

LEI N° 492

Dispõe sobre o Parcelamento
de Solo Urbano no Município
de Santa Leopoldina, Estado
do Espírito Santo.

O Prefeito Municipal de Santa
Leopoldina,

Faço saber que a Câmara Municipal
aprova e eu sanciono a seguinte Lei.

Capítulo I

Das Disposições Preliminares

Artigo 1º - Os projetos de parcelamen-
to de Solo Urbano no Município de Santa-
Leopoldina dependem, sempre, de prévia apro-
vação da Prefeitura Municipal, obedecendo a dispo-
sições desta Lei e nas normas técnicas e técnicas
de licenciamento.

Parágrafo Único - Para efeito
desta Lei, considera-se parcela urbana a
parcela urbana.

Artigo 2º - O Município - a Prefeitura
deve estabelecer as normas de licenciamento,
de acordo com as normas de licenciamento,
de acordo com as normas de licenciamento,
de acordo com as normas de licenciamento.

Artigo 3º - O Município - a Prefeitura
deve estabelecer as normas de licenciamento,
de acordo com as normas de licenciamento,
de acordo com as normas de licenciamento.

deve ser imposta em virtude de novas
obras e melhoramentos que se realizarem
em virtude de melhoramentos de já existentes.

Art. 2º - Não serão permitidos par-
celamentos para fins urbanos, de qualquer espe-
cie, nas áreas urbanas e de expansão urbana;
assim definidas por Lei Municipal.

§ 1º - Entende-se como áreas
urbanas aquelas que abrangem as edificações
existentes da cidade e das ruas e suas partes ad-
jacentes, compreendidas com a urbanização.

§ 2º - Entende-se como áreas de
expansão urbana, da cidade e das vilas as entidades
no Perímetro Urbano não compreendidas com a
urbanização e destinadas à urbanização futura.

§ 3º - O parcelamento de áreas ru-
rais para fins urbanos, deve ser considerado no
Perímetro Urbano definido por Lei Municipal, de-
pendendo ainda, de prévia aprovação do Juca (Insti-
tuto Nacional de Urbanização e Reforma Agrária).

§ 4º - Não serão permitidos par-
celamentos de solo:

I - em terrenos alagadiços e su-
jeitos a inundações, antes de tomadas as pro-
vidas para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido
aterçados com materiais nocivos à saúde pública,
seus que sejam previamente removidos;

III - em terrenos com declividade
superior a 30%;

IV - em áreas de preservação ecoló-
gica, assim definidas por Lei;

V - em terrenos sujeitos a inundações.

Normativas constituem parâmetros para fins humanos.
Artº 3º - Obedecerá as normas gerais e os critérios básicos de apresentação de projetos, de especificação técnica e de aprovação previstos neste Lei, e parcelamento do solo se subordinará às necessidades locais quanto à destinação e utilização das áreas, de modo a permitir o desenvolvimento harmônico do Município, segundo os parâmetros de uso do solo fixados em instrumento legal previamente aprovado. (Lei de Ordenamento do Uso do Solo, Lei de Zoneamento).

Capítulo II
Das Exigências Técnicas e
Urbanísticas para os Projetos
Seção 1ª
Das Características de Lotes

Artº 4º - Os parcelamentos do solo urbano para fins não exclusivamente industriais obedecerá parâmetros de parcelamento, aplicados de acordo com o estabelecido para o parcelamento do uso do solo urbano.

§ 1º - Os lotes situados numa mesma determinate poderão sofrer variações percentuais em áreas e dimensões, ficando, a critério do Poder Público, estabelecer, na consulta prévia, os limites máximos desta variação.

§ 2º - Os lotes situados em esquinas deverão obedecer as exigências relativas de lotes em ângulo e logradouros.

§ 3º - Nenhum lote poderá ter área menor que a mínima estabelecida nas normas técnicas.

estabelecidos nos parâmetros de parcelamento aplica-
veis à zona onde se situa o loteamento ou des-
membramento, inclusive as áreas destinadas de
uso público.

Seção 2a.

Áreas Destinadas a Uso Público

Artº 5º - Áreas destinadas a
uso público, como sistemas de circulação, implanta-
ção de equipamentos comunitários, bem como os
espaços livres, serão proporcionais à densidade
de ocupação prevista na gleba.

