

PROJETO DE LEI N. 2619 DE 24 DE ABRIL DE 2020.

**DISPÕE SOB O PARCELAMENTO DO SOLO
URBANO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos fica regulamentado por esta Lei em consonância com as leis federal e estadual no que couber, assegurados o interesse público e a função social da propriedade no uso da terra e, tem por objetivo regulamentar a divisão de terras para fins urbanos de condomínio no território municipal.

TÍTULO I

CAPÍTULO I

DAS DEFINIÇÕES

Art. 2º Para os efeitos desta lei são adotadas as seguintes definições:

I - parcelamento do solo: toda a divisão do solo urbano que resulta em Loteamento, desmembramento ou condomínio;

II – Área urbana: é a área destinada à edificação de prédios e equipamentos urbanos, especificadas em lei municipal;

III – área de expansão urbana: é aquela destinada a atender as necessidades de ampliação da zona urbana da cidade e compreende uma faixa de terras situada numa distância de até 1.000 (um mil) metros a partir do limite da zona urbana.

IV - áreas destinadas ao uso público: são aqueles referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários e espaços livres de uso público;

V - Áreas destinadas ao uso comum dos condôminos: são aqueles referentes ao sistema viário interno e às demais áreas de uso comum internas aos condomínios, não caracterizadas como unidades autônomas;

VI - certidão de Viabilidade e Diretrizes: é o documento expedido pela Administração Municipal a fim de estabelecer a possibilidade de parcelar o imóvel;

VII - condomínio conjugado à edificação: é a divisão de gleba ou lote em unidades autônomas em que a construção das edificações é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;

VIII - condomínio urbanístico: é a divisão de gleba ou lote em unidades autônomas destinadas à edificação para fins residenciais, com áreas de uso comum dos condôminos;

IX - conjunto de unidades habitacionais horizontais: ocupação dos lotes ou glebas, vinculado ao projeto de edificação ou edificações, sem obrigatoriedade de constituição de condomínio;

X - empreendedor: ente público ou privado que promove o parcelamento ou desdobro do solo;

CAPÍTULO II

DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS E CONJUNTOS HABITACIONAIS

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 3º Os condomínios urbanísticos deverão ser constituídos em consonância com o disposto nesta lei.

§1º Na instituição de condomínios urbanísticos será observado o limite máximo de 50.000,00 m² (cinquenta mil metros quadrados) de área da gleba a ser parcelada.

§2º Serão permitidos condomínios urbanísticos com área superior ao previsto no parágrafo primeiro, mediante parecer favorável do órgão ou ente responsável pelo planejamento.

§ 3º A convenção do condomínio poderá fixar as normas internas quanto às edificações construídas nas unidades autônomas, desde que atendidas as exigências das legislações pertinentes.

Art. 4º Nos condomínios urbanísticos é obrigatória à destinação de áreas destinadas ao uso comum dos condôminos, constituídas de espaços de circulação e às demais áreas de uso comum internas aos condomínios, não caracterizadas como unidades autônomas.

§1º Nos condomínios urbanísticos é obrigatória, além da destinação de espaços para a circulação, a reserva de no mínimo 10% (dez) por cento da área total da gleba para a instalação de espaços destinados ao uso comum dos condôminos para recreação, lazer e esportes.

§2º Não são aceitas no cálculo do percentual de áreas referidas no § 1º:

I - As Áreas de Preservação Permanente e as faixas não edificavam;

II- as áreas das faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica;

III - passeios, recuos, canteiros centrais e áreas para guaritas.

§3º As áreas previstas no inciso I do parágrafo anterior podem ser consideradas no cálculo do percentual de áreas referidas no § 1º, desde que haja justificado interesse público de ordem ambiental, sendo computada, para efeito deste cálculo, apenas metade da área objeto de instalação de espaços livres para recreação lazer e esportes.

§4º A área total exigível como espaços livres de uso comum deverá ter no mínimo 50% (cinquenta por cento) de sua totalidade situada fora da Área de Preservação Permanente.

