

LEI COMPLEMENTAR Nº 28, de 12 de dezembro de 2011.

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo para fins urbanos no Município de Piraí.

A CÂMARA MUNICIPAL DE PIRAÍ aprova e eu sanciono a seguinte Lei.

CAPÍTULO I

DAS DEFINIÇÕES

Art. 1º - Para efeitos da presente lei, adotam-se as seguintes definições:

I - ALINHAMENTO - linha projetada, locada ou indicada pela Prefeitura Municipal, para marcar o limite entre o lote de terreno e o logradouro público.

II - ALVARÁ - licença administrativa para realização de qualquer obra particular ou exercício de uma atividade.

III - ÁREA DE ESTACIONAMENTO - espaço reservado para o estacionamento de um ou mais veículos, com acesso(s) a logradouro(s) público(s), podendo ser aberto ou fechado, coberto ou descoberto.

IV - ÁREA LIVRE - espaço descoberto, sem edificações ou construções, dentro dos limites de um lote.

V - ÁREA NÃO EDIFICÁVEL - área na qual a legislação em vigor nada permite construir.

VI - ÁREA DE RECREAÇÃO - toda parte da superfície do Município destinada à recreação pública, como jardins, parques, praças e lagos.

VII - ÁREA URBANA - área cujo perímetro está definido em lei específica e cuja ocupação se faz, em geral, de forma contínua.

VIII - ÁREA DE EXPANSÃO URBANA - espaço, contíguo ou não à área urbana, com pouca ou nenhuma ocupação e onde já exista ou se queira induzir ocupação que possa, no futuro, transformar-se em urbana.

IX - ÁREA RURAL - área do Município, excluídas as áreas urbanas, onde são desenvolvidas predominantemente atividades rurais.

X - ÁREA ÚTIL DE LOTEAMENTO - área do loteamento, excluídas as áreas destinadas à recreação, a equipamentos urbanos e comunitários e a vias de circulação.

XI - ARRUAMENTO - ato de arruar, isto é, abrir ruas, respeitando o alinhamento e greide e implantando benfeitorias.

XII - CONDOMÍNIO HORIZONTAL - todo conjunto residencial formado por edificações independentes e unifamiliares, localizado em gleba fechada e dotada de infra-estrutura e serviços comuns, sob administração privada.

XIII - DESMEMBRAMENTO - parcelamento de terra sem criação de novas vias públicas.

XIV - EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO - equipamento de educação, cultura, saúde, segurança pública e lazer.

XV - EQUIPAMENTO URBANO - equipamento de abastecimento de água, serviços de esgoto sanitário, coleta de águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública e rede telefônica.

XVI - ESTRUTURA VIÁRIA - conjunto de vias que possibilitam as interligações, constituindo um sistema de canalização de tráfego.

XVII - FAIXA DE PROTEÇÃO - faixa de terra, não edificável, situada às margens de rios, lagoas e ao longo de vias, cuja largura e extensão são determinados por lei.

XVIII - GLEBA - toda porção de terra, sem qualquer determinação de

medida, que se constitui em propriedade rústica.

XIX - LICENCIAMENTO - autorização dada pelo órgão competente para a execução de obra, instalação, localização de uso e exercício de atividades.

XX - LOGRADOURO PÚBLICO - toda parte da superfície do Município destinada à circulação pública de veículos e pedestres, oficialmente reconhecida e designada por uma denominação.

XXI - LOTE - parcela autônoma de um loteamento ou desmembramento, cuja testada é adjacente a logradouro público reconhecido.

XXII - LOTEAMENTO - parcelamento da terra com criação de novas vias públicas ou prolongamento das vias públicas existentes.

XXIII - MEIO-FIO - arremate entre o plano do passeio e o da pista de rolamento de um logradouro.

XXIV - PARCELAMENTO DA TERRA - divisão de uma área do terreno em porções autônomas sob a forma de desmembramento ou loteamento.

XXV - PLANTA DE SITUAÇÃO - planta que localiza a propriedade em relação às propriedades vizinhas e às principais vias públicas de acesso, indicando os principais acidentes geográficos e a orientação.

XXVI - QUADRA - área do terreno delimitada por vias de circulação, subdividida ou não, em lotes.

