LEI Nº 194, DE 8 DE SETEMBRO DE 2021

"Dispõe sobre o parcelamento, desmembramento, remembramento do solo e dá outras providências."

A PREFEITA MUNICIPAL DE TAMBORIL DO PIAUÍ Faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1°. Esta lei, com fundamento nos dispositivos dos artigos 30 e 182 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, na Lei Federal nº 6.766/79, nas normas federais e estaduais de direito ambiental, dispõe sobre o parcelamento do solo do urbano.

Art. 2°. A presente lei é aplicada aos projetos de loteamento do solo urbano.
§ 1° Consideram-se para fins urbanos o parcelamento do solo nas áreas declarado urbanas por lei municipal.
§ 2° Consideram-se áreas urbanas, para fins de aplicação desta Lei, aquelas assim definidas na Lei do Perímetro Urbano do Município (lei Municipal n.179/2020).
§ 3° Considera-se Zona Rural, para fins de aplicação desta Lei, aquela pertencente ao Município de Tamboril do Piauí, localizada fora dos limites das áreas urbanas definidas na Lei do Perímetro Urbano do Município (lei Municipal n.179/2020).

Art. 3°. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento, ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei, exigências da legislação ambiental federal, estadual e municipal, a Lei do Plano Diretor Municipal e outras leis relativas à matéria.
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 ou qualquer outro título.

CAPÍTULO II
DOS OBJETIVOS

Art. 4°. Os objetivos desta lei são:
I - garantir a sustentabilidade ambiental e econômica na formação de novos loteamentos;
II - instituir normas gerais e específicas para a execução de projetos de loteamento, desmembramento e remembramento;
III - assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos;
IV - evitar a comercialização de lotes inadequados às atividades urbanas;
V – evitar a especulação imobiliária.

CAPÍTULO III
DAS DEFINIÇÕES

Art. 5°. Para efeito de aplicação da presente lei, são adotadas as seguintes definições:
I - alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;
II - alvará: documento expedido pelo Poder Público Municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;
III - arruamento: logradouro ou conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária e acesso aos lotes urbanos;
IV – área de Domínio Público: é a área ocupada pelas vias de circulação, áreas institucionais e espaços livres;
V - área de Fundo de Vale: área do loteamento destinada à proteção das nascentes e dos cursos d'água;
VI - área Institucional: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;
VII - área Líquida Loteável: área resultante da diferença entre a área total do loteamento ou desmembramento e a soma das áreas de logradouros públicos, espaços livres de uso público, áreas de fundo de vale e outras áreas a serem incorporadas ao patrimônio público;
VIII - área verde: bosques de mata nativa representativos da flora do Município de Tamboril do Piauí, que contribuam para a preservação de águas existentes, do *habitat*, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais;
IX - área Total dos Lotes: é a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;
X - área Total do Parcelamento: é a área que será objeto de loteamento ou desmembramento de acordo com os limites definidos no seu registro imobiliário;
XI - desmembramento: é a subdivisão de áreas em lotes com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
XII - equipamentos comunitários: são as instalações públicas de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;
XIII - equipamentos urbanos: são as instalações de infraestrutura urbana básica e outras de interesse público;
XIV - espaços livres: áreas de interesse de preservação e/ou espaços livres de uso público destinados à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;
XV - faixa não edificável: área do terreno onde não será permitida qualquer construção;
XVI - fração ideal: parte inseparável de um lote ou coisa comum, considerada para fins de ocupação;
XVII - gleba: área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;
XVIII - infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação;
XIX - lote: parcela de terra delimitada, resultante de loteamento ou desmembramento, inscrita no Cartório de Registro de Imóveis, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação, servida de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos por esta Lei, na zona em que se situe;
XX - loteamento: é a subdivisão de glebas em lotes, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes, bem como respeito às diretrizes de arruamento;

XXI - profundidade do lote: distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios da testada e da divisa do fundo;
XXII - quadra: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação e/ou limites deste mesmo loteamento;
XXIII - remembramento ou unificação: é a fusão de glebas ou lotes com aproveitamento do sistema viário existente;
XXIV - testada: dimensão frontal do lote;
XXV - via de Circulação: área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres, existentes ou projetadas;
XXVI - caixa da via: distância entre os limites dos alinhamentos prediais de cada um dos lados da rua;
XXVII - pista de rolamento: faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos.

