



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ
Adm: Com o povo e para o povo

LEI COMPLEMENTAR DE Nº 391/2014.

Complementa a Lei Municipal de Uso e Parcelamento de Solo de nº 228/2003 e dá outras providências.

O Chefe do Poder Executivo do Município de Pacajá-PA, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município, faz saber que o Poder Legislativo de Pacajá-PA aprovou e eu sanciono a seguinte LEI:

CAPÍTULO I **DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º. O parcelamento do solo para fins urbanos será regulamentado pelo Município em consonância com as leis federal, estadual e municipal, no que couber, assegurados o interesse público e a função social da propriedade no uso da terra.

Parágrafo único. Constituem diretrizes para as normas de parcelamento do solo e para aprovação dos projetos, além daquelas previstas na legislação municipal, especialmente no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Pacajá:

- I - restrição ao parcelamento nas áreas remanescentes de bosque/ mata ciliar;
- II - destinação de lotes para habitação de interesse social, sempre que possível;
- III - adequação do percentual de áreas verdes em função da necessidade, observando maior exigência em caso de áreas ambientalmente frágeis e de remanescentes de bosque/mata ciliar;
- IV - restrição ao parcelamento em áreas não integradas à malha urbana;
- V - adequação do percentual de áreas para equipamentos comunitários ou urbanos à sua precariedade nas áreas adjacentes.

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante:

- I - loteamento;



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ

Adm: Com o povo e para o povo

II - desmembramento;

III - desdobramento.

Art. 3º. Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas Zonas Urbana e de Transição Urbana definida pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Pacajá ou nas demais áreas urbanas do Município, inseridos em perímetro urbano.

§ 1º Fica vedado o parcelamento do solo urbano nas seguintes situações:

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

II - em áreas marginais a lagoas, lagos ou reservatórios d'água, naturais ou artificiais;

III - nas áreas de fragilidade ambiental, especialmente as várzeas;

IV - em faixa marginal definida pelo Código Ambiental de Pacajá ou legislação aplicável;

V - em terrenos localizados abaixo da cota de inundação máxima estabelecida nos instrumentos a serem implementados;

VI - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências do setor municipal competente;

VII - em terrenos onde as condições geológicas sejam impróprias à edificação;

VIII - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde humana, sem que sejam previamente saneados;

IX - em terrenos cujas condições sanitárias constituam prejuízo para a saúde humana, até a sua correção;

X - em unidades de conservação ambiental de uso indireto e áreas de preservação permanente, definidas por legislação federal, estadual ou municipal;

§ 2º O Município não aprovará parcelamento de glebas cuja implantação exija a execução de obras de infraestrutura urbana nas áreas adjacentes, salvo se:

I - tais obras forem executadas pelo interessado, às suas próprias custas, assegurando inclusive a pavimentação da via de acesso;

II - a gleba se localizar em área definida como prioritária para ocupação nas diretrizes da legislação urbanística municipal, especialmente no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Pacajá.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ

Adm: Com o povo e para o povo

Art. 4º. Somente serão admitidos desmembramentos de terrenos com frente para via pública reconhecida pelo Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no caput deste artigo, não serão consideradas as ciclovias, as vias de pedestres e as vias que não estiverem conectadas com a malha viária existentes.

Art. 5º. O parcelamento do solo se subordinará, além do disposto nesta Lei Complementar, à legislação aplicável, especialmente aos seguintes instrumentos legais municipais:

- I - Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- II - Plano Municipal Integrado de Transportes;
- III - Plano de Qualificação do Espaço Urbano;
- IV - Código Ambiental de Pacajá;
- V - Plano de Drenagem Urbana;
- VI - Plano Municipal de Saneamento Básico;
- VII - Código de Obras e Instalações de Pacajá.

CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES

Art. 6º. Para melhor compreensão e aplicação das disposições desta Lei ficam estabelecidas as definições a seguir:

I - alinhamento – linha locada ou indicada pela Prefeitura que delimita a divisa frontal do lote e o logradouro público;

II - área verde – área descoberta e permeável do terreno, dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e favoreça a drenagem de águas pluviais;

III - condomínio urbanístico - condomínio constituído a partir de frações ideais de terreno, composto por mais de duas unidades domiciliares, instaladas em edificações distintas, quer sejam horizontais ou verticais;

IV - desdobramento - subdivisão de lote urbano em 2 (dois) a 4 (quatro) lotes destinados à edificação;



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ

Adm: Com o povo e para o povo

V - desmembramento - subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, 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;

VI - edificação horizontal - edificação com altura da edificação inferior a 8m (oito metros), em geral equivalente a até 2 (dois) pavimentos, atendendo o disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo de Pacajá;

VII - edificação vertical - edificação com altura da edificação igual ou superior a 8m (oito metros), em geral equivalente a 3 (três) ou mais pavimentos, atendendo o disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo de Pacajá;

VIII - embargo - ato administrativo que determina a paralisação da obra;

IX - equipamento comunitário - equipamento público que demanda ocupação de área específica para prestação de serviços à coletividade e para execução de outras atividades da administração pública, tais como:

- a) educação;
- b) saúde;
- c) cultura;
- d) administração;
- e) lazer;
- f) segurança.

X - equipamento urbano - equipamento público cuja instalação tem por objetivo a distribuição de serviços nos lotes ou nos logradouros públicos e que compõe um dos sistemas de infraestrutura urbana, tais como:

- a) abastecimento d'água;
- b) esgotamento sanitário;
- c) distribuição de energia elétrica pública e domiciliar;
- d) escoamento de águas pluviais;
- e) rede de telecomunicações;
- f) gás canalizado;
- g) vias de circulação.

XI - gleba - porção do solo que não foi objeto de parcelamento urbano ou arruamento;

XII - infraestrutura básica - conjunto de equipamentos urbanos relacionados a:



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ

Adm: Com o povo e para o povo

- a) escoamento das águas pluviais;
- b) iluminação pública;
- c) esgotamento sanitário;
- d) abastecimento de água potável;
- e) energia elétrica pública e domiciliar;
- f) vias de circulação, pavimentadas ou não.