Art. 5º quando não houver via de acesso ao condomínio urbanístico, esta deverá ser implantada pelo empreendedor simultaneamente à implantação do condomínio, devendo ser pavimentada, com solução de drenagem de águas pluviais, rede de energia elétrica e iluminação pública.

Art. 6º Nos condomínios urbanísticos as áreas de uso comum destinadas a vias de acesso deverão ter a largura mínima de 9 (nove) metros, compreendendo 6 (seis) metros para pista de rolamento e dois passeios de 1,5 (uma vírgula cinco) metros e quando terminarem em bolsão de retorno, este terá, no mínimo, 15 (quinze) metros de diâmetro na pista de rolamento.

Art. 7º A dimensão externa dos condomínios urbanísticos obedecerá aos seguintes critérios:

- I - O menor lado não poderá ter extensão superior à 200 (duzentos) metros;
- II - o maior lado não poderá ter extensão superior à 400 (quatrocentos) metros.

§ 1º São admitidas dimensões externas superiores às previstas nos incisos I e II, nos casos em que a natureza do empreendimento demande de grandes áreas contínuas e não bloqueie a implantação do sistema viário urbano previsto na legislação local, dependendo, para a sua validade, de parecer favorável do órgão ou ente responsável pelo planejamento e do conselho municipal pertinente.

§ 2º Poderão ser implantados condomínios urbanísticos contíguos, desde que não interrompam o prolongamento do sistema viário definido na legislação local, dependendo, para a sua validade, de parecer favorável do órgão ou ente responsável pelo planejamento e do conselho municipal pertinente.

Art. 8º as unidades autônomas deverão atender em sua área privativa as dimensões do lote mínimo de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Art.9º A entrada do condomínio urbanístico deverá ser construída dentro dos limites da gleba e deverá possuir duas pistas de rolamento destinadas à entrada e saída de veículos, separadas por canteiro central, com largura não inferior a 1,5 m (uma vírgula cinco metros), passeio para pedestre com largura mínima de 1,5 m (uma vírgula cinco metros).

Art.10 Os condomínios urbanísticos deverão executar e manter, por sua exclusiva responsabilidade, as obras de instalações de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, de redes de energia elétrica, de iluminação pública e de esgoto pluvial e sanitário, a execução de obra de abertura das vias de comunicação, de meio fio, sarjeta, pavimentação e arborização, bem como a execução das pontes e dos muros necessários, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos que estiverem situados no interior da área condominial.

§1º O condomínio ou loteamento fechado deverá ter seus limites externos cercados com muro, cercas ou grades, em conformidade com a legislação vigentes.

§2º A execução das obras referidas neste artigo será fiscalizada pelos órgãos municipais competentes.

Art. 11 Serão de responsabilidade e ônus dos condôminos:

I- serviços de conservação e manutenção das vias internas, inclusive a sua sinalização;

II - serviços de conservação e manutenção das áreas verdes e de lazer internas ao condomínio, bem como das edificações de uso comum;

III - coleta de lixo;

IV - Serviços de iluminação das áreas comuns.

Parágrafo Único. O lixo deverá ser depositado em abrigo fechado, dentro do limite do condomínio, próximo à portaria, e disponibilizado para a coleta pública nos dias e horários determinados.

Art. 12 A entidade representativa dos proprietários deverá garantir a ação livre e desimpedida das autoridades, entidades públicas e concessionárias de serviços, responsáveis pela segurança, bem-estar da população e pela infraestrutura dentro dos limites do condomínio urbanístico.

Art. 13 concluídas as obras e serviços de infraestrutura, bem como as edificações, o órgão ou setor responsável pelo planejamento e controle urbano, após fiscalização, inclusive das concessionárias de serviços, expedirá a carta de habite-se, conforme determinado na legislação municipal.

Art. 14 as obras relativas às edificações e equipamentos de uso comum poderão ser executadas paralelamente a obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, não sendo fornecida, no entanto, a carta de habite-se destas sem conclusão daquela.

