



LEI Nº 332, de 30 de setembro de 2015.

“Dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município Buíque e dá outras Providências”

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE BUÍQUE, Estado de Pernambuco, no uso das atribuições conferidas pela Lei Orgânica Municipal, com fundamento no artigo 37, Inciso IX, da Constituição Federal de 1988, no Artigo 97, Inciso VII, da Constituição do Estado de Pernambuco, com a redação dada pela Emenda Constitucional nº 16/99, faz saber que a Câmara Municipal de Vereadores do Buíque **APROVOU** e em nome do povo buiqueense **SANCIONA** a seguinte LEI:

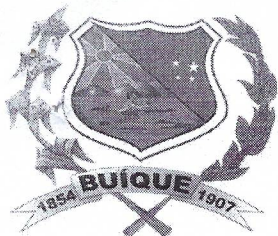
TÍTULO I
DAS DEFINIÇÕES

Art. 1º. Para efeito desta Lei são admitidas as seguintes definições:

- I. **ALINHAMENTO**: linha projetada e locada ou indicada pela Prefeitura Municipal para marcar o limite entre o lote do terreno e o logradouro público;
- II. **ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO**: licença administrativa para a realização de qualquer obra particular ou exercício de uma atividade de construção civil;
- III. **APROVAÇÃO DO PROJETO**: ato administrativo que aprova projeto de parcelamento de solo, indicando-lhe a execução das obras;
- IV. **ÁREA NÃO EDIFICÁVEL**: área na qual a legislação em vigor nada permite construir ou edificar;



- V. **ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP):** faixas de terrenos, assim definidas na legislação federal pertinente, no entorno dos corpos de água, topos de morros, montanhas e linhas naturais de drenagem e que devem ser observadas e respeitadas visando preservar as características ambientais, devendo ser realizado rigoroso controle ambiental para reconstituição da vegetação e das características naturais de origem;
- VI. **ÁREAS DE USO COMUM:** percentual incidente na área útil passível de parcelamento do solo que deve ser destinado aos equipamentos urbanos e comunitários, bem como as áreas verdes e as vias de circulação de um loteamento;
- VII. **ÁREA ÚTIL PASSÍVEL DE PARCELAMENTO:** área destinada ao parcelamento do solo, excluídas as áreas de preservação permanente eventualmente existentes na gleba;
- VIII. **ÁREA VERDE:** destinada aos espaços de domínio público que desempenhem função ecológica, paisagística e recreativa, propiciando a melhoria da qualidade ambiental, funcional e estética da cidade, sendo dotados de vegetação e espaços livres de impermeabilização, admitindo-se intervenções mínimas como caminhos, trilhas, brinquedos infantis e outros meios de passeios e divertimentos;
- IX. **ARRUAMENTO:** ato de arruar, isto é, abrir ruas, dando-lhes alinhamento, greide e benfeitorias;
- X. **ART:** Anotação de Responsabilidade Técnica;
- XI. **CAIXA DE ROLAMENTO:** parte das vias de circulação destinadas ao tráfego de veículos;
- XII. **CAU:** Conselho de Arquitetura e Urbanismo;
- XIII. **CREA:** Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;



- XIV. **CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO:** documento integrante do projeto que determina a execução física e financeira das obras de infraestrutura básica em relação ao tempo;
- XV. **DENSIDADE DE OCUPAÇÃO:** relação entre a quantidade de habitantes de uma zona ou terreno pela sua área em hectare;
- XVI. **DESDOBRO:** subdivisão de um lote, oriundo de parcelamento aprovado, regularizado, inscrito no competente Cartório de Registro de Imóveis, com frente para rua oficial já existente, não implicando na abertura de novas vias e nem no prolongamento das vias já existentes. Assim, forma-se novos lotes que atenda os índices urbanísticos para cada zona determinada pelo plano diretor participativo;
- XVII. **DESMEMBRAMENTO:** considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, não implicando na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- XVIII. **EQUIPAMENTO URBANO:** consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado;
- XIX. **EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO:** consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;
- XX. **ESCALA:** relação de homologia existente entre o desenho e o que ele representa;
- XXI. **ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO:** área verde, praças e outros;