XXVII - RECUO - incorporação ao logradouro público de uma área de terreno pertencente a propriedade particular e adjacente ao mesmo logradouro, a fim de possibilitar a realização de um projeto de alinhamento ou de modificação de alinhamento aprovado pelo Município.

XXVIII - REMEMBRAMENTO - junção de dois ou mais lotes para formarem apenas um imóvel, respeitadas as dimensões previstas na lei.

XXIX- SERVIDÃO DE INFRAESTRUTURA - área destinada à infraestrutura de apoio ao funcionamento do loteamento projetado.

XXX- USO - atividade ou finalidade para a qual um lote ou edificação é destinada.

XXXI- VIA DE IMPASSE (“CUL-DE-SAC”) - via sem saída, que se desenvolve sem ser cortada por outras transversais e que possui geometria, em seu final, que permite o retorno de veículos.

XXXII- VIA LOCAL - via que suporta menores fluxos de tráfego. Geralmente menor dimensão e tráfego mais lento.

XXXIII- VIA PRINCIPAL - via que canaliza maior fluxo de tráfego, possuindo maiores dimensões e escoamento de tráfego mais rápido que as demais vias.

XXXIV - VIA SECUNDÁRIA OU COLETORA - via de penetração e/ou de ligação entre a via principal e as vias locais.

CAPÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 2º - O parcelamento do solo para fins urbanos em zona urbana rege-se por esta Lei e pela Lei de Zoneamento, sem prejuízo das normas estaduais e federais pertinentes.

Art. 3º - O ato de aprovar parcelamento é próprio do Poder Público e será autorizado pela Prefeitura Municipal quando, e na forma que melhor satisfizer o interesse coletivo.

Art. 4º - Para os efeitos desta Lei, considera-se parcelamento do solo a divisão da terra em unidades juridicamente independentes.

Art. 5º - O parcelamento do solo pode ser feito através de desmembramento e de loteamento.

Art. 6º - Considera-se loteamento urbano, ou para fins urbanos, a subdivisão de gleba em lotes, com abertura de novas vias de circulação ou de outros logradouros, prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes.

Art. 7º - Não se considera loteamento, mas simples desmembramento, a subdivisão de imóvel em lotes para edificação, desde que seja aproveitado o sistema viário oficial existente, e não se abram novas vias de circulação ou outros logradouros, nem se prolongue ou modifiquem os existentes.

Parágrafo único - Considera-se também como desmembramento a subdivisão de imóvel resultante de inventário decorrente de herança, doação ou efetuada para extinção de comunhão de bens, desde que não se abram novas vias ou outros logradouros nem se prolonguem ou modifiquem as existentes.

Art. 8º - Considera-se loteador a pessoa física ou jurídica que, sendo proprietária de um imóvel, pratique os atos definidos nos Arts. 6o e 7o .

Parágrafo único. Considera-se também loteador a pessoa física ou jurídica que, mesmo não sendo proprietária, em nome ou com autorização do proprietário do imóvel, pratique os mesmos atos.

Art. 9º - Para efeito desta Lei, o loteador é o principal responsável pela execução do projeto de parcelamento, respondendo civil e penalmente, na forma da legislação vigente, pela sua inexecução ou pela execução com transgressões das normas legais.

Art. 10 - As obrigações assumidas pelo loteador perante a Prefeitura Municipal estendem-se, na forma da legislação civil, aos adquirentes de lotes, a seus sucessores, ou a quem quer que, a qualquer título, se utilize do terreno loteado.

- 1o - O loteador não pode transferir a terceiros as obrigações assumidas com a execução das obras referidas no inciso I, do Art. 28 desta Lei.
- 2o - Para os fins previstos neste artigo, o loteador, os adquirentes de lotes e seus sucessores, farão sempre constar de seus contratos de alienação, a obrigatoriedade de respeito às restrições e imposições a que está sujeito o loteamento, sob pena de responsabilidade.

Art. 11 - O projeto de parcelamento do solo só poderá ser modificado quanto aos lotes ainda não comprometidos ou definitivamente adquiridos, se a Prefeitura Municipal aprovar a modificação. A nova planta e novo memorial assim aprovados serão depositados no cartório do registro de imóveis para regularização da nova situação.