SEÇÃO II

DA MACROZONA DE INFLUENCIA DAS REPRESAS MAIA FILHO E PASSO REAL

Art. 15. A regulamentação específica, de competência municipal, no Corredor Ambiental tem o objetivo de regularização dos usos consolidados ou projetados, aprovados pelo departamento técnico desta Prefeitura, para condomínio residencial e de lazer, lindeira as barragens Maia Filho e Passo Real.

§ 1º Os condomínios residenciais e de lazer são regularizados mediante os parâmetros de ocupação e uso do solo, estabelecidos para núcleos urbanos isolados, na forma de condomínios em glebas lindeiras as barragens de Maia Filho e Passo Real.

§ 2º Os condomínios residenciais e de lazer situados no Corredor Ambiental deverão preservar a ZAP- Zona de Proteção Ambiental –correspondente aos 30 metros cotados a partir da cota máxima normal de operação dos reservatórios, para sua regularização.

§ 2º A cota de desapropriação no entorno do reservatório Maia Filho corresponde à cota na altitude 280,820 metros, equivalente à cota no nível máximo normal da água acrescido de 1,48 metros.

§ 3º A cota de desapropriação no entorno do reservatório Passo Real corresponde à cota na altitude 327,372 metros, equivalente à cota no nível máximo normal da água acrescido de um metro.

SESSÃO III

DA APROVAÇÃO E EXECUÇÃO

Art. 16 os procedimentos administrativos para aprovação e execução dos projetos de condomínios urbanísticos compreenderão as seguintes etapas:

I - expedição de Certidão de Viabilidade e Diretrizes para Elaboração dos Projetos;

II - Licenciamento ambiental;

III - aprovação do projeto urbanístico e seus complementares;

IV - aprovação dos projetos arquitetônicos e complementares das edificações de uso comum;

V - alvará de Licença para execução dos serviços e obras de infraestrutura referidas no inciso III desse artigo;

VI - Alvará de Licença para as construções referidas no inciso IV desse artigo;

VII - decreto;

VIII - execução e fiscalização das obras;

IX - conclusão e recebimento das obras;

X - Emissão do Termo de Verificação da execução das obras e construções;

XI - concessão da Carta de Habite-se para as edificações de uso comum;

SEÇÃO IV

DA CERTIDÃO DE VIABILIDADE E DIRETRIZES

Art.17 O empreendedor deverá solicitar, previamente, ao Poder Executivo Municipal a expedição de Certidão de Viabilidade e Diretrizes para elaboração do projeto urbanístico do condomínio e aprovação do urbanismo da área apresentada.

Art.18 Na Certidão de Viabilidade e Diretrizes constará o deferimento ou indeferimento para realização do condomínio urbanístico.

Art.19 A definição das Diretrizes para elaboração do projeto urbanístico deve ser realizada considerando-se as condições internas da gleba e das suas relações com o entorno e com o restante da área urbana.

Parágrafo Único. As relações referidas no caput devem compreender no mínimo:

I - A observância ao disposto no artigo 16 desta lei;

II - a localização das áreas destinadas à implantação de equipamentos de uso comum;

Art. 20 A solicitação de expedição de Certidão de Viabilidade e Diretrizes para a elaboração dos projetos será realizada através de requerimento, que conterà a especificação do tipo de usos predominantes a que o condomínio se destina e a área total da gleba, acompanhado pelos seguintes documentos:

I - Cópia da matrícula atualizada da gleba;

II - Planta da cidade ou da sede distrital em escala 1:10000, localizando a gleba, em 2 (duas) vias;

III - planta da gleba e das suas adjacências em escala 1:1000, localizando os cursos de água internos e do entorno em especial, aquele que irá constituir-se no corpo receptor das águas pluviais em 2 (duas) vias;

IV - planta da gleba em escala 1:1000, em 2 (duas) vias, contendo no mínimo: divisas da gleba, com suas respectivas dimensões e ângulos e confrontações; curvas de nível de metro a metro; árvores frondosas, bosques, florestas, Áreas de Preservação e monumentos naturais e artificiais; localização dos mananciais, cursos d'água, lagos, nascentes, locais sujeitos à erosão, voçorocas, linhas de transmissão e adutoras, banhados, locais alagadiços ou sujeitos a inundações; benfeitorias e construções existentes; redes de telefonia, dutos e demais instalações e suas respectivas faixas de domínio ou servidão; servidões existentes, faixas de domínio de rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e suas adjacências, com as distancias da gleba a ser loteada; arruamentos existentes internos, adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distancias da gleba a ser loteada; indicação do norte.