- XXII. **FAIXA DE DOMÍNIO PÚBLICO:** área de terreno necessária à construção e operação de uma estrada, e que se incorpora ao domínio público, no caso de uma rodovia;
- XXIII. **FAIXA DE DRENAGEM:** faixa de terreno que compreende um curso d'água e sua faixa marginal de proteção, dimensionada de forma a garantir o perfeito escoamento das águas;
- XXIV. **GLEBA:** área de terra que não foi objeto de arruamento, loteamento ou desmembramento;
- XXV. **INFRAESTRUTURA BÁSICA:** constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, vias de circulação (pavimentadas ou não) e meio-fio;
- XXVI. **INSTRUMENTO DE GARANTIA:** providência legal que define a área de lotes indicada pela Prefeitura Municipal no projeto de parcelamento apresentado, como garantia, em caso de não execução das obras mencionadas em cronograma de execução devidamente aprovado, devendo ser registrado no cartório de Registro Geral de Imóveis competente;
- XXVII. **IPTU:** Imposto sobre a Propriedade predial e Territorial Urbana;
- XXVIII. **LICENCIAMENTO AMBIENTAL:** licença ou autorização dada pelo órgão ambiental competente para aprovação de projeto de parcelamento do solo;
- XXIX. **LOGRADOURO PÚBLICO:** toda superfície destinada ao uso público por pedestre e veículos, e oficialmente reconhecida e designada por um nome que lhe é próprio;
- XXX. **RELAÇÃO DE LOTES:** relação de lotes de um terreno, com a indicação de sua localização, área, número e finalidade, para fins de parcelamento do solo;



- XXX. **LOTE:** terreno servido de infra-estruturar básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos;
- XXXI. **LOTE MÍNIMO:** tamanho mínimo admitido, em área, do lote urbano para as diferentes zonas;
- XXXII. **LOTEAMENTO:** subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- XXXIII. **MEMORIAL DESCRITIVO:** documento que descreve o projeto de parcelamento a ser registrado em Cartório no Registro de Imóveis;
- XXXIV. **PASSEIO:** é a parte do logradouro público destinado ao trânsito exclusivo de pedestres;
- XXXV. **PLANTA DE SITUAÇÃO:** planta que localiza a propriedade em relação às vizinhas e as principais vias públicas de acesso, indicando-lhe os principais acidentes geográficos e sua orientação;
- XXXVI. **PERCENTUAL DE ÁREA:** proporção de áreas de equipamento urbano, comunitário, áreas verdes e de arruamento para uso coletivo nos projetos de parcelamento do solo urbano;
- XXXVII. **QUADRA:** área urbana delimitada por vias de circulação subdividida ou não em lotes;
- XXXVIII. **REMEMBRAMENTO DE LOTES:** procedimento destinado a realizar a fusão ou unificação de dois ou mais lotes, para a formação de um novo, pelo reagrupamento de lotes contíguos, com a decorrente constituição de um terreno maior. O lote resultante da fusão é considerado um novo imóvel, com limites e confrontações diferentes dos seus derivados;



- XXXIX. **TESTADA:** linha limítrofe entre o terreno e o logradouro público;
- XL. **TESTADA DO LOTE:** linha que separa o lote do logradouro público. Coincide com o alinhamento existente ou projetado pela prefeitura do município;
- XLI. **TESTADA MÍNIMA:** largura mínima da testada do lote voltado para a via pública;
- XLII. **UTM:** Universal Transversa de Mercator – sistema de coordenadas cartesianas bidimensional;
- XLIII. **VISTORIA:** diligência determinada na forma desta lei para verificar as condições de uma obra, instalação ou exploração de qualquer natureza, quanto à regularidade;
- XLIV. **ZONA:** porção territorial do município com limites definidos pelo plano diretor participativo e com finalidade específica.

