LEI Nº 984, DE 14 DE MAIO DE 2018.

PUBLICADO
Em 14/05/2018
às 11:30
Por Daiani Batista

**EMENTA:** DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO.

**JOSÉ GENALDI FERREIRA ZUMBA,** Prefeito do Município de São João, Estado de Pernambuco, usando das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal, faz saber que converte o Projeto de Lei da Câmara Municipal de São João, na seguinte lei:

## DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1°** O Parcelamento do solo no Município de São João atenderá às normas e parâmetros estabelecidos nesta Lei, e nas diretrizes do planejamento metropolitano e nas demais legislações pertinentes.

§ 1° Parcelamentos do solo para fins urbanos são permitidos exclusivamente aprovada sua concepção para Expansão Urbana;

§ 2° Parcelamentos do solo para fins rurais são permitidos exclusivamente na Zona Rural.

§ 3° As propriedades rurais seccionadas pelo limite do Perímetro Urbano de acordo com a Lei municipal n° 871/2008, serão consideradas urbanas caso a parcela remanescente na Zona Rural seja inferior ao módulo mínimo admitido pelo INCRA.

**Art. 2°** Compete ao Município instruir, aprovar e fiscalizar os projetos e obras de parcelamento do solo em seu território, incluindo suas modificações, com base nesta Lei e nas demais

PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/12-20230314090802.pdf
assinado por: idUser 179

pertinentes.

**Parágrafo único.** Os loteamentos e os desmembramentos estão sujeitos à anuência prévia do Órgão Municipal que é responsável pelo planejamento, conforme estabelecido na legislação federal, estadual e municipal.

**Art. 3°** Para os efeitos desta Lei, entende-se por:

I - parcelamento do solo urbano, a divisão de uma gleba em lotes ou áreas potencialmente edificáveis, podendo ser feito mediante loteamento ou desmembramento.

II - modificação de parcelamento do solo, a modificação do parcelamento aprovado, podendo ser feito nas modalidades de desmembramento, remembramento ou reparcelamento (se não estiver sido negociado e registrado em Cartório).

III - arruamento é a divisão de lote urbano em menores lotes, desde que respeite as medidas determinadas por esta lei, vias adjacentes e sues prolongamentos, ressalvando que as exigências mínimas para aprovação de um projeto continuam sobre responsabilidade do empreendedor.

## DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

**Art. 4°** O parcelamento do solo urbano no Município observará os seguintes princípios urbanísticos:

I - continuidade do sistema viário existente, bem como da infra-estrutura implantada, evitando-se o surgimento ou a expansão de núcleos isolados da malha urbana;

II - hierarquização viária com a previsão de vias que

PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/12-20230314090802.pdf
assinado por: idUser 179

contemplem o acesso aos lotes, o transporte público, e a circulação de veículos e pedestres;

III - previsão de lotes destinados a uso entre as áreas residenciais, comerciais, de serviços e institucionais;

IV - previsão de espaços livres de uso público e de equipamentos urbanos e comunitários compatíveis com o adensamento previsto para o futuro parcelamento e o entorno.

**Art. 5°** O parcelamento do solo urbano atenderá aos seguintes equisitos:

I - os lotes deverão ter acesso por via veicular e ter dimensões compatíveis com o disposto no Anexo II desta Lei;

II - as quadras deverão ter comprimento igual ou inferior a 200,00 m (duzentos metros)e área igual ou inferior a 40.000,00 m² (quarenta mil metros quadrados). Esses limites somente poderão ser ultrapassados por questões técnicas, ambientais ou urbanísticas, devidamente apresentadas e justificadas através de relatório técnico emitido por profissional habilitado e aprovados pelo poder público municipal;

III - a infraestrutura do parcelamento deverá ser dimensionada para a população e empreendimentos a serem atraídos para o local.

IV ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

**Parágrafo Único.** As áreas remanescentes de loteamentos aprovados ficam sujeitas no ato do registro do loteamento à gravação

PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/12-20230314090802.pdf
assinado por: idUser 179

de compromisso de doação de área ao Município atendendo aos seguintes percentuais:

I - mínimo de 20% (vinte por cento), em caso de loteamentos abertos e fechados;

II - vias de circulação, mínimo de 10% (cinco por cento);

III - área verde, mínimo de 5% (cinco por cento);

IV - área institucional, mínimo de 5% (cinco por cento).

**Art. 6°** O percentual de áreas públicas em loteamentos não será inferior a 20% (vinte por cento) da área total;

§ 1° Os parâmetros para o dimensionamento das áreas públicas, em termos percentuais, para os parcelamentos passíveis de reserva de área para essa finalidade deverão respeitar esta lei.

§ 2° No ato do registro do loteamento, passam a integrar ao domínio do Município as áreas a que se refere este artigo.

§ 3° As áreas de Reserva Legal e as Áreas de Preservação Permanente, excedentes em relação ao percentual que possa ser destinado às áreas verdes, devendo ser aprovado pelo órgão estatual competente e pelo município.

§ 4° Nos casos previstos no parágrafo anterior, as Reservas Particulares Ecológicas - RPE's serão obrigatoriamente gravadas com perpetuidade na matrícula do imóvel, no ato do registro do loteamento, com o objetivo de conservar a diversidade biológica, não afetando a titularidade do imóvel, ficando isentas do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU.

