

Estado do Piauí
Prefeitura Municipal de São José do Piauí

Projeto de Lei Nº 011/2.010

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano do Município de São José do Piauí e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de São José do Piauí, Estado do Piauí
Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Esta Lei estabelece as normas e procedimentos para o parcelamento do solo urbano, caracterizado por planos de arruamentos, planos de loteamento, desmembramentos, remembramentos, fracionamentos e desdobros de terrenos.

§ 1º - Arruamento é a divisão de glebas em quadras, mediante a abertura de novas vias de circulação ou através do prolongamento ou ampliação das vias já existentes.

§ 2º - Loteamento é a segmentação de quadras resultantes de arruamento aprovado ou em curso de aprovação em lotes destinados a ocupação urbana, tendo todos eles testadas para logradouros públicos.

§ 3º - Desmembramento é a repartição de um terreno para a formação de unidades autônomas com o aproveitamento do sistema viário sem qualquer alteração ou acréscimo.

§ 4º - Remembramento é o reagrupamento de dois ou mais lotes para a formação de novo ou novos lotes.

§ 5º - Fracionamento é o parcelamento de terrenos ou glebas, isento de doação dos percentuais destinados ao uso público, quando ocorrer em terrenos ou glebas com áreas de até 10.000 M² (Dez Mil Metros Quadrados).

§ 6º - Desdobro é a divisão de lotes, integrantes de loteamento, desmembramento ou fracionamento, para a formação de novos lotes.

Art. 2º - São documentos integrantes desta Lei, como parte complementar de seu texto, os seguintes anexos:

Anexo I - Determinação das características técnicas das vias de circulação;

Anexo II - Determinação das características técnicas das vias de circulação nos loteamentos de interesse social.

Art. 3º - O parcelamento do solo urbano, por qualquer das formas definidas nesta Lei, só poderá ser realizado mediante licença ou por iniciativa da Prefeitura Municipal de São José do Piauí.

Art. 4º - Na zona rural do município, o parcelamento do solo deverá obedecer ao módulo rural ou a parcela mínima, conforme legislação vigente.

Parágrafo Único - O parcelamento do solo com características de loteamento urbano, na zona rural, somente será permitido mediante legislação específica.

Art. 5º - Não será permitido o parcelamento do solo:

- I - nas áreas com declividades igual ou superior a trinta por cento (30%);
- II - em áreas marginais aos cursos d'água, em conformidade com o Código Florestal Brasileiro;
- III - em áreas de domínio ou servidão, relativas a rodovias, ferrovias e redes de alta tensão;
- IV - em terrenos baixos, alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas, pelo requerente, as providências para que seja assegurado o escoamento adequado das águas;
- V - em áreas aterradas com materiais nocivos à saúde pública, sem que já estejam comprovadamente sanadas; e
- VI - em áreas com condições geológicas não aconselháveis à implantação de edificações.

Art. 6º - Todo parcelamento deve ser, obrigatoriamente, integrado à estrutura urbana existentes, mediante a conexão do sistema viário e das redes dos serviços públicos existentes e projetados, e submetido a diretrizes da municipalidade através dos seus órgãos competentes.

Parágrafo Único - Em todo parcelamento será obrigatória a implantação de, no mínimo, as redes de distribuição d'água e de energia elétrica sem nenhum ônus para a municipalidade.

Art. 7º - As exigências fixadas em planos municipais oficiais, quando maiores que as definidas nesta Lei, prevalecerão quanto ao dimensionamento, recuos, ocupações e aproveitamento dos lotes urbanos.

Art. 8º - O parcelamento do solo deverá ser executado de forma a não comprometer o prejudicar o direito de propriedade de terceiros, sendo o loteador o responsável por estes danos.

Parágrafo Único - O parcelamento do solo não poderá, salvo por iniciativa da Prefeitura Municipal, implicar em desapropriação ou recuos adicionais em relação aos imóveis próximos.

Art. 9º - O projeto de parcelamento do solo aprovado pela Prefeitura Municipal deverá ser averbado no Registro de Imóveis competente.

§ 1º - A partir da inscrição no Registro de Imóveis, transferem-se ao patrimônio público municipal as áreas destinadas aos logradouros, edificações públicas e equipamentos urbanos.

§ 2º - A licença para a construção nos lotes resultantes de parcelamento do solo somente será expedida mediante a prova de inscrição no Registro de Imóveis.

CAPÍTULO II

DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 10 - O interessado que desejar parcelar um terreno, no Município de São José do Piauí, deverá solicitar a consulta prévia para projetos de parcelamento, junto a Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos.

Art. 11 - O documento de consulta prévia deverá indicar:

- I - o traçado das vias estruturais e coletoras previstas;
- II - a localização das áreas verdes e institucionais;
- III - as alterações de dimensionamento, recuos, ocupações e aproveitamento dos lotes urbanos impostos por planos municipais oficiais; e
- IV - as partes do projeto que deverá ser apresentado para aprovação e licença de construção.