TÍTULO II

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º. O parcelamento de solo urbano rege-se por esta lei, sem prejuízo das normas estadual e federal pertinentes.

§ 1º. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º. Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a 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.

§ 3º. Considera-se desdobro a subdivisão de um lote, oriundo de loteamento ou desmembramento aprovado, regularizado e inscrito no competente Cartório de Registro de Imóveis, em dois ou mais lotes, com frentes para rua oficial já existente, não implicando na abertura de novas vias e nem no prolongamento das já existentes, devendo, cada um, atender aos índices urbanísticos para cada zona determinada pelo plano diretor participativo,

§ 4º. Considera-se remembramento de lotes, o procedimento destinado a realizar a fusão ou unificação de dois ou mais lotes contíguos, para a formação de um maior. O lote resultante possuirá limites e confrontações diferentes de seus originários.

§ 5º. Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos previstos no plano diretor participativo para cada zona em que se situe.

§ 6º. A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída dos equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, vias de circulação e meio-fio.

§ 7º. A infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social consistirá no que determina o art. 2º, § 6º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 3º. Somente será admitido parcelamento de solo para fins urbanos em zonas de expansão urbana, de urbanização preferencial, de consolidação urbana e específica para interesse social.

Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento do solo:



- I – em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomada todas as providencias pelo loteador para assegurar o escoamento das águas;
- II – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III – em terrenos que tenham declividade igual ou superior a 30%;
- IV – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V – em Zonas Especiais de Proteção Ambiental (ZEPA) definidas pelo plano diretor participativo e naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua devida correção.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, no mínimo, aos seguintes requisitos urbanísticos, sem prejuízo da legislação estadual e federal pertinente:

- I – o sistema de circulação terá índice percentual de área em, no mínimo, 20% da área total da gleba, salvo exigências técnicas da Prefeitura Municipal;
- II – os espaços livres de uso público para áreas verdes serão proporcionais a densidade de ocupação da zona urbana, sendo resguardada, no mínimo, 12m² de área verde por habitante na gleba;
- III – a implantação de equipamentos urbanos e comunitários terão índice percentual de área, em conjunto, igual aos de área verde;



IV – ao longo das faixas de domínio público das rodovias, em especial da PE-270, será obrigatória a reserva de faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado;

V – ao longo das águas correntes e dormentes, como rio, riacho, faixa de drenagem natural, lagos e lagoas, naturais ou artificiais, será obrigatória a reserva e delimitação de Áreas de Preservação Permanente – APP conforme art.4º da Lei Federal nº 12.651 de 25 de maio de 2012;

Parágrafo único. A distribuição percentual prevista no inciso III entre os equipamentos urbanos e comunitários não serão vinculadas ou equiparadas entre si, ficando de acordo com as necessidades técnicas do projeto de parcelamento;

Art. 5º. Os equipamentos urbanos e comunitários são definidos, por esta lei:

I – consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

II – consideram-se urbanos os equipamentos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

CAPÍTULO III

DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 6º. Toda proposta de loteamento para fins urbanos no município deve ser feita através de consulta prévia submetida a prefeitura, apresentando, para este fim, requerimento padrão, expedido pela Secretaria de Obras, Viação e Serviços Públicos e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I – divisas da propriedade perfeitamente definidas, inclusive demarcação da poligonal em Coordenadas Universal Transversa de Mercator– UTM;



II – localização dos cursos d'água, lagos, lagoas, áreas alagadiças, áreas sujeitas à inundação e rede elétrica de alta tensão, se houver;

III – as curvas de nível à distância adequada com a Escala adotada;

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

V – o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

Art. 7º. A Prefeitura indicará, na planta apresentada junto ao requerimento, as diretrizes de planejamento, e:

I – as ruas existentes ou projetadas que compõe o sistema viário da cidade a ser respeitado e sejam relacionadas com o loteamento pretendido;

II – o traçado básico do sistema viário principal;

III – localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbano e comunitário e das áreas livres de uso público para área verde;

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

V – as áreas de preservação permanente – APP – se houver;

VI – a zona de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo único – As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo de quatro anos e sua indicação deverá ocorrer em um prazo máximo de sessenta dias.