V - declaração do órgão responsável de que é viável o abastecimento de energia elétrica no local;

VI - declaração do órgão responsável de que é viável o abastecimento de água potável no local;

§1º Se a área onde será instituído o condomínio urbanístico constituir parte de gleba maior, deverá ser apresentada também planta de situação da área em relação à totalidade do imóvel.

§ 2º Além da versão impressa, deverá ser entregue arquivo digital georeferenciado em coordenadas planas no DATUM WGS 84, nos formatos DWG, SHP ou DXF, referente aos incisos III e IV.

Art.21 As Diretrizes para elaboração do projeto urbanístico, serão indicadas em planta e constarão no mínimo de:

I - Localização aproximada das áreas destinadas à espaços de uso público;

II - localização e dimensionamento das Áreas de Preservação Permanentes (Após) que se localizarem na gleba;

IV - Outras determinações a juízo do órgão de planejamento municipal.

Art. 22 A expedição da Certidão de Viabilidade e das Diretrizes ocorrerá no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data de chegada do processo administrativo ao órgão de planejamento.

§ 1º Quando for solicitada a complementação de documentação ou realização de diligências, o prazo será contado da data do pleno atendimento ao solicitado.

§ 2º Expedidas as Diretrizes, as mesmas terão validade de 01 (um) ano a contar da data de emissão da Certidão de Viabilidade.

§ 3º As Diretrizes poderão ser renovadas, a pedido do empreendedor, por mais 01 (um) ano, desde que não tenha ocorrido alteração na legislação pertinente.

SEÇÃO V

DA APROVAÇÃO

Art. 23 A aprovação do condomínio urbanístico consiste na aprovação do projeto urbanístico e dos projetos arquitetônicos das edificações de uso comum.

Art.24 aprovado o projeto de condomínio urbanístico o empreendedor deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Parágrafo Único. Decorridos 60 (sessenta) dias a partir da data limite prevista no caput, o empreendedor deverá apresentar a comprovação do registro no Cartório de imóveis, para fins de lançamento cadastral.

Art.25 A aprovação do projeto de condomínio urbanístico será feita por Decreto, onde constará, no mínimo:

- I - denominação, localização E destinação do condomínio urbanístico;
- II - Área total do empreendimento;
- III - número total de unidades autônomas;

V - Áreas comuns e privativas do condomínio;

VI – Aprovação da área do condomínio como área urbana

VII - obrigações elencadas nos artigos 16, 18 e 19 desta lei.

SEÇÃO VI

DA CONCESSÃO DO ALVARÁ DE LICENÇA

Art. 26 Para concessão do Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infraestrutura e das edificações o requerente deverá apresentar cópia do projeto do Condomínio urbanístico aprovado pelo Município, acompanhado dos seguintes projetos complementares:

I- Planta planialtimétrica georeferenciada da área do condomínio será aprovada como urbana.

II - da rede de distribuição de água potável, conforme as normas adotadas pelo órgão responsável, e aprovado pelo mesmo;

III - da rede e do sistema de tratamento do esgoto sanitário, quando for o caso, observadas as normas na legislação local do Município e os critérios adotados pelo órgão responsável;

IV - Da rede de esgoto pluvial;

V - da rede de distribuição de energia elétrica domiciliar, de acordo com as normas estabelecidas pelo órgão responsável, e aprovado pelo mesmo;

VI - Da rede de iluminação pública;

VII - da pavimentação e arborização;

VIII - das obras de arte, tais como pontes, bueiros e similares;

IX - memorial descritivo com a descrição das unidades autônomas, das áreas de uso comum, das áreas não edificantes, área total do terreno e remanescentes, se houver;

X- anotação ou registro de responsabilidade técnica (ART ou RRT), referente ao projeto urbanístico, registradas nos respectivos conselhos profissionais.