Art. 12 - A consulta prévia deverá ser solicitada mediante a apresentação da seguinte documentação:

- I - requerimento de consulta, assinado pelo proprietário do terreno;
- II - comprovação de propriedade da área, objeto do pedido;
- III - duas (02) cópias do levantamento planialtimétrico na escala de 1:1000, com curvas de nível de metro em metro, indicando os limites do terreno, a orientação magnética e as vias oficiais próximas; e
- IV - certidão negativa dos impostos municipais que incidam sobre a área em questão.

§ 1º - A Prefeitura Municipal de São José do Piauí aceitará como prova de propriedade do terreno, na fase de consulta prévia, documento de promessa de compra e venda devidamente transcrito.

§ 2º - O traçado das curvas de nível poderá ser dispensado quando a área for menor que um hectare (1 ha) ou que uma quadra urbana, ao juízo da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos.

Art. 13 - Recebida a solicitação de consulta prévia, a Prefeitura Municipal terá quinze (15) dias para emissão do documento sobre a viabilidade do parcelamento, com indicações e eventuais sugestões.

Art. 14 - As indicações da consulta prévia terão validade pelo prazo de um ano.

CAPÍTULO III

DA APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS

Art. 15 - O interessado deverá providenciar o projeto de parcelamento, com pleno atendimento das indicações de consulta prévia e de acordo com todas as exigências desta Lei.

Art. 16 - O projeto de parcelamento deverá ser realizado por profissional legalmente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA - PI.

Parágrafo Único - O projeto de parcelamento poderá dispensar a anotação de responsabilidade técnica (ART) de profissional habilitado quando existem apenas dois (02) lotes ou quando da incorporação de pequena faixa de terreno ao lote contíguo, devendo esta reestruturação constar de escritura de transmissão.

Art. 17 - Para aprovação do projeto e obtenção de licença para a execução do parcelamento, o proprietário ou seu representante legal terá de apresentar os seguintes documentos:

- I - requerimento de solicitação de licença para execução do parcelamento;
- II - cópia do documento de consulta prévia;
- III - título de propriedade do imóvel;
- IV - certidão negativa de débitos para com o IPTU;
- V - certidão negativa de gravação de hipoteca ou de outros ônus reais;
- VI - prova de inexistência em juízo de ação contra o proprietário, por cuja execução os terrenos possam vir a responder;

VII - no mínimo quatro (04) cópias do projeto de parcelamento, devidamente assinada e datada pelo proprietário e profissional autor do projeto, com respectivas identificações; e

VIII - anotação de responsabilidade técnica do profissional autor do projeto; e

IX - licença para desmatamento concedida pelo IBAMA.

Parágrafo Único - Para aprovação de parcelamento, o proprietário não poderá ter antecedentes de irregularidades ainda pendentes em obras, parcelamentos e edificações.

Art. 18 - O projeto de parcelamento deverá ser composto das seguintes partes:

I - planta de situação na escala de 1:5000, com localização precisa da área em questão e identificação do norte verdadeiro e das vias oficiais próximas;

II - no mínimo quatro (04) cópias do projeto de parcelamento, na escala de 1:1000, registrada no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA -(PI), na qual constem as seguintes indicações:

a) limites da área com relação aos terrenos vizinhos;

b) curvas de nível de metro em metro, referenciadas à RN do local da determinada na planta da cidade;

c) quadras identificadas por letras maiúsculas;

d) lotes devidamente dimensionados e identificados por números

e) quadro de áreas com os respectivos percentuais;

f) todos os elementos de locação necessários (raios de curvas, ângulos centrais, ponto triângulos);

g) identificação das áreas verdes e institucionais, com respectivas dimensões; e

h) traçado das vias públicas, com indicações das respectivas larguras, inclusive dos passeios.

III - planta dos perfis longitudinais e seções transversais de todas as vias de circulação, nas escalas horizontal de 1:1000 e vertical de 1:100;

IV - planilha de cálculo do nivelamento;

V - cálculo analítico das áreas de todo o parcelamento (lotes, quadras, áreas verdes, áreas institucionais e vias projetadas);

VI - no mínimo, quatro (04) cópias do projeto de sistema de escoamento de águas pluviais, obedecidas as normas específicas;

VII - no mínimo, quatro (04) cópias do projeto de meio-fio, sarjetas e pavimentação, no mínimo, com revestimento primário, obedecidas as normas e os padrões do município;

VIII - no mínimo, quatro (04) cópias dos projetos de distribuição de água e energia elétrica;

IX - memorial descritivo da obra, com a descrição de todos os serviços a serem executados;

X - cronograma físico - financeiro da obra; e

XI - uma via original copiativo do projeto.

§ 1º - Reloteamentos, remembramentos e desdobramentos poderão ser isentos de apresentação de partes do projeto, conforme indicações de consulta prévia.

§ 2º - Para aprovação de projetos de remembramentos e desdobramentos, o interessado deverá apresentar um desenho da situação atual, na escala de 1:1000.

Art. 19 - O projeto de parcelamento deverá ser apreciado pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos no prazo de sessenta (60) dias úteis, contados da data de sua entrada no protocolo.

§ 1º - O prazo estabelecido neste artigo será alterado quando o projeto for submetido à apreciação de outros órgãos, em função da necessidade de quaisquer esclarecimentos.