Art. 12 - Só poderão ser aprovados os projetos de loteamento e permitida abertura de logradouros em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, desde que sejam ambientalmente viáveis e previamente executadas, sem ônus para a

Prefeitura Municipal, as obras de drenagem ou de aterro necessárias, a critério do órgão municipal competente.

Art. 13 - Os cursos d'água e lagoas somente poderão receber empreendimentos de parcelamento limítrofes às suas margens com a devida proteção e mediante prévio licenciamento dos órgãos federais ou estaduais sob cuja jurisdição se encontrem e da Prefeitura Municipal, respeitadas as disposições da legislação federal, estadual e municipal pertinentes.

Art. 14 - O proprietário de imóvel rural interessado em loteá-lo, deve submeter o respectivo projeto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, obedecendo às normas vigentes do INCRA e acompanhado de documento hábil da Prefeitura Municipal que comprove estar de acordo com o parcelamento.

Parágrafo único - O documento hábil e o procedimento para obtê-lo será definido pelo órgão municipal responsável pela aprovação de projetos.

Art. 15 Embora atenda às exigências da presente lei e da Lei de Zoneamento, qualquer projeto de parcelamento pode ser recusado ou alterado, total ou parcialmente, pela Prefeitura Municipal, tendo em vista:

I - Os objetivos do Plano de Diretor de Pirai, estabelecidos na Lei nº 14, de 24 de Dezembro de 2004;

II - As diretrizes do desenvolvimento regional, definidas em planos oficiais em vigor;

III - A defesa dos recursos naturais ou paisagísticos e do patrimônio cultural do Município;

CAPÍTULO III

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO E DA DOCUMENTAÇÃO

DE PROJETOS DE PARCELAMENTO

SEÇÃO I

DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO

Art. 16 - Toda proposta de loteamento para fins urbanos no Município deve ser submetida à Prefeitura para consulta prévia, contendo os seguintes elementos:

I - planta de situação da gleba a ser loteada, na escala de 1:10.000; em duas vias, com geo-referenciamento ou a localização em relação à área urbana mais próxima;

II - planta da gleba a ser loteada, em duas vias, na escala de 1:1.000, a critério da Prefeitura Municipal e conforme as dimensões da gleba, contendo:

- a) assinatura do proprietário e do profissional habilitado;
- b) divisas da propriedade perfeitamente definidas;
- c) curvas de nível de 1,00 (um) em 1,00m (um) metro;
- d) localização dos cursos d'água, lagoas, áreas alagadiças e área sujeitas à inundações;
- e) vias de circulação contíguas à área;
- f) florestas, bosques, árvores frondosas e bens tomados;
- g) delimitação das áreas com taludes resultantes de cortes, escavações ou aterros;
- h) construções existentes;
- i) delimitação das áreas com acelerado processo de erosão;
- j) divisas municipais ou distritais que cortem a gleba.

III - título de propriedade ou equivalente.

IV - parecer da Companhia Estadual de Águas e Esgotos (CEDAE) quanto à possibilidade de abastecimento de água potável.

V - parecer do Órgão municipal responsável quanto à possibilidade de coleta e destinação de esgotos.

VI - parecer do Órgão municipal responsável quanto à possibilidade de coleta e destinação de resíduos sólidos.

- 1o - No caso de impossibilidade de atendimento de quaisquer dos serviços referidos nos incisos IV, V e VI, deste artigo, o loteador deverá apresentar solução alternativa e esta será apreciada pelas autoridades competentes.
- 2o - A aceitação, recusa ou alteração de proposta de loteamento apresentada na solicitação de diretrizes básicas será resolvida com base no previsto no Art. 15 desta Lei.
- 3o - A aceitação de proposta de loteamento apresentada na solicitação de diretrizes básicas não implica, necessariamente, em aprovação do respectivo projeto de loteamento.

Art. 17 - As dimensões mínimas permitidas nas pranchas de desenho a serem apresentadas serão as correspondentes ao formato A3 da ABNT.