§ 1º - As áreas destinadas a uso
público, mencionadas no caput do artigo, não se-
rão substituídas, em nenhuma hipótese, inferior
a 35% da gleba parcelada.

§ 2º - São considerados equipamen-
tos comunitários para efeito desta lei os equipa-
mentos públicos de educação, cultura, lazer, saúde
e abastecimento comunitário.

§ 3º - O Poder Público não poderá ali-
enar as áreas previstas neste artigo, devendo asse-
gurar-lhes o uso institucional previsto no pla-
nejamento ou contrato de loteamento, de flu-
ir a propriedade para fins de abastecimento

comunitário de equipamentos comunitários, de lazer,
de saúde e de abastecimento comunitário, devendo
ser mantidas permanentemente a disposição do
Poder Público ou de seus representantes legais.

Artº 6º - Caberá ao Poder Público
a responsabilidade de sistema de circulação de veículos
dentro das áreas e lote de loteamento ou

elétrico, implantação dos sistemas de distribuição de água, recolhimento de esgotos pluviais e domésticos, energia elétrica, quando for caso.

Parágrafo Único - A Prefeitura de São Carlos e respeitadas as exigências da empresa concessionária do serviço público, decretadas como não edificandi as áreas não estão implantadas os serviços mencionados, em áreas antigas.

Art. 7º - São observadas as áreas não edificandi de 15m de cada lado ao longo das faixas de domínio de ferrovias e rodovias (Rodovias, Estádios, aeroportos), dutos e linhas de transmissão de energia elétrica.

Parágrafo Único - As áreas não edificandi apenas quando esta estiver em áreas públicas, previsto no art. 17, inciso III, da Lei nº 12.350/2010.

§ 1º - No caso de áreas não edificandi não identificadas no plano (plano de zoneamento de uso do solo, ou de zoneamento) e em conformância com as leis de zoneamento.

Art. 8º - São consideradas não edificandi as áreas de 15 (quinze) metros situadas à margem das águas correntes e docas, para as suas respectivas margens e observadas as exigências constantes que regem os terrenos de margem.

Parágrafo Único - Quando se tratar de eixos cuja identificação seja planejada pelo Município, a faixa longitudinal obedecerá ao traçado adotado no plano de zoneamento.

Art. 9º - Nos fundos dos lotes e faixas, será obrigatória a presença de...

devidamente para encaminhamento de águas pluviais e
guas de esgotos, além das regras de circulação.

Artigo 11 - Em nenhum
caso os lotamentos poderão ser feitos e encorajados
sem a aprovação das respectivas Comissões de
Urbanização e as obras necessárias não feitas
obrigatoriamente nas ruas públicas ou em faixas
reservadas para esse fim, pelo loteador,
segundo projeto aprovado pela Prefeitura Municipal.

Art. 3º

No Sistema de Circulação dos Veículos

Art. 10 - O sistema viário do
loteamento deverá respeitar as exigências do sis-
tema viário existente e projetado, integrando-
-se a ele harmonicamente, em seus pontos de
ligação.

Art. 11 - A abertura de qualquer
rua ou logradouro público deverá obedecer às
normas desta Lei, e depender de aprovação
prévia da Prefeitura, pelo órgão competente.

§ 1º - Considera-se rua ou lo-
grradouro público, para fins desta Lei, todo espa-
ço destinado à circulação ou utilização da po-
pulação em geral.

§ 2º - As ruas projetadas não
podão ser permitidas de modo que prejudicem de
práticas de retorno na extremidade, e seu com-
primento, inclusive a faixa de retorno, não se-
rão de 15 (quinze) metros a sua largura, até o
máximo de 30 m (trinta metros), devendo ser
projetadas de acordo com as normas técnicas de

passagem para pedestres em sua extremidade.

§ 3º - A conformação e dimensões das praças de retorno a que se referiu o parágrafo anterior deverão permitir a circulação de uma faixa de trânsito mínima de 1,50m.

Artº 12 - Os parques públicos permitidos nas praças deverão possuir (a) declividade por cento) e a declividade máxima de 0,15 (ou seja por cento).