**Art. 7°** As áreas de uso institucional, destinadas à implantação de equipamentos públicos e comunitários, não poderão

PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/12-20230314090802.pdf
assinado por: idUser 179

localizar-se em áreas:

I - a serem reservadas, não parceláveis e não edificáveis

II - com declividade igual ou superior a 30%;

III - relativas às faixas de servidão;

IV - não dotadas de infra-estrutura urbana;

V - cortadas por cursos d'águas, valas, linhas de transmissão e alta tensão;

VI - que não possam serem edificadas obras de utilidades pública e interesse público.

**Art. 8.** Nas glebas rurais transformadas em urbanas, a área de reserva legal poderá ser computada, em sua integralidade, como área verde, assegurando-se o mínimo de 5% (cinco por cento) de áreas livres de uso público.

§ 1° Os lotes resultantes de parcelamento não poderão fazer divisa com APPs (Área de Preservação Permanente) dos cursos d'água, de lagos e lagoas, de nascente ou olho d'água e de espaço brejoso e encharcado, devendo haver entre eles vias públicas.

§ 2° As áreas transferidas ao Município devem ter, no mínimo, 20,00 m (vinte metros) de frente para logradouro público e acesso direto ao sistema viário.

**Art. 9.** As vias públicas dos parcelamentos deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e serão classificadas, de acordo com a função e com as características geométricas, em:

I - Via Arterial;

PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/12-20230314090802.pdf
assinado por: idUser 179

II - Via de Ligação Regional; III - Via Coletora;

IV - Via Local;

V - Via de Pedestre;

VI - Via Municipal.

§ 1° Poderão existir vias condominiais particulares no interior de condomínios urbanísticos.

§ 2° As características geométricas das vias a serem mplantadas não poderão serem inferiores a 11 (onze) metros de argura;

§ 3° Nos parques industriais, as vias não poderão ter largura inferior a 18 metros

**Art. 10.** São consideradas áreas não edificantes as faixas de 15,00 m (quinze metros) a partir do limite das faixas de domínio das rodovias e ferrovias, e ainda:

I - a faixa de 15,00 m (quinze metros) de largura, a partir do eixo, das vias municipais;

II - a faixa desapropriada ou declarada de utilidade pública definida pelo órgão competente em virtude da existência de equipamentos que envolvam riscos à segurança da população.

III - a faixa de 15,00m (quinze metros), do eixo da ferrovia, em ambos os lados.

§ 1° Ao longo da margem de rodovias, a faixa não edificante terá 35,00m (trinta e cinco metros) de largura.

I - Nesta área os proprietários poderão construir, pequenos canteiros e jardins, cientes que deverão assinar termo de compromisso de demolir a edificação, no prazo de 60 (sessenta) dias da notificação da Prefeitura Municipal de

PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/12-20230314090802.pdf
assinado por: idUser 179

São João/PE, quando da necessidade constante em lei, sem direito a solicitar nenhum tipo de indenização;

II - Após o prazo de 60 (sessenta) dias da notificação e não cumprimento do termo de compromisso de demolir a edificação, autorizará o poder público a realizar a demolição com expensas para o proprietário que cometeu o ato irregular.

§ 2° Quando de interesse do Município, e a critério do órgão competente, poderão ser implantadas vias de acesso nas faixas não edificáveis de que trata o *caput*, preferencialmente fora das Áreas de Interesse Ambiental e das Áreas de Preservação Permanente.

**Art. 11.** O parcelamento do solo não será permitido em terrenos:

I - alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

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

III - com declividade acima de 35% (trinta e cinco por cento;

IV - onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - de preservação ecológica ou naqueles em que o índice de degradação ambiental impeça a existência de condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI - contíguos a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, bem como em outros considerados de preservação permanente, conforme legislação federal, estadual e municipal pertinente, sem a prévia manifestação dos órgãos competentes;

VII - total ou parcialmente florestados ou reflorestados, sem

PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/12-20230314090802.pdf
assinado por: idUser 179

prévia manifestação dos órgãos competentes;

VIII- situados em Áreas de Interesse Ambiental.

## DO LOTEAMENTO

**Art. 12.** Loteamento é a divisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de ogradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das ias ou logradouros públicos existentes.

§ 1° Os loteamentos serão permitidos nas áreas de alta, média e baixa densidade, atendidos os parâmetros e requisitos técnicos e urbanísticos estabelecidos nesta Lei.

§ 2° os lotes e as áreas públicas deverão ter dimensões compatíveis com o disposto desta Lei.

## DO LOTEAMENTO FECHADO

**Art. 13.** A área do loteamento poderá ser fechada com muro, grades ou outros dispositivos desde que o fechamento não resulte em obstaculizarão à continuidade do sistema viário público já existente ou projetado.

§ 1° A área verde, lazer e institucional poderão localizar-se no interior do perímetro fechado do loteamento, mediante concessão onerosa de uso mediante autorização Municipal.

§ 2° As área deverá localizar-se fora do perímetro fechado do loteamento, devendo sua localização ser indicada e poderão ser localizar-se no inferior do perímetro fechado.

§ 3° Nos parcelamentos de interesse social aplicasse o

PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/12-20230314090802.pdf
assinado por: idUser 179

disposto no Art. 22 desta lei no que for especifico e em caráter geral a Lei Federal 6766/79.

