



MUNICÍPIO DE PACAJÁ
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
ADM.: "TRABALHO E AÇÃO"

LEI Nº 228/2003.

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano do Município de Pacajá e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Pacajá estatui e sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES
SEÇÃO I
DOS OBJETIVOS

Art.1º- Todo e qualquer parcelamento de terras do Município de Pacajá, efetuado por particular ou por entidade pública, para qualquer fim, e regulado pela presente Lei, obedecidas as normas federais estaduais relativas à matéria.

Art.2º- Esta lei tem como objetivos:

I- orientar o projeto e a execução de qualquer forma de parcelamento do solo do Município;

II- assegurar a observância de padrões de urbanização essenciais para o interesse da comunidade.

Art.3º- A execução de qualquer loteamento, arruamento e desmembramento, no Município, depende de prévia licença da Prefeitura e autorização legislativa.

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

Art.4º- Esta Lei complementa as exigências de caráter urbanístico estabelecidas por legislação específica municipal, que regula o uso e ocupação do solo e as características fixadas pelo Plano de Desenvolvimento Urbano do Município de Pacajá

SEÇÃO II
DOS CONCEITOS NORMATIVOS

Art.5º- Para efeito da presente Lei, consideram-se:

I- ALINHAMENTO- linha divisória entre o terreno de propriedade particular e a via ou logradouro público;



MUNICÍPIO DE PACAJÁ

PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

ADM.: "TRABALHO E AÇÃO"

- II- ALVARÁ DE OBRA- documento que autoriza a execução das obras sujeitas a fiscalização da Prefeitura;
- III- ÁREAS INSTITUCIONAIS- parcela de terreno destinada às edificações para fins específicos comunitários e de utilidade pública, tais como, educação, saúde, cultura, administração, lazer e similares;
- IV- ARRUAMENTO- implantação de logradouros públicos destinados a circulação, com a finalidade de proporcionar acesso a terrenos ou lotes urbanos;
- V- DECLIVIDADE- relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;
- VI- DESMEMBRAMENTO- subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- VII- EMBARGO- ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;
- VIII- EQUIPAMENTO URBANO- equipamentos públicos de abastecimento de água, serviço de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado;
- IX- EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO- equipamentos públicos de educação, saúde, cultura, administração, lazer e similares;
- X- FAIXA "*NON AEDIFICANDI*"- área de terreno onde não será permitida qualquer construção;
- XI- FAIXA SANITÁRIA- área "*non aedificandii*", para efeito de drenagem e captação de águas pluviais, ou ainda, para a rede de esgotos;
- XII- FAIXA DE ROLAMENTO- cada um das faixas que compõe a área destinada ao tráfego de pessoas e bicicletas, nas vias de circulação;
- XIII- FRENTE OU TESTADA DO LOTE- divisa limitrofe a pública ou privada de circulação;
- XIV- GLEBA- área de terra que ainda não foi objeto de arruamento ou parcelamento;
- XV- ÍNDICE DE APROVEITAMENTO- quociente da área edificável ou edificada, pela área total do respectivo terreno;
- XVI- ÍNDICE DE OCUPAÇÃO- quociente da área de projeção horizontal da edificação, pela área total do respectivo terreno;
- XVII- ÍNDICE URBANÍSTICO- expressão matemática estabelecida entre o espaço e as grandezas representativas das realidades sócio- econômicas e territoriais da cidade;
- XVIII- LEITO CARROÇAVEL- pista destinada ao tráfego de bicicletas e carros de cargas nas vias de circulação, composta de uma ou mais faixas de rolamento;
- XIX- LOGRADOURO PÚBLICO- toda parcela do território de propriedade pública e de uso comum da população;
- XX- LOTE- parcela ou subdivisão de uma gleba destinada a edificação com, pelos menos, um acesso à via de circulação;



MUNICÍPIO DE PACAJÁ

PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

ADM.: "TRABALHO E AÇÃO"