Artº 13 - A largura de uma rua que constitua prolongamento de outra já existente, ou constante de plano já aprovada pela Prefeitura, não poderá ser inferior à largura desta.

Artº 14 - A dimensão das praças de circulação em parte carrocível e passeios ou calçadas deverá acompanhar os padrões técnicos estabelecidos pela Prefeitura, obedecendo aos seguintes critérios:

I - a parte carrocível será composta de faixas de 3,50m de largura (cinquenta centímetros).

II - da largura total das praças, excluídas a parte carrocível e o centro central, quando for o caso, o restante será destinado, em partes iguais, aos passeios ou calçadas, que não poderão ter largura inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e terá a declividade de 3% (três por cento), no sentido transversal.

Artº 15 - Nos cruzamentos das ruas públicas, os dois alinhamentos deverão ser encastados por um círculo de raio mínimo de nove metros.

Artº 16 - Nas pias de circulação cujo luto não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais, poderá ser feita: as taludes, cuja declividade máxima para de 60º (sessenta por cento) a altura máxima de 3m (três) metros.

Parágrafo Único - Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo em substituição, às expensas do loteador.

Artº 17 - A identificação das pias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, será feita por meio de números e letras.

Seção 2ª

Das Quadras

Artº 18 - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 450 (quatrocentos e cinquenta) metros.

Artº 19 - As quadras de comprimento igual ou superior a 200 (duzentos) metros deverão ter passagem de pedestres de 3 (três) metros de largura, espaçadas de 100 (cem) metros em 100 (cem) metros, no mínimo, observados os seguintes requisitos:

I - a passagem de acesso a cada uma delas, deverá ser feita através de uma passagem de 2m de largura;

II - a passagem de acesso a cada uma delas, deverá ser feita através de uma passagem de 2m de largura;

III - serão providenciadas e pagas as despesas de dispositivos adequados para o escoamento das águas pluviais;

Estados competentes.

Artº 24 - Em parcelamento, não se poderá vedar a utilização igual à utilização já existente ou a utilização em vigor da cidade já existente.

Capítulo III
Do Sincronamento
Seção 1ª
Da Consulta Prévia

Artº 25 - Para efeito de aprovação de projeto de parcelamento da terra, deverá ser feita consulta prévia à Prefeitura.

§ 1º - No ato da consulta prévia, o interessado apresentará os seguintes documentos:

I - prova de domínio sobre a terra;

II - 2 (duas) cópias da planta do imóvel, sendo uma delas em papel heliográfico vegetal copiativo, na escala de 1:5000, assinada pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional no CREA da região, contendo:

a) descrição da propriedade, da qual constem a denominação, área, limites e situação e outras características essenciais;

b) localização exata dos cursos d'água e nascentes existentes no imóvel ou os mais próximos a ele;

c) curvas de nível de 10m em 10m (um metro em um metro), amarradas a um sistema de elevações, referidas ao sistema

Cartográfico nacional;

d) - marcação de todas as vias de comunicação existentes ou projetadas numa faixa de 500m (quinhentos metros) ao longo do perímetro do terreno, bem como da zona de localização de interesse populacional mais próxima;

e) - indicação de jazigos, monumentos naturais ou artificiais e áreas de proteção existentes no sítio;

f) - indicação das construções existentes, linhas de transmissão de energia, adutoras, obras, instalações e serviços de utilidade pública existentes no local ou numa faixa de 500m (quinhentos metros) ao longo do perímetro do terreno;

g) - indicação do uso predominantemente a que se destinaria o loteamento;

h) - outras indicações que possa interessar a orientação geral do parcelamento a critério do órgão competente da Prefeitura.

§ 2º - Quando se tratar de parcela parte do terreno, ou fração parte de uma maior área contígua ao parcelamento em questão, o requerente deverá apresentar as plantas referidas no inciso III abrangendo a totalidade do imóvel.

§ 3º - Desde que se fizer necessária, a critério do órgão competente da Prefeitura, poderá ser exigida a extensão do parcelamento alimitado ao longo do perímetro do terreno até o limite de 50m (cinquenta metros).