**Art. 14.** Os loteamentos fechados serão permitidos, quando fundamentado sua decisão levando em consideração a continuidade do sistema viário público e outras interferências no planejamento urbanístico do município, mediante autorização executiva.

**Art. 15.** A localização da área institucional será definida por ocasião da aprovação do projeto do loteamento, sem prejuízo da área verde e das áreas destinadas às vias públicas e praças, nos percentuais estabelecidos nesta lei.

**Art. 16.** As vias de circulação compreendidas no perímetro interno do loteamento fechado serão objeto de concessão de uso.
Parágrafo único. Os ônus decorrentes da manutenção e conservação das áreas de que trata o *caput*, bem como da coleta e armazenamento seletivo dos resíduos sólidos, serão de inteira responsabilidade da entidade representativa dos proprietários.

## DO CONDOMÍNIO URBANÍSTICO

**Art. 17.** Condomínio urbanístico é a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas a edificações, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro.

§ 1° Os condomínios urbanísticos serão permitidos respeitadas as disposições contidas na Lei Federal, na Lei de Uso e Ocupação do Solo e na Lei de Edificações Federal.

PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/12-20230314090802.pdf
assinado por: idUser 179

§ 2° A aprovação do condomínio, levará em consideração a continuidade do sistema viário público e outras interferências no planejamento urbanístico do município.

§ 3° Não será aprovada a instalação de condomínio urbanístico que impeça o acesso público a bens de domínio da União, Estado ou Município.

§ 4° Os lotes e as áreas públicas deverão ter dimensões compatíveis com o disposto desta Lei.

**Art. 18.** A área do condomínio poderá ser fechada com muro ou outros dispositivos desde que o fechamento não resulte em obstaculizarão à continuidade do sistema viário público já existente ou projetado e que a área de uso comum, destinada à implantação de equipamentos comunitários, tenha acesso independente para uso da comunidade, permitindo-se que a área verde fique no interior do condomínio.

**Art. 19.** Para o processo de aprovação do condomínio urbanístico deverão ser observado todas as exigências contidas nesta lei, referente ao parcelamento de solo, ressalvando as exigidas na legislação estadual e federal.

**Art. 20.** As edificações a serem erigidas nos condomínios urbanísticos deverão seguir os Parâmetros urbanísticos de acordo com as normas da construção civil, podendo adotar parâmetros diferenciados, mediante a decreto a critério do poder público municipal, caso seja necessário para utilidade pública e interesse público.

**Parágrafo Único –** Caso o decreto seja espedido pelo chefe do

PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/12-20230314090802.pdf
assinado por: idUser 179

poder executivo municipal, este decreto deverá respeitar fielmente a legislação federal e estadual, bem como as normas técnicas da construção civil.

***Art. 21.*** *É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho.*

*§ 1. As janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de 150 (cento e cinquenta) centímetros.*

*§2. As disposições deste artigo não abrangem as aberturas para luz ou ventilação, não maiores de 10 (dez) centímetros de largura sobre 20 (vinte) centímetros de comprimento e construídas a mais de 2(dois) metros de altura de cada piso."*

***Art. 22.*** *O proprietário pode, no lapso de ano e dia após a conclusão da obra, exigir que se desfaça janela, sacada, terraço ou goteira sobre o seu prédio; escoado o prazo, não poderá, por sua vez, edificar sem atender ao disposto no artigo antecedente, nem impedir ou dificultar o escoamento das águas da goteira, com prejuízo para o prédio vizinho.*

***Parágrafo único.*** *Em se tratando de vãos, ou aberturas para luz, seja qual for a quantidade, altura e disposição, o vizinho poderá, a todo o tempo, levantar sua edificação, ou contramuro, ainda que lhes vede a claridade."*

**Art. 23.** Os ônus decorrentes da manutenção e conservação das áreas comuns compreendidas no perímetro interno do condomínio urbanístico, incluindo as vias de circulação, e da coleta e armazenamento seletivo temporário dos resíduos sólidos serão de

PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/12-20230314090802.pdf
assinado por: idUser 179

inteira responsabilidade da entidade representativa dos proprietários.

§ 1° Os resíduos sólidos coletados seletivamente no interior do condomínio urbanístico deverão ter destinação final definida pelo órgão competente do poder público municipal, não sendo permitida, em qualquer hipótese, sua deposição ao longo das vias municipais.

§ 2° No caso de extinção do condomínio urbanístico, as áreas comuns, inclusive benfeitorias nelas edificadas e as vias internas serão doadas, sem qualquer ônus, para o Município.

**PARCELAMENTO DE INTERESSE SOCIAL**

**Art. 24.** Parcelamento de interesse social é aquele situado nas Áreas de Interesse Social destinado, primordialmente, à produção de habitações para famílias de baixa renda, nos termos da Lei 6766/79, além de espaços destinados à geração de emprego e renda. Sendo decorrentes de programas de habitação Federal, Estadual ou municipal.

**Parágrafo único.** Os lotes resultantes dos parcelamentos de interesse social deverão ter lotes inferiores a está lei, desde que seja com a testada mínima de 5,00m (cinco metros), desde que aprovados pelo órgão público competentes.