CAPÍTULO IV
DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

SEÇÃO I
DOS PARCELAMENTOS PARA FINS URBANOS

Art. 6°. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em Área Urbana devidamente definida em Lei Municipal do Perímetro Urbano (lei Municipal n.179/2020).

Art. 7°. Nenhum parcelamento do solo será permitido:
I - na Zona Rural, salvo para fins rurais e para os usos permissíveis especificados nesta lei.
II - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;
III - em terrenos situados em nascentes, corpos d'água, fundos de vale e nas demais áreas de preservação permanente, essenciais para o equilíbrio ambiental, escoamento natural das águas, abastecimento público e áreas de riscos e restrições de fragilidade ambiental, a critério da Prefeitura Municipal e, quando couber, do órgão estadual competente;
IV - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
V - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
VI - em terrenos cujas condições geológicas não aconselhem a edificação, podendo a Prefeitura Municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que entender necessário;
VII - em áreas de preservação ecológica, ou naquelas onde a poluição impeça condições suportáveis, até a sua correção e unidade de conservação;
VIII - em terrenos situados nas zonas de proteção ambiental, instituídas pelo Plano Diretor Municipal.
IX - em terrenos onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle de erosão urbana;
X - em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, nomeadamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes.

Parágrafo único. É vedado desmatar ou alterar a morfologia do terreno fora dos limites estritamente necessários à abertura das vias de circulação, exceto mediante aprovação expressa do Poder Público Municipal e, quando legalmente exigido, dos órgãos ambientais competentes.

Art. 8°. Deverá ser exigido o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o Estudo de Impacto Ambiental – EIA/RIMA para os parcelamentos do solo com área superior a 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados).

SEÇÃO II
DOS PARCELAMENTOS PARA FINS RURAIS

Art. 9°. Não será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos na Área Rural do Município.
§ 1°. A Área Rural somente poderá ser parcelada para fins de exploração, mineral, industrial, turístico, agropastoril e os usos permissíveis para ela, especificadas no Plano Diretor Municipal e este capítulo.
§ 2°. O parcelamento da Área Rural deverá obedecer ao módulo mínimo estabelecido para o Município pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA.
§ 3°. O parcelamento da Área Rural deverá atender aos seguintes requisitos:
I - será registrada uma reserva florestal legal bem como as áreas de Preservação Permanente dentro do próprio imóvel, ou através das demais opções previstas no Código Florestal Brasileiro, preferentemente em uma única área e na mesma bacia hidrográfica, previamente aprovada pelo órgão ambiental competente do estado ou municipal.
II - as estradas rurais de acesso às parcelas deverão ter pistas de rolamento com larguras de 10m (dez metros), 12m (doze metros) ou 20m (vinte metros), conforme o carregamento da via.
§ 4°. Não serão exigidos para os parcelamentos rurais os demais requisitos previstos nesta Lei;
§ 5°. Na Macrozona de Interesse Especial para Abastecimento Público, inserida na área rural do Município de Tamboril do Piauí, será permitido, apenas, habitações unifamiliares.

CAPÍTULO V
DOS REQUISITOS TÉCNICOS, URBANÍSTICOS, SANITÁRIOS E AMBIENTAIS

SEÇÃO I
DOS CONCEITOS GERAIS

Art. 10. Os projetos de loteamento deverão obedecer às seguintes recomendações urbanísticas:
I - respeito ao patrimônio natural e à hidrografia;
II- articulação com o sistema viário, devendo seguir os seguintes critérios:
a) nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo de 7 (sete) metros;
b) nos cruzamentos irregulares poderá haver alteração de concordância a critério do órgão competente da Prefeitura;
III - distribuição equilibrada de áreas livres, de áreas verdes e unidades de conservação favorecendo as conexões e otimizando sua utilização;
IV - criação de sistema de quadras e lotes, favorecendo a centralidade e a criação de vias e locais;
V - distribuição de equipamentos comunitários, fundamentada na demanda e favorecendo a acessibilidade;
VI - qualificação da paisagem, atendendo aos aspectos econômicos e funcionais, sem ignorar os aspectos estéticos, formais e simbólicos.