Artº 26 - Encaminham-se de
 projeto de pareceres desta concessão à reali-
 zação de abastecimento de águas das áreas par-
 celares, bem como do esgotamento das águas
 pluviais.

Parágrafo Único - No caso de abas-
 tecimento d'água estar efetivo a empresa concessio-
 nária fora dos limites de atuação da Defeitura,
 é necessário um parcel da concessão para
 a realização.

Seção 2ª Do Projeto

Artº 27 - Orientada pelas diretri-
 zes oficiais, consubstanciadas na consulta pré-
 via (Capítulo III, Seção 1ª) e duto do prazo de
 1 (um) ano (art. 30), o loteador apresentará para
 a aprovação do parcelamento os seguintes documentos:

I - Prova de domínio sobre ter-
 reno, com relação cronológica dos títulos de ven-
 dimento transmitidos desde 10 (dez) anos na for-
 ma da legislação federal em vigor;

II - Certidões negativas:

a) - dos tributos federais, estaduais
 e municipais relativos ao imóvel;

b) - das ações reais referentes ao
 imóvel no período de 10 (dez) anos;

c) - de ações penais com respeito
 ao crime contra o patrimônio e contra a adminis-
 tração pública;

III - Certidões:

a) - dos cartórios de protestos de títu-
 los, bem como das ações penais de falsificação

em, assim, encaminhadas para a apreciação
dos membros do Conselho de Administração
da Prefeitura.

Art. 29 - A Prefeitura poderá
utilizar a execução por etapas de projetos de
investimento, desde que seja assegurada a cada
componente o plano de trabalho dos equipamentos
previstos para o funcionamento neste caso e termo
de acordo a que se refere o item IV do artigo 32
definindo as áreas componentes a cada etapa
e as condições de liberação de cada área con-
veniente.

Seção 3ª

Das Atas de aprovação de
Projetos e Licitações

Art. 30 - Uma vez aprovada
a proposta de investimentos, sua liberação e for-
malização os seguintes atos:

I - Termo de abertura e;

II - Ata de aprovação de projeto.

Art. 31 - De acordo com o termo de
abertura, a licitação obriga-se a:

I - executar no prazo mínimo
de 2 (dois) anos, sem qualquer interrupção para a
Prefeitura, os seguintes atos:

a) - abertura e terraplanagem das
vias de circulação e praças, com as respectivas ma-
das de abastecimento e sinalização;

b) - obras-fixa, que se referem ao
lote e acabamento em toda a via e praça;

c) - pavimentação e canalização
das águas pluviais;

d) - drenagem, aterros, pontes, pontilhões e leucios que se fizerem necessários;

e) - construção de jardins, parques, praças e quaisquer outros equipamentos previstos no projeto de parcelamento submetido à Prefeitura, tais como clubes, piscinas, campos e quadras de esporte;

f) - quaisquer outras obras oriundas de atendimento dos dispositivos da presente lei;

g) - abertura de poços nos casos em que não exista um sistema de abastecimento de água ou previsão de sua construção no prazo de (100) anos;

II - facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

III - não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lote, antes da conclusão das obras previstas no inciso I deste artigo, e das exigidas às demais obrigações impostas por lei e assumidas no termo de outorga;

IV - fazer constar nos compromissos de compra e venda de lotes as condições de entrega e a previsão de construção de todas as obras previstas no inciso I deste artigo;

V - fazer constar das escrituras definitivas ou dos compromissos de compra e venda de lotes, as obrigações de serviço e obras previstas no inciso I deste artigo, com a responsabilidade solidária dos adquirentes ou promissários compromissários, na execução das

Projeto João Uliana

175

gestão de suas áreas;

VI - delimitar e identificar, por intermédio de mapas, toda parcela a ser parcelada;

Art. 31 - No caso de projeto em parcelamento a ser executado por etapas, o termo de acordo referido neste artigo deve conter:

I - definir cada etapa do projeto total de modo a assegurar a cada empreitada o pleno uso e gozo dos equipamentos previstos para o parcelamento;

II - definir o prazo total de execução de todo o projeto; e os prazos e os prazos correspondentes a cada etapa;

III - estabelecer condições especiais de foro e foro para a liberação das áreas correspondentes a cada etapa; e