XIII - logradouro público - área urbana de domínio público que se constitui bem de uso comum do povo, sendo, portanto, de acesso irrestrito, destinado à circulação ou permanência da população;

XIV - lote - imóvel constituído em caráter autônomo a partir do parcelamento de uma gleba ou um terreno, destinada à edificação, com pelo menos um acesso a um logradouro público, servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos para a área em que se situe, definidos nesta Lei;

XV - loteamento - subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação e de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XVI - meio-fio - linha limítrofe entre a calçada e a pista de rolamento em um logradouro público;

XVII - multa - sanção pecuniária imposta por infringência à legislação vigente;

XVIII - nivelamento - regularização do terreno por desaterro das partes altas ou enchimento das partes baixas, permitindo estabelecer uma altitude de cota de soleira compatível com a cota do logradouro público;

XIX - pista de rolamento - parte destinada ao tráfego de veículos nas vias de Circulação, composta de uma ou mais faixas de rolamento;

XX - remembramento - reagrupamento de lotes contíguos, para constituição de unidades maiores;

XXI - vila - conjunto de edificações independentes, isoladas, geminadas ou corridas, e implantadas de modo a formarem ruas ou praças interiores, sem caráter de logradouro público;

XXII - vistoria - diligência efetuada pelo Município tendo por fim verificar as condições de uma gleba, de um terreno ou de uma obra concluída ou não.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ
Adm: Com o povo e para o povo

CAPÍTULO III
DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Seção I
Das Condições Básicas

Art. 7º. Para efeito de parcelamento do solo, deverão ser adotados os seguintes procedimentos administrativos:

I - consulta prévia para avaliação dos requisitos de ordem legal e formal da legislação e expedição das diretrizes para o parcelamento, quando for o caso;

II - vistoria prévia da gleba a ser parcelada;

III - aprovação do projeto de parcelamento;

IV - emissão da licença para execução das obras e/ou serviços;

V - vistoria do início da execução das obras e serviços, quando for o caso;

VI - vistoria das obras e/ou serviços concluídos;

VII - emissão do termo de verificação das obras, quando for o caso;

VIII - aceitação do parcelamento.

§ 1º Os procedimentos administrativos relativos aos incisos V e VII do caput deste artigo referem-se aos loteamentos e desmembramentos.

§ 2º Em caso de infração a esta Lei, o Município adotará os procedimentos administrativos previstos nos artigos 35 a 39 desta Lei.

Seção II
Da Consulta Prévia

Art. 8º. A consulta prévia para avaliação de anteprojetos em elaboração e documentos é obrigatória para aprovação do projeto de parcelamento e não garante direitos de nenhuma espécie.

Art. 9º. Para a consulta prévia o interessado deverá apresentar ao setor municipal competente requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - as divisas da gleba ou terreno a ser parcelado;



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ

Adm: Com o povo e para o povo

- II - as curvas de nível, de metro em metro;
- III - a localização de ressacas, cursos d'água ou áreas alagadiças, quando existirem no local ou em sua proximidade;
- IV - a localização de remanescentes de bosque/mata ciliar ou árvores frondosas, quando existentes;
- V - as vias de circulação contíguas à gleba ou ao terreno, em todo o seu perímetro;
- VI - a localização de áreas livres, de equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser parcelada;
- VII - tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina;
- VIII - as características de uso das áreas contíguas;
- IX - outras indicações que possam interessar à orientação geral do parcelamento, a critério do setor municipal competente.

Art. 10. A resposta à consulta prévia quando admitida a viabilidade do parcelamento, deverá conter diretrizes para adequar o parcelamento do solo às previsões contidas na legislação municipal para o desenvolvimento urbano e ambiental.

Parágrafo único. As diretrizes referidas no caput deste artigo para o loteamento deverão conter, no mínimo:

- I - sistema viário no entorno do parcelamento pretendido, identificando a classe funcional das vias e os eixos de interligação ao parcelamento;
- II - a especificação e a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e áreas livres de uso público;
- III - as faixas de terrenos necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;
- IV - a indicação dos usos compatíveis com a área de entorno e de acordo com as diretrizes e normas de controle do uso e ocupação do solo urbano;
- V - as diretrizes e normas do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Pacajá relativas ao sistema de mobilidade e ao sistema ambiental incidentes na área do parcelamento pretendido;
- VI - as diretrizes expressas em outros instrumentos, como o Plano Municipal Integrado de Transportes, o Plano de Qualificação do Espaço Urbano, o Código Ambiental de



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ

Adm: Com o povo e para o povo

Pacajá, o Plano de Drenagem Urbana e o Plano Municipal de Saneamento Básico, incidentes na área do parcelamento pretendido.

Art. 11. Tendo sido julgados legalmente e formalmente satisfatórios os documentos apresentados na consulta prévia, o interessado poderá iniciar o processo de pedido da concessão do parcelamento, com a apresentação do projeto juntamente com os documentos necessários para sua aprovação, após o pagamento das taxas correspondentes à autorização para parcelamento.

Seção III

Do Projeto de Parcelamento

Art. 12. Para solicitação de análise e aprovação do projeto de parcelamento, o interessado ou seu representante legal deverá apresentar ao setor municipal competente, requerimento acompanhado dos respectivos projeto e documentos.

Parágrafo único. O requerimento referido no caput deste artigo deverá ser assinado pelo titular da propriedade da gleba ou terreno, contendo:

- I - nome do requerente;
- II - a natureza do parcelamento;
- III - endereço da obra.

Art. 13. Os documentos para análise e aprovação do projeto de parcelamento serão especificados por ato do Poder Executivo.

Parágrafo único. Em casos especiais, previstos em legislação federal, estadual e municipal, identificados na fase de consulta prévia, o interessado deverá apresentar, para aprovação do projeto:

- I - Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV;
- II - Estudo Prévio de Impacto Ambiental - EIA.

Art. 14. Exceto no caso de desdobramento, o projeto de parcelamento deverá conter:

- I - memorial descritivo;



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ
Adm: Com o povo e para o povo

- II - desenhos técnicos;
- III - cronograma de execução das obras.

Parágrafo único. O memorial descritivo e desenhos técnicos deverão observar os requisitos mínimos exigidos em ato do Poder Executivo.

Art. 15. Os projetos de loteamento ou desmembramento deverão necessariamente indicar:

- I - solução individual ou coletiva para esgotamento sanitário;
- II - solução individual ou coletiva para abastecimento de água;
- III - solução para distribuição de energia elétrica;
- IV - solução para iluminação pública;
- V - locação do alinhamento e do meio-fio;
- VI - solução para calçamento;
- VII - numeração dos lotes.

