

LEI Nº 130

GILMAR PRANGE, Prefeito Municipal de Cotriguaçu, Estado de Mato Grosso, no uso de suas atribuições legais,
FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

DISPÕE SOBRE LOTEAMENTOS, DESMEMBRAMENTOS, REMEMBRAMENTOS E ARRUAMENTOS NO MUNICÍPIO DE COTRIGUAÇU, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

SEÇÃO I
DOS OBJETOS

Art. 1º - Esta Lei regula, com fundamento no parágrafo único do artigo 1º da Lei 6.766, de 19 de Dezembro de 1.979, o parcelamento da terra para fins urbanos no Município de Cotriguaçu, efetuado pôr entidade pública ou particular, obedecidas as normas Federais e Estaduais relativas à matéria.

§ 1º - Considera-se área urbana, para fins de aplicação desta Lei, aquela delimitada pela Lei Municipal nº 045, de 14 de Dezembro de 1.993.

§ 2º - Considera-se área rural, para fins de aplicação desta Lei, aquela localizada fora dos limites definidos pela Lei mencionada no parágrafo anterior, situada dentro do Município de Cotriguaçu.

Art. 2º - Esta Lei tem como objetivos:

- I - orientar o projeto e a execução de qualquer obra ou serviço de parcelamento de terra no Município;
- II - assegurar a observância dos padrões urbanísticos essenciais para o interesse da comunidade.

Art. 3º - A execução de qualquer loteamento, arruamento e desmembramento no Município, dependem de prévia licença da Prefeitura, devendo ser ouvidas, quando for o caso, as autoridades mencionadas no capítulo V da Lei nº 6.766, de 19 de Dezembro de 1979.

PARÁGRAFO ÚNICO - As disposições da presente Lei aplica-se, em virtude de divisão amigável ou judicial para a extinção de comunhão ou para qualquer outro fim.

Art. 4º - Esta Lei complementa, sem substituir, as exigências estabelecidas pela Lei Municipal nº 045, de 14 de Dezembro de 1993.

SEÇÃO II DAS DEFINIÇÕES

Art. 5º - Para efeitos de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

I - ALINHAMENTO - Alinha divisória entre o terreno da propriedade particular e o logradouro público;

II - ÁREA INSTITUCIONAIS - As parcelas do terreno destinadas às edificações para fins específicos comunitários e de utilidade, tais como: educação, saúde, cultura, administração, etc;

III - ÁREA TOTAL - Área que o loteamento ou desmembramento abrange;

IV - ÁREA LÍQUIDA - Área resultante da diferença entre a área total e a área de logradouros públicos;

V - ÁREA DE LOGRADOUROS PÚBLICOS - Área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, praças, etc;

VI - ARRUAMENTO - A implantação de logradouros públicos à circulação, com a finalidade de proporcionar acesso a terrenos ou lotes urbanos;

VII - DESMEMBRAMENTO - A subdivisão da gleba em lotes destinados à edificações, 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;

VIII - DATA - O mesmo que a data;

IX - EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO - Os equipamentos públicos de educação, cultura, lazer, saúde e similares;

X - EQUIPAMENTO URBANO - Os equipamentos públicos de abastecimento de água serviços de esgoto, energia elétrica, coletas de água pluviais, rede telefônica, e gás canalizado;

XI - FAIXA NÃO EDIFICÁVEL - Área de terreno onde não será permitida qualquer construção;

XII - FAIXAS SANITÁRIAS - Área não edificável cujo uso está vinculado à servidão de passagem, para efeito de drenagem e captação de águas pluviais, ou ainda para rede de esgotos;

XIII - FAIXA DE ROLAMENTO - Cada uma das faixas que compõe o leito carroçável nas vias circulares;

XIV - GLEBA - A área de terra que ainda não foi objeto de arruamento ou loteamento;

XV - LEITO CARROÇÁVEL - Parte da via de circulação destinada ao trajeto de veículos, composta de uma ou mais faixas de rolamento;

XVI - LOGRADOUROS PÚBLICOS - Toda parcela de terra de propriedade pública e de uso comum à população;