§ 1º Os projetos complementares elencados nos incisos III, V, VI e VII deverão obter a aprovação dos órgãos municipais competentes.

§ 2º Quaisquer outras obras e serviços que venham a ser realizados devem ter seus projetos submetidos à aprovação do Município.

Art. 27 O Alvará de Licença para a execução da obras e construções fixará o prazo máximo de 2 (dois) anos para o término da totalidade das obras, renováveis a cada 6 (seis) meses, pelo período máximo de 2 (dois) anos.

SEÇÃO VII

DA FISCALIZAÇÃO

Art.28 O condomínio urbanístico será submetido à fiscalização dos órgãos municipais competentes, quando da execução de seus serviços e obras de infraestrutura urbana, conforme projetos aprovados.

§ 1º O responsável pelo empreendimento deverá comunicar, expressamente aos órgãos competentes, a data de início de qualquer serviço ou obra de infraestrutura a ser realizado no local.

§ 2º Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo do serviço ou obra de infraestrutura, sem prejuízo de outras combinações legais.

SEÇÃO VIII

DO TERMO DE VERIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS E OBRAS

Art.29 Termo de Verificação dos serviços e obras de infraestrutura será feito através de decreto.

Art.30 O decreto do Termo de Verificação dos serviços e obras de infraestrutura do condomínio urbanístico será precedido de requerimento e será expedido somente após

a emissão dos Termos de Verificação de cada serviço e obra de infraestrutura, conferida pelos órgãos municipais competentes e após a apresentação dos Termos de Aceitação emitidos pelas concessionárias dos serviços concedidos.

Parágrafo Único. Será concedido Carta Habite-se para as edificações de uso comum, mediante requerimento e procedimentos previstos na legislação local.

CAPÍTULO III

DA NOTIFICAÇÃO, AUTUAÇÃO, SANÇÕES E DEFESA.

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.31 Considera-se infrator, para os efeitos legais, o empreendedor, o proprietário ou o seu sucessor a qualquer título, o responsável técnico pelo empreendimento, o possuidor responsável pela implantação do empreendimento, a companhia imobiliária ou a corretora de imóveis responsáveis pela comercialização dos lotes ou frações ideais.

Parágrafo Único. Responde pela infração, em conjunto ou isoladamente, todo aquele que, de qualquer forma, concorra para sua prática, ou dela se beneficie, bem como os encarregados da execução ou da fiscalização das leis que, tendo conhecimento da infração, deixarem de autuar o infrator.

Art.32 salvo qualquer outra disposição expressa em contrário nesta lei, a responsabilidade por infrações independe da intenção do agente ou do responsável, e da efetividade, natureza e extensão dos efeitos do ato.

Parágrafo Único. A infração ao disposto nesta lei implica a aplicação de penalidades ao agente que lhe der causa, nos termos deste Título.

SEÇÃO II

DA NOTIFICAÇÃO

Art.33 A falta de cumprimento das disposições desta lei, bem como de qualquer exigência acessória para regularização do projeto ou da obra de parcelamento, verificada no exercício da fiscalização, será comunicada ao infrator pessoalmente ou por via postal, mediante Aviso de Recebimento (AR), ou por edital, quando recusado o seu recebimento ou quando ignorada a localização do notificado

§ 1º A notificação deverá conter as seguintes informações:

I - o nome do titular da propriedade e do responsável técnico pelas obras, se houver;

II - O endereço da obra;

III - a identificação da irregularidade cometida;

IV - As exigências requeridas;

V - O prazo para cumprimento das exigências;

VI - A identificação e assinatura do fiscal e do notificado;

VII - a data e a hora da entrega da notificação.

§ 2º No caso de não localização do notificado, a notificação poderá ser afixada no local da obra, justificando-se a impossibilidade da entrega pessoal.