XXI- LOTEAMENTO- subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes;

XXII- PARCELAMENTO- subdivisão de terras nas formas de desmembramento ou loteamento;

XXIII- PASSEIO- parte de via de circulação destinada ao trânsito de pedestres, o mesmo que calçada;

XXIV- TERMO DE VERIFICAÇÃO- ato pelo qual a Prefeitura, após a devida vistoria, certifica a execução correta das obras exigidas pela legislação competente;

XXV- VIA DE CIRCULAÇÃO- espaço destinado a circulação de bicicletas, carros de cargas e de pedestres, sendo a via oficial aquela de uso público, aceita, declarada, reconhecida como oficial da Prefeitura;

XXVI- VISTORIA- diligência efetuada pela Prefeitura, tendo por fim verificar as condições de uma construção ou obra.

CAPÍTULO II

DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO

SEÇÃO I

DA ELABORAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS

Art.6º- Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar a Prefeitura Municipal que define as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contando, pelo menos:

I- as dívidas das glebas a ser loteada;

II- as curvas de nível à distância adequada;

III- a localização dos cursos d' água, bosques e construção existentes;

IV- a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

V- o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI- as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas;

VII- áreas destinadas ao Patrimônio Público.

Art.7º- A Prefeitura Municipal indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal:

I- as ruas ou estradas, existentes ou projetadas, que compõe o sistema viário da cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;

II- o traçado básico do sistema viário principal;

III- a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;



MUNICÍPIO DE PACAJÁ

PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

ADM.: "TRABALHO E AÇÃO"

IV- as faixas sanitárias do terreno, necessárias ao escoamento das águas pluviais, e as faixas não edificáveis;

V- a zona ou as zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis, bem como índices urbanísticos e densidade demográfica, de acordo com a legislação vigente;

VI- a relação das obras e equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo proprietário, os quais abrangerão, no mínimo, a execução das vias de circulação, da demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de drenagem das águas pluviais.

Parágrafo Único- As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 02 (dois) anos.

Art.8º- Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto, contendo desenhos e memorial descritivo, será apresentado a Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade, certidão negativa de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel.

§1º- Os desenhos conterão, pelo menos:

I- a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II- o sistema de vias, com a respectiva hierarquia;

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

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

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

VI- a indicação, em planta e perfis, de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§2º- O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I- a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II- as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes nas diretrizes fixadas;

III- a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município, no ato do registro do loteamento;

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



MUNICÍPIO DE PACAJÁ

PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

ADM.: "TRABALHO E AÇÃO"

Art.9º- Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade, certidão negativa de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel e de planta contendo:

- I- a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II- a indicação de tipo de uso predominante no local;
- III- a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art.10- Aplicam-se ao desmembramento, no que couberem, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento.

Art.11- No prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data de sua apresentação, a Prefeitura Municipal aprovará ou rejeitará o projeto de loteamento ou desmembramento.

Parágrafo Único: Em caso de aprovação, o Projeto em pauta deverá ser encaminhado a Câmara Municipal de Pacajá.

SEÇÃO II DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art.12- Uma vez aprovado o projeto, o interessado assinará termo de compromisso, no qual se obrigará:

- I- a executar as obras e serviços exigidos de conformidade com os projetos aprovados e dentro do prazo que for fixado;
- II- a não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes antes de concluídas as obras prevista no Inciso I e de cumpridas as demais obrigações impostas por Lei ou assumidas no termo de compromisso.

Art.13- Somente será permitida a execução por etapas quando:

- I- o termo de compromisso fixar o prazo total para a execução completa das obras do loteamento e as áreas e prazos correspondentes a cada etapa;
- II- sejam executadas, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso dos equipamentos implantados.

Art.14- Aprovado os projetos, pagos os emolumentos devidos e assinado o termo de compromisso, a Prefeitura Municipal expedirá o Alvará da obra.