Art. 18 - No projeto de loteamento, pelo menos 15 % (quinze por cento) da área total do loteamento serão destinados a equipamentos urbanos e comunitários ou a outros usos públicos, a critério da Prefeitura Municipal.

Parágrafo único - As áreas destinadas às vias de circulação, às faixas de domínio eventualmente necessárias e às praças e recreação, não estão incluídas neste percentual.

Art. 19- As áreas de praças e recreação, para cada loteamento, não poderão ser inferiores a 6 % (seis por cento) da área total.

Art. 20 - As áreas determinadas nos artigos 18 e 19 não poderão ser estabelecidas em terrenos com condições inadequadas à edificação.

Art. 21 - Em atendimento às indicações dos artigos anteriores, o loteador organizará o projeto em 05 (cinco) vias impressas e uma via em meio digital, e o submeterá à Prefeitura Municipal, acompanhado de certidão negativa de impostos e ônus reais.

Art. 22 - O projeto, assinado pelo proprietário e por profissional habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, além de licenciado e quites com os tributos devidos a Prefeitura Municipal, constará de:

I - pranchas de desenhos, as quais deverão conter:

a) Projeto de Parcelamento, indicando:

- O sistema viário, conforme exigências desta Lei e suas respectivas ligações com a estrutura viária urbana;
- Dimensões lineares e angulares dos traçados, raios, cordas, arcos, pontos de tangências e ângulos centrais das vias curvilíneas; indicação de meio-fio; destinação das várias áreas compreendidas na propriedade; subdivisão em lotes, dimensões e numeração dos mesmos; quadros descritivos de destinação das áreas e respectivas somas totais.

b) Projeto de Terraplenagem, incluindo:

- Planta de greides de ruas e logradouros com indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento; perfis longitudinais de todas as vias de circulação;
- Projeto de Pavimentação das Vias de Circulação;
- Projeto de Rede de Drenagem de Águas Pluviais;
- Projeto de Rede de Esgotamento Sanitário e Sistema de Tratamento de Esgotos;
- Projeto de Rede de Abastecimento de Água Potável;
- Projeto de Posteameto para iluminação pública;
- Projeto de Arborização das vias de circulação e praças

II - Memorial Descritivo e justificativo do projeto, contendo:

- a - denominação, área, limites, situação e outras características do imóvel ou imóveis;

b - relação cronológica dos títulos de domínio, desde 30 (trinta) anos, com indicação da natureza e de cada um e do número e data das transcrições ou cópia autêntica dos títulos e prova de que se acham devidamente transcritos;

c - cronograma com prazos previstos para a implantação das diversas fases do loteamento, com prazo total não superior à 4 (quatro) anos.

- 1o - Os projetos da rede de abastecimento de água potável devem obter aprovação da concessionária de serviços de água.
- 2o - Os projetos da rede de esgotamento sanitário e tratamento de esgotos devem obter aprovação da concessionária de serviços de esgoto.
- 3o - Os projetos da rede de eletrificação devem obter aprovação da concessionária de serviços de energia elétrica.
- 4o - Todos os projetos deverão ser acompanhados de memorial descritivo, contendo as especificações dos materiais empregados e serviços a serem realizados.
- 5o - Dos perfis longitudinais de que trata o inciso I, letra "b" do presente artigo, deverão constar, por escrito, as inclinações dos trechos das vias de circulação.

Art. 23 - O loteador, após atender às exigências do artigo anterior, deve dar entrada do projeto de loteamento na Prefeitura Municipal, a qual poderá solicitar parecer das autoridades competentes, inclusive as autoridades sanitárias.

- 1o - Nos projetos de loteamentos que tenham interface com cursos de água e lagoas o loteador deverá atender aos ditames da legislação ambiental.
- 2o - Nos projetos de loteamentos que interfiram ou que tenham ligação com a rede rodoviária oficial, será solicitado parecer aos órgãos federais, estaduais ou municipais de gestão das respectivas rodovias.
- 3o - A Prefeitura Municipal terá o prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data de entrega do projeto de loteamento, para se

pronunciar quanto ao projeto apresentado, caso contrário este será considerado aprovado.