Parágrafo único. Somente serão aceitos os projetos referentes ao esgotamento sanitário, abastecimento de água, energia elétrica e iluminação pública, previamente aprovada pelas respectivas entidades prestadoras dos serviços públicos.

Art. 16. Antes da aprovação do projeto de parcelamento, o setor municipal competente deverá realizar uma vistoria no local onde será realizado o parcelamento visando conferir as informações fornecidas no projeto em relação à gleba e às condições para sua implantação no terreno.

Art. 17. O setor municipal competente aprovará ou recusará projeto de parcelamento, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data de apresentação do projeto.

§ 1º Na hipótese de documentação incompleta, ou quando houver necessidade de qualquer diligência além da prevista no artigo 16 desta Lei, o prazo será contado a partir da data em que a documentação estiver plenamente completada ou a vistoria atendida.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ

Adm: Com o povo e para o povo

§ 2º O setor municipal competente somente aprovará o projeto de parcelamento caso sejam apresentadas as respectivas aprovações das entidades federais, estaduais e municipais requeridas.

Art. 18. O Município poderá aprovar o cronograma de execução da obra em conjunto com o projeto de parcelamento, observados os prazos dispostos no artigo 24 desta Lei, para fins de registro do parcelamento no Registro Geral de Imóveis, conforme dispõe a legislação federal aplicável, desde que oferecidas as devidas garantias.

§ 1º Como garantia ao cumprimento da execução da obra e serviços prevista nesta Lei, o interessado deverá hipotecar parte dos lotes destinados à alienação a particulares, observadas cumulativamente as seguintes condições:

I - valor total dos lotes hipotecados deverá ser, na época de aprovação do projeto, superior a 20% (vinte por cento) do custo estimado para a realização da obra e serviços;

II - número de lotes hipotecados corresponderá, no mínimo, a 10% (dez por cento) do número total de lotes do parcelamento.

§ 2º Mesmo em caso do responsável pelo parcelamento optar por fazer o registro no Registro Geral de Imóveis, somente após a aceitação do parcelamento, serão exigidas as garantias previstas no § 1º deste artigo.

§ 3º A hipoteca prevista no § 1º deste artigo será simultânea ao ato de registro do parcelamento no Registro Geral de Imóveis.

§ 4º O disposto neste artigo quanto à garantia não se aplica aos casos de desdobramentos.

Art. 19. Somente será admitida a modificação nos projetos aprovados nos casos previstos pela legislação federal aplicável.

Seção IV

Da Execução da Obra

Subseção I

Disposições Gerais



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ
Adm: Com o povo e para o povo

Art. 20. Cumpridas todas as exigências cabíveis o setor municipal competente emitirá a licença de execução da obra de acordo com o projeto de parcelamento.

Parágrafo único. É obrigatória a manutenção do projeto aprovado e da licença para a execução da obra no local do parcelamento, em área de fácil acesso.

Art. 21. Concluída a demarcação dos lotes e dos logradouros públicos, quando for o caso, o interessado deverá solicitar ao setor municipal competente a vistoria do início das obras para verificação da correta definição dos marcos de alinhamento e nivelamento.

§ 1º Caso a vistoria identifique irregularidade não será admitido o prosseguimento da execução da obra.

§ 2º Na hipótese prevista no § 1º deste artigo, será observado o procedimento administrativo para apuração de infração prevista no Código de Obras e Instalações de Pacajá.

Art. 22. Em caráter excepcional, o Município poderá assumir a realização parcial ou integral da obra e dos serviços atribuídos ao responsável pelo parcelamento, desde que sejam dados, em contrapartida, lotes em quantidade equivalente economicamente ao custo estimado da obra.

§ 1º O setor municipal competente formulará planilha de custo da obra e avaliação prévia do valor venal dos lotes ou exigirá do responsável pelo parcelamento que apresente as análises para fins de averiguação.

§ 2º A permuta prevista no caput deste artigo deverá ser aprovada pelo Prefeito Municipal ou por autoridade delegada, ouvido o Conselho Municipal de Gestão Territorial, formalizando-se através de contrato.

§ 3º Os lotes recebidos nos termos previstos no caput deste artigo serão destinados a programas de habitação popular.

Art. 23. A execução e segurança da obra para parcelamento do solo observará no que couber as exigências previstas no Código de Obras e Instalações de Pacajá.

Subseção II



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ
Adm: Com o povo e para o povo

Prazos para Execução do Parcelamento

Art. 24. O prazo máximo para a execução do parcelamento, definido no cronograma de execução da obra, quando for o caso, não poderá exceder de 3 (três) anos, observando as seguintes condições:

I - prazo de 12 (doze) meses para início da execução da obra e/ou serviços, contado a partir da data da aprovação do projeto;

II - prazo de 2 (dois) anos para conclusão da obra e/ou serviços.

§ 1º Será admitida a prorrogação do prazo para conclusão da obra por mais 1 (um) ano, conforme solicitação justificada do interessado, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência.

§ 2º Caso não sejam observados os prazos previstos no caput deste artigo a contar da data de aprovação do parcelamento, o Município decretará a caducidade do ato de aprovação do projeto de parcelamento.

§ 3º Em caso de execução incompleta do parcelamento, o Município poderá executar as obras restantes, cobrando do titular da propriedade por meios administrativos ou judiciários os custos das obras acrescidos de 20% (vinte por cento) a título de administração.

§ 4º No caso de impossibilidade de cobrança do responsável pelo parcelamento, o Município poderá ser ressarcido pelos adquirentes dos lotes.

Art. 25. Será admitida execução parcial do parcelamento, a pedido do interessado, desde que se mantenha inalterado o prazo máximo de 3 (três) anos, prorrogável por mais 1 (um) ano, para a execução total da obra.

§ 1º A execução parcial referida no caput deste artigo deverá ser prevista no cronograma de execução da obra, bem como o projeto de parcelamento deverá obedecer às seguintes exigências:

I - detalhamento das etapas de execução da obra no memorial descritivo que acompanha o projeto, com a respectiva identificação dos lotes e a descrição dos equipamentos urbanos e comunitários a serem executados em cada uma das etapas, quando for o caso;

II - desenho com a demarcação das áreas referentes às etapas de execução da obra;

III - identificação dos lotes dados em garantia por cada etapa de execução da obra.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ
Adm: Com o povo e para o povo

§ 2º A execução parcial do parcelamento deverá assegurar o perfeito uso dos equipamentos públicos implantados e a integração do parcelamento com a malha urbana existente para considerar-se concluída cada etapa.