Art. 11. O proprietário da área cederá ao Município, sem ônus para este, uma percentagem de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área total, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores que 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida, porém nunca inferior a 10% (dez por cento) e nos loteamentos destinados a chácaras de lazer, caso em que a percentagem será de no mínimo 10% (dez por cento), acrescidas das vias de circulação necessárias.

§ 1º Os espaços livres de uso público e as áreas destinadas a equipamentos comunitários serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a área, observados os parâmetros mínimos abaixo discriminados:

I - O proprietário da área cederá à prefeitura municipal, sem ônus para esta, uma percentagem de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear, que correspondem às áreas destinadas ao sistema de circulação, (20%); à implantação de equipamento urbano e comunitário (5%); bem como a espaços livres de uso público (10%), salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores que 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem prevista neste item poderá ser reduzida para até 20% respeitando-se sempre a área destinada a equipamentos comunitários.

§ 2° Os espaços livres de uso público e as áreas de uso institucional deverão ter acesso por via oficial de circulação.

§ 3° As áreas para equipamentos comunitários ou de uso institucional deverão respeitar as seguintes condições:

I - 50% (cinquenta por cento) da área deverão ser em terreno único, com declividade inferior a 15% (quinze por cento);

II - nos 50% (cinquenta por cento) restantes, não serão computadas as esquinas de terrenos em que não possa ser inscrito um círculo de 20m (vinte metros) de diâmetro e as áreas classificadas como de proteção ambiental.

§ 4° Os canteiros associados a vias de circulação com largura inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e os dispositivos de conexão viária com área inferior a 30m² (trinta metros quadrados) serão computados como parte da rede viária e não como áreas livres.

§ 5º Será considerada área útil das quadras, a área remanescente após o desconto das áreas das vias públicas, áreas de preservação permanente ou reserva legal e áreas de parques e praças previstas no loteamento.

Art. 12. Excepcionalmente, a doação das áreas referidas no artigo 11 pode se dar fora da gleba em até 5% (cinco por cento) da área total do loteamento, levando-se em consideração a proporcionalidade dos valores dos terrenos, condicionado à aprovação da Prefeitura Municipal.

Art. 13. A partir da data do registro do loteamento, passam a integrar o patrimônio e domínio do Município, mediante escritura pública de doação paga pelo parcelador, as áreas das vias de circulação, os espaços livres de uso público e as áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, constantes do projeto urbanístico e do memorial descritivo do loteamento, aprovados pelo Poder Público Municipal.

Art. 14. Os imóveis constituídos por espaços livres de uso público e por áreas de equipamentos comunitários não poderão ter a sua destinação alterada pelo parcelador ou pelo Poder Público Municipal, a partir da aprovação do projeto de parcelamento, salvo na ocorrência das hipóteses previstas na legislação federal.

SEÇÃO II
DAS QUADRAS E DOS LOTES

Art. 15. A maior dimensão das quadras não poderá ser superior a 250m (duzentos e cinquenta metros), exceto nas quadras com lotes maiores de 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), linhas dos rios, nas rodovias, vias expressas e outras barreiras, onde o limite máximo será de 350 m (trezentos e cinquenta metros).
Parágrafo único. Para atender ao disposto neste artigo, poderão ser abertas vias especiais, desde que atendidas as necessidades do sistema viário.

Art. 16. As dimensões mínimas dos lotes permitidas nos loteamentos, desmembramentos e fracionamentos são aquelas fixadas no Plano Diretor Municipal conforme o zoneamento.

Art. 17. Respeitadas as dimensões mínimas estabelecidas para os lotes pelo Plano Diretor Municipal, os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 30% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona, e sua testada acrescida do recuo frontal obrigatório de sua respectiva zona.

Art. 18. O Município não assumirá responsabilidade por diferenças acaso verificadas nas dimensões e áreas dos lotes.

Art. 19. Quando não for possível dar escoamento por gravidade, através de passagem em vias públicas, às águas pluviais ou àquelas das redes de coleta de esgoto sanitário, os lotes situados à jusante deverão ser gravados de servidão pública de passagem para equipamentos urbanos que sirvam aos lotes situados a montante.