Art.34 O interessado terá um prazo de até 30 (trinta) dias para legalizar a obra ou efetuar a sua modificação.

Parágrafo Único. Esgotado o prazo para o cumprimento da exigência especificada na notificação e a mesma não sendo cumprida, será lavrado auto de infração.

SEÇÃO III

AUTO DE INFRAÇÃO

Art.35 O infrator será imediatamente autuado quando iniciar obra sem a devida licença para início das obras emitida pelo órgão ou setor municipal competente.

Art.36 O auto de infração deverá conter as seguintes informações:

I - o nome do titular da propriedade e do responsável técnico pela obra, quando houver;

II - O endereço da obra;

III - a data da ocorrência;

IV - A descrição da infração cometida;

V - A penalidade decorrente;

VI - A intimação para correção da irregularidade;

VII - o prazo para apresentação da defesa;

VIII - a identificação e assinatura do autuado e do atuante.

§ 1º A assinatura do infrator no auto não implica confissão, nem tampouco, a aceitação dos seus termos.

§ 2º A recusa da assinatura no auto, por parte do infrator, não agravará a pena, nem tampouco impedirá a tramitação normal do processo.

§ 3º Em caso de recusa de assinatura pelo autuado, deverá ser lavrada certidão pelo atuante, com a confirmação de pelo menos uma testemunha, de que o mesmo se recusou a assinar o auto de infração.

Art.37 A comunicação do auto de infração será feita pessoalmente com a assinatura de termo de recebimento pelo infrator.

Parágrafo Único. Na impossibilidade da comunicação pessoal, deverão ser adotadas as alternativas abaixo, cumulativamente:

I - Afixação de notícia no local da obra;

II - Carta registrada enviada ao interessado, com aviso de recebimento;

III - publicação no site oficial do Município.

Art.38 O auto de infração somente será lavrado por servidor autorizado para fiscalização.

SEÇÃO IV

DAS SANÇÕES

Art.39 Sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal, constitui infração, toda ação ou omissão que importe em inobservância as disposições da presente lei.

Art.40 No exercício do poder de polícia serão aplicadas pelo órgão ou setor municipal competente, através de ato administrativo, nos casos de violação das disposições desta lei, as seguintes sanções ao infrator:

I - Embargo;

II - Multa;

III - cassação da licença para início das obras.

§ 1º A aplicação de uma das sanções previstas neste artigo não prejudica a aplicação de outra, se cabível.

§ 2º A aplicação de sanções de qualquer natureza previstas nesta seção não dispensa o infrator da obrigação a que está sujeito nem ao o atendimento às disposições desta lei, suas normas regulamentadoras e demais legislações pertinentes, assim como não desobriga o infrator de ressarcir eventuais danos resultantes da infração.

Art.41 Aplica-se o embargo às obras de parcelamento nos casos de:

I - Obras em andamento sem projeto aprovado, nos termos da lei;

II - risco à segurança de pessoas, bens, instalações ou equipamentos, inclusive Públicos ou de utilidade pública.

§ 1º O embargo será comunicado ao interessado estabelecendo-se prazo para o cumprimento das exigências que possam garantir a sua revogação.

§ 2º O embargo deverá ser precedido de vistoria feita pelo órgão ou setor municipal competente.

Art. 42 Aplicar-se-á multas nos seguintes casos:

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

II - Execução de obras em desacordo com o projeto aprovado;

III - ausência no local das obras de licença para início das obras;

Art.43 aplica-se a cassação da licença para início das obras nos seguintes casos:

I - Impossibilidade de reversão da situação que motivou o embargo às obras;

II - Reincidência da infração.

Parágrafo Único - para os fins desta lei, considera-se reincidência o cometimento, pela mesma pessoa física ou jurídica, de nova infração da mesma natureza, em relação ao mesmo empreendimento;

Art.44 A realização de parcelamento sem aprovação do Poder Executivo ou em desacordo com o projeto aprovado pelo Município, enseja a notificação do seu proprietário ou de qualquer de seus responsáveis para paralisar imediatamente as obras, ficando ainda obrigado a entrar com o processo de regularização do empreendimento nos 30 (trinta) dias seguintes.

