

LEI Nº 501

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

O PREFEITO MUNICIPAL DE UNIÃO, Estado do Piauí

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

§ 1º. Arruamento é a divisão de glebas em quadras, mediante a abertura de vias de circulação ou prolongamento de vias já existentes.

§ 2º. Loteamento é a segmentação de quadras resultantes de arruamento aprovado, ou em curso de aprovação, em lotes destinados à ocupação urbana, tendo todos eles testada para logradouro público.

§ 3º. Desmembramento é a repartição de um terreno, sem qualquer alteração ou acréscimo do sistema viário, para a formação de lotes.

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

§ 5º. Fracionamento é o parcelamento de terrenos ou glebas, isento de doação dos percentuais destinados ao uso público, quando ocorrer em terrenos ou glebas com área de até 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

Art. 2º. São partes integrantes desta Lei, como complemento do seu texto, três anexos:

- Anexo 1 - Características técnicas das vias de circulação;



- Anexo 2 - Características técnicas das vias de circulação, nos loteamentos de interesse social; e
- Anexo 3 - Dimensões dos lotes urbanos.

Art. 3°. O parcelamento do solo urbano, por qualquer das formas definidas nesta Lei só pode ser realizado mediante licença ou por iniciativa da Prefeitura Municipal de União.

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

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

Art. 5°. Não é permitido o parcelamento do solo:

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

Art. 6°. Todo parcelamento deve ser, obrigatoriamente, integrado à estrutura urbana, mediante conexão com o sistema viário e, ainda, submetido às diretrizes da municipalidade, através dos seus órgãos competentes.

Art. 7°. Nas zonas de preservação, exceto aquelas protegidas por legislação federal, o parcelamento do solo é permitido para o desenvolvimento de atividades culturais, de recreação e de lazer e para a implantação de equipamentos e instalações de serviços urbanos.

Art. 8°. As exigências fixadas em planos municipais oficiais, quando maiores que as definidas nesta Lei, prevalecem quanto à qualquer forma de parcelamento do solo urbano.



Art. 9º. O parcelamento do solo deve ser executado de forma a não comprometer ou prejudicar o direito de propriedade de terceiros, sendo o loteador o responsável por estes danos.

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

Art. 10. O projeto de parcelamento do solo aprovado pela Prefeitura Municipal deve ser averbado no registro de imóveis competente.

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

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

CAPÍTULO II DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 11. O interessado que desejar parcelar um terreno, no Município de União, deve solicitar a Consulta Prévia para projetos de parcelamento do solo, junto ao órgão municipal competente.

Art. 12. A consulta prévia deve ser solicitada mediante a apresentação:

- I - de requerimento de consulta, assinado pelo proprietário do terreno;
- II - da comprovação de propriedade da área, objeto do pedido; e
- III - de duas cópias do levantamento planialtimétrico na escala de 1:1000, com curvas de nível de metro em metro, indicando os limites do terreno, a orientação magnética e as vias oficiais próximas.

§ 1º Na fase de consulta prévia, a Prefeitura Municipal aceitará, como prova de propriedade do terreno, documento de promessa de compra e venda devidamente transcrito.

§ 2º O traçado das curvas de nível poderá ser dispensado quando a área for menor que 1 ha (um hectare) ou menor que uma quadra urbana, ao juízo do órgão municipal competente, encarregado da análise.

Art. 13. Recebida a solicitação de consulta prévia, a Prefeitura Municipal



terá quinze dias para a emissão do documento sobre a viabilidade do parcelamento, com indicações e eventuais sugestões.

Art. 14. O documento de consulta prévia, emitido pelo órgão municipal competente deve indicar:

- I - o traçado das vias previstas;
- II - a localização das áreas verdes e institucionais;
- III - as alterações de características do parcelamento do solo, indicadas em planos municipais oficiais; e
- IV - as partes do projeto que deverão ser apresentadas para solicitação da licença de construção.

Art. 15 As indicações de consulta prévia têm validade de 1 (um) ano.

CAPÍTULO III DA APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS

Art. 16. O interessado deve providenciar o projeto de parcelamento, com pleno atendimento às indicações da Consulta Prévia e de acordo com todas as exigências desta Lei.

Art. 17. O projeto de parcelamento deve ser realizado por profissional legalmente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA-PI e inscrito no Registro Profissional da Prefeitura Municipal de União.

§ 1º. O projeto de parcelamento pode dispensar a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) de profissional habilitado quando relativo a apenas dois lotes ou quando da incorporação de pequena faixa de terreno ao lote contíguo, devendo esta reestruturação constar de escritura de transmissão.

