi" cujo uso está vinculado à servidão de passagem, para efeito de drenagem e captação de águas pluviais, ou ainda para rede de esgotos.
 - XIII - Faixa de rolamento - Cada uma das faixas que compõem a área destinada ao tráfego de veículos, nas vias de circulação.
 - XIV - Frente de lote - Divisa limdeira à via oficial de circulação.
 - XV - Gleba - A área de terra que ainda não foi objeto de arruamento ou loteamento.
 - XVI - Índices Urbanísticos - A expressão matemática de relações estabelecidas entre o espaço e as grandezas representativas das realidades sócio-econômicas e territoriais da cidade.

- XVII - Leito carroçável - A pista destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação, composta de uma ou mais faixas de rolamento.
- XVIII - Logradouro Público - É toda parcela do território de propriedade pública e de uso comum da população.
- XIX - Lote - A parcela de terreno com, pelo menos, um acesso à via destinada à circulação, geralmente resultante de loteamento ou desmembramento.
- XX - Loteamento - Subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação com aberturas de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes.
- XXI - Parcelamento - Subdivisão de terras nas formas de desmembramento ou loteamento.
- XXII - Passeio - Parte da via de circulação destinada ao trânsito de pedestres.
- XXIII - Quota - Relação inversa entre grandezas representativas de atividades sócio-econômicas ou elementos físicos e a área onde se distribuem.
- XXIV - Termo de Verificação - Ato pelo qual a Prefeitura, após a devida vistoria, certifica a execução correta das obras exigidas pela legislação competente.
- XXV - Via de circulação - O espaço destinado à circulação de veículos e de pedestres, sendo via oficial aquela de uso público, aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura.
- XXVI - Vistoria - Diligência efetuada pela Prefeitura, tendo por fim verificar as condições de uma construção ou obra.

CAPÍTULO II

Das Normas de Procedimento

SEÇÃO I

Da Aprovação

Art. 6o. Antes da elaboração dos projetos de loteamento e desmembramento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura a expedição de diretrizes, apresentando para este fim requerimento acompanhado da planta do imóvel e de outros documentos, conforme especificações a serem definidas em decreto po poder executivo.

Art. 7o. A Prefeitura indicará na planta apresentada as seguintes diretrizes para o projeto de loteamento e desmembramento:

- I - as vias de circulação do sistema viário do Município que deverão ter continuidade na gleba a lotear.
- II - as faixas "non aedificandi" para o escoamento das águas pluviais, redes de esgotos ou outros equipamentos urbanos.
- III - a taxa de ocupação, o coeficiente de aproveitamento, os recuos,

outros índices urbanísticos e ainda o número de habitações previsto para a área de acordo com a legislação de uso do solo.

- IV - a área e a localização aproximada dos espaços destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público.
- V - a relação das obras e equipamentos urbanos que deverão ser projetados executados pelo proprietário, os quais abrangerão, no mínimo, os equipamentos já existentes nas áreas limítrofes, bem como a execução das vias de circulação, da demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento de águas pluviais.

Parágrafo 1o. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de um ano.

Parágrafo 2o. Quando se tratar de desmembramento as diretrizes se resumirão ao que for cabível em cada caso, a critério do Poder Executivo.

Parágrafo 3o. A Prefeitura terá o prazo de 60(sessenta) dias para fornecer as diretrizes.

Art. 8o. Atendendo às indicações do artigo anterior, o requerente, orientado pelas diretrizes, organizará o projeto definitivo e o apresentará a Prefeitura.

Parágrafo Único - Os elementos que deverão instruir o projeto deverão ser definidos por decreto do Executivo, discriminando em separado os de loteamento e os de desmembramento.

Art. 9o. A Prefeitura, ouvidas as demais autoridades competentes, terá o prazo de cento e oitenta(180) dias para aprovar ou rejeitar o projeto apresentado, com todos os elementos requeridos.