Subseção III
Execução do Parcelamento

Art. 26. Compete ao responsável pelo desdobramento executar, conforme o projeto aprovado, sem qualquer ônus para o Município, a demarcação do(s) lote(s) com a locação do respectivo marcos de alinhamento e nivelamento.

Art. 27. Compete ao responsável pelo desmembramento executar, conforme o projeto aprovado, sem qualquer ônus para o Município, as seguintes obras e serviços:

- I - demarcação dos lotes com a locação do respectivo marcos de alinhamento e nivelamento;
- II - implantação de meio-fio nos logradouros públicos na frente dos lotes parcelados;
- III - arborização dos logradouros públicos na frente dos lotes parcelados;
- IV - provisão de elementos de drenagem superficial que viabilizem o adequado escoamento de águas pluviais.

Art. 28. Compete ao loteador executar, conforme o projeto aprovado, sem qualquer ônus para o Município, as seguintes obras e serviços:

- I - demarcação dos lotes com a locação dos respectivos marcos de alinhamento e nivelamento e das quadras;
- II - abertura e terraplenagem dos logradouros públicos;
- III - implantação de meio-fios em todos os logradouros públicos;
- IV - provisão de elementos de drenagem superficial que viabilizem o adequado escoamento de águas pluviais;
- V - instalação de sistema de distribuição de água potável;
- VI - instalação de sistema de esgotamento sanitário;
- VII - instalação dos sistemas de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública;



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ
Adm: Com o povo e para o povo

VIII - arborização dos logradouros públicos;

IX - construção de pontes e pontilhões que se fizerem necessários.

Parágrafo único. O loteador ficará dispensado da execução das obras citadas nos incisos V e VI do caput deste artigo no caso de aprovação de projeto de loteamento com solução individual para esgotamento sanitário ou abastecimento de água.

Seção V

Da Aceitação do Parcelamento

Art. 29. Concluídos a obra e os serviços, o responsável pelo parcelamento deverá requerer a vistoria final, da qual será lavrado termo de verificação da execução da obra, analisando inclusive o estado de funcionamento dos equipamentos urbanos.

§ 1º Caso o termo de verificação da execução da obra conclua pela não aceitação do parcelamento, o requerente poderá promover a complementação da obra ou os ajustes necessários ou apresentar recurso à autoridade competente.

§ 2º O prazo para apresentação do recurso conforme o § 1º deste artigo será contado a partir da data da comunicação da decisão administrativa, aplicando-se quanto à interposição e apreciação do recurso as condições previstas no Código de Obras e Instalações de Pacajá.

§ 3º Na hipótese de apresentação de recurso, a contagem do prazo para conclusão da execução da obra será suspensa.

Art. 30. A aceitação do parcelamento é condição obrigatória para o licenciamento de uso e ocupação do solo nos lotes originados do parcelamento.

Art. 31. O Município aceitará parcialmente o parcelamento nas seguintes condições:

I - no caso de execução parcial previsto no artigo 25 desta Lei, com extinção da hipoteca sobre os lotes correspondentes àquela etapa, desde que observado o cronograma parcial;

II - no caso de execução parcial previsto no artigo 25 desta Lei, sem extinção da hipoteca sobre os lotes correspondentes àquela etapa, quando não observado o cronograma parcial;



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ
Adm: Com o povo e para o povo

III - no caso de conclusão da obra e serviços apenas em parte da área prevista no projeto, sem extinção da hipoteca.

Parágrafo único. Para fins de aceitação parcial, aplica-se o disposto no artigo 29 desta Lei.

Art. 32. A hipoteca sobre os lotes dados como garantia será extinta quando da aceitação integral do parcelamento do solo, inclusive para a hipótese contemplada no inciso II do artigo 31 desta Lei.

Art. 33. O interessado deverá submeter o projeto do parcelamento aprovado ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade, contados a partir da data da aceitação.

Art. 34. O registro do parcelamento só poderá ser cancelado nos termos previstos na legislação federal aplicável.

Seção VI

Das Infrações e Penalidades

Art. 35. A falta de cumprimento das disposições desta Lei, bem como de qualquer exigência acessória para regularização do parcelamento, verificada no exercício da fiscalização, dará ensejo a uma ou mais de uma das seguintes penalidades:

- I - embargo administrativo da obra;
- II - cassação da licença de execução da obra;
- III - multa pecuniária;

Art. 36. Aplica-se o embargo da obra nos casos de:

- I - obra em andamento sem projeto aprovado ou licença de execução, nos termos da lei;
- II - desobediência ao projeto aprovado que implique violação às disposições desta Lei;



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ
Adm: Com o povo e para o povo

III - risco à segurança de pessoas ou à integridade dos recursos ambientais.

Parágrafo único. O embargo deverá ser precedido de vistoria feita pelo setor municipal competente.

Art. 37. Aplica-se a cassação da licença de execução da obra nos seguintes casos:

I - impossibilidade de reversão da situação que motivou o embargo da obra;

II - obra executada em desacordo com as normas desta Lei Complementar, inclusive aquela objeto de embargo que não foi regularizada.

Art. 38. Sem prejuízo das responsabilidades civis e criminais, serão aplicadas multas nos seguintes casos:

I - início ou execução de obra sem licença do setor municipal competente;

II - execução de obra em desacordo com o projeto aprovado;

III - ausência no local da obra do projeto aprovado ou da licença de execução da obra.

§ 1º A infração de que trata o inciso II do caput deste artigo poderá ser considerada:

I - simples, quando se tratar de situação com baixo potencial de ameaça à segurança de pessoas, bens e instalações ou risco à saúde ou interferência no ambiente urbano, sem possibilidade de desencadear outras irregularidades e facilmente reversível;

II - grave, quando se tratar de situação com médio potencial de ameaça à segurança de pessoas, bens e instalações ou risco à saúde ou interferência

no ambiente urbano, com baixas possibilidades de desencadear outras irregularidades e facilmente reversível;

III - gravíssima, quando se tratar de situação com alto potencial de ameaça à segurança de pessoas, bens e instalações, ou risco à saúde ou interferência no ambiente urbano, com possibilidades de desencadear outras irregularidades.