**DO DESMEMBRAMENTO**

**Art. 25.** Desmembramento é a divisão de terrenos em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e

PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/12-20230314090802.pdf
assinado por: idUser 179

logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 1° Os desmembramentos serão permitidos nas áreas de alta, média e baixa densidade das zonas urbana e de expansão urbana, atendidos os parâmetros e requisitos técnicos e urbanísticos estabelecidos nesta Lei.

I - Somente serão permitidos desmembramentos quando todos os otes resultantes forem dotados de infra-estrutura e forem voltados para via do sistema viário existente.

II - quando os lotes resultantes deverão garantir que as respectivas edificações atendam e continuem atendendo aos parâmetros construtivos especificados;

a) acessibilidade;

b) taxas de ocupação;

c) coeficiente de aproveitamento;

d) frente 7(sete) metros, totalizando uma área 126m²

## DA MODIFICAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO

**Art. 26.** A modificação de parcelamento, em suas modalidades, requerida pelos proprietários dos lotes atingidos deverá ser compatível com os parâmetros urbanísticos definidos na legislação pertinente e instruída com os documentos exigidos pelo poder municipal.

PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/12-20230314090802.pdf
assinado por: idUser 179

**REMEMBRAMENTO**

**Art. 27.** Remembramento é a união de lotes ou partes de lotes de parcelamentos aprovados para formação de um único lote.

**REPARCELAMENTO**

**Art. 28.** Reparcelamento é a modificação de parte ou de todo parcelamento que implique na alteração do sistema viário, dos spaços livres de uso público, das áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários.

§ 1° O Município somente pode deferir requerimento de reparcelamento em que haja previsão de urbanização compatível com o novo parcelamento proposto.

§ 2° A desafetação do domínio público decorrente de reparcelamento depende de prévia avaliação e aprovação do poder executivo municipal, podendo concordar ou não.

§ 3° No reparcelamento é obrigatória a manutenção do percentual de área transferida ao Município no parcelamento original.

§ 4° Pode o reparcelamento objetivar a implantação de condomínio urbanístico.

**DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO**

**Art. 29.** O processo de aprovação de projeto de parcelamento deve ser precedido das diretrizes básicas, nos seguintes casos:

PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/12-20230314090802.pdf
assinado por: idUser 179

I - loteamentos;

II - desmembramentos;

III - parcelamentos de interesse social;

IV - condomínios urbanísticos.

§ 1° As diretrizes básicas fixarão:

I - o traçado básico e características geométricas do sistema iário principal do parcelamento;

II - a localização aproximada dos terrenos destinados a quipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

III - as faixas não edificáveis e de preservação permanente;

§ 2° O proprietário da área ou seu representante legal deverá solicitar as diretrizes básicas, mediante requerimento instruído pela documentação mínima prevista nesta Lei.

§ 3° Os reparcelamentos também se sujeitarão ao processo de diretrizes básicas, e se enquadrarem em uma das categorias acima.

§ 4° Na hipótese de loteamento fechado a ser implantado, deverá ser especificada a intenção de fechamento no ato da solicitação do pedido de diretrizes básicas.

§ 5° As diretrizes básicas expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 04 (quatro) anos, a partir da data de sua expedição, podendo ser renovadas por igual período.

§ 6° As diretrizes básicas poderão indicar a necessidade de apresentação de projetos específicos de acordo com as características

PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/12-20230314090802.pdf
assinado por: idUser 179

da área a ser parcelada e a natureza do empreendimento a ser aprovado.

**Art. 30.** O processo de parcelamento do solo e de modificação de parcelamento deverá ser instruído com a documentação mínima prevista nesta Lei.

§ 1° A Secretaria de Obras e Viação deverá aprovar os projetos apresentados seguindo as diretrizes básicas e os parâmetros urbanísticos definidos para a área objeto do parcelamento.

§ 2° Os dados técnicos referentes aos projetos de que trata o caput deste artigo são de responsabilidade exclusiva dos responsáveis técnicos.

§ 3° Os projetos de parcelamento ficarão sujeitos ao Licenciamento Ambiental do CPRH, e os demais licenciamentos descritos abaixo:

I. Licença Prévia (LP) - concedida na fase preliminar do planejamento do empreendimento ou atividade, aprovando sua localização e concepção, atestando a viabilidade ambiental e estabelecendo os requisitos básicos e condicionantes a serem atendidos nas próximas fases de sua implementação.

*"Saliente-se que nesta fase do licenciamento ainda não é autorizado o início de obras".*

II. Licença de Instalação (LI) - autoriza o início da instalação do empreendimento ou atividade de acordo com as especificações constantes dos planos, programas e projetos executivos aprovados, incluindo as medidas de controle ambiental e demais condicionantes, da qual constituem motivo determinante.

PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/12-20230314090802.pdf
assinado por: idUser 179

"Neste momento não é autorizada a operacionalização do empreendimento".

III. Licença de Operação (LO) - autoriza a operação da atividade, obra ou empreendimento, após a verificação do efetivo cumprimento das exigências das licenças anteriores (LP e LI), bem como do adequado funcionamento das medidas de controle ambiental, equipamentos de controle de poluição e demais condicionantes determinados para a operação.