- 4o - Se houver exigências a serem cumpridas, condicionadoras da aprovação do pedido, a Prefeitura as formulará ao loteador, dentro do prazo previsto no parágrafo anterior. Neste caso, aquele prazo será acrescido do tempo necessário ao cumprimento das exigências.

Art. 24 - Aprovado o projeto de loteamento pelo Prefeito Municipal, o loteador terá prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrá-lo no Registro de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.

- 1o - Somente após a efetivação do registro do projeto de loteamento no Registro de Imóveis, o loteador poderá iniciar a venda dos lotes.
- 2o - Após a efetivação do registro a que se refere o parágrafo anterior e para fins de atualização do Cadastro de Imóveis Municipal, o loteador deverá encaminhar ao órgão fazendário Municipal as informações sobre o valor de aquisição dos lotes e respectiva localização nos logradouros e quadras.
- 3o - Os Responsáveis por loteamentos ficam obrigados a fornecer, no mês de janeiro de cada ano, ao órgão fazendário competente da Prefeitura Municipal, a relação dos lotes que, no ano anterior, tenham sido alienados definitivamente ou mediante compromisso de compra e venda, mencionando o nome do comprador e o endereço, os números do quarteirão e do lote e o valor do contrato de venda, a fim de ser feita a anotação no Cadastro Imobiliário Municipal.

Art. 25 - No ato de registro do projeto de loteamento aprovado no Registro de Imóveis, passam a integrar o domínio público do Município, as vias de circulação indicadas no projeto de loteamento e as demais áreas destinadas à recreação e aos equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 26 - No ato do registro do projeto aprovado, o loteador fará hipoteca à Prefeitura Municipal, mediante escritura pública, uma área indicada por esta, correspondente ao valor das obras de sua responsabilidade, nunca inferior a 20 % (vinte por cento) da área útil do loteamento, como garantia da execução, em prazo fixado no Cronograma, das obras, cujos projetos são mencionados no Art. 22.

- 1o - Excepcionalmente, a critério do Poder Executivo, poderá a garantia referida ser substituída por outra de natureza real ou pessoal, desde que apresente, na época, valor comprovado igual ou superior às obras a executar.
- 2o - Findo o prazo fixado, o loteador perderá, em favor do Município, a garantia citada no “caput” deste artigo, caso não tenha executado as obras referidas.

Art. 27 - A Prefeitura Municipal pode substituir-se ao loteador para, por conta e risco deste, fazer executar as obras que não tenham sido por ele efetuadas nos prazos fixados.

Parágrafo único - A despesa com obras que venham a ser executadas pela Prefeitura Municipal será paga através do produto obtido com a execução da garantia referida neste artigo. Se esta for insuficiente e não se verificar o pagamento voluntário da diferença em prazo fixado pela Prefeitura Municipal, proceder-se-á à cobrança judicial, na forma da Lei.

Art. 28 - No ato de aprovação pela Prefeitura Municipal, dos projetos referidos no Art. 22, o loteador assinará Termo de Compromisso, no qual se obrigará a:

I - executar, à própria custa, no prazo fixado, em comum acordo com a Prefeitura Municipal, todas as obras constantes dos projetos enumerados no artigo Art. 22, após a aprovação dos referidos projetos pela Prefeitura Municipal;

II - facilitar a fiscalização permanente, pela Prefeitura Municipal, da execução das obras e serviços;

III - mencionar nos compromissos de compra e venda de lotes e nas escrituras, a condição de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas e aprovadas as obras previstas no inciso I deste artigo.

- 1o - As obras a que se refere o inciso I deste artigo deverão ter início no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de aprovação do projeto de loteamento. Findo o prazo e não iniciadas as obras, será cancelada a referida aprovação, salvo se o requerente provar, perante a

Prefeitura Municipal, nos 15 (quinze) dias seguintes ao término daquele prazo, que a inobservância foi devida à força maior, sendo então estabelecido novo prazo pela Prefeitura Municipal, para o início das obras.

- 2o - A execução das obras poderá ser feita por fases, segundo etapas estabelecidas pelo empreendedor e aprovadas pela Prefeitura Municipal, mas sem prejuízo do prazo fixado para a conclusão do conjunto total das referidas obras.
- 3o - Ficarão à disposição dos adquirentes de lotes, no órgão competente da Prefeitura Municipal, exemplares do Termo de Compromisso previsto neste artigo.