Art. 8º. Orientado pelo traçado e diretrizes, o projeto de loteamento, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado a Prefeitura Municipal contendo:

I – título de propriedade do imóvel;

II – certidão de ônus reais, emitido pelo Cartório de Registro de Imóveis;

III – certidão negativa de impostos municipais e, no que couber, dos estaduais e federais;

IV – cópias autenticadas da ART e da anuidade atualizada do CREA ou CAU, do(s) responsável (eis) técnico (s) do projeto;

V – projeto de redes de águas pluviais e de delimitação da caixa de rolamento por meio-fio;

VI – projeto das redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário, contendo, também, solução adotada para ligação nas edificações;

VII – orçamento detalhado das obras de infraestrutura básica, discriminando, em planilha, todos os serviços a serem executados;

VIII – apresentar manifestação do órgão ambiental competente, Lei Estadual nº 14.249 de 17 de dezembro de 2010, como licença ambiental prévia ou autorização. Em caso de dispensa pela autoridade ambiental competente, o loteador deverá, obrigatoriamente, apresentá-la junto ao projeto;

§ 1º. Os projetos a que se referem os incisos V e VI do caput deste artigo, devem estar de acordo com as normas técnicas brasileira vigente, sob pena de indeferimento do projeto de parcelamento.



§ 2º. Os desenhos mencionados no caput deste artigo deverão conter obrigatoriamente:

- I – a subdivisão das quadras em lotes;
- II – o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- III – as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- IV – os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- V – a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- VI – a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 3º. O memorial descritivo mencionado no caput deste artigo deverá conter obrigatoriamente:

- I – fixação da zonado empreendimento, estabelecido no inciso VI, art. 7º, desta lei;
- II – indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;
- III – as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;
- IV – enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, que já existentes no loteamento e adjacências;



Parágrafo único. É obrigatório apresentar cópias autenticadas da ART e da anuidade atualizada do CREA ou CAU, do (s) responsável (eis) técnico (s) do projeto;

Art. 10. Aplicam-se nos desmembramentos, no que couber, os requisitos dos loteamentos nas zonas em que situem e as diretrizes indicadas no art. 7º desta lei.

Parágrafo único. Aplicam-se, também, caso necessário, as obras de infraestrutura básica disposta para loteamentos.

CAPITULO V DO PROJETO DE DESDOBRO

Art. 11. Para aprovação do projeto de desdobro de lote, o interessado preencherá requerimento padrão emitido pela Secretaria de Obras, Viação e Serviços Públicos – SOVISP, acompanhado de certidão de ônus reais expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, notificação-recibo do IPTU atual, certidão negativa de tributos municipais e planta do imóvel a ser desdobrado, contendo:

- I – indicação das vias existentes do local, bem como da quadra do loteamento originário aprovado pela Prefeitura Municipal;
- II – indicação de uso predominante no local;
- III – a indicação da situação anterior e posterior ao desdobro, bem como de suas confrontações;
- IV – memorial descritivo dos novos lotes e suas confrontações.
- V – cópias autenticadas da ART e da anuidade atualizada do CREA ou CAU, do (s) responsável (eis) técnico (s) do projeto;



§ 1º. Aplicam-se aos novos lotes, originados da divisão, a conservação dos parâmetros urbanísticos para loteamento, no que couber, ficando vedado lotes com áreas menores em relação ao mínimo exigido para cada zona onde se situem definido pelo plano diretor participativo.