SEÇÃO II Da Execução

Art. 10. Uma vez aprovado o Projeto, o interessado assinará termo de acordo, no qual se obrigará:

- I - a executar, no prazo fixado pela Prefeitura, a abertura das vias de circulação e praças, com respectivos marcos de alinhamento e nivelamento e equipamentos de infra-estrutura exigidos, e conforme os projetos aprovados pela Prefeitura.
- II - a não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lote antes de concluídas as obras previstas no inciso I e de cumpridas as demais obrigações impostas por lei ou assumidas no termo de acordo.

Parágrafo 1o. O prazo a que se refere o inciso I, deste artigo, não poderá ser superior a dois anos, podendo a Prefeitura permitir a execução por etapas, desde que se obedeça ao disposto no parágrafo seguinte.

Parágrafo 2o. A execução por etapas só poderá ser autorizada quando:

- I - o termo de acordo fixar o prazo total, que não poderá exceder a 2 (dois) anos, para a execução completa das obras de loteamento, e as áreas e prazos correspondentes a cada etapa.
- II - sejam executadas na área, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso dos equipamentos implantados.

Art. 11. Como garantia das obras mencionadas no inciso I, do artigo anterior, o interessado caucionará, mediante escritura pública, uma área de terreno, cujo valor, a juízo da Prefeitura, na época da aprovação, seja igual ou superior ao custo dos serviços a serem realizados.

Parágrafo 1o. A caução a que se refere este artigo, que deverá ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, poderá ser substituída por outra forma de garantia de execução das obras previstas, a critério da Prefeitura.

Parágrafo 2o. No ato da aprovação do projeto, bem como na escritura de caução mencionada neste artigo, deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador fica obrigado a executar no prazo fixado no termo de acordo previsto no artigo anterior.

Parágrafo 3o. Findo o prazo referido no artigo anterior, caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos, a Prefeitura executá-los-á promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio a área caucionada, que se constituirá em bem dominical do Município.

Art. 12. Pagos os emolumentos devidos e assinado o termo e a escritura de caução mencionada no artigo anterior, a Prefeitura expedirá o competente alvará de licença.

Art. 13. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura, a requerimento do interessado e após a devida fiscalização, liberará a área caucionada, mediante expedição de termo de verificação da execução das obras.

Parágrafo Único. O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta retificada do loteamento, tal como executado, que será considerada oficial para todos os efeitos.

Art. 14. Todas as obras e serviços exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo interessado, nas vias e praças públicas e nas áreas de usos institucionais, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer indenização.

SEÇÃO III

Da Fiscalização e dos Embargos

Art. 15. O loteador deve manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do ato de aprovação, no local da obra, para efeito de fiscalização.

Art. 16. Sempre que as obras estiverem em desacordo com os projetos aprovados, ou com as exigências do ato de aprovação, serão embargadas.

Parágrafo único. Do auto de embargo constarão:

- I - Nome do loteamento.
- II - Nome dos proprietários.
- III - Nome dos responsáveis técnicos.
- IV - Razão do embargo.
- V - Data do embargo.
- VI - Assinatura do responsável pela implantação das obras.

Art. 17. Os embargos sempre serão acompanhados de intimação para a regularização das obras, com prazo fixado.

Art. 18. Verificada pela repartição competente a remoção da causa do embargo, o mesmo será levantado.

Art. 19. Constatado que o responsável pela obra não atendeu ao embargo, serão tomadas as medidas judiciais necessárias ao cumprimento do mesmo.

Art. 20. A Prefeitura comunicará o embargo ao representante do Ministério Público e ao Cartório de Registro de Imóveis competente, e informará a população através dos órgãos de imprensa e através de colocação de placas indicativas do embargo no local do loteamento.

CAPÍTULO III

Das Normas Técnicas

Art. 21. Nenhum parcelamento para fins urbanos será permitido em terrenos baixos, alagadiços, insalubres ou sujeitos a inundações, antes de executados os serviços de saneamento e escoamento das águas. Estas

obras serão realizadas pelo parcelador, juntamente com das vias de circulação.

Parágrafo 1o. O parcelamento do solo para fins urbanos somente será permitido em áreas urbanas ou áreas delimitadas por lei para o fim específico de expansão urbana.

Parágrafo 2o. Considera-se para fins urbanos qualquer parcelamento do qual resulte propriedades de área inferior ao módulo rural fixado pelo governo federal.