§ 2º Para definição dos respectivos valores das multas será levada em conta a gravidade da infração.

§ 3º Os valores das multas são apresentados posteriormente em Lei Complementar.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ
Adm: Com o povo e para o povo

Art. 39. Na imposição de penalidades previstas nesta Lei durante a execução da obra, a fiscalização municipal observará o procedimento administrativo disposto na legislação aplicável às edificações.

Seção VII

Das Disposições Penais

Art. 40. Constitui crime contra a Administração Pública.

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Pena: Reclusão, de 1(um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Parágrafo único - O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido.

I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente.

II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 43, §§ 4º e 5º, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativa, se o fato não constituir crime mais grave.

Pena: Reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no País.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ
Adm: Com o povo e para o povo

Art. 41. Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

Art. 42. Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado.

Pena: Detenção, de 1 (um) a 2 (dois) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

CAPÍTULO IV

Do Registro do Loteamento e Desmembramento

Art. 43. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula;

II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vintes anos), acompanhados dos respectivos comprovantes;

III - certidões negativas:

a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;

b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a

Administração Pública.

IV - certidões:

a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ônus reais relativos ao imóvel;

d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ

Adm: Com o povo e para o povo

V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;

VI - exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 51 desta Lei;

VII - declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.

§ 1º - Os períodos referidos nos incisos III, alínea b e IV, alíneas a, e d, tomarão por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo todas elas serem extraídas em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.

§ 2º - A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.

§ 3º - A declaração a que se refere o inciso VII deste artigo não dispensará o consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados pelo seu cônjuge.

§ 4º 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, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

§ 5º No caso de que trata o § 4º, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados nos incisos V e VI 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.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ
Adm: Com o povo e para o povo

Art. 44. Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação.

§ 1º - Findo o prazo 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 sobre ela se manifestem 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 - Ouvido o Ministério Público no prazo de 5 (cinco) dias, o juiz decidirá de plano ou após instrução sumária, devendo remeter ao interessado as vias ordinárias caso a matéria exija maior indagação.

§ 3º - A publicação do edital se fará apenas num dos jornais locais, se houver, ou, não havendo, em jornal da região.

§ 4º - O Oficial do Registro de Imóveis que efetuar o registro em desacordo com as exigências desta Lei ficará sujeito a multa equivalente a 10 (dez) vezes os emolumentos regimentais fixados para o registro, na época em que for aplicada a penalidade pelo juiz corregedor do cartório, sem prejuízo das sanções penais e administrativas cabíveis.

§ 5º - Registrado o loteamento, o Oficial de Registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura.

Art. 45. O registro do loteamento será feito, por extrato, no livro próprio.

Parágrafo único - No Registro de Imóveis far-se-á o registro do loteamento, com uma indicação para cada lote, a averbação das alterações, a abertura de ruas e praças e as áreas destinadas a espaços livres ou a equipamentos urbanos.

Art. 46. Quando a área loteada estiver situada em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro será requerido primeiramente perante aquela em que estiver localizada a maior parte da área loteada. Procedido o registro nessa circunscrição, o interessado requererá, sucessivamente, o registro do loteamento em cada uma das demais, comprovando perante cada



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ

Adm: Com o povo e para o povo

qual o registro efetuado na anterior, até que o loteamento seja registrado em todas. Denegado registro em qualquer das circunscrições, essa decisão será comunicada, pelo Oficial do Registro de Imóveis, às demais para efeito de cancelamento dos registros feitos, salvo se ocorrer a hipótese prevista no § 4º deste artigo.

§ 1º Nenhum lote poderá situar-se em mais de uma circunscrição.

§ 2º - É defeso ao interessado processar simultaneamente, perante diferentes circunscrições, pedidos de registro do mesmo loteamento, sendo nulos os atos praticados com infração a esta norma.

§ 3º - Enquanto não procedidos todos os registros de que trata este artigo, considerar-se-á o loteamento como não registrado para os efeitos desta Lei.

§ 4º - O indeferimento do registro do loteamento em uma circunscrição não determinará o cancelamento do registro procedido em outra, se o motivo do indeferimento naquela não se estender à área situada sob a competência desta, e desde que o interessado requeira a manutenção do registro obtido, submetido o remanescente do loteamento a uma aprovação prévia perante a Prefeitura Municipal.

Art. 47. 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.

Parágrafo único. Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Município poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio.

Art. 48. O registro do loteamento só poderá ser cancelado:

I - por decisão judicial;

II - a requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato;

III - a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ
Adm: Com o povo e para o povo

§ 1º - A Prefeitura só poderá se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já se tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências.

§ 2º - Nas hipóteses do inciso II e III, o Oficial do Registro de Imóveis fará publicar, em resumo, edital do pedido de cancelamento, podendo este ser impugnado no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da última publicação. Findo esse prazo, com ou sem impugnação, o processo será remetido ao juiz competente para homologação do pedido de cancelamento, ouvido o Ministério Público.

§ 3º - A homologação de que trata o parágrafo anterior será precedida de vistoria judicial destinada a comprovar a inexistência de adquirentes instalados na área loteada.

Art. 49. O processo de loteamento e os contratos depositados em Cartório poderão ser examinados por qualquer pessoa, a qualquer tempo, independentemente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca.

CAPÍTULO V

Dos Contratos

Art. 50. São irrevogáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros.

Art. 51. Os compromissos de compra e venda as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular e conterão, pelo menos, as seguintes indicações:

I - nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes;

II - denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição;

III - descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características;

IV - preço, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância do sinal;



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ

Adm: Com o povo e para o povo

V - taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses;

VI - indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado;

VII - declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.

§ 1º O contrato deverá ser firmado em 3 (três) vias ou extraídas em 3 (três) traslados, sendo um para cada parte e o terceiro para arquivo no registro imobiliário, após o registro e anotações devidas.

§ 2º Quando o contrato houver sido firmado por procurador de qualquer das partes, será obrigatório o arquivamento da procuração no registro imobiliário.

§ 3º Admite-se, nos parcelamentos populares, a cessão da posse em que estiver provisoriamente imitado o Município e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública.