Art. 29 - Tendo o loteador realizado todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura Municipal, a requerimento do loteador, e após vistoria pelo órgão municipal competente, liberará a área hipotecada, mediante expedição de auto de vistoria e Termo de Verificação de Entrega de Obras - TVEO.

SEÇÃO II

DOS PROJETOS DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 30 - Aplica-se também aos projeto de desmembramento e remembramento, no que couber, os dispositivos desta Lei, destinados à aprovação de projeto de loteamento, respeitadas as peculiaridades enumeradas nos artigos desta seção.

Art. 31 - Em qualquer caso de desmembramento ou remembramento, o interessado deve submeter à aprovação da Prefeitura Municipal as plantas da situação atual e da situação proposta.

Art. 32 - Quando a área a desmembrar for igual ou superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), o loteador, no ato de aprovação do desmembramento, será obrigado a transferir ao Município, mediante escritura pública e sem qualquer ônus ou encargo para este, a propriedade de um terreno correspondente a 10 % (dez por cento) da área total desmembrada.

Parágrafo único - Serão computados como uma só área para efeito das disposições do Art. 32, todos os desmembramentos, de uma mesma gleba de terra, feitos no intervalo de 05 (cinco) anos.

Art. 33 - Os lotes resultantes de desmembramento não podem ter áreas e testadas inferiores às estabelecidas na Lei de Zoneamento e devem ter frente para logradouros já existentes.

Parágrafo único - No caso de lote isolado cuja testada não comporte o desmembramento em dois, será exigido que, pelo menos, uma testada respeite ao mínimo exigido e que o acesso ao lote dos fundos, resultante do desmembramento seja feito através de um corredor de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) de largura, no mínimo.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

SEÇÃO I

DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 34 - Fica proibida a abertura de vias de circulação no Município sem prévia autorização da Prefeitura Municipal.

Art. 35 - As dimensões da pista de rolamento e do passeio das vias de circulação devem ajustar-se à natureza, ao tipo de uso e à densidade das áreas servidas, a juízo da Prefeitura Municipal. Essas dimensões devem corresponder às seguintes especificações:

1. Vias Principais - pista de rolamento mínima: 10,00 m (dez metros); passeio: 2,50 m (dois metros) de cada lado, no mínimo.
1. Vias Secundárias ou de Acesso - pista de rolamento mínima: 8,00 m (oito metros); passeio: 2,00 m (dois metros) de cada lado, no mínimo.
- Vias Terciárias ou Locais - pista de rolamento com no mínimo

6,00 m (seis metros); passeio 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de cada lado no mínimo;

1. Passagem para uso exclusivo de pedestres: largura de 3,00 m (três metros);
1. Vias de impasse - a extensão destas vias, excluída a praça de retorno, não deverá exceder a 200,00 m (duzentos metros);
1. Praças de retorno ou cul-de-sac - a pista das praças de retorno das vias de impasse deverá ter diâmetro mínimo igual a duas vezes a largura da pista de rolamento.

Art. 36 - As passagens para pedestres, de que trata o artigo anterior, observarão os seguintes requisitos:

I - não deverão servir de acesso a nenhum lote;

II - deverão ser providas de dispositivos adequados ao escoamento de águas pluviais;

III - deverão ser pavimentadas;

IV - deverão ser providas de escadarias, devidamente revestidas, quando tiverem rampas superiores a 15 % (quinze por cento);

V - deverão ser incluídas no projeto de iluminação pública.

Art. 37 - As declividades máximas das vias de circulação devem ser as seguintes:

I - nas Vias Principais: de 7,5 % (sete e meio por cento);

II - nas Vias Secundárias e locais: de 15 % (quinze por cento).

Parágrafo único - A juízo do órgão competente da Prefeitura Municipal, poderão ser admitidas vias secundárias ou de acesso com declividade superior a 15 % (quinze por cento), até o máximo de 20 % (vinte por cento), em trechos não

superiores a 100,00 m (cem metros), quando forem necessárias para interligar, à malha viária, áreas acidentadas passíveis de serem urbanizadas.