Art. 22. Nos terrenos com declividade igual ou superior a 30 graus, só será permitido o parcelamento do solo quando os lotes resultantes tiverem área não inferior a 2.500 m² e só puderem ser ocupados por uma única habitação, cuja área construída não deverá ultrapassar o coeficiente de aproveitamento de 0,2.

Art. 23. A área mínima de lote, o coeficiente de aproveitamento, os recuos obrigatórios e o número de habitações, a obedecer em qualquer operação de loteamento ou em qualquer modificação da configuração ou da dimensão de lotes, serão aqueles fixados pela Prefeitura, de acordo com a sua legislação específica de uso do solo.

Parágrafo único. Além de atender às exigências fixadas na legislação de uso do solo e às diretrizes específicas fixadas pela Prefeitura, o loteamento deverá incluir, obrigatoriamente, a execução das vias de circulação, a demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento de águas pluviais, e ainda dos serviços urbanos já existentes em áreas limitrofes à gleba a ser loteada.

Art. 24. Da área total, objeto de loteamento, serão doadas à Municipalidade áreas proporcionais à população prevista para a gleba, dimensionada à quota de 165 m² por habitação, assim distribuídos:

- 63 m² no mínimo para áreas verdes;
- 21 m² no mínimo para áreas institucionais;
- o restante para vias de circulação.

Parágrafo 1o. Os três tipos de áreas a serem doadas à Municipalidade, nunca poderão ser inferiores a 35% da área total a ser loteada.

Parágrafo 2o. O número, dimensões e localização aproximada das áreas verdes e institucionais serão determinados pela Prefeitura, na expedição de diretrizes.

Art. 25. As glebas, objeto do parcelamento, deverão ter pelo menos uma via de acesso, com largura capaz de comportar, no mínimo três faixas de

rolamento, construída ou alargada pelo interessado até sua conexão a uma via do sistema viário existente, de característica pelo menos semelhantes.

Art. 26. As vias de circulação de qualquer arruamento deverão:

- I - garantir continuidade de traçado com as vias de circulação das áreas adjacentes;
- II - garantir um percurso de 400 metros no máximo, medidos pelo eixo das vias de circulação, de qualquer lote até uma rua com pelo menos três faixas de rolamento.

Art. 27. As vias de circulação serão compostas por uma parte destinada ao tráfego de veículos e outra destinada aos pedestres, devendo obedecer às seguintes características:

- I - a parte destinada ao tráfego de veículos será composta por faixas de rolamento de 3,5m (três metros e cinquenta centímetros) cada uma, nunca podendo ter menos de duas faixas;
- II - a parte destinada aos pedestres será composta por faixas de passeios, cujas larguras somadas deverão corresponder a 30% do leito carroçável, respeitando o mínimo de 3m (três metros) para a soma dos passeios e 1,20m (um metro e vinte centímetros) para cada um deles.

Parágrafo 1o. As vias de circulação com mais de quatro faixas de rolamento deverão conter canteiro central de no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura.

Parágrafo 2o. As vias de circulação, quando destinadas exclusivamente a pedestres, obedecerão às seguintes características:

- I - a largura mínima será de 5% do comprimento total e numa inferior a 4m (quatro metros);
- II - os seus extremos desembarcarão em vias de circulação de veículos.

Art. 28. Qualquer interrupção ou descontinuidade no traçado de vias, com exceção das exclusivas de pedestres, deverá ser resolvida com praças de manobra que possam conter um círculo de diâmetro mínimo de 20,00m (vinte metros).

Art. 29. As servidões de passagem que porventura gravem as áreas a parcelar serão necessariamente garantidas pelas novas vias de circulação.

Art. 30. O leito carroçável das vias de circulação deverá apresentar:

- I - declividade longitudinal máxima de 10% e mínima de 0,5%;
- II - declividade transversal, contada do eixo das faixas até o meio-fio, de 0,5% a 3%.

Parágrafo único. Nas glebas de topografia acidentada, com declividade igual ou superior a 30%, poderão ser admitidos trechos de comprimento máximo de 200m, com declividade longitudinal de até 15%.