Art. 20. Os talvegues deverão ser percorridos por via de circulação para passagem de coletores, exceto quando houver uma solução técnica viável apresentada pelo empreendedor e aceita pela Prefeitura Municipal.

SEÇÃO III
DA REDE VIÁRIA

Art. 21. As vias dos loteamentos obedecerão à hierarquia definida em lei específica e às diretrizes expedidas pelo Poder Público.

Art. 22. Qualquer gleba objeto de parcelamento para fins urbanos deverá ter acesso por vias públicas, conectando-a a rede viária urbana, conforme o sistema viário.
Parágrafo único. Os ônus das obras necessárias para construção ou alargamento da via de acesso referidas no "caput" deste artigo recairão sobre o parcelador interessado ou sobre o Poder Público, caso haja possibilidade de uso do critério de compensação.

Art. 23. As vias de circulação de qualquer loteamento deverão garantir a continuidade do traçado das vias existentes nas adjacências da gleba, conforme diretrizes expedidas pelo Poder Público.

Art. 24. Admite-se normalmente a implantação de bolsão de retorno ("*cul-de-sac*"), que deverá ter acesso por via de no máximo 100m (cem metros) de comprimento, largura mínima de 15m (quinze metros) e praça de retorno com diâmetro maior ou igual a 30m (trinta metros).

Art. 25. Ao expedir as diretrizes, o Poder Público indicará a seção transversal e outros requisitos para as vias que, por lei municipal, devam integrar a rede viária principal da cidade.

Art. 26. A seção transversal das vias e avenidas será sempre horizontal, com inclinação de 2% (dois por cento), e côncava, observado o seguinte:
I - a declividade mínima das ruas e avenidas será de 0,5% (cinco décimos por cento) e deverão ser providas de captação de águas pluviais a cada 50m (cinquenta metros);
II - a declividade máxima é 10% (dez por cento), mas em trechos inferiores a 100m (cem metros), devido à topografia, admite-se a declividade 14% (quatorze por cento);
III - as quebras de gradiente, quando não for possível situá-las nas esquinas, devem ser suavizadas por curvas parabólicas;
IV - nas intersecções de ruas, os perfis longitudinais axiais não deixarão de concordar com o perfil longitudinal da rua, principalmente nos cruzamentos oblíquos;
V – nas Praças Públicas devem ter arborização nas duas faces ou uma árvore para cada 12m (doze metros).

SEÇÃO IV
DA INFRAESTRUTURA

Art. 27. São de responsabilidade do loteador a execução e o custeio das obras e as instalações de:
I - demarcação dos lotes, das vias, dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município e das áreas não edificáveis, bem como a demarcação e sinalização das áreas de fragilidade ou proteção ambiental;
II - abertura das vias de circulação e respectiva terraplenagem;
III - rede de drenagem superficial e profunda de águas pluviais de acordo com as normas do órgão municipal regulador;
IV - rede de abastecimento de água potável de acordo com as normas da respectiva concessionária;
V - rede de saneamento de acordo com as normas da respectiva concessionária ou certidão desta dispensando a execução da mesma, quando de impedimento técnico, devidamente acompanhada de termo de responsabilidade;
VI - rede de distribuição compacta de energia elétrica e de iluminação pública de acordo com as normas da respectiva concessionária;
VII - pavimentação asfáltica das pistas de rolamento das vias de acesso e circulação e das praças, incluindo a construção de guias e sarjetas, de acordo com as normas do órgão municipal competente e o estabelecido na Lei do Sistema Viário do Município;
VIII - passeios e muretas;
IX - projeto de calçadas em conformidade com as normas de acessibilidade;
X - arborização das vias de circulação e ajardinamento dos espaços livres de uso público e replantio nos fundos de vale;
XI - recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno e proteção de encostas, quando necessário, e implantação e/ou reconstituição da mata ciliar;
XII - Executar a sinalização viária do tipo horizontal e vertical, bem como, placas com denominação das ruas do empreendimento.

§ 1º. Quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do loteamento à rede existente, será obrigatória a execução de emissário até o curso d'água mais próximo, com dissipador de energia na sua extremidade, conforme projeto aprovado pelo órgão competente do Município e, se necessário, do Estado.