XVII - LOTE - A parcela de terra com, pelo menos, um acesso à via pública destinada à circulação, geralmente resultante de loteamento ou desmembramento;

XVIII - LOTEAMENTO - Subdivisão de glebas em lotes, destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos ou prolongamento, modificação, ou ampliação das vias já existentes;

XIX - PARCELAMENTO - A divisão da terra em forma de desmembramento ou loteamento;

XX - PASSEIO - Parte da via de circulação, destinada ao trânsito de pedestres;

XXI - VIA DE CIRCULAÇÃO - A área destinada a circulação de veículo e ou pedestres;

XXII - CICLOVIA - Via de circulação destinada ao trânsito exclusivo de ciclista.

CAPÍTULO II

DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO

SEÇÃO I

DA APROVAÇÃO

Art. 6º - Antes da elaboração dos projetos de loteamento o interessado deverá solicitar à Prefeitura a expedição de documentos de viabilidade de loteamento, apresentado, para este fim, requerimento acompanhado de prova de domínio da gleba e certidão negativa relativa a impostos incidentes sobre a mesma.

PARÁGRAFO ÚNICO - A Prefeitura expedirá certidão informando a viabilidade ou não de se lotear a gleba, objeto do requerimento e, em caso afirmativo, informará a zona a que pertence, a gleba, a densidade demográfica bruta, as dimensões mínimas dos lotes, o uso do solo, a taxa de ocupação, o coeficiente de aproveitamento, os recuos frontais, laterais e fundos, o número máximo de pavimentos, a largura das vias de circulação dos leitos carro-

çáveis dos passeios, dos canteiros e a infra-estrutura urbana exigida para o loteamento.

Art. 7º - Após o recebimento da certidão de validade de loteamento, explicitada no parágrafo único do artigo 6º, o interessado deverá solicitar à Prefeitura a expedição de diretrizes básicas para loteamento, apresentando, para este fim, requerimento acompanhado de planta do imóvel e de outros documentos, conforme especificação a serem definidas por Decreto do Poder Executivo.

§ 1º - A planta do imóvel, acima mencionada, deverá ser na escala 1:2.000 e conterá no mínimo a locação exata de:

- a) dívidas do imóvel;
- b) benfeitorias existentes;
- c) árvores frondosas, bosques e florestas, monumentos naturais e artificiais, área de recreação;
- d) nascentes, grutas, rios, riachos, ribeirões e córregos;
- e) serviços de utilidade pública, institucionais, equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacência com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- f) servidões existentes, faixas de domínios de ferrovias, rodovias e ciclovias no local e adjacências, com distâncias da área a ser loteada;
- g) locais slagadifços ou sujeitos a inundação;
- h) curvas de nível de metro em metro;
- i) arruamento vizinhos em todo o perímetro, com locação exata das vias de comunicação e distâncias da área a ser loteada.

§ 2º - A Prefeitura informará, com base na planta fornecida pelo requerente:

- a - as vias de circulação do Município que deverão ter continuidade na gleba a lotear;
- b - as faixas não edificáveis para escoamento de águas pluviais, de esgoto, etc., além daquelas junto às linhas de energia elétrica, ferrovias, rodovias e ciclovias;
- c - as vias e logradouros públicos existentes ou projetados, que compõem o Sistema Viário Básico do Município, relacionados com o loteamento permitido;
- d - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários, das áreas livres de uso público e das áreas verdes.

Art. 8º - Com as diretrizes básicas fornecidas pela Prefeitura o interessado elaborará o projeto geométrico do loteamento e

o submeterá à apreciação do órgão competente da mesma, mediante a requerimento solicitando análise e prévia daqueles projetos, anexando para tal, no mínimo 2 (duas) cópias heliográficas.

§ 1º - A Prefeitura informará nas cópias fornecidas a numeração das quadras, a nomeação ou numeração das vias de circulação e logradouros públicos, além das correções necessárias.