Art. 38 - O loteamento a construir deverá possuir pelo menos um acesso feito por uma via do tipo secundária, com as dimensões estabelecidas no Art. 35.

Art. 39 - Nos parcelamentos que envolverem divisas municipais, será obrigatória a abertura de via principal acompanhando o traçado das mesmas.

Parágrafo único - Por motivos topográficos ou outros, a critério da Prefeitura Municipal, a divisa de que trata esse Artigo poderá ser determinada por faixa "non aedificandi", com largura igual àquela exigida para as vias principais.

Art. 40- A largura de uma via que constitui prolongamento de outra via já existente, ou constante de plano já aprovado pela Prefeitura Municipal, não poderá ser inferior à largura desta, ainda que, pela função e característica, possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 41 - Nos cruzamentos de vias públicas, as esquinas serão traçadas por um arco de circunferência de raio mínimo igual a 3,00 m (três metros), medido no limite entre os terrenos e a caixa de rua.

Art. 42 - Nas vias de circulação, cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais, só serão permitidos taludes com declividade máxima de 60 % (sessenta por cento) e altura máxima de 3,00 (três metros).

Parágrafo único - Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, executados às expensas dos loteadores.

Art. 43 - A Prefeitura Municipal somente receberá para entrega ao domínio público e respectiva denominação, logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta Lei.

SEÇÃO II

DO APROVEITAMENTO DO TERRENO

Art. 44 - A área mínima, a testada mínima, a taxa de ocupação dos lotes, o coeficiente de aproveitamento, os afastamentos e o gabarito permitido são regulamentados na Lei de Zoneamento.

Art. 45- O comprimento das quadras nos projetos de parcelamento não pode ser superior a 450,00 m (quatrocentos e cinquenta metros).

Art. 46 - As quadras com mais de 200,00 m (duzentos metros) de comprimento devem ter passagem para pedestres, espaçadas no máximo de 150,00m (cento e cinquenta metros), com largura mínima de 3,00 m (três metros).

SEÇÃO III

DOS CONJUNTOS DE CASAS

Art. 47 - Os procedimentos administrativos e as condições gerais para a aprovação de projeto de condomínio horizontal são equivalentes aos descritos na presente Lei para aprovação de projeto de loteamento, respeitadas as peculiaridades enumeradas nos Artigos desta seção.

Art. 48 - O condomínio horizontal não poderá ter área superior a 100.000,00 m² (cem mil metros quadrados).

Art. 49 - O condomínio horizontal deverá apresentar as seguintes condições:

1. o quociente da área do condomínio horizontal, pelo número de unidades residenciais unifamiliares, não pode ser inferior à 50% (cinquenta por cento) da área mínima de lote, estabelecida na Lei de Zoneamento;
1. a testada mínima, de cada unidade residencial unifamiliar, não poderá ser inferior a 4,00m;
- vias de circulação interna, nos modelos exigidos nesta Lei, para as vias do tipo Local, quando as unidades residenciais não se comunicarem com os logradouros públicos já existentes nos limites do terreno;

1. reserva de local para acondicionamento de lixo e medidores de serviços públicos, conforme requisitos das concessionárias destes serviços;
1. previsão da execução de infraestrutura urbana análoga ao Loteamento – obras dos projetos mencionados no Art.22, incluindo área de estacionamento nas unidades residenciais e portaria de acesso, se for o caso;
2. previsão de local para sistema de tratamento de esgotos, dentro dos limites do condomínio.

Art. 50 – O Condomínio Horizontal não pode prejudicar o acesso público às margens de rios e lagoas naturais, ou represas artificiais.

CAPÍTULO V

DAS CONDIÇÕES GERAIS DOS TERRENOS

SEÇÃO I

DA PRESERVAÇÃO AMBIENTAL E PAISAGÍSTICA

Art. 51 – São considerados impróprios para loteamento ou desmembramento os terrenos:

1. erodidos ou em processo de erosão, sem adequada correção da situação;
1. nas faixas marginais de proteção de rios e cursos d'água;
 - nas faixas marginais de proteção de lagoas, reservatórios d'água naturais ou artificiais;
1. nas faixas marginais de proteção de nascentes, mesmo nos chamados “olhos d'água”, seja qual for a situação topográfica;
1. no topo de morros, montes, montanhas e serras;
1. Nas encostas ou parte destas, com declividades superiores a 45o;

- Nas faixas de domínio ao longo de rodovias e ferrovias;
- correspondentes a sítios de excepcional beleza ou de valor científico ou histórico, assim definidos em Lei.