§ 4º A cessão da posse referida no § 3º, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui crédito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.

§ 5º Com o registro da sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida no § 3º converter-se-á em propriedade e a sua cessão, em compromisso de compra e venda ou venda e compra, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstância que, demonstradas ao Registro de Imóveis, serão averbadas na matrícula relativa ao lote.

§ 6º Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação.

Art. 52. Se aquele que se obrigou a concluir contrato de promessa de venda ou de cessão não cumprir a obrigação, o credor poderá notificar o devedor para outorga do contrato ou oferecimento de impugnação no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de proceder-se ao registro de pré-contrato, passando as relações entre as partes a serem regidas pelo contrato-padrão.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ

Adm: Com o povo e para o povo

§ 1º Para fins deste artigo, terão o mesmo valor de pré-contrato a promessa de cessão, a proposta de compra, a reserva de lote ou qualquer, outro instrumento, do qual conste a manifestação da vontade das partes, a indicação do lote, o preço e modo de pagamento, e a promessa de contratar.

§ 2º O registro de que trata este artigo não será procedido se a parte que o requereu não comprovar haver cumprido a sua prestação, nem a oferecer na forma devida, salvo se ainda não exigível.

Art. 53. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pela Prefeitura Municipal, devendo ser depositada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original com a devida averbação.

Art. 54. Aquele que adquirir a propriedade loteada mediante ato intervivos, ou por sucessão causa mortis, sucederá o transmitente em todos os seus direitos e obrigações, ficando obrigado a respeitar os compromissos de compra e venda ou as promessas de cessão, em todas as suas cláusulas, sendo nula qualquer disposição em contrário, ressalvado o direito do herdeiro ou legatário de renunciar à herança ou ao legado.

Art. 55. A sentença declaratória de falência ou da insolvência de qualquer das partes não rescindir os contratos de compromisso de compra e venda ou de promessa de cessão que tenham por objeto a área loteada ou lotes da mesma. Se a falência ou insolvência for do proprietário da área loteada ou do titular de direito sobre ela, incumbirá ao síndico ou ao administrador dar cumprimento aos referidos contratos; se do adquirente do lote, seus direitos serão levados à praça.

Art. 56. O contrato particular pode ser transferido por simples trespasse, lançado no verso das vias em poder das partes, ou por instrumento em separado, declarando-se o número do registro do loteamento, o valor da cessão e a qualificação do cessionário, para o devido registro.

§ 1º A cessão independe da anuência do loteador, mas, em relação a este, seus efeitos só se produzem depois de cientificado, por escrito, pelas partes ou quando registrada a cessão.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ
Adm: Com o povo e para o povo

§ 2º - Uma vez registrada a cessão, feita sem anuência do loteador, o Oficial do Registro dar-lhe-á ciência, por escrito, dentro de 10 (dez) dias.

Art. 57. Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor.

§ 1º Para os fins deste artigo o devedor-adquirente será intimado, a requerimento do credor, pelo Oficial do Registro de Imóveis, a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados e à custa de intimação.

§ 2º Purgada a mora, convalescerá o contrato.

§ 3º - Com a certidão de não haver sido feito o pagamento em cartório, o vendedor requererá ao Oficial do Registro o cancelamento da averbação.

Art. 58. Se o credor das prestações se recusar recebê-las ou furtar-se ao seu recebimento, será constituído em mora mediante notificação do Oficial do Registro de Imóveis para vir receber as importâncias depositadas pelo devedor no próprio Registro de Imóveis. Decorridos 15 (quinze) dias após o recebimento da intimação, considerar-se-á efetuado o pagamento, a menos que o credor impugne o depósito e, alegando inadimplemento do devedor, requeira a intimação deste para os fins do disposto no art. 57 desta Lei.

Art. 59. Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

Parágrafo único - Não serão indenizadas as benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei.

Art. 60. Ocorrendo o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato e tendo havido o pagamento de mais de 1/3 (um terço) do preço ajustado, o Oficial do Registro de Imóveis mencionará este fato no ato do cancelamento e a quantia paga; somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote, se for comprovada a restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição junto ao Registro de Imóveis.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ
Adm: Com o povo e para o povo

§ 1º Ocorrendo o depósito a que se refere este artigo, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o interessado para vir recebê-lo no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de ser devolvido ao depositante.

§ 2º No caso de não se encontrado o interessado, o Oficial do Registro de Imóveis depositará quantia em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária.

Art. 61. O registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão só poderá ser cancelado:

- I - por decisão judicial;
- II - a requerimento conjunto das partes contratantes;
- III - quando houver rescisão comprovada do contrato.

CAPÍTULO VI
DA REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO

Seção I
Das Disposições Gerais

Art. 62. A regularização dos parcelamentos do solo para fins urbanos é procedimento administrativo aplicável para os empreendimentos dessa natureza já habitados e que:

- I - não tiveram projeto apresentado para aprovação do setor municipal competente;
- II - não foram aceitos pelo setor municipal competente, apresentando desconformidade com a autorização expedida.

§ 1º A regularização do parcelamento não exime a responsabilidade da pessoa física ou jurídica que tenha violado a legislação municipal.

§ 2º Verificando-se que parte do empreendimento ainda está em fase de execução, serão embargados a obra e os serviços restantes em desconformidade com a legislação municipal até a aceitação parcial ou integral do empreendimento, aplicando-se as demais penalidades cabíveis nos termos desta Lei.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ
Adm: Com o povo e para o povo

§ 3º Será admitida a substituição do projeto aprovado pelo setor municipal competente, quando a desconformidade tornar inviável ou extremamente difícil a implantação do projeto original.

§ 4º Em caso de alteração de projeto já registrado no Registro Geral de Imóveis, serão observadas as providências previstas na legislação federal aplicável.

Art. 63. Não será admitida a regularização de parcelamento do solo para fins urbanos nas condições previstas no artigo 3º, § 1º desta Lei.

§ 1º O Município poderá estabelecer por lei a conformação de perímetro urbano que abranja a área onde se situe o parcelamento do solo, para fins de sua regularização, quando implantado em áreas fora dos perímetros urbanos definidos por legislação municipal.

§ 2º A regularização de parcelamentos em unidades de conservação de uso indireto ou nas áreas de entorno de sítios arqueológicos estará sujeita a parecer do órgão governamental tutelar.