§ 2º - O Poder Executivo regulamentará, pôr Decreto, as exigências necessárias que deverão constar do projeto geométrico de loteamento. O Decreto acima mencionado deverá regulamentar, no mínimo:

I - subdivisão das quadras em lotes ou datas, com as respectivas dimensões e numerações;

II - sistema de vias com a respectiva hierarquia, obedecendo aos gabaritos mínimos regulamentados na presente Lei;

III - as dimensões angulares e alienares do projeto com raios, cordas, arcos, pontos de tangências e ângulos centrais das vias;

IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e logradouros públicos;

V - a indicação dos marcos de aliamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - as indicações em plantas e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

Art. 9º - Atendendo as indicações fornecida pela Prefeitura nos artigos 6º, 7º e 8º da presente Lei, o interessado deverá solicitar-lhe a aprovação do loteamento, apresentando, para este fim requerimento acompanhado de:

I - projeto geométrico do loteamento no mínimo em 7 (sete) vias, em cópias heliográficas;

II - projetos da infra-estrutura urbana exigida para o loteamento, devidamente aprovados pelos órgãos competentes, no mínimo em 5 (cinco) vias;

III - orçamentos dos serviços e obras de infra-estrutura urbana exigidos para o loteamento, no mínimo em 2 (duas) vias;

IV - memorial descritivo do loteamento, com forma a ser definida pôr Decreto do Poder Executivo, que deverá conter, no mínimo;

a - descrição sucinta do loteamento, com as suas características e fixação das zonas de uso predominante;

b - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações

que incidem sobre os lotes e suas construções além daquelas constantes na certidão de viabilidade do loteamento, referida no artigo 6º desta Lei;

c - a indicação das áreas públicas que passaram no domínio do Município no ato do registro do loteamento;

d - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências;

V - certidão vintenária do imóvel a ser loteado;

VI - certidão de inteiro teor do registro imobiliário competente, relativo ao terreno a ser loteado;

VII - certidão negativa de impostos municipais e federais relativos ao imóvel;

VIII - certidão negativa de ações cíveis, criminais e trabalhistas, passadas pelo Distribuidor forense e certidão negativa extraída na justiça federal;

IX - autorização do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA, e do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, quando necessárias;

X - autorização das autoridades militares competentes em caso de loteamento de imóveis especiais;

XI - discriminação dos bens oferecidos em garantia para execução da infra-estrutura urbana;

XII - cronograma físico de execução dos serviços e obras da infra-estrutura urbana exigida;

XIII - modelo do contrato de compromisso de compra e venda;

XIV - comprovante de pagamento dos emolumentos e taxas.

PARÁGRAFO ÚNICO - A Prefeitura, após análise pelos órgãos competentes, baixará decreto de aprovação do loteamento e expedirá o alvará de licença para execução dos serviços de obras da infra-estrutura urbana exigida para o mesmo.

Art. 10 - Para aprovação de desmembramento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura a expedição de alvará, apresentando, para este fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I - projeto geométrico do desmembramento, no mínimo em 5 (cinco) vias pôr lote ou data, na forma a ser definida por Decreto do Executivo;

II - memorial descritivo dos lotes ou datas;

III - as certidões e documentos mencionados nos incisos V, VI, VIII, IX, X, e XIV do artigo 9º desta Lei.

PARÁGRAFO ÚNICO - A Prefeitura, após análise pelos órgãos competentes, baixará

Decreto e expedirá de licença para o desmembramento.

SEÇÃO II DOS PRAZOS

Art. 11 - Para a expedição dos documentos solicitados na Prefeitura, terá prazo que medirá entre 30 (trinta) a 90 (noventa) dias, contados da data do protocolo.

Art. 12 - Os documentos expedidos pela Prefeitura terão os seguintes prazos de validades, a contar da data de sua expedição:

I - 90 (noventa) dias, quando se tratar dos documentos referidos no §1º do artigo 8º desta Lei;

II - 180 (cento e oitenta) dias, para os documentos mencionados nos parágrafos únicos dos artigos 9º e 10 desta Lei;

III - 360 (trezentos e sessenta) dias, para os documentos aludidos parágrafo único do artigo 6º e § 2º do artigo 7º desta Lei.