§ 2º. É vedada a aprovação de desdobro de lote em parcelamento não aprovado pela Prefeitura Municipal;

§ 3º. É vedada a aprovação de desdobro de lote em que, os novos, originados da divisão, não tenham vista para vias de circulação oficiais ou projetadas.

CAPÍTULO VI

DO PROJETO DE REMEMBRAMENTO DE LOTES

Art. 12. Para aprovação do projeto de remembramento de lotes, o interessado preencherá requerimento padrão emitido pela Secretaria de Obras, Viação e Serviços Públicos – SOVISP, acompanhado de certidão de ônus reais de cada lote, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, notificação-recibo do IPTU atual de cada lote, certidão negativa de tributos municipais a eles relativos e planta do imóvel a ser lembrado contendo:

I – indicação das vias existentes do local, bem como da quadra do loteamento originário aprovado pela Prefeitura Municipal;

II – indicação de uso predominante no local;

III – a indicação da situação anterior e posterior ao remembramento e suas confrontações;

IV – memorial descritivo do novo lote e suas confrontações.



provação do projeto para garantia da execução das obras do cronograma de execução;

III - facilitar a fiscalização da prefeitura referente as obras e serviços constantes no cronograma de execução.

Art. 14. O projeto aprovado deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º. No ato de registro, será obrigatório, além do que dispuser o art. 18 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, apresentar:

I – cópia do ato de aprovação do projeto de loteamento;

II – cronograma de execução devidamente aprovado;

III – constituição de garantia, por escritura pública, do instrumento de garantia.

IV – averbação, sem qualquer ônus para a Prefeitura Municipal, da transferência das áreas públicas de equipamentos urbanos, comunitários, vias de circulação e espaços livres de uso público para área verde.

§ 2º. Após o registro pelo Cartório de Registro de Imóveis, o projeto deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, bem como ser apresentada, junto a Prefeitura Municipal, antes do início das obras pelo loteador, a manifestação do órgão ambiental referente a licença ambiental de instalação, ou autorização. Em caso de dispensa pela autoridade competente, o loteador deverá, obrigatoriamente, apresentá-la junto a Prefeitura Municipal.

§ 3º. Será garantido aos adquirentes de lote, exemplares do instrumento de garantia pela Prefeitura Municipal.



§ 4º. Caso se contaste, a qualquer tempo, que a certidão de ônus reais apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbação cartoriais do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes.

§ 5º. As execuções das obras previstas no cronograma poderão ser feitas por fases, segundo prioridades estabelecidas em comum acordo com a Prefeitura Municipal, mas sem prejuízo do prazo fixado para conclusão das referidas obras;

CPÍTULO IV DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 9º. Para aprovação do projeto de desmembramento, o interessado preencherá requerimento padrão emitido pela Secretaria de Obras, Viação e Serviços Públicos – SOVISP, acompanhado de certidão de ônus reais expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Além deste, apresentará memorial descritivo do empreendimento e planta do imóvel a ser desmembrada contendo:

- I – a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II – a indicação de uso predominante no local;
- III – a indicação da divisão dos lotes pretendida na área;
- IV – localização dos cursos d'água, lagos, lagoas, áreas alagadiças, áreas sujeitas à inundação e rede elétrica de alta tensão, se houver;
- V – as curvas de nível à distância adequadas com a Escala adotada;



V - cópias autenticadas da ART e da anuidade atualizada do CREA ou CAU, do (s) responsável (eis) técnico (s) do projeto.

§ 1º. Aplica-se ao novo lote, originado da unificação, a conservação dos parâmetros urbanísticos para loteamento, no que couber, ficando vedado lotes com áreas superiores em relação ao máximo exigido para cada zona onde se situem definido pelo plano diretor participativo;

§ 2º. É vedada a aprovação de remembramento de lotes em parcelamento não aprovado pela Prefeitura Municipal;

§ 3º. É vedada a aprovação de remembramento de lotes em que, o novo, originado da unificação, não tenha vista para vias de circulação oficiais ou projetadas.