§ 3º Aplica-se, para fins de regularização fundiária, o previsto no artigo 3º, § 2º desta Lei.

§ 4º A regularização de parcelamento do solo em Áreas de Interesse Social, previstas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, poderá obedecer regras próprias, estabelecidas nas leis que as instituir.

Art. 64. Serão exigidas para a regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, conforme o caso, a execução de obra e serviços previstos nos artigos 26 a 28 desta Lei.

Seção II

Dos Procedimentos

Art. 65. O processo de regularização do parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser iniciado por:

- I - requerimento do responsável pelo parcelamento;
- II - requerimento de qualquer interessado;
- III - ato de ofício.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ
Adm: Com o povo e para o povo

Art. 66. O requerimento para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, quando apresentado pelo responsável pelo empreendimento, deverá estar acompanhado de:

I - planta do imóvel antes do parcelamento promovido, conforme o previsto no artigo 9º desta Lei;

II - projeto de parcelamento conforme o previsto nos artigos 14 e 15 desta Lei;

III - cronograma de execução da obra e serviços ainda não concluídos, quando for o caso.

§ 1º Ato do Poder Executivo Municipal regulamentará o processo administrativo de regularização do parcelamento por iniciativa do responsável pelo empreendimento.

§ 2º Em caso de comprovar-se a impossibilidade de apresentação da planta do imóvel em período anterior ao empreendimento, deixará de ser exigida tal providência.

Art. 67. O requerimento para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, quando apresentado por qualquer interessado, deverá estar acompanhado, no mínimo, de:

I - termo de compromisso de regularização do parcelamento do solo;

II - planta do imóvel antes do parcelamento promovido, conforme o previsto no artigo 9º desta Lei;

III - projeto de parcelamento conforme o previsto nos artigos 14 e 15 desta Lei;

IV - cronograma de execução da obra e serviços ainda não concluídos, quando for o caso.

§ 1º O requerimento poderá ser apresentado por associação, acompanhado de cópia do ato constitutivo devidamente registrado.

§ 2º Em caso de comprovar-se a impossibilidade de apresentação da planta do imóvel em período anterior ao empreendimento, deixará de ser exigida tal providência.

§ 3º Ato do Poder Executivo Municipal regulamentará o processo administrativo de regularização do parcelamento por iniciativa de qualquer interessado.

Art. 68. Quando for identificada a existência de parcelamento do solo para fins urbanos nas condições previstas no artigo 1º desta Lei, o setor municipal competente notificará o



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ
Adm: Com o povo e para o povo

responsável pelo empreendimento para proceder à devida regularização, aplicando-se ainda as penalidades correspondentes.

§ 1º Para fins de regularização do parcelamento do solo será exigida:

I - apresentação de planta do imóvel antes do parcelamento promovido, conforme o previsto no artigo 9º desta Lei, a ser realizada no prazo de 30 (trinta) dias contados a partir da:

a) data final prevista para o prazo para defesa do notificado, caso esta não tenha sido exercida;

b) data de publicação da decisão final da autoridade competente que confirme a necessidade de regularização do parcelamento e a responsabilidade do notificado.

II - projeto de parcelamento conforme o previsto nos artigos 14 e 15 desta Lei, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de apresentação da planta mencionada no inciso I deste artigo;

III - cronograma de execução da obra e serviços ainda não concluídos, quando for o caso, para conclusão no prazo máximo de 2 (dois) anos.

§ 2º O disposto nos incisos I e II do caput deste artigo aplica-se apenas em caso de:

I - parcelamento sem projeto apresentado;

II - parcelamento para o qual tenha sido alterado o projeto originalmente aprovado.

§ 3º O cronograma para execução da obra e serviços não concluídos será apresentado com o projeto de parcelamento do solo ou, quando este não for necessário, em 60 dias contados da:

a) data final prevista para o prazo para defesa do notificado, caso esta não tenha sido exercida;

b) data de publicação da decisão final da autoridade competente que confirme a necessidade de regularização do parcelamento e a responsabilidade do notificado.

§ 4º Em caso de comprovar-se a impossibilidade de apresentação da planta do imóvel em período anterior ao empreendimento, deixará de ser exigida tal providência.

§ 5º A notificação e o exercício do direito de defesa observarão os procedimentos previstos no Código de Obras e Instalações de Pacajá.

Art. 69. Em se tratando de parcelamento do solo sem solicitação junto ao Município, o setor municipal competente, em conjunto ou paralelamente ao Ministério Público, promoverá a identificação do responsável pelo empreendimento.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ
Adm: Com o povo e para o povo

Art. 70. Além das penalidades aplicadas por infrações verificadas, será aplicada multa diária ao responsável pelo parcelamento que não atenda a notificação para a regularização do parcelamento, que será estabelecida em Lei Complementar.

Art. 71. Iniciado o procedimento para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos por ato de ofício, serão adotadas as providências judiciais previstas na legislação federal em relação aos pagamentos pendentes para aquisição dos lotes.

Parágrafo único. O Município poderá desistir da ação prevista no caput deste artigo quando se verificar o atendimento à notificação prevista no artigo 66 desta Lei e o satisfatório andamento do procedimento de regularização do parcelamento.

Art. 72. Aprovado o requerimento para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, será expedida a autorização correspondente.

§ 1º As atividades exigidas para regularização deverão ser iniciadas em 60 (sessenta) dias a contar da expedição da autorização, sob pena de multa diária, que será estabelecida em Lei Complementar.

§ 2º O interessado providenciará as alterações necessárias junto ao Registro Geral de Imóveis, conforme o caso, observando-se o mesmo prazo previsto nesta legislação federal.

§ 3º A apresentação do parcelamento do solo para aceitação final do setor municipal competente deverá ocorrer no prazo máximo de 2 (dois) anos contados da data da autorização, sob pena de multa diária, que será estabelecida em Lei Complementar.

Art. 73. Para atender a função social da cidade e da propriedade urbana, o Município poderá promover diretamente as obras e serviços para fins de regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, quando:

- I - não for atendida a notificação pelo responsável pelo parcelamento;
- II - não for possível identificar o responsável pelo parcelamento.