Parágrafo Único- O licenciamento de obra será válido pelo prazo de 12 meses, contados da data do despacho que o deferiu, podendo ser renovado nos termos desta Lei.



MUNICÍPIO DE PACAJÁ

PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

ADMINISTRAÇÃO DE TRABALHO E AÇÃO

Art.15- Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura Municipal, a requerimento do interessado e após devida vistoria, expedirá o laudo de conclusão de obras.

Parágrafo Único- O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de plantas utilizadas do loteamento, que serão consideradas oficiais para todos os efeitos.

Art.16- Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos constantes do projeto e do memorial descritivo.

SEÇÃO III DA FISCALIZAÇÃO E DOS EMBARGOS

Art.17- O loteador deve manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do documento de aprovação no local da obra, para efeito de fiscalização.

Art.18- Sempre que as obras estiverem em desacordo com os projetos aprovados ou com o termo de compromisso firmado e o loteador deixar de cumprir os prazos fixados pela Prefeitura para sua regularização, as obras serão embargadas.

§1º- Do auto de embargo constarão:

- I- nome do loteamento;
- II- nome dos proprietários;
- III- nome dos responsáveis técnicos;
- IV- razão do embargo;
- V- data do embargo;
- VI- assinatura do responsável pela implantação das obras;
- VII- assinatura da autoridade municipal.

§2º- A assinatura do responsável não constitui formalidade especial à validade do auto.

Art.19- Os embargos sempre serão acompanhados de intimação para a regularização das obras, com prazo fixado.

Art.20- A intimação será feita pelo servidor competente e comprovada com a assinatura do intimado, ou de preposto seu, ou, no caso de recusa, com declaração escrita de quem fizer a intimação.

§1º- Poderá a autoridade competente optar pela intimação por via postal ou telegráfica, com a visto de recepção.



MUNICÍPIO DE PACAJÁ

PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

ADM.: "TRABALHO E AÇÃO"

§2º- A autoridade competente intimará sempre por via postal ou telegráfica, com aviso de recepção toda vez que houver recusa do contribuinte em receber a intimação feita por intermédio do funcionário municipal.

§3º- Caso não conste a data de entrega, considera-se feita a intimação 15 dias após a sua entrega a agência postal ou telegráfica, salvo prova em contrário.

Art.21- A intimação poderá ser feita por edital, quando a pessoa a ser intimada ou seu preposto não for encontrada.

Parágrafo Único- Considera-se feita a intimação 15 dias após a data da publicação do edital, uma única vez, no órgão oficial ou publicado em locais de grande movimentação de pessoal.

Art.22- Verificada pelo órgão municipal competente a remoção da causa do embargo, o mesmo será levantado.

Art.23- Constatado que o responsável pela obra não atendeu ao embargo, serão tomadas as medidas judiciais necessárias ao cumprimento do mesmo.

Art.24- A Prefeitura comunicará o embargo ao representante do Ministério Público e ao Cartório de Registro de Imóveis competente e informará a população através dos órgãos de imprensa e colocação de placas indicativas do embargo no local do loteamento.

CAPITULO III DAS NORMAS TECNICAS

Art.25- O parcelamento do solo, para fins urbanos, somente será permitido em áreas urbanas ou áreas delimitadas pela legislação para o fim específico de expansão urbana.

Parágrafo Único- Não será permitido o parcelamento do solo:

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

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

III- em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

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

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



MUNICÍPIO DE PACAJÁ

PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

ADM.: "TRABALHO E AÇÃO"

Art.26- Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I- as áreas destinada a sistema de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais a densidade de ocupação prevista pela gleba, ressalvado o disposto no §1º deste Artigo;

II- os lotes terão área mínima de 125 metros quadrados e frente mínima de 5 metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes, devendo ter, nesses dois últimos casos, área mínima de 90 metros quadrados;

III- ao longo das águas correntes e dormentes de das faixas de domínio publico das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa "*non aedificandi*" de 15 metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

IV- as vias de loteamento deverão articular-se com vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com o topografia local.