§ 2º - Também haverá prorrogação do prazo estipulado neste artigo quando da necessidade de complementação ou esclarecimento solicitados ao loteador.

Art. 20 - Qualquer alteração em projetos de parcelamento dependerá da prévia autorização da Prefeitura Municipal de São José do Piauí, obedecidas as disposições desta Lei.

Art. 21 - O desdobramento e o remembramento de lotes vinculados a projetos de edificações serão aprovados automaticamente com aprovação destes projetos.

Art. 22 - É de responsabilidade exclusiva do loteador a implantação de todas as obras constantes dos projetos aprovados, que serão fiscalizados pelos órgãos técnicos competente.

§ 1º - Quando as obras relativas ao sistema de circulação, constante do projeto de loteamento, incluírem via pertencente ao sistema viário principal do Município, poderá ser delimitada a parte da obra que for destinada ao loteador executar, reservando-se ao Município a parte que lhe couber, ficando a conclusão de acordo com as prioridades do planejamento municipal.

§ 2º - Para execução das obras previstas, o prazo não poderá exceder a dois (02) anos, a contar da expedição da licença.

§ 3º - O prazo referido no parágrafo anterior poderá ser prorrogado, quando requerido, ainda na sua vigência, tantas vezes quantas forem julgadas convenientes, em função do dimensionamento ou estrutura das obras a executar.

§ 4º - O Município poderá licenciar as edificações simultaneamente à execução das obras de urbanização, condicionado o fornecimento do “habite-se” à conclusão das obras vinculadas ao cronograma aprovado.

Art. 23 - O interessado, ao seu desejo e com o consentimento e aprovação do órgão Municipal, poderá modificar o plano de arruamento antes e até doze (12) meses da obra iniciada.

Art. 24 - O Município poderá receber, para garantir o compromisso de execução das obras, garantias segundo uma das seguintes modalidades de acordo com o que dispõe a **Art. 18, V**, da Lei federal Nº 6.766, de 19 de Dezembro de 1979:

- I - garantia hipotecária;
- II - caução em dinheiro ou lotes, em títulos da dívida pública ou fidejussória;
- III - fiança bancária;
- IV - seguro garantia.

§ 1º - A garantia terá valor equivalente ao custo orçamentado das obras, aceito pelos órgãos técnicos municipais

§ 2º - A garantia prestada poderá ser liberada, a critério do órgão fiscalizador, à medida que as obras forem executadas, segundo o cronograma aprovado, desde que não desfigure e efetiva garantia para o restante das obras.

§ 3º - Não poderão ser dadas em garantias hipotecárias, as áreas de vias, praças, parques bem como as destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e áreas “non edificandi” constantes do projeto de loteamento.

Art. 25 - Fica o proprietário do loteamento ou plano de arruamento, obrigado a transferir para o Município, independente de ônus de qualquer natureza por parte da Prefeitura, o domínio público de terrenos que se destinarem a logradouros públicos (rua, avenidas, praças, parques) e áreas destinadas ao uso institucional.

Art. 26 - Após a aprovação do loteamento ou plano de arruamento e o pagamento de todas as taxas, o proprietário assinará, em livro próprio, um termo contendo:

- I - a declaração expressa do proprietário, obrigando-se a respeitar o projeto;
- II - a indicação da caução no valor do empreendimento, como garantia das obras a serem executadas, com identificação dos lotes ou provas do depósito correspondente;
- III - a designação das áreas de utilidade pública destinadas ao uso da população, doadas a Prefeitura Municipal de São José do Piauí.
- IV - a indicação minuciosa das obras a serem executadas, com os seus respectivos prazos; e
- V - as demais obrigações estipuladas no processo.

Parágrafo Único - Assinado o termo, o loteador terá trinta (30) dias úteis para entregar à Prefeitura Municipal de São José do Piauí o instrumento de doação das áreas de domínio público, bem como apresentar certidão passada pelo Cartório de Registro de Imóveis, comprovando que o incorporador ou proprietário cumpriu todos os requisitos legais.

Art. 27 - As plantas dos projetos de loteamento não poderão sofrer rasuras, em sua versão final para fins de aprova.

Art. 28 - O Município promoverá a notificação do loteador quando se verificar que o loteamento não se acha registrado ou regularmente executado.

Parágrafo Único - Se desatendida pelo loteador a notificação, poderá o Município regularizar o loteamento, na forma do **Art. 40** e seus parágrafos, da Lei federal Nº 6.766, de 19 de Dezembro de 1979.

CAPÍTULO IV

DO DESMEMBRAMENTO

Art. 29 - Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições relativas ao loteamento, em especial as disposições do **Art. 6º** e as que se referem a:

- I - as áreas a serem doadas ao poder público municipal e as destinadas a implantação de equipamentos urbanos;
- II - dimensões do lote; e
- III - exigências relativas a Consulta Prévia.

Art. 30 - Nos desmembramentos de terrenos decorrentes de loteamentos aprovados, cuja destinação de áreas públicas (verdes e institucionais) não tenha sido a mínima prevista no **Art. 50** desta Lei, a reserva de área far-se-á proporcionalmente à área do terreno a desmembrar, considerando-se, para tal efeito, a reserva de área já ocorrida quando do loteamento.