§ 1º O disposto neste artigo aplica-se inclusive nos casos em que:

- I - haja débitos tributários sobre a propriedade da gleba;
- II - não esteja atualizado o registro imobiliário sobre a gleba.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ

Adm: Com o povo e para o povo

§ 2º O Município exigirá do responsável pelo parcelamento ou de qualquer obrigado solidário ou subsidiário o ressarcimento das despesas provenientes das obras e serviços relativos ao empreendimento, incluindo o acréscimo de 20% (vinte por cento) a título de administração, sem prejuízo das sanções aplicáveis.

§ 3º No caso de se mostrar inviável o ressarcimento pelo responsável pelo parcelamento, o Município poderá exigir, conforme o caso, o ressarcimento pelos possuidores ou proprietários existentes da área de fato parcelada.

§ 4º No caso do parcelamento ter sido promovido por órgão ou entidade pública, poderá ser estabelecido convênio com o Município, compartilhando-se as atribuições previstas nesta Lei.

Art. 74. As obras e serviços assumidos pelo Município visando a adequada urbanização, quando não houver projeto aprovado ou esse necessitar de alteração, serão precedidos das seguintes providências:

I - levantamento fundiário, topográfico, urbanístico e ambiental do parcelamento, caso não haja informações atualizadas;

II - elaboração de projeto de urbanização com participação da comunidade residente, avaliando inclusive a necessidade de:

a) áreas para implantação de equipamentos comunitários, identificando-as;

b) áreas verdes, incluindo-se aquelas destinadas a faixas de proteção, identificando-as;

c) obras e serviços previstos, conforme o caso, nos artigos 26 a 28 desta Lei.

III - aprovação do projeto de urbanização pelo setor municipal competente.

§ 1º Na elaboração do projeto de urbanização, o Município observará o disposto nos artigos 14 e 15 desta Lei.

§ 2º O Município poderá alterar o projeto já aprovado quando verificar alternativa que melhor atenda ao interesse público, observando-se a legislação federal aplicável.

§ 3º Serão criados Comitês Gestores Locais, nos termos previstos no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Pacajá, para fins de organizar a participação da comunidade residente.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ

Adm: Com o povo e para o povo

Art. 75. Sempre que necessário, será dada prioridade às ações municipais relativas à regularização de parcelamentos do solo para fins urbanos situados:

I - nas subzonas de fragilidade ambiental, conforme definidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Pacajá;

II - nas subzonas de implantação prioritária de infra-estrutura urbana, conforme definidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Pacajá.

Art. 76. Independentemente da iniciativa para a regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, haverá a fase de vistoria final e aceitação do parcelamento, conforme o previsto no artigo 29 desta Lei.

§ 1º O Município poderá expedir licença para uso e ocupação dos lotes ou mesmo a regularização dos já existentes, conforme legislação aplicável, a partir da aceitação urbanística do empreendimento.

§ 2º Em casos excepcionais, onde se demonstre inconveniente aguardar-se a completa conclusão das obras e serviços, poderão ser expedidas licenças de uso e ocupação dos lotes ou mesmo regularizados os já existentes, desde que estejam inequivocamente demarcados e se encontrem em perfeito funcionamento os equipamentos relacionados a:

I - abastecimento de água;

II - esgotamento sanitário.

Art. 77. Quando promovida pelo Município à regularização do parcelamento o solo para fins urbanos, caberá à Procuradoria Geral encaminhar o registro do parcelamento ao Registro Geral de Imóveis.

Parágrafo único. A regularização fundiária a ser promovida em favor dos adquirentes dos lotes terá a participação do Município em caso de inclusão dos interessados em programa de regularização fundiária municipal.

Art. 78. O disposto neste capítulo aplica-se inclusive para regularização dos parcelamentos preexistentes à vigência desta Lei Complementar.

CAPÍTULO VII



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ
Adm: Com o povo e para o povo

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 79. Com a devida anuência do proprietário, o Município poderá instituir consórcio imobiliário para fins de parcelamento do solo, mesmo em imóveis utilizados e edificados.

§ 1º O Município celebrará contrato pelo qual adquirirá a propriedade do imóvel, com a finalidade de promover o parcelamento, comprometendo-se a realizar o pagamento através da transferência de lotes em valor economicamente equivalente ao do imóvel na época anterior ao parcelamento.

§ 2º O projeto de parcelamento será parte integrante do contrato, podendo ser objeto de termo aditivo, e indicará os lotes destinados ao pagamento do proprietário do imóvel não parcelado.

§ 3º Para ser estabelecido, o consórcio imobiliário deverá:

I - ser submetido à apreciação da população através da realização de pelo menos 1 (uma) audiência pública, quando se tratar de imóvel com área superior à 10.000 m² (dez mil metros quadrados);

II - ser objeto de estudo prévio de impacto de vizinhança, quando se enquadrar nas hipóteses previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo de Pacajá;

III - ser submetido ao Conselho Municipal de Gestão Territorial.

§ 4º O consórcio imobiliário para fins de parcelamento poderá contemplar também a ocupação do solo.

Art. 80. Enquanto os planos mencionados no artigo 5º desta Lei não forem concluídos, deverão ser considerados os pareceres dos respectivos órgãos e entidades municipais competentes para fins de aprovação do projeto de parcelamento.

Parágrafo único. Será obrigatória a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 15m (quinze metros) de cada lado ao longo de cursos d'água, lagos e lagoas e das áreas de ressaca, a partir da cota mais alta já registrada em épocas de cheia, enquanto não estiver aprovado o Código Ambiental de Pacajá.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ
Adm: Com o povo e para o povo

Art. 81. Os parcelamentos aprovados em data anterior à da vigência desta Lei ficam sujeitos às exigências da legislação anterior.

Parágrafo único. Em caso de caducidade de autorização concedida, nova autorização somente será expedida com base nesta Lei.

Art. 82. Será admitida a regularização de lotes com parâmetros inferiores aos previstos nesta Lei em caso de ocupação comprovada já existente há pelo menos 5 (cinco) anos.

Parágrafo único. A hipótese prevista no caput deste artigo será aplicável desde que o lote tenha testado mínima de 5m (cinco metros) e área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

Art. 83. Os prazos previstos nesta Lei são contados excluindo-se o primeiro dia e incluindo-se o último.

Art. 84. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Chefe do Poder Executivo Municipal de Pacajá, Estado do Pará, aos 15 (quinze) dias de Abril de 2014.

ANTÔNIO MARES PEREIRA
Prefeito Municipal