§ 2º. O profissional responsável pelo projeto de parcelamento não pode ter antecedentes de irregularidade ainda pendentes em obras de loteamentos e edificações, conforme Registro Profissional da Prefeitura Municipal de União.

Art. 18. Para aprovação do projeto e obtenção de licença para a execução do parcelamento, o proprietário ou seu representante legal, deve apresentar os seguintes documentos:

- I - requerimento de solicitação de licença para execução do parcelamento;
- II - cópia do documento de consulta prévia;
- III - título de propriedade do imóvel;
- IV - certidão negativa de débitos para com o IPTU, nos casos em que a



negativação não puder ser comprovada “on line”, através do sistema da Prefeitura Municipal;

V - certidão negativa de gravação de hipoteca ou de outros ônus reais, incidentes sobre aquele imóvel;

VI - quatro cópias do projeto de parcelamento, devidamente assinada e datada pelo proprietário e pelo profissional autor do projeto, com respectivas identificações; e

VII - Anotação de Responsabilidade Técnica do profissional autor do projeto.

Parágrafo único. Para aprovação de parcelamento de qualquer natureza, o proprietário não pode ter pendências perante o Tesouro Municipal, nem irregularidades relacionadas a obras, edificações ou parcelamentos.

Art. 19. O projeto de parcelamento deve ser composto das seguintes partes:

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

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

- a) limites da área com relação aos terrenos vizinhos;
- b) curvas de nível de metro em metro, referenciadas à Referência de Nível (RN) do local determinada na planta da cidade;
- c) quadras identificadas por letras maiúsculas;
- d) lotes devidamente dimensionados e identificados por números;
- e) quadro de áreas com os respectivos percentuais;
- f) todos os elementos de locação necessários;
- g) identificação das áreas verdes e institucionais, com respectivas dimensões; e
- h) traçado das vias públicas, com indicações das respectivas larguras, inclusive dos passeios;

III - plantas dos perfis longitudinais e seções transversais de todas as vias de circulação, na escala horizontal 1:1000, e vertical 1:100;

IV - planilha de cálculo do nivelamento;

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

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

VII - cronograma físico-financeiro da obra; e

VIII - uma via do projeto, em meio magnético.

§ 1º. Reloteamentos, remembramentos e desdobramentos podem ser



isentos de apresentação de partes do projeto, conforme indicações de consulta prévia.

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

Art. 20. O projeto de parcelamento deve ser apreciado pelo órgão municipal competente no prazo de sessenta dias úteis, contados da data de sua entrada no protocolo.

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

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

Art. 21. Qualquer alteração em projetos de parcelamento depende da prévia autorização da Prefeitura Municipal, obedecidas às disposições desta Lei.

Art. 22. O desdobramento e o remembramento de lotes vinculados a projetos de edificações, são aprovados automaticamente com a aprovação destes projetos.

Art. 23. É de responsabilidade exclusiva do loteador, a implantação das obras constantes do cronograma aprovado, que serão fiscalizados pelos órgãos competentes.

§ 1º. Para execução das obras previstas o prazo não pode exceder de dois anos a contar da expedição da licença.

§ 2º. O prazo referido no parágrafo anterior pode ser prorrogado, quando requerido, ainda na sua vigência, tantas vezes quantas forem julgadas convenientes, em função do dimensionamento ou estrutura das obras a executar.

§ 3º. O Município pode licenciar as edificações simultaneamente à execução das obras de urbanização, condicionando a emissão do "habite-se" à conclusão das obras, vinculadas ao cronograma aprovado.

Art. 24. O Município pode receber, para garantir o compromisso de execução das obras, garantias segundo uma das seguintes modalidades, de acordo com o que dispõe a legislação federal:

- I - garantia hipotecária;
- II - caução em dinheiro ou lotes, em títulos da dívida pública ou fideijussória;
- III - fiança bancária;



IV - seguro garantia.

§ 1º. A garantia deve ter valor equivalente ao custo orçamentado das obras, aceito pelos órgãos analisadores.

§ 2º. A garantia prestada pode ser liberada, a critério do órgão fiscalizador, à medida que as obras forem executadas, segundo o cronograma aprovado, mantida a garantia para o restante das obras.

§ 3º. Não podem ser dadas em garantia hipotecária, as áreas de vias, praças, parques, bem como aquelas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e áreas “non aedificandi” constantes do projeto de loteamento.

§ 4º. A implantação de aglomerados populares, pela administração pública, fica dispensada das citadas garantias.

Art. 25. O proprietário do loteamento ou plano de arruamento é obrigado a transferir para o município, sem ônus para os cofres públicos, o domínio dos terrenos destinados a logradouros públicos e ao uso institucional.