Art. 31 - As áreas de destinação pública, no parcelamento do solo na forma de desmembramento serão lindeiras aos lotes.

Art. 32 - O projeto de desmembramento será submetido à aprovação da municipalidade, obedecidas as diretrizes firmadas na Consulta Prévia e as normas do órgão competente, com os seguintes documentos:

- I - cópia do documento da Consulta Prévia;
- II - título de propriedade do imóvel;
- III - certidão negativa de débitos para com o IPTU;
- IV - certidão negativa de gravação de hipoteca ou de outros ônus reais;
- V - prova de inexistência, em juízo, de ação contra o proprietário, por cuja execução os terrenos possam vir a responder;
- VI - no mínimo quatro (04) cópias, em escala de 1:1000 do projeto, indicando os lotes resultantes do projeto, cotados em todas as linhas divisórias, as áreas livres (praças e jardins) e áreas para equipamentos comunitários e urbanos, caso seja necessário,
- VII - memorial descritivo dos lotes;
- VIII - uma via original copiativo do projeto ou em meio magnético.

Art. 33 - As plantas dos projetos de desmembramento não poderão sofrer rasuras, em sua versão final, para fins de aprova.

CAPÍTULO V

DO FRANCIAMENTO

Art. 34 - Os terrenos ou glebas deverão estar situados em locais onde todo o arruamento implantado esteja de acordo com as diretrizes do Município.

Parágrafo Único - O enquadramento dos terrenos ou glebas no disposto neste Capítulo dependerá de análise, pelo órgão municipal competente, de certidão vintenária e narrativa apresentada pelo interessado, que comprove não ter havido parcelamento, à revelia de legislação pertinente, a partir de 31 de Agosto de 1988.

Art. 35 - No parcelamento de terrenos ou glebas, com áreas de até 10.000m² (Dez Mil Metro Quadrados), situados em locais onde o sistema viário, inclusive as vias de circulação, não esteja implantado, o Município poderá exigir a doação de área para o alargamento ou abertura de vias projetadas.

§ 1º - A doação de área prevista neste artigo ficará limitada ao percentual de até 20% (vinte por cento) da área do terreno ou gleba.

§ 2º - Quando a área para alargamento ou abertura de vias ultrapassar o limite fixado no parágrafo anterior, a área excedente será declarada de utilidade pública, para efeito de desapropriação.

Art. 36 - Nos terrenos ou glebas de que trata este Capítulo é admitida a abertura de via, simultaneamente ao empreendimento da edificação, respeitados os critérios urbanísticos previsto em lei e aprovada previamente pelo órgão competente.

Parágrafo Único - A área correspondente a via prevista neste artigo será doada a municipalidade, sem prejuízo do limite de doação fixado nesta Lei.

Art. 37 - Considera-se também fracionamento, independente da dimensão da gleba, desde de que não implique em agravamento do sistema viário existente ou projetada, das diretrizes e padrões urbanísticos, dos equipamentos urbanos vigorantes na zona onde se situa a gleba, a divisão ou partilha de terrenos quando da:

- a) dissolução de casamento;
- b) inventário por morte;
- c) dissolução de sociedade.

Art. 38 - Os lotes resultantes de fracionamento deverão ter frente para vias públicas, observar testadas e áreas mínimas constantes do padrões relativos ao loteamento.

§ 1º - Nos projetos de fracionamento previstos no **Art. 1º**, § 5º, desta Lei, resultam apenas lotes, ou lotes e áreas para alargamento de vias.

§ 2º - Nos fracionamentos previstos no **Art. 39** resultam apenas parcelas de glebas de terreno.

Art. 39 - Aplica-se ao fracionamento, no que diz respeito a aprovação do projeto de parcelamento, o disposto no **Art. 34** desta Lei.

CAPÍTULO VI

DO DESDOBRO

Art. 40 - Desdobro é a divisão de lotes, integrantes de loteamento, desmembramento ou fracionamento, para a formação de novos lotes.

Parágrafo Único - Os lotes resultantes do desdobro deverão obedecer os padrões definidos para as zonas de uso.

Art. 41 - Considera-se, também, desdobro a divisão de lotes integrantes de loteamentos, com a finalidade de anexar parte, ao lote lindeiro.

Parágrafo Único - Neste caso, apenas a parcela a ser anexada ao lote lindeiro poderá ter padrões inferiores aos mínimos estipulados para zona de uso.

Art. 42 - Em qualquer caso, é indispensável sua aprovação pelo órgão competente, com apresentação do projeto elaborado por profissional habilitado.

Parágrafo Único - O projeto de desdobro de lotes será submetido à aprovação da municipalidade com os seguintes documentos:

- I - requerimento assinado pelo proprietário e profissional;
- II - título de propriedade do imóvel;
- III - certidão negativa de débitos para com o IPTU;
- IV - no mínimo quatro (4) cópias em escala 1:1.000 do projeto indicando os lotes resultantes do projeto, cotados em todas as linhas divisórias;
- V - memorial descritivo dos lotes.