§ 4º. A unificação dos lotes pelo Registro de Imóveis se dará na formada Lei Federal nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973 que dispõe sobre os registros públicos;

§ 5º. Só será permitida a unificação de lotes por remembramento, caso os mesmos sejam contíguos.

CAPÍTULO VII

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 13. O projeto terá aprovação pela Prefeitura Municipal, ficando o loteador convocado a assinar instrumento de garantia, na qual se obriga:

I - executar, as próprias custas, as obras de infraestrutura básica constantes do cronograma de execução aprovado;

II - caucionar 20% da área útil passível de parcelamento no que se refere aos lotes. Esta área será indicada pela Prefeitura Municipal no respectivo processo de



Art. 15. É vedada a aprovação de projeto de loteamento e desmembramento em áreas de risco definidas como não edificáveis pela Prefeitura Municipal.

Art. 16. Não se considera como área útil passível de parcelamento, as áreas de preservação permanente – APP.

Parágrafo único. Fica vedada a sobreposição de áreas livres de uso público para área verde em áreas de preservação permanente – APP.

Art. 17. A Prefeitura Municipal só aprovará projeto de loteamento e desmembramento, sob disciplina de órgão do Estado, que estiverem nas seguintes condições:

I – localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas pela legislação estadual ou federal;

II – quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m².

Art. 18. A aprovação do projeto de loteamento acontecerá no prazo de noventa dias, contados a partir da sua entrega oficialmente à Prefeitura Municipal e que esteja de acordo com o art. 8º desta lei.

Parágrafo único. Transcorrido o prazo, o projeto será considerado rejeitado, assegurada a indenização por eventuais danos derivadas da omissão.

Art. 19. As áreas públicas de equipamentos urbano e comunitário, vias de circulação e de espaços livres de uso público indicadas na planta e no memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do projeto de loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, observada as exigências do art.23 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.



CAPÍTULO VIII

DA APROVAÇÃO DAS OBRAS DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 20. A aprovação das obras de urbanização de loteamento e desmembramento dependerá do termo de vistoria emitido pela Secretaria de Obras, Viação e Serviços Públicos- SOVISP, onde deve-se analisar:

I - Execução total das obras de infraestrutura básica constantes no cronograma de execução aprovado, bem como de sua funcionalidade e regularidade.

Parágrafo único: Será obrigatória, sob pena de rejeição do loteamento ou desmembramento, até a liberação do termo de vistoria, a entrega da manifestação do órgão ambiental competente, sendo por licença ambiental de operação, autorização ou, se for o caso, por simples carta, desde que seja pertinente com a legislação ambiental em vigor.

Art. 21. O loteador, cumprindo a execução das obras de infraestrutura básica antes do prazo previsto no cronograma, deverá comunicar a Prefeitura Municipal para que ocorra, por parte dela, a aprovação ou a recusa fundamentada das obras de urbanização.

Parágrafo único. O prazo para aceitação ou recusa das obras de urbanização ocorrerá em sessenta dias contados da comunicação à prefeitura pelo loteador.

Art. 22. Em caso de aprovação das obras de urbanização, a Prefeitura Municipal expedirá ao Cartório de Registro de Imóveis, a liberação de gravame do instrumento de garantia.

Art. 23. Em caso de não execução total das obras no prazo exposto pelo cronograma aprovado ou pela execução irregular delas, a Prefeitura Municipal notificará o loteador sobre a falta, tendo ele o prazo de noventa dias contados do



recebimento da notificação para efetuar a execução total ou regularização das obras de urbanização.