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

- I - declaração expressa do proprietário, obrigando-se a respeitar o projeto;
- II - indicação da caução, com identificação dos lotes ou prova do depósito correspondente;
- III - designação das áreas de utilidade pública doadas à Prefeitura Municipal;
- IV - indicação das obras a serem executadas, com os seus respectivos prazos; e
- V - demais obrigações estipuladas no processo.

Parágrafo único. Assinado o termo, o loteador tem trinta dias úteis para entregar à Prefeitura Municipal o instrumento de doação das áreas de domínio público, bem como apresentar certidão do Cartório de Registro de Imóveis, comprovando que o incorporador ou proprietário cumpriu todas as prescrições legais.

Art. 27. As plantas dos projetos de loteamentos não podem apresentar rasuras, em sua versão final para fins de aprovação.

Art. 28. Todo parcelamento deve ser registrado no cartório competente no prazo de cento e oitenta dias, a contar da data de sua aprovação.



Parágrafo único. O órgão municipal competente adotará as medidas cabíveis de multa e embargo se verificada a comercialização de lotes em parcelamentos não registrados em cartório.

CAPÍTULO IV DO DESMEMBRAMENTO E DO REMEMBRAMENTO

Art. 29. Aplicam-se aos desmembramentos e remembramentos, no que couber, as prescrições relativas aos parcelamentos em geral.

Art. 30. São admitidas operações conjuntas de desmembramento/remembramento e remembramento/desmembramento entre glebas e lotes adjacentes, no mesmo processo administrativo.

Art. 31. Todo terreno resultante de desmembramento deve ter confrontação com via pública, salvo aqueles desmembrados na condição de serem remembrados ao terreno adjacente.

Art. 32. Os projetos de desmembramento e remembramento devem ser submetidos à aprovação da municipalidade, através de processos instruídos com a seguinte documentação:

- I - requerimento assinado pelo proprietário;
- II - título de propriedade do imóvel;
- III - quatro cópias do projeto atendendo às seguintes exigências:
 - a) indicação das configurações atual e pretendida;
 - b) indicação de todo o arruamento e dos logradouros públicos adjacentes;
 - c) cotas em todos os limites dos terrenos;
 - d) curvas de nível de metro em metro, quando necessário;
 - e) escala mínima de 1/1000 e máxima de 1/100;
 - f) orientação magnética.
- IV - memorial descritivo dos lotes existentes e projetados;
- V - uma via do projeto em meio digital atendendo aos padrões exigidos para sua inserção na base cartográfica do município; e
- VI - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART / CREA-PI, quando do desmembramento resultarem mais de três lotes ou quando forem remembrados três ou mais lotes.



Art. 33. As plantas dos projetos de desmembramentos não podem apresentar rasuras, em sua versão final, para fins de aprovação.

CAPÍTULO V DO FRACIONAMENTO

Art. 34. O fracionamento de terrenos ou glebas deve ser autorizado somente em locais onde todo o arruamento esteja implantado de acordo com as diretrizes do município, nos seguintes casos:

I - em terrenos ou glebas com área de até 10.000 m² (dez mil metros quadrados) desde que não tenham sido parcelados, desmembrados, remembrados, desdobrados ou fracionados nos últimos dez anos;

II - em terrenos ou glebas com qualquer área para efeito de divisão ou partilha nos casos de:

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

Art. 35. Nos projetos de fracionamento, todos os lotes resultantes devem ter confrontação para a via pública e devem obedecer aos padrões definidos para as respectivas zonas de uso.

Art. 36. Os projetos de fracionamento devem ser submetidos à aprovação do órgão municipal competente, através de processo instruído com a seguinte documentação:

I - requerimento assinado pelo proprietário;

II - título de propriedade do imóvel;

III - no mínimo quatro cópias do projeto, atendendo às seguintes exigências:

- a) indicação da configuração atual e a pretendida;
- b) indicação de todo o arruamento e logradouros públicos adjacentes;
- c) cotas em todos os limites dos terrenos;
- d) curvas de nível de metro em metro, quando necessário;
- e) escala mínima de 1/1000 e máxima de 1/100;
- f) orientação magnética;
- g) memorial descritivo dos terrenos existentes e projetados;
- h) perfil longitudinal e transversal da via a ser aberta, cotada em sua largura, inclusive passeios, nos casos de abertura de vias.



IV - uma via do projeto em meio digital, atendendo aos padrões exigidos para inserção na base cartográfica do município; e

V - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART / CREA-PI, quando do fracionamento resultarem mais de três lotes.