Art. 43 - É dispensada a aprovação do projeto nos termos do parágrafo único do artigo anterior quando:

- I - o desdobro resultar em apenas dois lotes;
- II - da anexação da faixa de terreno a lote contíguo;

Parágrafo Único - Neste caso, para a aprovação, será exigido:

- I - requerimento assinado pelo proprietário;
- II - título de propriedade do imóvel;
- III - certidão negativa de débitos para com o IPTU;
- IV - memorial descritivo do lote a ser desdobrado, e das parcelas resultantes;
- V - declaração do proprietário do lote contíguo, e certidão de propriedade, no caso de anexação de parcela resultante.

CAPÍTULO VII

DO DESDOBRAMENTO ECONÔMICO

Art. 44 - Desdobro econômico é a divisão de parte de área do lote, para a formação de novo ou novos lotes, com área inferior a 360m² até o limite de 125 m², com frente mínima de 5,00m.

Parágrafo Único - A Prefeitura Municipal de São José do Piauí somente aprovará pedidos referentes a esta modalidade de parcelamento, nos seguintes casos:

- I - o proprietário do imóvel tenha renda bruta mensal igual ou inferior a três salários mínimos;
- II - os interessados estarão sujeitos a entrevista prévia pelos técnicos da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, verificando a possibilidade de enquadramento e aprovação do desdobro econômico.

Art. 45 - Poderão ser legalizados os lotes irregularmente desdobrados com frente mínima e áreas com frentes inferiores às definidas para cada zona de uso, desde que atendida uma das seguintes condições:

- I - sobre o lote, tenha IPTU comprovado anterior a 31 de Agosto de 1988;
- II - no lote exista Alvará de Construção em vigor até 31 de Agosto de 1988.
- III - o lote seja resultante de remanescente de lote de área maior atingido por desapropriação ou melhoramento público;
- IV - o lote tenha escritura pública ou outro documento hábil que comprove o desdobro ou a sua configuração anterior a 31 de Agosto de 1988.

Art. 46 - Para efetuar o pedido de Desdobro Econômico, o interessado deverá apresentar:

- I - requerimento assinado pelo proprietário;
- II - título de propriedade do lote original ou área maior, registrado no Cartório de Registro de Imóveis (certidão atualizada da matrícula ou transferência);
- III - compromisso de compra e venda da parcela (menor) integralmente cumprido, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, caso contrário seja exigida a anuência do proprietário anterior ou proprietário de área maior;
- IV - certidão negativa de débitos para com o IPTU;
- V - licença de demolição, caso haja necessidade de demolir alguma edificação para se efetuar o desdobro;

VI - comprovante de rendimento mensal (carteira profissional, último contra-cheque, ou carnê do INSS, caso seja aposentado;

VII - fotocópias de cédula de identidade e do CIC dos interessados;

VIII - no mínimo quatro (04) cópias, em escala 1:1000 do projeto, indicando os lotes resultantes do projeto, cotados em todas as linhas divisórias;

IX - memorial descritivo dos lotes.

CAPÍTULO VIII

DOS CRITÉRIOS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 47 - Os critérios definidos neste capítulo deverão nortear os projetos de parcelamento do solo urbano de São José do Piauí.

§ 1º - Poderá ser concedido aforamento de terreno com características diversas das especificadas nesta Lei, desde que o beneficiário nele resida.

§ 2º - Os critérios diferenciados pela implantação de loteamentos de interesse social estão definidos do Capítulo X desta Lei.

Art. 48 - Da área total, objeto do plano de arruamento ou loteamento, serão destinados, no mínimo:

I - vinte por cento (20%) para vias de circulação;

II - dez por cento (10%) para áreas verdes; e

III - cinco por cento (5%) para as vias de uso institucional.

§ 1º - As nesgas de terras não aceitas como área verde ou de uso institucional não serão consideradas no cálculo dos percentuais indicados.

§ 2º - O espaço livre decorrente da confluência de vias de circulação só será computado como área verde ou área institucional, quando puder conter um círculo com raio de quinze metros (15m).

§ 3º - Não se enquadram como áreas verdes ou áreas de uso institucional os cantos e fundos de quadras, bem como qualquer outra nesga de terra com largura inferior a vinte metros (20m).

§ 4º - A localização das áreas institucionais será definida pela Prefeitura.

§ 5º - A localização de 50% das áreas verdes, definidas no Inciso II, será definida pela Prefeitura, os 50% restante ficarão a cargo do parcelador.

Art. 49 - O loteamento poderá ser executado por partes da área total, desde que constem no cronograma de execução aprovado.

Parágrafo Único - Cada parte atenderá, obrigatoriamente, os valores fixados com relação as vias de circulação, áreas verdes e áreas de uso institucional.

Art. 50 - Quando da implantação de loteamentos, as lagoas e cursos d'água só poderão ser modificados - aterrados ou desviados após a autorização da Prefeitura Municipal

Art. 51 - Nos fundos dos vales, é obrigatória a reserva de faixa de servidão pública, sem ônus para o município, para garantir o escoamento das águas pluviais e a implantação de infra - estrutura de serviços urbanos.