Art. 52 - Quando um projeto de parcelamento envolver sítios de valor histórico, arquitetônico e artístico ou que contenham algum aspecto paisagístico de especial interesse, serão tomadas medidas para sua defesa, podendo a Prefeitura Municipal, como condição para aprovação do projeto, determinar que seja assegurada a perene servidão pública sobre esses sítios e promover a construção de mirante, balaustre e a realização de qualquer outra obra por ventura necessária.

SEÇÃO II

DOS TERRENOS ACIDENTADOS

Art. 53 - A aprovação de loteamento ou desmembramento, em terrenos acidentados e sem condições de estabilidade e segurança, dependerá do cumprimento, por parte do loteador, de exigências especiais, além das normalmente feitas.

- 1o - Para efeito deste artigo, são considerados sem condições de estabilidade e segurança os terrenos situados:
 1. nas zonas porventura conturbadas por acidentes de deslizamento de terras, elementos de rochas ou quaisquer movimentos que coloquem em perigo, futuras obras no local ou proximidade;
 2. nos locais junto a remanescentes de explorações de saibreiras e pedreiras;
 3. em zonas que apresentem ameaça de movimentos ou acidentes, em consequência de sua situação topográfica ou natureza geológica;
 4. nos locais onde o Estado ou a Prefeitura estiver executando obras de estabilização ou de controle de movimento de terra;
 5. nos locais em que, pela natureza do terreno, estejam sendo executados pelo Estado ou pela Prefeitura estudos geológicos ou geotécnicos;
 6. em sopés de escarpas rochosas;
 7. em crista ou conjunto de cortes, barrancos ou escarpas;
 8. em locais que exijam cortes do terreno com altura superior a 5,00 m (cinco metros) ou que ponham em risco a estabilidade de matacões, blocos de rochas, logradouros ou construções porventura existentes.

- 2o - As exigências especiais de que trata este artigo, após a inspeção prévia do local pelo órgão municipal competente e a critério deste, poderão incluir:
 1. projeto ou memória de cálculo de muros de arrimo ou cortina;
 2. projeto para coletores de águas pluviais e drenagens;
 3. suavização de taludes ou demonstração de sua estabilidade;
 4. replantio de vegetação;
 5. método de desmonte a empregar, quando se tratar de material rochoso;
 6. cópia autenticada da autorização concedida pelas autoridades militares, quando se tratar de desmonte com utilização de explosivos.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 54 - Não caberá a Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas do parcelamento aprovado.

Art. 55 - As infrações à presente Lei darão ensejo à cassação do alvará, a embargo administrativo da obra e à aplicação de multas.

- 1o - As multas a que se refere este artigo variarão de 01 (um) a 30 (trinta) UR (unidade de referência), conforme a gravidade da infração e segundo tabela estabelecida no regulamento desta Lei.
- 2o - O pagamento das multas não exclui a aplicação de outras sanções previstas em Lei, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras de acordo com o projeto aprovado.

Art. 56 - A reincidência específica da infração acarretará para o profissional responsável pela execução da obra, pena de suspensão de sua licença para construir no Município pelo prazo de 02 (dois) anos.

Art. 57 - Em anúncios, documentos ou papéis relativos aos negócios regulados por esta Lei, o loteador ou

corretor se obriga a divulgar o número de inscrição do loteamento, bem como fazer indicação correta sobre as características do loteamento ou do lote.

Art. 58 - São passíveis de punição a bem do serviço público, conforme legislação em vigor, os servidores da Prefeitura Municipal que, direta ou indiretamente, para fraudar o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões ou declarações irregulares ou falsas.

Art. 59 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 60 - Revogam-se as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAÍ, em 19 de dezembro de 2011.

ARTHUR HENRIQUE GONÇALVES FERREIRA

Prefeito Municipal