CAPITULO VI DA REVISÃO DE ALINHAMENTO E DOS LEVANTAMENTOS TOPOGRÁFICOS

Art. 37. Revisão de alinhamento é o procedimento de identificação e locação das testadas, da largura das vias oficiais confrontantes, assim como a distância do imóvel em relação à esquina mais próxima de sua quadra.

Art. 38. Para solicitar o Termo de Revisão de Alinhamento, o interessado deve abrir processo, junto ao órgão municipal competente, instruído com os seguintes documentos:

- I - requerimento firmado pelo proprietário;
- II - inscrição cadastral do imóvel; e
- III - título de propriedade do imóvel.

Parágrafo único. Caso não seja possível a verificação do alinhamento através do documento de propriedade, é exigida a apresentação de levantamento topográfico que permita a exata localização da quadra e do lote.

Art. 39. Para obter a aprovação de levantamento topográfico, o requerente deve abrir processo junto ao órgão municipal competente, instruído com os seguintes documentos:

- I - requerimento firmado pelo proprietário;
- II - Inscrição Cadastral do Imóvel;
- III - levantamento topográfico em quatro vias, atendendo às seguintes exigências:
 - a) situação existente e documentada, quando houver discrepância;
 - b) indicação do arruamento e dos logradouros públicos adjacentes;
 - c) cotas em todos os limites do terreno;
 - d) curvas de nível, quando necessário;
 - e) escala mínima de 1/1000 e máxima de 1/100; e
 - f) orientação magnética.
- IV - uma via do levantamento em meio digital, atendendo aos padrões exigidos para sua inserção na base cartográfica do município;



V - memorial descritivo do terreno;

VI - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART / CREA-PI.

Parágrafo único. A aprovação referida neste artigo compreende somente os aspectos técnicos pertinentes ao levantamento, não constituindo parecer ou posicionamento oficial em relação a quaisquer litígios ou disputas de natureza judicial.

CAPÍTULO VII DOS CRITÉRIOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 40. Os critérios definidos neste capítulo devem nortear os projetos de parcelamento do solo urbano.

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

§ 2º. Os critérios diferenciados para implantação de loteamentos de interesse social estão definidos no Capítulo VIII desta Lei.

Art. 41. Da área total, objeto do plano de arruamento ou loteamento, devem ser destinados, no mínimo:

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

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

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

§ 1º. As nesgas de terra não aceitas como área verde ou de uso institucional não podem ser consideradas no cálculo dos percentuais indicados.

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

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

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

§ 5º. A localização de 50% (cinquenta por cento) das áreas verdes, prescritas no Inciso II, deste artigo, é definida pela Prefeitura e os 50% (cinquenta por cento) restantes ficam a cargo do parcelador.

Art. 42. O loteamento pode ser executado por partes da área total, desde que constem no cronograma de execução aprovado.



Parágrafo único. Cada parte deve atender, obrigatoriamente, os valores fixados com relação às vias de circulação, às áreas verdes e às áreas de uso institucional.

Art. 43. Quando da implantação de loteamentos, as lagoas e cursos d'água só podem ser modificados, aterrados ou desviados após a autorização da Prefeitura Municipal.

Art. 44. Nos fundos dos vales, e obrigatória a reserva de faixa de servidão pública, sem ônus para o município, visando garantir o escoamento das águas pluviais e a implantação de infra-estrutura de serviços urbanos.

§ 1º. A largura da faixa de servidão deve ser determinada pela Prefeitura Municipal, conforme bacia de contribuição.

§ 2º. A Prefeitura Municipal deve indicar, quando da consulta prévia, a conveniência de implantação de vias urbanas de um lado, ou de ambos, no fundo do vale.

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

Art. 45. As características técnicas - declividades, dimensões máximas e mínimas - exigidas para as vias de circulação, em planos de arruamento ou de loteamento, são aquelas constantes do Anexo 1 desta Lei.

Art. 46. As quadras não podem ter comprimento superior a 200 m (duzentos metros).

Art. 47. As dimensões permitidas para a implantação de lotes urbanos, consideradas as zonas de uso, são aquelas constantes do Anexo 3 desta Lei.

Art. 48. Quando o lote estiver situado em esquina, a sua testada mínima será acrescida de um metro.

Art. 49. Para efeito desta Lei, consideram-se os seguintes termos e respectivas definições:

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



CAPÍTULO VIII DOS LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 50. As prescrições definidas neste capítulo são aplicáveis apenas quando da implantação de loteamentos de interesse social.

§ 1º. Loteamento de interesse social é aquele promovido por órgãos públicos, por empresas sob controle acionário do poder público ou, ainda, por empresas privadas através de ações relativas a programas oficiais do governo federal.

§ 2º. Na implantação de loteamentos de interesse social, quanto a critérios técnicos não definidos neste capítulo, aplicam-se, no que couber, as demais disposições desta Lei.