§ 1º - A largura da faixa de servidão será determinada, conforme bacia de contribuição, pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos.

§ 2º - A Prefeitura Municipal de São José do Piauí indicará, quando da consulta Prévia, a conveniência de implantação de vias urbanas de um lado, ou de ambos, no fundo do vale.

§ 3º - Na fixação de largura mínima da faixa de servidão, não serão computados os recuos especificados para a edificação dos lotes fronteiros.

Art. 52 - As características técnicas - declividades, dimensões máximas e mínimas - exigidas para as vias de circulação, em planos de arruamento ou de loteamento, são as constantes do Anexo I desta Lei.

Art. 53 - O comprimento das quadras não poderá ser superior a duzentos metros (200m).

Parágrafo Único - Não há comprimento definido para as quadras dos loteamentos nas zonas industriais.

Art. 54 - Quando o lote estiver situado em esquina, a sua testada mínima será acrescida de um metro (1m).

Art. 55 - Para efeito desta Lei, consideram-se os seguintes termos com suas respectivas definições:

- a) quadra é a porção de terreno delimitada por vias oficiais de circulação de veículos;
- b) testada do lote é a divisa lindeira à via oficial de circulação de veículos; e
- c) profundidade do lote é a distância entre a testada e o ponto mais extremo do lote, em relação àquela.

Art. 56 - Nenhum lote poderá distar mais de quinhentos metros (500m) de uma via coletora, medida esta distância do eixo da via que lhe dá acesso.

Art. 57 - Não será permitido desmembramento ou remembramento quando houver parte remanescente que não atenda às exigências estabelecidas nesta Lei.

CAPÍTULO IX

DA EXECUÇÃO DE OBRAS

Art. 58 - Em qualquer loteamento, será obrigatória a execução dos serviços discriminados no seu processo de aprovação e conforme termo assinado pelo loteador.

Art. 59 - A execução de obras no sistema viário compreenderá, no mínimo, a abertura das vias de circulação com revestimento primário, serviços de terraplanagem e assentamento dos meios - fios laterais.

Parágrafo Único - Nas esquinas, no encontro de dois alinhamentos de meios - fios, deverá ser realizada a concordância em curvas com raio correspondente ao dobro da largura do passeio.

Art. 60 - Todas as quadras deverão ser delimitadas através de fixação de marcos de pedra ou concreto, com seção transversal de quinze por quinze centímetros (15x15cm) e altura útil de sessenta centímetros (60cm).

Art. 61 - Todos os lotes deverão ser demarcados, assim como as áreas verdes e de uso institucional, através da cravação de estacas de madeira de boa qualidade, devidamente numeradas.

Art. 62 - Todos os lotes deverão ser desmatados e destocados.

Art. 63 - Os terrenos de uso público, destinados à implantação de áreas verdes e instituições não deverão ser desmatados.

Art. 64 - O prazo máximo para o início das obras é de um (01) ano, a contar da expedição da licença para sua execução.

Parágrafo Único - O início das obras é caracterizado pelos serviços de abertura de vias de circulação.

Art. 65 - O prazo máximo para o término das obras é de dois (02) anos, a contar da expedição da licença para sua execução.

Art. 66 - O loteamento será considerado implantado quando as obras previstas estiverem concluídas.

CAPÍTULO X

DOS LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 67 - As prescrições definidas neste capítulo são aplicáveis, apenas, quando da implantação de loteamentos de interesse social.

§ 1º - Loteamento de interesse social é aquele promovido por órgãos públicos ou por empresas sobre controle acionário do Poder Público.

§ 2º - Quanto aos critérios técnicos definidos neste capítulo, na implantação de loteamentos de interesse social aplicam-se, no que couber, as demais disposições desta Lei.

Art. 68 - Os procedimentos de consulta prévia e de apresentação de projetos de loteamentos de interesse social são idênticos aos demais loteamentos.

Art. 69 - Da área total objeto do plano de arruamento ou de loteamento de interesse social, serão destinados, no mínimo:

- I - dez por cento (10%) para áreas verdes; e
- II - cinco por cento (5%) para áreas de uso institucional.

Art. 70 - As características técnicas, declividade e dimensões exigidas para as vias de circulação em planos de arruamentos e de loteamentos de interesse social são as constantes no anexo II desta Lei.

Art. 71 - As quadras de loteamentos de interesse social terão comprimento máximo de duzentos e cinquenta metro (250m).

Art. 72 - Quando da existência de acidentes naturais significativos, poderão ser implantadas vias de circulação de pedestres, com largura mínima de quatro metro (4m).

Art. 73 - O lote de interesse social terá testada mínima de cinco metros (5m).

Art. 74 - O lote de interesse social terá área mínima de cento e vinte e cinco metros quadrado (125m²).

Art. 75 - Nenhum lote poderá distar mais de quinhentos metros (500m) de uma via coletora, medidos ao longo do eixo da via que lhe dá acesso.

CAPÍTULO XI

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 76 - As infrações a esta Lei sujeitam o infrator às seguintes penalidades:

- I - embargo da obras;
- II - multa;
- III - cassação da licença;
- IV - demolição da obra;
- V - suspensão ou impedimento do responsável técnico;
- VI - suspensão das atividades do loteador.