§ 2.º Serão construídas rampas de acesso no meio-fio, junto às esquinas, para pessoas portadoras de necessidades especiais, segundo os padrões definidos na Lei do Sistema Viário do Município.
§ 3º. Quando a arborização de passeios ou canteiros, prevista no inciso X deste artigo, referir-se a logradouro lindeiro a lotes sua densidade será de, no mínimo, 1 (uma) árvore por lote.
§ 4º. Havendo impossibilidade técnica de execução de qualquer dos elementos de infraestrutura listados no "caput" deste artigo, o proprietário deverá anexar ao projeto de desmembramento, certidão do órgão municipal competente ou da concessionária do respectivo serviço, atestando tal impedimento.
§ 5º. Para loteamentos implantados em Zonas Especiais de Interesse Social, em parceria com o Poder Público, as exigências serão estabelecidas em legislação específica.

Art. 28. As obras e serviços de infraestrutura exigidos para os parcelamentos deverão ser executados segundo cronograma físico previamente aprovado pelo órgão competente do Município.
§ 1.º O parcelador terá prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de publicação do Decreto de Aprovação do loteamento ou expedição do Ato de Aprovação da subdivisão pelo Município, para executar os serviços e obras de infraestrutura para ele exigidos.
§ 2.º Qualquer alteração na sequência de execução dos serviços e obras mencionados neste artigo, deverá ser submetida à aprovação do Poder Público Municipal mediante requerimento do parcelador, acompanhado de memorial justificativo da alteração pretendida.
§ 3.º Concluídas as obras e serviços de infraestrutura do parcelamento, o interessado solicitará ao órgão municipal competente, ou às concessionárias de serviços, a vistoria e o respectivo laudo de recebimento do serviço ou obra, do qual dependerá a liberação da caução correspondente.
§ 4.º Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no respectivo cronograma, o Município executará judicialmente a garantia dada e realizará as obras não concluídas.

Art. 29. Os taludes resultantes de movimentos de terra deverão obedecer aos seguintes requisitos mínimos:
I - declividade ideal, determinada para cada tipo de solo para taludes em aterro;
II - revestimento apropriado para retenção do solo, preferivelmente formado por vegetação nativa, podendo ser dispensado, a critério do Poder Público;
III - Canaletes de drenagem para taludes com altura superior a 3m (três metros).

Parágrafo único. Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, a expensas do loteador e mediante autorização do Poder Público, desde que não sejam de cimento.

Art. 30. Em nenhum caso os movimentos de terra e as obras de arruamento ou instalação de infraestrutura poderão prejudicar o escoamento das águas nas respectivas bacias hidrográficas.

Art. 31. A aprovação de projeto de desmembramento de lote urbano pelo Município ficará condicionada à prévia existência, em todos os logradouros lindeiros ao lote, da seguinte infraestrutura:
I - Rede de abastecimento de água potável;
II - Rede de esgoto sanitário;
III - Sistema de drenagem de águas pluviais;
IV - Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

V - Vias de circulação pavimentadas.

§ 1.º Inexistindo, no todo ou em parte, a infraestrutura listada no "caput" deste artigo, em qualquer dos logradouros lindeiros ao lote, o proprietário providenciará às suas expensas a execução da infraestrutura faltante, como pré-condição para a aprovação do projeto de desmembramento pelo Poder Público Municipal.
§ 2.º A execução dos elementos de infraestrutura referidos no parágrafo anterior deverá obedecer a projetos previamente aprovados pelos órgãos municipais competentes ou pelas concessionárias dos respectivos serviços.

CAPÍTULO VI
DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS HORIZONTAIS

Art. 32. A aprovação de condomínios fechados seguirá os parâmetros urbanísticos desta lei, não podendo ser implantados em área superior a 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados).
Parágrafo único. Excepcionalmente serão admitidos condomínios fechados com dimensões maiores da determinada neste artigo, após parecer da Municipalidade, e desde que sejam respeitadas as diretrizes de arruamento definidas pela Prefeitura Municipal.

Art. 33. Em todo Condomínio Fechado deverão ser obedecidas, para as frações ideais, as dimensões mínimas definidas para o parcelamento do solo nas respectivas zonas urbanas da Lei do Plano Diretor Municipal.