Art. 51. Os procedimentos de consulta prévia e de apresentação de projetos de loteamentos de interesse social são idênticos aos dos demais loteamentos.

Art. 52. Da área total, objeto do plano de arruamento ou de loteamento de interesse social, devem ser destinados, no mínimo:

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

Art. 53. As características técnicas, declividade e dimensões exigidas para as vias de circulação, em planos de arruamentos e de loteamentos de interesse social, são aquelas prescritas no Anexo 2 desta Lei.

Art. 54. O comprimento máximo de uma quadra, no loteamentos de interesse social, é 250 m (duzentos e cinqüenta metros).

Art. 55. O lote de interesse social deve ter testada mínima de 7 m (sete metros).

Art. 56. O lote de interesse social deve ter área mínima de 160 m² (cento e sessenta metros quadrados).

CAPÍTULO IX DO PARCELAMENTO PARA CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS FECHADOS



Art. 57. As prescrições deste capítulo referem-se ao parcelamento para implantação de condomínios e de loteamentos fechados.

§ 1º. Parcelamento para condomínios é aquele destinado à implantação de edificações, assentadas em um ou mais lotes, dispondo de espaços de uso comum, caracterizados como bens em condomínio.

§ 2º. Parcelamento para implantação de loteamentos fechados é aquele conseqüente da permissão do poder público, de fechamento de quadras de parcelamentos tradicionais.

§ 3º. A implantação de condomínios em quadras, conseqüentes de parcelamentos regularizados, não está sujeita às prescrições deste capítulo.

Art. 58. Os projetos de implantação de loteamentos para condomínios e loteamentos fechados devem ser apresentados e aprovados pela Prefeitura Municipal, conforme prescrições constantes dos capítulos II e III, desta Lei.

Art. 59. A implantação de parcelamento para condomínios e loteamentos fechados não pode constituir obstáculo à continuidade do sistema viário básico existente ou projetado.

Art. 60. Da área total, objeto do plano de parcelamento, serão destinados, no mínimo:

- I - 10% (dez por cento) para área verde e lazer comunitário;
- II - 5% (cinco por cento) para áreas de uso institucional,

§ 1º. A localização de 50% (cinquenta por cento) das áreas verdes e de lazer comunitário é definida pela Prefeitura e os 50% (cinquenta por cento) restantes ficam a cargo do parcelador.

§ 2º. Metade das áreas verdes e de lazer comunitário, no mínimo, deve constituir espaço arborizado, mantido o existente ou implantado pelo parcelador.

§ 3º. A localização das áreas de uso institucional é externa ao condomínio e definida pela Prefeitura, podendo localizar-se em outra gleba.

§ 4º. As áreas verdes podem ser localizadas interna ou externamente ao condomínio.

Art. 61. Não há limites estabelecidos para as dimensões das quadras internas, nem para o percentual de área referente ao sistema viário, mas deve ser mantido o percentual de 35% (trinta e cinco por cento) para o total de áreas públicas.

§ 1º. Uma vez que o percentual relativo ao sistema viário projetado for



inferior a 20% (vinte por cento), a Prefeitura Municipal deve decidir a substituição da diferença por acréscimo de área verde ou institucional na mesma gleba ou em outra de interesse público.

§ 2º. As localizações e dimensões das vias e das áreas para estacionamento e manobra de veículos devem garantir o fluxo seguro de veículos e pedestres.

Art. 62. Quando, para a implantação do condomínio, se fizer necessária a extinção ou modificação da divisão em lotes, constantes dos loteamentos regulares, o empreendedor deve solicitar a modificação do loteamento, concomitantemente com a aprovação do condomínio.

Art. 63. A implantação de loteamentos fechados está condicionada à permissão do fechamento das vias públicas, após a assinatura de concessão onerosa de uso, atribuindo-se ao empreendimento a responsabilidade pela manutenção das vias e das áreas verdes.

Art. 64. A iluminação pública e a coleta de lixo domiciliar são serviços que devem ser mantidos pela administração pública, nos loteamentos fechados e condomínios.

Art. 65. Na implantação de loteamentos para condomínios e loteamentos fechados, quanto aos critérios não definidos neste capítulo, aplicam-se, no que couber, as demais disposições desta Lei.

CAPÍTULO X DO PARCELAMENTO COMPULSÓRIO

Art. 66. A Prefeitura Municipal pode exigir do proprietário de gleba ou terreno urbano não parcelado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

- I - parcelamento compulsório;
- II - imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo;
- III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

Parágrafo único. Fica facultado, aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo, propor à Prefeitura Municipal o estabelecimento de consórcio imobiliário, conforme disposições do Capítulo XI desta Lei.