§ 1º Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações previstas no caput, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I - pagamento de multa no valor de 0,5 VRM, por metro quadrado do empreendimento.

II - embargo da obra, caso a mesma continue após a aplicação da multa, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras;

III - multa diária no valor de 1 VRM, por metro quadrado do empreendimento, em caso de descumprimento do embargo.

§ 2º Caso o parcelamento esteja concluído e não seja cumprida a obrigação prevista no caput, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I - Pagamento de multa no valor equivalente a 5 VRM por metro quadrado do parcelamento irregular;

II - Interdição do local;

III - multa diária no valor equivalente a 200 VRM, em caso de descumprimento da interdição.

Art.45 A falta de registro do parcelamento do solo enseja a notificação ao proprietário para que dê entrada ao processo junto ao cartório competente nos 5 (cinco) dias úteis seguintes sujeitando-o sucessivamente a:

I - Pagamento de multa, no valor equivalente a 5 VRM por metro quadrado do parcelamento irregular;

II - embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária equivalente a 200 VRM.

Parágrafo Único. Caso a aprovação do parcelamento do solo tenha ultrapassado os 180 (cento e oitenta) dias, o infrator deverá protocolar pedido de reprovação, sem prejuízo da aplicação das penalidades referidas no caput.

Art.46 A não conclusão da totalidade dos serviços e obras de infraestrutura dentro do prazo de validade fixado no alvará de execução ou mediante a sua prorrogação devidamente solicitada e aprovada pelo órgão competente, sujeita o proprietário do parcelamento ou do condomínio, a multa no valor equivalente a 30 VRM por dia de atraso.

Art. 47 quando for determinada a perda do caráter de condomínio, provocada pelo descumprimento de obrigações legais, a multa correspondente será de 2.000 VRM.

Art.48 as multas serão fixadas em VRM (Valor de Referência Municipal) e cobradas em moeda oficial do Brasil, pelo seu valor nominal, corrigido pelo indexador oficial do Poder Executivo Municipal, vigente na data do seu recolhimento conforme estabelecido em Decreto.

§ 1º A importância da multa sofrerá um desconto de 50% (cinquenta por cento) se for paga até 15 (quinze) dias após a lavratura do auto de infração.

§ 2º A multa não paga será inscrita em dívida ativa.

§ 3º O pagamento da multa não implica regularização da situação nem obsta nova notificação em 30 (trinta) dias, caso permaneça a irregularidade.

Art. 49 A aplicação das penalidades previstas nesta seção não obsta a iniciativa do Poder Executivo em promover a ação judicial necessária para a interdição e ou demolição da obra irregular, nos termos do Código de Processo Civil.

SEÇÃO V

DEFESA

Art.50 O autuado terá o prazo de 15 (quinze) dias para apresentar defesa contra a autuação, contados a partir do primeiro dia seguinte da data do recebimento do auto de infração.

§ 1º A defesa será feita através de processo administrativo, por meio de petição, onde o interessado alegará, de uma só vez, toda matéria que entender útil, juntando os documentos comprobatórios das razões apresentadas, mencionando obrigatoriamente:

I - Os motivos de fato e de direito em que se fundamenta;

II - O objetivo visado em sua defesa;

III - as diligências que o interessado pretende que sejam efetuadas, desde que justificadas as suas razões.

§ 2º A autoridade administrativa determinará, de ofício ou a requerimento do interessado, a realização das diligências que entender necessárias, fixando-lhe o prazo e indeferirá as consideradas prescindíveis, impraticáveis ou protelatórias.

§ 3º Se entender necessário, a autoridade julgadora poderá determinar a realização de diligência para esclarecer questão duvidosa, bem como solicitar o parecer da Procuradoria Jurídica do Município e dos outros órgãos municipais.

§ 4º Preparado o processo para decisão, a autoridade administrativa prolatará parecer técnico no prazo máximo de 15 (quinze) dias, resolvendo todas as questões debatidas e se pronunciando quanto à procedência ou improcedência da impugnação.