Art. 31. As vias de circulação de veículos e de pedestres sempre deverão ser providas de sistema de drenagem de águas pluviais, atendidas as normas técnicas brasileiras.

Parágrafo 1o. Em nenhum caso os loteamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas, nas respectivas bacias hidrográficas, e as obras necessárias serão feitas, obrigatoriamente, nas vias públicas ou em faixas reservadas para esse fim.

Parágrafo 2o. Nos fundos de vale e talwegues será obrigatória a reserva de faixas sanitárias, com servidão para o escoamento das águas pluviais e passagem das redes de esgoto. Essa faixa a reservar será proporcional à bacia hidrográfica contribuinte, respeitada uma largura mínima de 4m e uma largura máxima de 20m.

Parágrafo 3o. Todos os lotes situados a jusante deverão garantir servidão de passagem para a drenagem das águas pluviais e escoamento dos esgotos provenientes dos lotes vizinhos situados a montante.

Parágrafo 4o. Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixa de domínio público das rodovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificandi" de 15m de cada lado.

CAPÍTULO IV

Das Infrações e Sanções

Art. 32. A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarreta, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas na Lei No.6.766 de 19.12.79, a aplicação das seguintes sanções: multa, embargo, degeneração e cassação de licença para parcelar.

Art. 33. Consideram-se infrações específicas às disposições desta Lei, com aplicação das sanções correspondentes:

- I - iniciar a execução de qualquer obra de parcelamento do solo sem projeto aprovado, ou em desacordo com as disposições da legislação e normas Federais e Estaduais, bem como prosseguir com as obras depois de esgotados os eventuais prazos fixados. Sanção: embargo das obras, intimação para licenciamento do projeto e multa de 10 a 20 vezes o VR - Valor de Referência.
- II - Inobservar projeto aprovado. Sanção: embargo das obras, e multa de

5 a 10 VR por hectare.

- III - faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades, ou de qualquer forma danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução de obras de parcelamento do solo. Sanção: multa de 5 a 10 VR - Valor de Referência.
- IV - aterrar, estreitar, obstruir ou desviar curso d'água sem autorização do poder público, bem como executar estas obras em desacordo com o projeto licenciado. Sanção: embargo das obras e multa de 5 a 10 VR.
- V - desrespeitar embargos, intimações ou prazos emanados das autoridades competentes. Sanção: multa de 10 a 20 VR - sem prejuízo da responsabilidade criminal.
- VI - anunciar por qualquer meio a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis, com pagamento de forma parcelada ou não, sem que haja projeto licenciado ou após o término de prazos concedidos e em qualquer caso quando os efeitos formais ou materiais contrariarem as disposições da legislação municipal vigente. Sanção: apreensão do material, equipamento ou máquinas utilizadas na propaganda e multa de 10 a 50 VR - Valor de Referência.

Art. 34. A multa pelo embargo da obra será de 10 (dez) VR - Valor de Referência do Município.

Parágrafo Único. Nas reincidências, a multa será aplicada em dobro, sucessivamente, até o atendimento da exigência constante do auto de embargo.

Art. 35. A aplicação das sanções previstas neste capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta Lei e de suas normas regulamentares, bem como não desobriga o infrator a ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

CAPÍTULO V Da Responsabilidade Técnica

Art. 36. Para efeitos desta Lei somente profissionais habilitados, devidamente inscritos no CREA, poderão assinar, como responsáveis técnicos, qualquer documento, projeto ou especificação a ser submetido à Prefeitura.

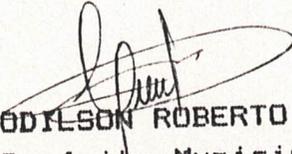
Parágrafo 1o. A responsabilidade civil pelos serviços de projeto, cálculo e especificações cabe aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais que as construírem.

ágrafo 2o. A Municipalidade não assumirá qualquer responsabilidade em razão da aprovação do projeto ou da emissão de licença para sua execução.

CAPÍTULO VII
Das Disposições Finais

t. 37. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal, aos seis dias de novembro de um mil novecentos oitenta e nove.


ODILSON ROBERTO DIAS
Prefeito Municipal