§1º- A percentagem de áreas públicas, prevista no Inciso I deste Artigo, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes forem maiores do que 15 000 metros quadrados, caso em que a percentagem poderá ser reduzida.

§2º- As vias de circulação poderão dispor de, no mínimo 20% (vinte por cento) de sua área total permeável e arborizada.

Art.27- O loteamento com área superior a 10ha (dez hectares) devera ter, pelo menos, uma via de acesso, com largura capaz de comportar, no mínimo, quatro faixas de rolamento, construída ou alargada pelo interessado até a sua conexão a uma via do sistema viário existente.

Art.28- As vias de circulação de qualquer arruamento deverão garantir um percurso de 200 (duzentos) metros, no máximo, medidos do eixo das vias de circulação de qualquer lote até uma via com, pelo menos, quatro faixas de rolamento.

Art.29- Qualquer interrupção ou descontinuidade no traçado de vias, devera ser resolvida de modo a permitir manobra para carro de carga.

Art 30- As vias de circulação de bicicletas, carro de carga e de pedestres sempre deverão ser providas de sistema de drenagem de águas pluviais atendidas as normas técnicas brasileiras.

CAPITULO IV DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA



MUNICÍPIO DE PACAJÁ

PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

ADM.: "TRABALHO E AÇÃO"

Art.31- Para efeito desta Lei, somente profissionais, devidamente habilitados e cadastrados na Prefeitura Municipal, poderão assumir responsabilidades técnicas, assinar projeto ou especificação a serem submetidos aos órgãos municipais competentes.

CAPITULO V DAS INFRAÇÕES E PANALIDADES

Art.32- A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarreta, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal prevista na Lei Federal nº6.766, de 19/12/79, a aplicação das seguintes penalidades:

- I- multa;
- II- apreensão.

Art.33- O início da execução de qualquer obra de parcelamento do solo, sem o respectivo alvará, sujeita o proprietário à multa variável de 20 a 200 UFM (Unidades Fiscais do Município), renovável a cada 90 dias, até a sua regularização.

Art.34- A existência de obra de loteamento do prazo de validade do alvará expirado sujeita ao infrator multa de 50 Unidades Fiscais do Município por hectare ou por fração da área aprovada, renovável a cada 30 dias, a partir da data da caducidade do alvará.

Art.35- A execução das obras em desacordo com o projeto aprovado acarreta para o infrator a aplicação de multa de 50 Unidades Fiscais do Município por hectare ou fração da área aprovada, renovável a cada 30 dias, até a sua regularização.

Art.36- Quando ocorrer prejuízo a logradouro público, em razão da execução de obra de parcelamento de solo, será aplicada multa variável de 50 a 150 Unidades Fiscais do Município.

Art.37- O descumprimento de embargos, intimações ou prazos emanados das autoridades competentes sujeita o infrator à multa de 50 Unidades Fiscais do Município.

Art.38- Anunciar, por qualquer meio, a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis, sem que haja projeto licenciado, suas respectivas de acesso e, em qualquer caso, quando os efeitos formais ou materiais contrariarem as disposições da legislação vigente, serão apreendidos material e equipamento utilizados na propaganda e aplicada a multa de 50 Unidades Fiscais do Município.

Art.39- A aplicação das sanções previstas neste Capítulo não dispensa o atendimento as disposições desta Lei, suas normas regulamentares e embargos, bem como não desobriga o infrator a ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.



MUNICÍPIO DE PACAJÁ

PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

ADM.: "TRABALHO E AÇÃO"

Art.40- Para efeito de cumprimento do disposto nesta Lei, fica o condomínio horizontal fechado equiparado ao parcelamento do solo.

Art.41- A regulamentação da presente Lei deverá ser feita no prazo de 90 dias, a partir de sua publicação.

Art.42- Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Pacajá, em 01 de julho de 2003.

Pedro Theodoro de Resende
PEDRO THEODORO DE RESENDE
Prefeito Municipal