Art.51 O autuado será notificado da decisão através de AR (Aviso de Recebimento).

Art. 52 Será dada oportunidade ao autuado de recorrer da decisão, cabendo um único recurso, no prazo de 15 (quinze) dias, contados do primeiro dia seguinte da data da comunicação do auto de infração, endereçado ao Prefeito Municipal, com efeito suspensivo.

Art. 53 na ausência de defesa ou sendo esta julgada improcedente, serão impostas as sanções pelo órgão municipal competente.

Art.54 O empreendedor que tiver loteamento, desmembramento ou desmembramento com o cronograma de execução das obras de infraestrutura urbana vencido e não executado não obterá a aprovação de novos parcelamentos no Município, até a execução do anteriormente autorizado, devendo o mesmo ter seu cronograma de execução atualizado, junto ao setor competente.

Art.55 O Município não expedirá licença para a construção nos lotes dos loteamentos, desmembramentos, desmembramentos e condomínios horizontais aprovados, mas em fase de implantação, enquanto não estiverem demarcados os lotes e

abertas as vias de circulação, bem como concluídas e em funcionamento as redes de abastecimento de água, de energia elétrica e iluminação pública.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art.56 os dados contidos em levantamentos topográficos, plantas, memoriais, certidões, escrituras e demais documentos apresentados pelo empreendedor serão aceitos como verdadeiros, não cabendo ao Município quaisquer ônus que possam advir de atos firmados com base nos referidos documentos.

Art.57 Todos os documentos e plantas deverão vir assinados pelo empreendedor, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado, acompanhadas das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) registradas nos respectivos conselhos.

Art.58 Além da versão impressa, deverá ser entregue arquivo digital georreferenciado em coordenadas planas no DATUM WGS 84, nos formatos DWG, SHP ou DXF, referente a versão final dos projetos aprovados.

Art.59 A partir da data do registro do parcelamento do solo e do condomínio urbanístico, passam a integrar o patrimônio e domínio do município as áreas das vias de circulação públicas, os espaços livres de uso público e as áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, constantes do projeto urbanístico e do memorial descritivo aprovados pelo Poder Público Municipal.

Art.60 Os imóveis constituídos por espaços livres de uso público e as áreas de equipamentos comunitários não poderão ter sua destinação alterada pelo empreendedor ou pelo Poder Público Municipal, a partir da aprovação do projeto de parcelamento, salvo na ocorrência das hipóteses previstas na legislação federal.

Art.61 os prazos previstos nesta lei são contados, por dias corridos, excluindo-se o primeiro dia e incluindo-se o último, prorrogando-se para o primeiro dia útil o vencimento de prazo que cair em sábado, domingo ou feriado.

Art.62 os valores das multas previstos nesta lei serão corrigidos monetariamente por ato do Poder Executivo.

Art.63 Esta lei será regulamentada por decreto, no que couber.

Art.64 Esta lei entra em vigor a partir da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº 024/1993.

Salto do Jacuí, 24 de abril de 2020.

Claudio MiRO Gasto Robinson

Prefeito Municipal

J U S T I F I C A T I V A

Egrégia Casa Legislativa

Nobres Edis

O projeto que ora enviamos a esta Casa Legislativa atualiza a legislação acerca do parcelamento do solo urbano, afins de regulamentar toda a divisão do solo que resulta em Loteamento, desmembramento ou condomínio.

O presente projeto é de suma importância para fomentar a economia e o turismo do município de Salto do Jacuí, haja vista com o referente projeto poderá ser explorado os solos urbanos particulares afins de condomínios nos alagados do território municipal, tanto do Passo Real como do Balneário Municipal.

Mediante o que fora exposto, solicitamos a atenção dos nobres Edis, para apreciação e deliberação positiva da matéria apresentada neste Projeto de Lei.

Salto do Jacuí, 24 de abril de 2020.

Claudio MiRO Gamst Robinson
Prefeito Municipal