Art. 67. São consideradas passíveis de parcelamento compulsório, as glebas e terrenos ainda não parcelados, com área superior a 1 ha (um hectare), localizados em área urbanizada do Município.

Parágrafo único. Excetuam-se aqueles:

- I - utilizados por atividades institucionais ou atividades econômicas privadas que, comprovadamente, necessitem daquele espaço;
- II - integrantes de zonas de preservação ambiental;
- III - integrantes do sistema de áreas verdes do município.

Art. 68. Identificados os imóveis que não estão cumprindo a função social da propriedade, conforme estabelecido no artigo anterior, a Prefeitura Municipal deve notificar o proprietário ou titulares de domínio útil, para promoverem o parcelamento cabível, de acordo com as disposições desta Lei.

§ 1º. A notificação deve ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 2º. A notificação deve ser feita por funcionário do órgão municipal competente, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa.

§ 3º. A notificação deve ser feita por edital, quando, por três vezes, for frustrada a tentativa de notificação na forma prevista no parágrafo anterior deste artigo.

Art. 69. Os proprietários notificados devem, no prazo máximo de 1 (um) ano, a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação do projeto de parcelamento do solo.

§ 1º. O parcelamento deve ser iniciado no prazo máximo de dois anos a contar da aprovação do projeto.

§ 2º. O parcelamento deve ser concluído no prazo máximo de dois anos a contar da aprovação do projeto.

§ 3º. Pode ser aprovada a conclusão do empreendimento em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 70. No caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos no artigo anterior, desta Lei, a Prefeitura Municipal deve aplicar alíquotas progressivas no imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, durante cinco anos, com acréscimos anuais de 50% (cinquenta por cento) sobre a alíquota do exercício anterior.

§ 1º. O valor máximo da alíquota é de 15% (quinze por cento).



§ 2º. Caso a obrigação de parcelar não esteja atendida no prazo de cinco anos, a Prefeitura Municipal deve manter a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantido o direito da aplicação da medida da desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 3º. A suspensão da alíquota progressiva de que trata este artigo, dá-se, a requerimento do contribuinte, a partir da data do início do processo administrativo do parcelamento ou mediante prévia licença municipal.

§ 4º. A alíquota progressiva será restabelecida em caso de fraude ou interrupção, sem justo motivo, das providências definidas no processo de licenciamento de que trata o parágrafo anterior, deste artigo.

§ 5º. É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art. 71. Decorridos os cinco anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, a Prefeitura Municipal pode proceder à desapropriação do imóvel.

Parágrafo único. Para pagamento do valor da desapropriação, a Prefeitura Municipal pode emitir títulos da dívida pública, previamente autorizados pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Art. 72. Os imóveis desapropriados destinam-se à implantação de habitações populares e de equipamentos urbanos, podendo ser alienados a particulares, mediante prévia licitação.

Art. 73. A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou por *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, sem interrupção dos prazos fixados.

CAPÍTULO XI DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 74. Consórcio imobiliário é uma forma de cooperação entre o setor público e o setor privado, estabelecido por decisão da Prefeitura Municipal, que fica autorizada a firmar parcerias com proprietários de terrenos, empreendedores, cooperativas, sindicatos e associações comunitárias para execução de obras de implantação de loteamentos.

Art. 75. Segundo seu interesse e conveniência, e tendo em vista os objetivos desta Lei, a Prefeitura Municipal fica autorizada a:



- I - fornecer a área necessária à implantação do empreendimento;
- II - participar na execução de obras de infra-estrutura em terrenos de propriedade privada, para implantação de conjuntos e loteamentos habitacionais de interesse social.

§ 1º. Os valores referentes às áreas fornecidas para a implantação do empreendimento ou às obras executadas em terrenos de propriedade privada serão ressarcidas ao Poder Público Municipal, em pecúnia, em lotes urbanizados, ou em unidades habitacionais produzidas no mesmo local.

§ 2º. A definição dos valores dos ressarcimentos, mencionados no parágrafo anterior, deste artigo, levará em consideração os preços de mercado, antes da execução das obras.

Art. 76. As formas de cooperação definidas nesta Lei serão formalizadas mediante contrato ou termo de responsabilidade e participação, pactuados entre o proprietário e a Prefeitura Municipal.

CAPÍTULO XII DA EXECUÇÃO DE OBRAS DE PARCELAMENTO

Art. 77. Em qualquer loteamento, é obrigatória a execução dos serviços discriminados no seu processo de aprovação e conforme termo assinado pelo loteador.