IV - indicar as áreas de áreas em garantia, em proporção com as etapas de parcelamento;

Art. 32 - O termo de aprovação do projeto de parcelamento deve conter:

I - dados que caracterizem e identifiquem o parcelamento;

II - as condições em que o parcelamento foi aprovado;

III - indicação das áreas destinadas a logradouros, áreas institucionais e áreas livres, as quais se incorporam automaticamente ao patrimônio municipal como bens de uso comum sem ônus de qualquer espécie para a Prefeitura;

IV - indicação das áreas a serem parceladas em garantia da execução das obras;

V - anexos de qual constar o plano

em duas obras a serem executadas em um
programa de saneamento físico-financeiro.

Seção 4a.

Do Registro e da Fiscalização

Artº 35 - Após a lavatura
de resíduo de apuração, a Prefeitura entregará
as planilhas e certidão de lançamento com os
requeridos objetivos.

I - Lavatura de escrituras de
limites das áreas postas como garantia da
execução das obras, nos termos do artigo
36 desta Lei e que serão ser desentão, na
forma;

II - registro de lançamento no
Cartório de Registro de Imóveis; e

III - emissão de vouchers de crédito
para execução de pagamento, que serão emitidos
no Cartório de Registro de Imóveis, a partir de
que se aperfeiçoa a inscrição de lançamento pla-
nelado.

Artº 36 - Uma vez realizadas
as obras de que trata o item I do artigo 35,
a Prefeitura Municipal, a requerimento de inter-
esse e após os procedimentos necessários, liberará as
áreas das obras em questão.

Parágrafo Único - A liberação
das áreas postas em garantia será feita em parti-
cular, mediante a entrega dos vouchers de crédito
emitidos pelo Cartório de Registro de Imóveis, para
completa a prestação de serviços, a liberação
das áreas postas em garantia será feita

Y... ..

... ..
... ..
... ..

- I -
 - II -
-
... ..
... ..
... ..
... ..

João
... ..

- Artº 36 -
... ..
... ..
- I -
 - II -

Capitulo II
... ..

Artº 37 -
... ..

ações ou construções em obra que contrariem esta lei, ou em lotes não inscritos irregularmente após esta lei, promovendo judicialmente o cancelamento das inscrições irregulares e a reparabilidade civil e criminal dos infratores.

Art. 38 - Os proprietários, com-promissários compradores e co-proprietários em coizações, ou seus sucessores, a título singular ou plural, de imóveis pertencentes aos lotia-mentos de que trata esta lei, ficam obrigados a observância das restrições urbanísticas do direito de construir existentes no memo-rial e do contrato tipo.

Art. 39 - Os lotes não inscritos que, na data da publicação desta lei, já tiverem sido iniciados e em acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal, ficam isentos de suas exigências.

Parágrafo Único - Os lotes não ins-ritos inscritos, mas não iniciados até a data da publicação desta lei, não poderão ser a um processo de construção ou aprovação quando os padrões físicos urbanísticos, fixa- dos pelo presente diploma legal.

Capítulo V

Das Disposições Finais

Art. 40 - Na zona urbana, en-quanto os lotes das zonas urbanas não forem aceitos pela Prefeitura,

...este lei, a fim de garantir a validade
de qualquer pagamento de imposto territorial, em
relação à obra despendida para a construção
e do pagamento, em terrenos não edificadas

Art. 41 - Não caberá a Super-
intendente qualquer responsabilidade pela diferença
de medidas dos lotes ou quadras que é resultado
de muita exatidão, em relação as medidas
dos lotes e quadras a prova de

Art. 42 - Os serviços de presente
de caráter urgente à elaboração do alvará, a em-
penho administrativo da obra e a explicação
das disposições gerais previstas na legislação
federal específica.

Art. 43 - Esta lei entrará em
vigor no ato de sua publicação, revogada
as disposições em contrário.

Registre-se, Publique-se e Cumpra-se
Palácio do Prefeito Municipal,
em 31 de dezembro de 1937.

Alcides José Uliana
Prefeito Municipal

Passada e Selada, nesta cidade
em 31 de dezembro de 1937

Sebastião B...
Secretário