Parágrafo Único - As penalidades poderão ser cumulativas.

Art. 77 - O embargo da obra consistirá na proibição da sua continuidade enquanto a multa não for paga e as faltas cometidas não forem sanadas.

Art. 78 - A pena de multa consistirá na aplicação de sanção de dinheiro a ser pago pelo infrator no prazo em que lhe for fixado.

Art. 79 - Constitui infração a esta Lei a execução de loteamentos ou qualquer parcelamento do solo para fins de ocupação urbana, sem autorização da Prefeitura Municipal.

§ 1º - Para esta infração, as penalidades serão o embargo da obra e aplicação de multa de duzentos por cento (200%) a mil por centos (1.000%) do VRM ou outra unidade que venha a substituí-la.

§ 2º - Se a obra realizada irregularmente não puder ser licenciada, o infrator deverá providenciar a sua demolição.

Art. 80 - Constitui infração a esta Lei a venda, promessa de venda ou reserva de lotes em parcelamento de solo não registrados na Prefeitura Municipal

§ 1º - Para esta infração, a penalidade será a aplicação de multa de cem por cento (100%) a quinhentos por cento (500%) do VRM ou outra unidade que venha a substituí-la.

§ 2º - O parcelamento será regularizado de acordo com todos os procedimentos definidos nesta Lei.

§ 3º - A comercialização de lotes só poderá se reiniciada após autorização da Prefeitura Municipal.

§ 4º - Se as obras já realizadas não puderem ser licenciadas, o loteador deverá providenciar a sua demolição.

Art. 81 - Constitui infração a esta Lei a execução de obras de parcelamento do solo sem observância das determinações constantes do projeto aprovado e da respectiva licença.

§ 1º - Para esta infração, as penalidades são o embargo da obra e a aplicação de multa de cinquenta por cento (50%) a duzentos e cinquenta por cento (250%) do VRM ou outra unidade que venha a substituí-la.

§ 2º - Os serviços realizados em desacordo com o projeto aprovado poderão constar em uma nova licença de execução emitida com a alteração pertinente, se não houver disposições em contrário.

§ 3º - Se os serviços realizados não puderem ser licenciados, o infrator deverá providenciar a sua demolição.

§ 4º - A emissão de nova licença de execução estará condicionada a anulação da anterior e a todos os procedimentos administrativos dispostos na Lei.

Art. 82 - Constitui infração a esta Lei a não realização, pelo loteador, de todas ou parte, das obrigações estipuladas no termo por ele assinado.

§ 1º - para esta infração, a penalidade será aplicação de multa de cem por cento (100%) a quinhentos por cento (500%) do VRM ou outra unidade que venha a substituí-la.

§ 2º - A comercialização dos lotes estará condicionada à conclusão, de no mínimo, das redes de distribuição d'água e de energia elétrica, dos serviços estipulados no termo assinado.

Art. 83 - Constitui infração a esta lei, na implantação de loteamentos, provocar processo de erosão, comprometer a estabilidade de taludes, modificar as disposições das camadas do solo ou dificultar o escoamento de águas pluviais.

§ 1º - Para esta infração, a penalidade será o embargo da obra e a aplicação de multa de cinquenta por cento (50%) a duzentos e cinquenta por cento (250%) do VRM ou outra unidade que venha a substituí-la.

§ 2º - O loteador deverá providenciar a restauração da situação anterior à obra.

Art. 84 - Constitui infração a esta Lei a outorga, pelo profissional credenciado, da responsabilidade pela execução do projeto ou obra de parcelamento do solo a pessoas não habilitadas.

Parágrafo Único - Para esta infração, a penalidade será aplicação de multa de cem por cento (100%) a duzentos e cinquenta por cento (250%) do VRM ou outra unidade que venha a substituí-la.

Art. 85 - São responsáveis pelas infrações a esta lei o proprietário, o incorporador e o responsável pela execução da obra de parcelamento do solo, devendo a penalidade pecuniária ser aplicada cumulativamente a cada um deles.

Parágrafo Único - Quando a infração envolver pessoa jurídica, a penalidade será cumulativamente a cada um deles.

Art. 86 - As irregularidades dos responsáveis técnicos, constatadas nos processos de parcelamento do solo, serão devidamente anotadas no Registro Profissional da Prefeitura Municipal.

§ 1º - O profissional não poderá assumir, responsabilidade de projetos e obras, no município, se a sua situação não estiver regularizada.

§ 2º - O profissional, quando infrator reincidente, receberá inicialmente pena de suspensão de um (01) ano de todas as atividades junto a Prefeitura Municipal de São José do Piauí.

§ 3º - Em casos mais graves, a Prefeitura notificará no caso de impedimento e não aceitará para apreciação qualquer projeto daquele profissional.

Art. 87 - As irregularidades de qualquer loteador serão devidamente anotadas nos arquivos da Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único - O loteador infrator não poderá apresentar planos de parcelamento do solo ou outras obras para aprovação junto a Prefeitura Municipal, se a sua situação não estiver regularizada.