Art. 34. Entre 2 (dois) ou mais condomínios fechados deverá ser respeitada uma distância mínima de 200m (duzentos metros), com no mínimo uma via de circulação entre os mesmos, atendendo às necessidades do sistema viário municipal.

Art. 35. As divisas dos condomínios horizontais fechados deverão ser feitas com lotes de frente e aberto a via oficial.

Art. 36. Deverão ser previstas áreas para estacionamento de veículos no interior dos condomínios fechados.

Art. 37. O projeto de condomínio fechado deverá atender os requisitos técnicos, urbanísticos, sanitários e ambientais definidos no Capítulo V desta lei.

Art. 38. Ao ser registrado no Registro de Imóveis, deverá ser especificado no projeto do condomínio fechado a condição de uso da área somente para este fim.

CAPÍTULO VII
DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 39. O interessado em elaborar projeto de parcelamento deverá solicitar à Prefeitura Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo, os requisitos urbanísticos 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 duas vias e em meio digital, na escala 1:1.000 (um para mil), com referências da rede oficial, 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, monumentos naturais ou artificiais, vegetação com classificação de porte e construções existentes, tipologia do solo e principais acidentes topográficos;
c) relevo, por meio de curvas de nível equidistantes de 1m (um metro);
d) arruamento contíguo a todo perímetro.
III - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
IV - planta de situação da área a ser loteada, na escala 1:5.000 (um para cinco mil), indicando:
a) norte magnético e verdadeiro, área total e dimensões do terreno e seus principais pontos de referência, assinalando as áreas limítrofes que já estejam arruadas;
b) arruamentos contíguos a todo o perímetro;
c) localização de vias de comunicação, dos espaços livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de 1.000m (um mil metros) com as respectivas distâncias da área a ser loteada.
V - matrícula do registro de imóveis;
VI - certidões negativas de impostos municipais relativos ao imóvel.

Art. 40. Havendo viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e Legislação do Plano Diretor Municipal, e após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na consulta prévia e/ou através de parecer técnico:
I - as diretrizes das vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o sistema viário do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;
II - a fixação da zona ou zonas de uso predominante de acordo com a definição do Plano Diretor Municipal;
III - a localização aproximada das áreas institucionais e dos espaços livres de uso público, de acordo com as prioridades para cada zona;
IV - as faixas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não-edificáveis;
V - a 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, neles não sendo computados o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.
§ 2º. As diretrizes vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, a contar da data de sua expedição, após o qual deverá ser solicitada nova Consulta Prévia.
§ 3º. O parecer favorável da consulta prévia não implica em aprovação da proposta do loteamento.

Art. 41. Por ocasião de fornecimento de diretrizes para elaboração de projeto, poderá ser solicitada:
I - elaboração de 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 apresentam comportamento geotécnico homogêneo;
II - estabelecimento, para cada unidade, de diretrizes geotécnicas para o desenvolvimento dos projetos.

Parágrafo único. As diretrizes geotécnicas incluirão recomendações relacionadas a escavações, estabilidade de taludes de corte e aterro, comportamento de aterros quanto a

deformações (recalques), estabilidade dos terrenos à erosão, bem como orientações para escolha de fundações e drenagens.

CAPÍTULO VIII
DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 42. 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:

I - planta do imóvel, em meio digital e plotagens em escala 1:1.000 (um para mil) ou 1:500 (um para quinhentos), 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 20m (vinte metros);

b) quadras e lotes com respectivas dimensões e numeração;

c) cursos d'água e nascentes e respectivas faixas de preservação permanente - escrever no interior das faixas a expressão "FAIXA NÃO EDIFICÁVEL - Lei Federal 4.771/65 e suas alterações;

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 de domínio das rodovias, ferrovias, dutos e sob as linhas de alta tensão. - escrever no interior das faixas, a expressão "FAIXA NÃO EDIFICÁVEL - Lei Federal n.° 6.766/79 e suas alterações";

k) áreas verdes e construções existentes;

l) áreas que poderão receber acréscimo de potencial construtivo, quando for o caso;

m) quadro estatístico de áreas.