Art. 78. A execução de obras no sistema viário compreende, no mínimo, a abertura das vias de circulação e respectivo revestimento primário, serviços de terraplanagem e assentamento dos meios-fios laterais.

Parágrafo único. Nas esquinas, no encontro de dois alinhamentos de meios-fios, deve ser realizada concordância em curva com raio correspondente ao dobro da largura do passeio.

Art. 79. Todas as quadras devem ser delimitadas através de fixação de marcos de pedra ou concreto, com seção transversal de 15 cm x 15cm (quinze por quinze centímetros) e altura útil de 60 cm (sessenta centímetros).

Art. 80. Todos os lotes devem ser demarcados, assim como as áreas verdes e de uso institucional, através da cravação de estacas de madeira de boa qualidade, devidamente numeradas.

Art. 81. Deve ser mantida a cobertura vegetal de porte arbóreo, em todos os



lotes, limitando-se a limpeza à vegetação rasteira.

Parágrafo único. A limpeza deverá ser acompanhada pelo órgão municipal competente.

Art. 82. Os terrenos de uso público, destinados à implantação de áreas verdes e instituições, não devem ser desmatados.

Art. 83. O prazo máximo para o início das obras é de 1 ano, a contar da expedição da licença para a sua execução.

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

Art. 84. O prazo máximo para o término das obras é de dois anos, a contar da expedição da licença para sua execução.

Art. 85. O loteamento será considerado implantado quando as obras previstas estiverem concluídas.

CAPÍTULO XIII DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 86. As infrações a esta Lei sujeitam o infrator às seguintes penalidades:

I - embargo da obra;

II - multa;

III - cassação da licença;

IV - demolição da obra;

V - suspensão ou impedimento do responsável técnico;

VI - suspensão das atividades do loteador.

Parágrafo único. As penalidades poderão ser cumulativas.

Art. 87. O embargo da obra consiste na proibição da sua continuidade enquanto a multa não for paga e as faltas cometidas não forem sanadas.

Art. 88. A pena de multa consiste na aplicação de sanção de dinheiro a ser paga pelo infrator no prazo em que lhe for fixado.

Art. 89. Constitui infração a esta Lei a execução de loteamentos ou qualquer parcelamento do solo para fins de ocupação urbana, sem autorização



da Prefeitura Municipal.

§ 1º. Para esta infração, aplicam-se as penalidades de embargo e multa de R\$ 1.000,00 (mil reais) a R\$ 2.000,00 (dois mil reais).

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

Art. 90. Constitui infração a esta Lei a venda, promessa de venda ou reserva de lotes em parcelamentos de solo não registrados na Prefeitura Municipal.

§ 1º. Para esta infração, aplica-se a penalidade de multa de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a R\$ 1.000,00 (mil reais).

§ 2º. O parcelamento deve ser regularizado de acordo com os procedimentos definidos nesta Lei.

§ 3º. A comercialização de lotes só pode ser reiniciada após autorização da Prefeitura Municipal.

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

Art. 91. Constitui infração a esta Lei, a execução de obras de parcelamento do solo sem observância das determinações constantes do projeto aprovado e da respectiva licença.

§ 1º. Para esta infração, aplicam-se as penalidades de embargo e multa de R\$ 100,00 (cem reais) a R\$ 500,00 (quinhentos reais).

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

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

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

§ 5º. O loteador infrator não poderá apresentar planos de parcelamentos do solo ou outras obras para aprovação junto à Prefeitura Municipal, se a sua situação não estiver regularizada.

Art. 92. Constitui infração a esta Lei a não realização, pelo loteador, de todas ou de parte das obrigações estipuladas no termo por ele assinado.

§ 1º. Para esta infração, aplica-se a penalidade de multa de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a R\$ 1.000,00 (mil reais), sem prejuízo da conclusão das



obras previstas.

§ 2º. A comercialização dos lotes fica condicionada à conclusão dos derviços estipulados no termo assinado.

Art. 93. Constitui infração a esta Lei, na implantação de loteamentos, provocar processo de erosão, comprometer a estabilidade de taludes, modificar as disposições das camadas do solo ou dificultar o escoamento de águas pluviais.

§ 1º. Para esta infração, aplicam-se as penalidades de embargo e multa de R\$ 100,00 (cem reais) a R\$ 500,00 (quinhentos reais).

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

Art. 94. Constitui infração a esta Lei a outorga, pelo profissional credenciado, da responsabilidade pela execução do projeto ou obra de parcelamento do solo a pessoas não habilitadas.

Parágrafo único. Para esta infração, aplica-se a penalidade de multa de R\$ 200,00 (duzentos reais) a RS 500,00 (quinhentos reais).