*A Alteração da Licença, está condicionada à existência de Licença de Instalação LI) ou Licença de Operação (LO), observando, ainda, o seu respectivo prazo de validade, quando porventura ocorrer modificação no contrato social da empresa, empreen-dimento, atividade ou obra, ou qualificação de pessoa física".*

IV. Autorização Ambiental (AA), será concedida a empreendimentos ou atividades de caráter temporário. Caso o empreen-dimento, atividade, pesquisa, serviço ou obra de caráter temporário que cause algum dano ou seja necessário preveni-lo.

§ 4° Os interessados e responsáveis técnicos, durante a análise de processos de parcelamento do solo, deverão apresentar soluções ou justificativas técnicas às pendências apontadas, sendo vedada a reapresentação de documentos e projetos com as mesmas pendências, sob pena de indeferimento e arquivamento automático, usando motivação aliunde.

**Art. 31.** Aprovado o parcelamento do solo, deverá ser expedido a LO (Licença de Operação):

PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/12-20230314090802.pdf
assinado por: idUser 179

I - Licença de Operação;

II - Certidão de Aprovação para os demais casos de parcelamento e modificação de parcelamento do solo.

**Parágrafo único.** A validade da Licença Ambiental do CPRH e Licença de Instalação inicia-se na data de sua expedição e finaliza-se até o efetivo cumprimento das obras estabelecidas no cronograma aprovado, prolongando-se até o prazo máximo de 04 (quatro) anos, sob pena de caducidade da aprovação.

**Art. 32.** Aprovado o projeto de parcelamento e modificação de parcelamento do solo, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação e aplicação de multa, conforme disposições penais.

**Parágrafo único.** Registrado o loteamento, o oficial de registro comunicará, ao poder público municipal por certidão.

**DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA E GARANTIAS DE EXECUÇÃO**

**Art. 33.** São de responsabilidade do parcelador as seguintes obras de infra-estrutura:

I - demarcação e implantação de marcos de concreto nas deflexões de lotes, quadras, logradouros e áreas públicas e comunitárias;

II - implantação do sistema viário, com execução de terraplanagem, obras de consolidação e arrimo, quando necessários;

PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/12-20230314090802.pdf
assinado por: idUser 179

III - Implantação da sinalização viária, e de praças, assentamento de meios-fios em todas as vias, conforme seções tipo aprovadas;

IV - obras de drenagem pluvial e profunda, quando for o caso;

V - implantação do sistema de abastecimento de água e rede de distribuição;

VI - implantação de rede de esgotamento sanitário, interligada a sistema de tratamento de esgoto, em condições de operação (quando haver), ou seguir os padrões sanitários do CPRH;

VII - implantação da rede de distribuição de energia elétrica, incluindo iluminação pública, ou ambas subterrâneas;

VIII - tratamento e recuperação de áreas ambientalmente degradadas, quando for o caso.

**Parágrafo único.** Nas áreas com predominância de baixa densidade, ficará a critério do Município, em conjunto com a concessionária de serviços públicos de abastecimento, a escolha do sistema de coleta e tratamento do esgoto sanitário, sendo que, em qualquer hipótese, não será permitido o lançamento de esgotos nos corpos d'água, sem prévio tratamento.

**Art. 34.** A execução das obras de infra-estrutura deverá ser garantida ao Município, no valor a elas correspondente, nas seguintes modalidades:

I - caução em dinheiro, em dobro;

II - caução em lotes, em dobro ao valor do da infra-estrutura,

PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/12-20230314090802.pdf
assinado por: idUser 179

mediante instrumento público;

III - fiança bancária;

§ 1° A escolha dos imóveis a serem alienados dependerá de avaliação e aprovação pela comissão de avaliação municipal.

§ 2° A avaliação considerará o valor dos imóveis na mesma egião segundo critérios utilizados na apuração do Imposto de ransmissão Intervivos de Bens Imóveis - ITBI, no percentual de 2% o valor venal do Imóvel.

§ 3° Os imóveis alienados fiduciariamente não poderão ser vendidos.

§ 4° A critério do poder público municipal, a garantia poderá ser liberada parcialmente a medida em que as obras de infra-estrutura forem executadas e recebidas pelo Município e pelas concessionárias de água, esgoto e energia.

**Art. 35.** As obras de infra-estrutura deverão ser fiscalizadas pelo Município, por meio do órgão competente (Sec de Obras, Serviços Públicos e Viação), cabendo ao parcelador só dar início ao empreendimento a opôs a expedição da respectiva licença de LI (Licença de Instalação).

**DA REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS**

**Art. 36.** São passíveis de regularização os parcelamentos comprovadamente consolidados, ou os aprovados, até fevereiro de 2018.

PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/12-20230314090803.pdf
assinado por: idUser 179

§ 1° A comprovação da existência do parcelamento na data de publicação desta Lei se dará por meio do certidão Municipal.

§2 Os loteamentos abertos e fechados que apresentaram os documentos incompletos ou em desconformidade com a Lei Federal 6766/79, e que seus empreendedores abandonaram os projetos por mais de 2 (dois) anos, e não procuraram dar andamento administrativo ao empreendimento, serão automaticamente desconsiderados e cancelados e deverão ser disciplinados por estar lei, e seguir as normas nela vigentes.