II - perfis Longitudinais das Vias de Circulação, contendo os eixos das vias, apresentados em escala 1:1.000 (um para mil) horizontal e 1:100 (um para cem) vertical, sendo aceitas outras escalas, caso necessário. No perfil longitudinal deverá constar: estaqueamento a cada 20m (vinte metros), número da estaca; traçado do terreno original e da via projetada com as declividades longitudinais e respectivas cotas referidas à RN (referência de nível) a ser fornecida pela Prefeitura Municipal;

III - perfis Transversais das Vias de Circulação, em escala 1:500 (um para quinhentos) horizontal e 1:100 (um para cem) 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, 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 existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados;

f) limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área total da área pública, discriminando as áreas de sistema viário, espaços livres e área institucional, com suas respectivas percentagens;
g) especificação das quadras e lotes;
h) discriminação dos lotes a serem caucionados, à escolha da Prefeitura Municipal;
i) 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, do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, relativa ao projeto de loteamento;
VI - projetos das obras de infraestrutura exigida, acompanhado do respectivo orçamento e cronograma, que deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes, e apresentados em meio digital, acompanhados de plotagens, a saber:
a) 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;
b) projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e das obras complementares necessárias;
c) projeto de abastecimento de água potável;
d) projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
e) projeto da rede de coleta de esgoto e do seu tratamento, indicando a destinação final;
f) rede de telefone;
g) rede de gás, quando for o caso.
VII - modelo de contrato de Compra e Venda, o qual deverá estar de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:
a) compromisso do loteador quanto à execução das obras de infraestrutura, enumerando-as;
b) prazo de execução da infraestrutura, constante nesta Lei;
c) condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no artigo 30 desta Lei;
d) possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las, em juízo;
e) enquadramento do lote de acordo com o Mapa de Zoneamento do Plano Diretor Municipal, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.
VIII - documentos relativos à área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:
a) título de propriedade devidamente registrado no Registro Geral de Imóveis;
b) certidões negativas de Tributos Municipais.

§ 1º. As pranchas de desenho devem obedecer à normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.
§ 2º. O conteúdo dos projetos de infraestrutura referidos no inciso VI deste artigo, deverá atender às exigências específicas definidas pela Prefeitura Municipal.
§ 3º. 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.
§ 4º. Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula exigida no inciso VIII deste artigo não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias no tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto a aprovação daí decorrente.

CAPÍTULO IX
DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO PARA APROVAÇÃO DO PROJETO E APROVAÇÃO DO DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 43. O pedido de desmembramento ou remembramento será feito mediante requerimento do interessado à Prefeitura Municipal, acompanhado de matrícula do Registro de Imóveis, certidão negativa de tributos municipais, da planta do imóvel a ser desmembrado ou remembrado na escala 1:1.000 (um para mil), contendo as seguintes indicações:
I - situação do imóvel, com vias existentes e loteamento próximo;
II - tipo de uso predominante no local;
III - áreas e testadas mínimas, determinadas por esta Lei, válidas para a(s) zona(s) a qual afeta o imóvel;
IV - divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;
V - dimensões lineares e angulares;
VI - relevo, por curvas de nível equidistantes de 1 m (um metro);
VII - 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. 44. Verificadas as condições apresentadas no artigo 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 do Plano Diretor Municipal;
II - a parte restante do lote ainda que edificado, compreende uma previstas em Lei.

Art. 45. Após a aprovação do projeto o interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, deverá encaminhar o mesmo para averbação no Registro de Imóveis.

CAPÍTULO X
DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO

Art. 46. Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá:
I - Exame de exatidão do projeto definitivo;
II - Exame de todos os elementos apresentados, conforme exigência do Capítulo VIII.

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

Art. 47. Deferido o processo, o projeto de loteamento terá sua aprovação através de Decreto Municipal, no qual deverá constar:
I - condições em que o loteamento foi autorizado;
II - obras a serem realizadas;
III - cronograma e o orçamento para execução;
IV - áreas caucionadas para garantia da execução das obras;
V- áreas transferidas ao domínio público;
VI - lotes que poderão receber aumento do potencial construtivo, quando for o caso.