Art. 88 - A aplicação de penalidades decorrentes desta Lei não obsta:

- I - reconhecimento e conseqüente sanção de infrações a legislação federal, estadual ou municipal, inclusive de natureza tributária; e
- II - a adoção das medidas judiciais cabíveis.

Art. 89 - Constatada a irregularidade, deverá ser lavrado o auto de infração e expedidas intimações ao proprietário e ao responsável pela obra, concedendo-lhes prazo para regularização.

Art. 90 - Os autos de infrações e as intimações deverão conter:

- I - descrição do motivo que provocou sua lavratura;
- II - relação dos dispositivos de lei infringidos;
- III - nome do proprietário;
- IV - nome do responsável pela obra;
- V - determinação do local da infração;
- VI - prazo concedido para regularização, quando cabível; e
- VII - prazo para apresentação de defesa, com indicação do local e horário onde deverá ser apresentada.

Art. 91 - Recusando-se o infrator a atender a intimação, a Prefeitura Municipal poderá acioná-lo judicialmente.

CAPÍTULO XII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 92 - Todos os lotes conseqüentes de parcelamento já aprovados poderão ser ocupados de acordo com a legislação vigente.

Art. 93 - Todos os projetos de parcelamento do solo já submetidos à consulta prévia deverão ser alterados de acordo com prescrições desta Lei.

Art. 94 - Os parcelamentos já aprovados deverão ser implantados nos prazos estabelecidos, sem direito a qualquer alteração de cronograma.

Parágrafo Único - As parcelas dos loteamentos que não forem implantados no prazo estabelecido deverão ser alteradas de acordo com as prescrições desta Lei.

Art. 95 - O processo administrativo, referente à aprovação de projetos de parcelamentos e licenciamento das obras, deverá observar as seguintes normas gerais:

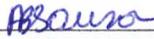
- I - aprovação do projeto e licenciamento do empreendimento;
- II - vistoria do empreendimento e concessão do Certificado de Conclusão;
- III - adoção de documentos e gráficos padronizados, adequados à instrução do expediente administrativo e ao registro de informações junto ao Município, pelas unidades técnicas de informações dos órgãos municipais competentes.

Art. 96 - Os casos omissos serão encaminhados ao Conselho de Desenvolvimento Urbano CDU para apreciação, com posterior homologação, pela Prefeita Municipal.

Art. 97 - Esta Lei entrará em vigor no prazo de 30 (trinta) dias após a data de sua publicação.

Art. 98 - Ficam revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de São José do Piauí, em 03 de novembro de 2010.


ADEMAR BEZERRA DE SOUSA
Prefeito Municipal

CNPJ 01.020.938/0001-36

CÂMARA MUN. DE SÃO JOSÉ DO PIAUÍ
PÇA. ANTÔNIO BEZERRA, 216
CEP 64.625-000
SÃO JOSÉ DO PIAUÍ - PI

Levado a sessão nesta data, Câmara Municipal
de São José do Piauí em 19/11/10

Maria dos Remédios Rocha Silva
AUXILIAR DA CÂMARA
Maria dos Remédios Rocha Silva
SECRETÁRIA

A ORDEM DO DIA DA SESSÃO DE HOJE
Sala das sessões da Câmara Municipal de
São José do Piauí em 19/11/10

MBC
Secretário da Câmara
Maise Batista Carvalho
1ª SECRETÁRIA

Aprovado Em ÚNICA Discussão
por UNANIMIDADE DE VOTOS DOS PRESENTES
Sala das Sessões, Em 19/11/10

MBC
Secretário da Câmara
Maise Batista Carvalho
1ª SECRETÁRIA

A SANÇÃO
Sala das Sessões, Em 22/11/2010
Francisco Cirilo de Sousa
PRESIDENTE DA CÂMARA
Francisco Cirilo de Sousa
PRESIDENTE DA CÂMARA MUN. DE
SÃO JOSÉ DO PIAUÍ-PI

SANÇIONADA

Nesta Data 23/11/2010

Abreu
PREFEITO MUNICIPAL

PROMULGADO
Em, 23/11/2010

Ademar Bezerra de
PREFEITO MUNICIPAL

ANEXO I

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

CARACTERÍSTICAS	TIPO DE			
	EXPRESSA	ARTERIAL	VIA COLETORA SECUNDÁRIA	LOCAL
Largura mínima (m)	48	30	18	10,4
Caixa carroçável mínima	(a)	(a)	14	6
Passeio lateral mínimo	3	2	2	1,2
Canteiro central mínimo	(a)	(a)	-	-
Declividade máxima	8	8	12	15
Declividade mínima	1	1	0,5	0,5

(a) projetos específicos

ANEXO II

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

CARACTERÍSTICAS	TIPO DE			
	EXPRESSA	ARTERIAL	VIA COLETORA SECUNDÁRIA	LOCAL
Largura mínima (m)	48	30	18	8,4
Caixa carroçável mínima	(a)	(a)	14	5
Passeio lateral mínimo	3	2	2	1,2
Canteiro central mínimo	(a)	(a)	-	-
Declividade máxima	8	8	15	18
Declividade mínima	1	1	0,5	0,5

(a) projetos específicos