**Art. 37.** Podem propor a regularização de parcelamento do solo:

I - o proprietário da gleba parcelada;

II - o portador de Compromisso de Compra e Venda, de Cessão, de Promessa de Cessão, ou outro documento equivalente que represente a compra de um lote desse parcelamento, devidamente com comprovantes com firma reconhecida;

III - as associações ou cooperativas habitacionais;

IV - O Poder Executivo, sendo que a autoridade que requereu a regularização responderá pessoalmente pelas implicações administrativas penais e cível, pelo não cumprimento dos termos das legislações pertinentes.

**Art. 38.** Na regularização de parcelamentos clandestinos, poderão ser aceitos parâmetros diferenciados dos previstos nesta legislação, mediante anuência do chefe do poder executivo municipal, mediante certidão que conste a justificativa da regularização de parcelamentos de parâmetros diferenciados, pautados em interesses públicos, em relação à situação fática consolidada e à

PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/12-20230314090802.pdf
assinado por: idUser 179

acessibilidade, disponibilidade de equipamento público e infra-estrutura na região.

§ 1° - Nesta hipótese, ficando obrigado o parcelador a indenizar em triplo o percentual de áreas institucionais e áreas verdes, ao poder público municipal.

§ 2° - Na impossibilidade do parcelador, indenizar em áreas, poder-se-á ser convertido em pecúnia, sendo equivalente aos valores por metro quadrado, levando em consideração a avaliação do valor atual de mercado.

§ 3° - caso inexista a área indenizatória institucional e verde na gleba loteada, poderá a indenização ser em área com tamanho correspondente em outro local, desde que seja no mesmo valor de mercado do percentual da área loteada, mediante anuência do chefe do poder executivo com certidão justificada.

**Art. 39.** O pedido de regularização do parcelamento do solo será analisado pela Secretaria de Serviços Públicos, Obras e Viação do município, que:

I - fixará as diretrizes, os parâmetros urbanísticos, e a instrução aplicável;

II - avaliará a possibilidade de transferência para o Município de áreas a serem destinadas a equipamentos públicos e a espaços livres de uso público;

III - definirá as obras de infra-estrutura necessárias e as compensações, quando for o caso.

PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/12-20230314090802.pdf
assinado por: idUser 179

§ 1° - Em caso de realização de obras pelo Município, fica obrigado o parcelador a reembolsar as despesas em dobro ao poder municipal, sem prejuízo da aplicação das sanções legais cabíveis pelas irregularidades executadas no parcelamento.

§ 2° - na hipótese do Art. 38 a área a ser disponibilizada será utilizada para obras de uso comum do povo ou de uso especial com a finalidade de atender o interesse público da localidade.

§ 3° - na hipótese do Art. 38, se a indenização for em pecúnia, mediante certidão que conste a justificativa da indenização ser em pecúnia, justificando o valor e em que vai ser destinado a verba indenizatória a obras de infra estruturas dentro do município.

**Art. 40.** A regularização de parcelamento não exime a responsabilidade do parcelador de crimes contra a administra pública, devendo o Executivo tomar as medidas punitivas cabíveis, concomitantemente à regularização que se promove.

**Art. 41.** A regularização de parcelamento, no todo ou em parte, será aprovada pelo Município.

Parágrafo único. Após a aprovação do Loteamento pelo município, decorrido o prazo de 90 dias para registro em cartório, a desídia do empreendedor/parcelado ocasionará a multa 03 (três) salários mínimos vigentes, salvo impedimentos por terceiros devidamente comprovados ao poder público municipal.

**Art. 42.** Nos casos de constatações de loteamentos abertos ou fechados (condomínio), pela Secretaria de Obras, Serviços Públicos e Viação, deverá no praso improrrogável de dez dias encaminhar as provas necessárias para a Procuradoria Municipal, para que tome as medidas judiciais e administrativas cabíveis.

PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/12-20230314090802.pdf
assinado por: idUser 179

§ 1° - Caso o secretário de Obras não encaminhe a denúncia juntamente com as provas para Procuradoria do Município, será responsabilizado por omissão, por improbidade administrativa e pelos crimes contra a administração pública, constante na Lei Federal 6766/79.

§ 2° - Fica o Diretor de Obras como responsável pela fiscalização dos parcelamentos de solo nos limites do município de São João, tendo como dever comunicar ao Secretário de Obras e pedir que sejam tomadas as providências cabíveis administrativas e legais, sendo que sua omissão acarretará em prevaricação levando a responsabilização penal, cível e administrativa.

§ 3° - Os servidores públicos da secretária de obras fica terminantemente proibidos de realizar serviços particulares nos empreendimento imobiliários dentro do município de São João, por ser atividade vinculada, ressalvando ainda a possibilidade de responder pelo crime de peculato, além das sanções administrativas.

§ 4° - de igual modo responderá o Procurador, se a Procuradoria do Município não tomar as providencias cabíveis no prazo de 45 dias.

§ 5° - O chefe do poder executivo do município, poderá avocar a competência do Procurador, mediante declaração devidamente justificada.

**DISPOSIÇÕES PENAIS**

PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloudit-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/12-20230314090802.pdf
assinado por: idUser 179

**Art. 43.** A execução de parcelamento do solo ou condomínio urbanístico sem aprovação do Município enseja o pagamento de multa, devendo os responsáveis ser notificados a:

I - paralisar imediatamente as vendas e as obras;

II - abrir processo de aprovação de parcelamento, no prazo de 60 (sessenta) dias após notificação.