Art. 48. No ato de recebimento da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:
I - executar as obras de infraestrutura referidas no artigo 27 desta Lei, conforme cronograma observando o prazo máximo disposto no artigo 28 desta 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 a arruar;
III - facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura Municipal durante a execução das obras e serviços;
IV - não outorgar qualquer escritura de compra e venda ou compromisso de compra e venda dos lotes caucionados antes de concluídas as obras previstas nos incisos I e II deste artigo;
V - utilizar o modelo de Contrato de Compra e Venda aprovado pela Prefeitura Municipal;
VI - preservar as áreas verdes existentes, bem coma as de preservação permanente, sob pena de responsabilização cível, administrativa e criminal.

Art. 49. No Termo de Compromisso deverão constar especificamente às obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

Art. 50. Em garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para o loteamento, dar-se-á em caução área de terreno correspondente ao custo da época de aprovação das obras e serviços a serem realizados.
§ 1º. Os lotes caucionados deverão ser discriminados, correspondentemente ao valor total dos serviços ou obras de infraestrutura especificadas no artigo 27, desta Lei, cabendo ao Município escolher os lotes a serem caucionados.
§ 2º. O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área, sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.
§ 3º. Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento, a Prefeitura liberará as garantias de sua execução.
§ 4º. A caução será formalizada mediante escritura pública que deverá ser levada ao Registro de Imóveis, no ato do registro do loteamento.
§ 5º. As áreas a serem transferidas ao domínio público não poderão ser caucionadas para o cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei.
§ 6º. A liberação das áreas caucionadas não poderá ser parcial e somente ocorrerá quando todas as obras estiverem integralmente realizadas.

Art. 51. Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, apresentando a documentação exigida pela Lei Federal 6.766/79 e suas alterações.
§ 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.
§ 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 Piauí, Município ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

§ 4º. No caso de que trata o parágrafo anterior, o pedido de registro do parcelamento, além da documentação mencionada no *caput* deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos.

Art. 52. Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura Municipal e dará publicidade ao documento, nos termos da Lei 6.766/79.
§ 1º. Findo o prazo de 15 (Quinze) dias sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal, para que se manifeste no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao Juiz competente para decisão.
§ 2º. Registrado o loteamento, o Oficial de Registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura Municipal.

Art. 53 Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal solicitará à Prefeitura Municipal, através de requerimento, que seja feita a vistoria através 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 a Prefeitura Municipal expedirá um laudo de vistoria 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 liberação da caução.

Art. 53. A não execução total das obras e serviços no prazo legal caracterizará inadimplência do loteador, ficando a cargo do Município a realização das mesmas.

Art. 54. 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, 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 Decreto de Aprovação do Loteamento pela Prefeitura Municipal.
§ 2º. Quando houver mudança substancial do projeto, este será analisado total ou parcialmente, observando-se as disposições desta Lei e do Decreto da respectiva aprovação.
§ 3º. Após a aprovação do projeto alterado, de que trata o parágrafo anterior, será concedida nova Licença através de Decreto Municipal.

Art. 55. A aprovação do projeto de loteamento, desmembramento ou remembramento 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 loteada, desmembrada ou remembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeceram os arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.
Parágrafo único. O disposto neste artigo será de inteira responsabilidade do proprietário e do responsável técnico pelo projeto e /ou pela obra.

CAPÍTULO XI
DAS PENALIDADES ADMINISTRATIVAS

Art. 56. Sem prejuízo do embargo administrativo da obra, ficará sujeito à multa todo aquele que:
I - der início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento 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;
II - der início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de autorização;
III - registrar loteamento, desmembramento ou remembramento 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, desmembramento ou remembramento não aprovado.

§ 1º. A multa a que se refere este artigo será definida em regulamento específico.
§ 2º. O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de regularizar as obras, no prazo de 90 (noventa) dias a partir do embargo, 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 da atividade de construir no Município pelo prazo de 2 (dois) anos.

CAPÍTULO XII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 57. São passíveis de punição a bem do serviço público os servidores da Prefeitura Municipal que, direta ou indiretamente, fraudando a presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

Art. 58. Os loteamentos aprovados, registrados e não 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 pela Prefeitura Municipal, sob a ótica desta Lei.

Art. 59. Esta Lei Complementar entrará em vigor em 90 (noventa) dias após a sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete da Prefeita Municipal de Tamboril do Piauí, Estado de Piauí, 8 de Setembro de 2021.

ANA DELCIDES FIGUEIREDO GUEDES
Prefeita Municipal