§ 1º. Em caso de recusada execução total das obras de urbanização pelo loteador, dentro do novo prazo, a Prefeitura Municipal, por via judicial, caso necessário, pedirá transferência ao patrimônio público dos lotes caucionados junto ao Cartório de Registro de Imóveis, sem prejuízo, ainda, da regularização do loteamento ou desmembramento do que dispõe os artigos 38 e 40 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 2º. Em caso de execução irregular das obras de urbanização pelo loteador e não ocorrendo a regularização delas de acordo com o novo prazo, a Prefeitura Municipal a fará, de acordo no que dispõe os artigos 38 e 40 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, sem prejuízo das disposições penais, civis e administrativas junto ao loteador.

§ 3º. A notificação, exposta no caput deste artigo, se dará conforme art.49 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

CAPÍTULO IX

DA APROVAÇÃO DE PROJETO DE DESDOBRO

Art. 24. A aprovação dependerá do termo de vistoria emitido pela Secretaria de Obras, Viação e Serviços Públicos.

Art. 25. O projeto de desdobro de lote será aprovado ou rejeitado em um prazo de quarenta e cinco dias contados da entrega do requerimento e da planta devidamente com seus elementos.



Parágrafo único. Transcorridos o prazo sem a manifestação da Prefeitura Municipal, o projeto será considerado rejeitado, assegurada a indenização por eventuais danos derivadas da omissão.

CAPÍTULO X DA APROVAÇÃO DE REMEMBRAMENTO DE LOTES

Art. 26. A aprovação dependerá do termo de vistoria emitido pela Secretaria de Obras, Viação e Serviços Públicos.

Art. 27. O projeto de remembramento de lotes será aprovado ou rejeitado em um prazo de quarenta e cinco dias contados da entrega do requerimento e da planta devidamente com seus elementos.

Parágrafo único. Transcorridos o prazo sem a manifestação da Prefeitura Municipal, o projeto será considerado rejeitado assegurado à indenização por eventuais danos derivadas da omissão.

CAPÍTULO XI DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 28. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 29. Fica obrigado nos instrumentos de compromisso de compra e venda, cláusula que indique ao adquirente de lote que somente inicie construção de edificação após emissão do alvará de construção e liberação do ato de aprovação de vistoria das obras de infraestrutura básica por parte da Secretaria de Obras, Viação e Serviços Públicos.



Art. 30. Esta lei se resguarda nas disposições penais indicadas nos artigos 50, 51 e 52 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 31. Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos que esteja delimitado dentro do perímetro urbano de acordo com o plano diretor participativo, dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, e da aprovação da Prefeitura Municipal, segundo as exigências da legislação pertinente.

Art. 32. Os loteamentos e desmembramentos não aprovados e implantados poderão, para fins de regularização fundiária, ter seus parâmetros urbanísticos reduzidos de acordo com a Lei Federal nº 11.977, de 7 de junho de 2009, bem como por legislação municipal específica pertinente sobre o tema; sem prejuízo para o loteador das sanções penais, civis e administrativas prevista.

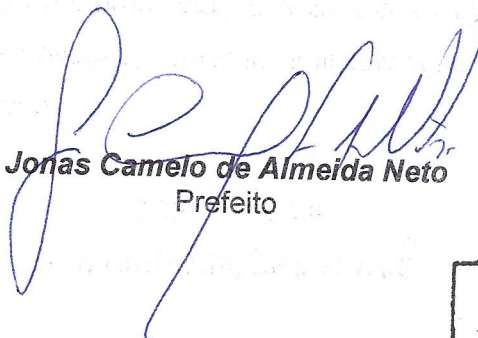
Art. 33. Fica a Secretaria de Obras, Viação e Serviços Públicos – SOVISP, como órgão responsável pela aprovação, liberação e fiscalização no que couber sobre o parcelamento de solo urbano.

CAPÍTULO XII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 34. Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 35. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito de Buíque, 30 de setembro de 2015.


Jonas Camelo de Almeida Neto
Prefeito