III - pagar multa no valor equivalente a 01 (um) salários mínimos em vigência no pais por lote negociado ou prometido do parcelamento do solo ou condomínio urbanístico irregular.

§ 1° A notificação será feita pessoalmente ou por via postal, com confirmação de recebimento.

§ 2° Frustradas três tentativas de notificação, os responsáveis serão notificados por edital.

**Art. 44.** O descumprimento da notificação, total ou parcialmente, enseja a aplicação de interdição do local do parcelamento ou do condomínio urbanístico, caso as obras continuem após o embargo, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras, mediante ordem judicial.

**Parágrafo Único -** No caso de descumprimento da interdição, será aplicada multa administrativa diária, por descumprimento da lei de parcelamento do solo do município, no valor equivalente a 1(um) salário-mínimo em vigência, até o comprimento e a comunicação ao poder municipal, com comprovação da paralisação e a veracidade do fato.

PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/12-20230314090802.pdf
assinado por: idUser 179

**Art. 45.** A não conclusão das obras de implantação do parcelamento do solo ou condomínio urbanístico no prazo previsto no memorial descritivo, fica sujeita os responsáveis pelo parcelamento à perda da garantia em favor do Município e ao pagamento de multa no valor equivalente a 30 salários mínimos vigentes no pais.

**Art. 46.** O parcelador que não efetuar o registro do arcelamento do solo em cartório, no prazo de 180 (cento e oitenta) ias, estará sujeito, cumulativamente:

I - à caducidade da aprovação;

II - pagamento de multa no valor de 20 salários mínimos vigentes no pais;

**Art. 47.** Responderá pela infração o proprietário do terreno ou da gleba objeto do parcelamento irregular, o responsável pelo empreendimento e quem, por si ou preposto, por qualquer modo, cometer, concorrer para prática do parcelamento irregular ou dela se beneficiar.

## DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 48.** Compete a Secretaria de Serviços Públicos, Obras e Viação do Município de São João-PE:

I - normatizar os critérios e parâmetros para elaboração e apresentação da documentação prevista nos desta Lei;

II - normatizar os procedimentos para o andamento dos processos administrativos de aprovação dos projetos

PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/12-20230314090802.pdf
assinado por: idUser 179

executivos e de aprovação das obras dos parcelamentos no Município;

III - promover a divulgação dos instrumentos legais, a conscientização e a educação dos munícipes referentes ao parcelamento do solo;

IV - fiscalizar o cumprimento desta Lei e aplicar as penalidades cabíveis, quando necessário.

V - normatizar os prazos máximos para complementação de documentos, apresentação de correções em projetos, análises e demais procedimentos referentes aos processos de aprovação de parcelamentos do solo.

VI - normatizar os requisitos mínimos para aprovação de desmembramentos, estabelecendo usos permitidos, faixas "non aedificandi" e tamanhos mínimos de lotes relacionados à infraestrutura implantada defronte ao imóvel parcelado, especialmente:

VII existência ou não de pavimentação na via;

a) largura total da via implantada;

b) existência e largura dos passeios implantados;

c) redes de água ou sistema regular de abastecimento;

d) redes de energia elétrica e iluminação pública;

e) redes de esgoto ou sistema regular de tratamento de esgotos ou seu destino final;

f) redes de drenagem de águas pluviais.

**Art. 49.** É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado, estando este procedimento sujeito às penalidades da legislação pertinente.

PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/12-20230314090802.pdf
assinado por: idUser 179

**Art. 50.** É vedada a concessão de Alvarás de Licença para construção e de localização e funcionamento para empreendimentos que tenha a finalidade de vender, prometer e divulgar, ou de qualquer modo veicular loteamentos ou parcelamentos irregulares.

**Art. 51.** Fica estabelecido para os Arruamentos, Cohab, Conjuntos Habitacionais, Conjunto Residencial urbano, serão utilizadas as mesmas taxas para legalização dos loteamentos, com orme o Anexo V do Código Tributário Municipal.

**Art. 52.** Esta Lei acompanha os seguintes anexos:

I - Anexo I Glossário;

II - Parâmetros Para O Parcelamento Do Solo;

**Art. 53.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

REGISTRE-SE, PUBLIQUEE-SE E CUMPRA-SE

Prefeitura Municipal de São João, 14 de maio de 2018.

**José Genaldi Ferreira Zumba**
**Prefeito Municipal**

PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/12-20230314090802.pdf
assinado por: idUser 179

## Anexo I GLOSSÁRIO

I) Áreas institucionais..... áreas públicas destinadas à implantação dos equipamentos públicos urbanos e comunitários, no mínimo 5% (cinco por cento) da gleba loteada.

*II)* Áreas não edificáveis.....áreas onde não é permitido construir por questões de segurança, por questões ambientais e/ou para facilitar a operação de redes de equipamentos urbanos, podendo tais áreas estar inseridas nas áreas privadas ou públicas, devendo ser averbadas junto ao Registro de Imóveis como tal, gravada por restrições legais ou contratuais do parcelamento; o mesmo que áreas *non aedificandi, conforme legislação Federal e Estadual de acordo com a necessidade da área.*

III) Área de Preservação Permanente..... área protegida nos termos da legislação pertinente, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações

PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/12-20230314090802.pdf
assinado por: idUser 179

humanas.