Art. 13 - O loteamento terá o prazo máximo de 12 (doze) meses, a contar da data da sua publicação de Decreto de aprovação do loteamento, para executar as obras e serviços da infra-estrutura urbana exigida para o mesmo.

SEÇÃO III DA GARANTIA

Art. 14 - Para fins de garantia da execução das obras e serviços da infra-estrutura urbana exigida para o loteamento, antes de sua aprovação, será constituída caução real ou fideijussória, a critério da Prefeitura cujo o valor seja igual ou superior duas vezes ao do custo dos serviços e obras mencionados.

§ 1º - A caução, quando real, será instrumentada pôr escritura pública, que deverá ser averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do loteamento, cujos emolumentos ficarão às expensas do loteador.

§ 2º - Para cada serviço e obra de infra-estrutura urbana exigidos para o loteamento, a Prefeitura indicará a garantia correspondente.

§ 3º - À medida em que os serviços e obras da infra-estrutura urbana forem concluídos, a Prefeitura poderá liberar, a seu critério, a garantia de execução correspondente.

§ 4º - Concluídos todos os serviços e obras de infra-estrutura

urbana exigida para o loteamento, a Prefeitura liberará as garantias de sua execução.

SEÇÃO IV
DA FISCALIZAÇÃO

Art. 15 - O loteamento será submetido à fiscalização da Prefeitura e dos órgãos competentes, quando da execução das obras e serviços e da sua infra-estrutura.

§ 1º - Deverá ser comunicada pôr escrito à Prefeitura e aos órgãos competentes, a data do início de qualquer serviço ou obras e sua infra-estrutura urbana.

§ 2º - Todas solicitações da fiscalização deverão ser estendidas, sob pena de embargo da obra ou serviço da infra-estrutura urbana exigida para loteamento, sem prejuízos ou de outras combinações cabíveis.

CAPÍTULO III
DAS NORMAS TÉCNICAS

Art. 16 - Nenhum parcelamento do solo será permitido:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos à inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que seja previamente saneados;

III - em com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica, ou naquelas onde a poluição impeça condições suportáveis, até a sua correção.

Art. 17 - Nenhum loteamento será permitido fora da área urbana, sem autorização de Lei complementar Municipal.

Art. 18 - Os lotes ou datas originadas de parcelamento do solo, poderão medir no mínimo 360,00 m² e no máximo 1.200,00 m².

PARÁGRAFO ÚNICO - Este artigo não limita os lotes industriais.

Art. 19 - São considerados áreas de fundo de vale, aquelas localizadas ao longo dos cursos d'água, medidas a partir do seu eixo médio, tendo como divisa área verde de, no mínimo 20 m para cada margem.

Art. 20 - As vias de circulação de qualquer loteamento deverão:

I - garantir continuidade do traçado com as vias de circulação, das áreas adjacentes;

II - articular-se com as vias adjacentes oficiais e existentes ou projetadas;

III - ter as suas medidas de acordo com as diretrizes e certidão de viabilidade de loteamento fornecidos pela Prefeitura.

Art. 21 - As obras e serviços de infra-estrutura urbana exigidos para o loteamento deverão ser exercitados de acordo com o seu cronograma físico, devidamente aprovado pela Prefeitura.

PARÁGRAFO ÚNICO - Poderão ser feitas alterações na sequência de execução dos serviços e obras mencionados neste parágrafo, desde que haja coerência nesta alteração, em termos de lógica natural.

Art. 22 - As áreas destinadas ao Sistema de Circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários bem como espaços livres de uso comum, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba.

§ 1º - A percentagem das áreas previstas neste artigo, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total do loteamento, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes forem maiores que 15.000,00 m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida, por decisão do chefe do Executivo.

§ 2º - A soma das áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos não poderá ser inferior a 10% (dez por cento) da área líquida do loteamento, exceto, e por decisão do Chefe do Executivo, nos seguintes casos:

I - nos loteamentos industriais;

II - em qualquer loteamento onde o índice de aproveitamento for inferior a 40% (quarenta por cento).