Art. 95. São responsáveis pelas infrações a esta Lei o proprietário, o incorporador e o responsável pela execução do projeto ou obra de parcelamento do solo, devendo a penalidade pecuniária ser aplicada cumulativamente a cada um deles.

Art. 96. As irregularidades dos responsáveis técnicos, constatadas nos processos de parcelamento do solo, devem ser devidamente anotadas no Registro Profissional da Prefeitura Municipal.

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

§ 2º. O profissional, quando infrator reincidente, deve receber, inicialmente, pena de suspensão de um ano de todas as atividades junto à Prefeitura Municipal.

§ 3º. Em casos mais graves, a Prefeitura Municipal deve notificar no impedimento e não deve aceitar, para apreciação, qualquer projeto daquele profissional.

Art. 97. As irregularidades de qualquer loteador devem ser anotadas no cadastro da Prefeitura Municipal.



Art. 98. A aplicação de penalidade decorrentes a esta Lei não obsta:
I - reconhecimento e conseqüente sanção de infrações à legislação federal, estadual e municipal, inclusive de natureza tributária; e
II - a adoção das medidas judiciais cabíveis.

Art. 99. Constatada a irregularidade, deve ser lavrado o auto de infração e expedidas intimações ao proprietário e ao responsável pela obra, concedendo-lhes prazo para regularização.

Art. 100. Os autos de infrações e as intimações devem conter:
I - descrição do motivo que provocou sua lavratura;
II - relação dos dispositivos de Lei infringidos;
III - nome do proprietário;
IV - nome do responsável pela obra;
V - determinação do local da infração;
VI - prazo concedido para regularização, quando cabível; e
VII - prazo para apresentação de defesa, com indicação do local e horário onde deverá ser apresentada.

Art. 101. Recusando-se o infrator a atender à intimação, a Prefeitura Municipal pode acioná-lo judicialmente.

CAPÍTULO XIV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 102. Todos os lotes conseqüentes de parcelamentos já aprovados podem ser ocupados de acordo com a legislação vigente.

Art. 103. Todos os responsáveis por loteamentos já implantados e ainda não regularizados, inclusive aqueles com lotes comercializados, têm o prazo de um ano para apresentar o projeto de parcelamento para apreciação e aprovação do Poder Executivo Municipal.

Art. 104. Todos os projetos de parcelamento do solo já submetidos à consulta prévia devem ser alterados de acordo com as prescrições desta Lei.

Art. 105. Os parcelamentos já aprovados devem ser implantados nos prazos estabelecidos, sem direito a qualquer alteração de cronograma.

Parágrafo único. As parcelas dos loteamentos que não forem implantados no prazo estabelecido devem ser alteradas de acordo com as prescrições



desta Lei.

Art. 106. O processo administrativo referente a aprovação de projetos de parcelamentos e licenciamento das obras, deve ser regulamentado pelo Executivo Municipal, observadas às seguintes normas:

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

Art. 107. Quando necessário, os valores das multas devem ser atualizados por decreto do Prefeito Municipal, com tabela aprovada pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo único. Sempre que necessário, fica o CDU autorizado a vincular os valores das multas previstas nesta Lei a indexador oficial do município ou indexador oficial equivalente.

Art. 108. Os casos omissos devem ser encaminhados ao Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU para apreciação, com posterior homologação pelo Prefeito Municipal.

Art. 109. Esta Lei Complementar entra em vigor 30 (trinta) dias após a data de sua publicação.

Art. 110. Ficam revogadas todas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de União, em 25 de janeiro de 2007.

GUSTAVO CONDE MEDEIROS
Prefeito de União



ANEXO 1 - CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Características	Tipo de via		
	Estrutural	Coletora	Local
Largura mínima (m)	28	20	12
Caixa carroçável mínima	16	12	7
Passeio lateral mínimo (m)	3	3	2,5
Canteiro central mínimo	4	-	-
Declividade máxima (%)	10	12	15
Declividade mínima (%)	0,5	0,5	0,5

ANEXO 2

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO NOS LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Características	Tipo de via		
	Estrutural	Coletora	Local
Largura mínima (m)	28	20	11
Caixa carroçável mínima	16	12	6
Passeio lateral mínimo (m)	3	3	2,5
Canteiro central mínimo	4	-	-



Declividade máxima (%)	10	12	18
Declividade mínima (%)	0,5	0,5	0,5



ANEXO 3 - DIMENSÕES DOS LOTES URBANOS

Zonas de uso	Testada mínima (m)	Área (m ²)
ZR 1	10	300
ZR 2	12	360
ZEU	12	360
ZCS	10	300
ZPP	Parcelamento proibido	
ZPA	Parcelamento restrito, vide Art. 7º.	