IV) Áreas públicas.....áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de usos público, serão respeitados uma totalidade mínima de 20% da gleba pelo loteador.

V) Condomínio urbanístico..... divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais frações intransferíveis, das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada de logradouros públicos internamente ao seu perímetro.

VI) Desmembramento..... divisão da gleba ou terreno 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.

VII) Espaços livres de uso público..... Áreas verdes, praças, bosques, áreas de lazer e similares, destinando-se 5% (cinco por cento) do tamanho da gleba do empreendimento.

VIII) Equipamentos comunitários ..... Equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares, destinando-se 5% (cinco por cento) do tamanho da gleba do empreendimento.

IX) Equipamentos urbanos....equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, destinando-se 5% (cinco por cento) do tamanho da gleba do empreendimento.

a. Fração ideal..... o índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual.

X) Gleba.....o imóvel que ainda não

PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/12-20230314090802.pdf
assinado por: idUser 179

foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos.

XI) Infra-estrutura.....é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

XII) Logradouro público..... expressão que designa vias públicas (ruas, avenidas, rodovias, vias de pedestre, passagens, becos, etc), obras de arte civis públicas (passarelas, viadutos, pontes, túneis), além de espaços públicos (praças, parques, lagos).

. Lote..... terreno servido de infra-estrutura cujas dimensões atendam aos índices urbanísticosdefinidos nesta Lei.

XIII) Loteamento.....divisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias ou logradouros públicos existentes.

XIV) Parcelamento do solo urbano..... divisão física e jurídica de uma gleba em lotes ou áreas potencialmente edificáveis, podendo ser feito nas modalidades de loteamento ou desmembramento.

XV) Quadra..... área resultante de loteamento delimitada pelo sistema viário, podendo ter como limites as divisas do loteamento que lhe deu origem; o mesmo que quarteirão.

XVI) Remembramento..... união de lotes ou partes de lotes de parcelamentos aprovados para formação de um único lote.

XVII) Reparcelamento..... modificação de parte ou de todo o parcelamento que implique na alteração do sistema viário, dos espaços livres de uso público e/ou das áreas destinadas à instalação de equipamentos

XVIII) Reserva legal..... área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, excetuada a de

PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/12-20230314090802.pdf
assinado por: idUser 179

preservação permanente, necessária ao uso sustentável dos recursos naturais, à conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade e ao abrigo e proteção de fauna e flora nativas.

XIX) Sistema viário.....conjunto de vias destinadas à circulação de veículos e pedestres, classificadas e hierarquizadas segundo critérios funcionais e padrões urbanísticos pré-estabelecidos na legislação; podendo também ser chamado de malha viária ou sistema de circulação.

X) Vias arteriais...rodovias federais e estaduais, vias ou trechos de vias com significativo volume de tráfego e com a função de fazer a ligação entre bairros, de bairros com os centros ou ainda com os municípios vizinhos;

XXI) Vias de ligação regional... vias responsáveis por promover a ligação da cidade com seu entorno, carreando substanciais volumes de tráfego inter e intra-urbano.

XXII) Vias municipais..... vias situadas na Zona Rural e na Zona de Expansão Urbana, nos trechos ainda não parcelados, que estão sob jurisdição municipal e têm a função de acesso às propriedades rurais e escoamento da produção;

XXIII) Vias coletoras... vias ou trechos de vias com a função de receber e distribuir o tráfego das vias arteriais para as vias locais;

XXIV) Vias locais..... vias ou trechos de vias, com baixo volume de tráfego, cuja função é possibilitar o acesso aos lotes lindeiros;

XXV) Vias de pedestres.....vias ou trechos de vias destinadas apenas à circulação de pedestres e veículos autorizados;

XXVI) Unidade autônoma.....a unidade imobiliária de uso privativo resultante de condomínio urbanístico.

PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/12-20230314090802.pdf
assinado por: idUser 179

## ANEXO II - PARÂMETROS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO

QUADRO 1 - PARÂMETROS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

| PARÂMETRO / PARCELAMENTO | **LOTE** Mínimo Area (m²) | **FRENTE** Mínima Linear |
|---|---|---|
| **LOTEAMENTO-DESMEMBRAMENTO** | 126,00 | 7,00 |

QUADRO 2 - CALÇADAS / CANTEIROS / AVENIDAS / RUAS

| PARÂMETRO / PARCELAMENTO | **CALÇADA** | **CANTEIRO CENTRAL** (não computável como área verde) | **AVENIDAS (EM CADA VIA)** | **RUA** |
|---|---|---|---|---|
| **LARGURA MINIMA EM METRO** | 2,00m | 2,00m | 6,00 | 7,00 |

QUADRO 3 - PERCENTUAIS MÍNIMOS DE ÁREAS PÚBLICAS PARA PARCELAMENTOS

| **ÁREAS PÚBLICAS X TIPO DE PARCELAMENTO** | **LOTEAMENTOS PAR. INTERESSE SOCIAL** | **CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS** |
|---|---|---|
| SISTEMA VIÁRIO | **5%** | **10%** |
| ÁREAS INSTITUCIONAIS | **10%** | **5%** |
| ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO | **10%** | **5%** |
| TOTAL DE ÁREAS PÚBLICAS | **25%** | **20%** |

PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/12-20230314090802.pdf
assinado por: idUser 179