§ 3º - As áreas de fundo de vale serão obrigatoriamente transferidas ao Município, no ato do registro do loteamento junto à circunscrição imobiliária competente, incluídas nas áreas destinadas a equipamentos urbanos, atendendo-se as disposições da Lei Federal nº 6.766/79.

§ 4º - A partir da data do registro do loteamento, passa a integrar o domínio do Município as áreas das vias e das praças, as áreas dos espaços livres, geométrico e do memorial descritivo do loteamento, aprovados pela Prefeitura.

§ 5º - Serão computados, para efeito de cálculo das áreas definidas no parágrafo segundo deste artigo 25% (vinte e cinco por cento) das áreas de fundo de vale.

§ 6º - Não se aplica os § 1º e 2º do presente artigo nos casos de desmembramento e subdivisão.

Art. 23 - Nos loteamento serão obrigatórios os seguintes serviços e obras de infra-estrutura:

I - demarcação das quadras, lotes ou datadas, logradouros públicos e vias de circulação;

II - abastecimentos de água potável, de acordo com a concessionária local;

III - rede de distribuição de energia e iluminação pública, de acordo com a concessionária local;

IV - arborização dos passeios e dos canteiros das avenidas com a densidade mínima de uma árvore por lote ou data de acordo com as especificações da Prefeitura;

V - revestimentos primários ou cascalhamento dos leitos carroçáveis das vias de circulação, compatível com o tráfego de veículos.

§ 1º - Os demais serviços e obras de infra-estrutura urbana a serem exigidos em loteamentos, serão definidos por decreto do Poder Executivo, obedecendo os seguintes critérios:

I - somente serão exigidas galerias de águas pluviais no padrões da cidade, sarjetas, meio-fio e pavimentação, quando as vias adjacentes ao loteamento forem pavimentadas ou estiverem comprometidas para receberem a pavimentação;

II - quando for exigida a pavimentação não será exigido o revestimento primário, contudo, obrigatoriamente, será exigida a galeria de águas pluviais, a sarjeta e o meio-fio;

III - quando necessárias as galerias de águas pluviais, e estas não forem interligadas à redes já existentes, será obrigatória a execução de dissipadores de energia.

CAPÍTULO IV

DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS

Art. 24 - Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados na Prefeitura poderão assinar, como responsáveis técnicos, projetos, especificações, memoriais descritivos, orçamentos, planilha de cálculo ou quaisquer outros documentos submetidos à apreciação da Prefeitura.

§ 1º - São considerados profissionais legalmente habilitados, aqueles que estejam inscritos junto ao CREA-MT conforme suas atribuições profissionais.

§ 2º - A responsabilidade Civil para serviços de projetos cálculos e especificações, cabe aos seus autores e responsáveis técnicos e pela execução das obras, aos profissionais que a construírem.

§ 3º - A Municipalidade não assumirá a qualquer responsabilidade em razão da aprovação do projeto ou da admissão de licença para a sua execução.

CAPÍTULO V
DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 25 - A infração a qualquer dispositivo desta lei a - carreta, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal prevista na Lei nº 6.766/79, a aplicação das seguintes sanções: multas, embargo e cassação de licença para parcelar.

Art. 26 - Os loteadores que tiverem loteamentos com o cronograma da execução da infra-estrutura urbana vencido e não executado, não terão aprovação de novos loteamentos.

CAPÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 27 - A Prefeitura não expedirá licença para construção nos lotes ou datas dos loteamentos aprovados, mas em fase de implantação, enquanto não estiver totalmente aprovados e em funcionamento a rede de abastecimento de água, a abertura das vias de circulação e locação dos lotes.

CAPÍTULO VII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 28 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, retroagindo seus efeitos a partir da data de instalação do Município, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Cotriguaçu, 16 de setembro de 1997.



GILMAR PRANGE

Prefeito Municipal

Registrada no livro próprio e publicada por afixação, no local de costume, na mesma data.

NOELI MARIA LORANDI
Chefe de Expediente