



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CNPJ 15.403.041/0001-04

LEI COMPLEMENTAR nº 040/2010.

"Dispõe sobre o Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo e dá outras providências."

A PREFEITA MUNICIPAL DE ITAQUIRAÍ ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, Excelentíssima Sr^a **Sandra Cardoso Martins Cassone**, faz saber que a Câmara Municipal de Itaquirai aprova e ela sanciona a seguinte

LEI COMPLEMENTAR:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I

DOS FUNDAMENTOS E DOS OBJETIVOS

Art. 1º - Esta Lei disciplina o uso, parcelamento e a ocupação do solo no Município de Itaquirai que atende aos dispositivos da Lei Orgânica do Município.

Parágrafo único. Todo e qualquer parcelamento de terreno, inclusive o decorrente de divisão amigável ou judicial, sua ocupação, desmatamento, construção, reforma, ampliação e utilização de edifícios, são regulamentados pela presente Lei, observado, no que couber, as disposições das Legislações Federal e Estadual pertinentes, e o Código de Obras do Município.

Art. 2º - Esta Lei tem como objetivos:

I - regulamentar a abertura de vias públicas e a subdivisão de glebas em lotes para fins urbanos;



ITAQUIRAÍ
PREFEITURA DO POVO



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CNPJ 15.403.041/0001-04

II - disciplinar a localização de atividades dentro do território do Município;

III - regulamentar a implantação de edificações nos lotes.

CAPÍTULO II
DAS CONCEITUAÇÕES

Art. 3º - Para os fins desta Lei conceitua-se:

I - Zona são porções do território do Município definidas por Lei e caracterizada pela função social específica;

II - Área Total do Parcelamento é a área que o loteamento, desmembramento ou Remembramentos abrange;

III - Alinhamento é a linha divisória entre terreno de propriedade particular e logradouro público;

IV - Alvará de parcelamento e Alvará de obras são documentos de obras sujeitas a fiscalização do Poder Executivo;

V - Área construída é a soma das áreas de todos os pavimentos de uma edificação;

VI - Área de uso institucional é o espaço reservado para fins específicos de utilidade pública, tais como educação, saúde, cultura e administração;

VII - Área ocupada é a área de projeção horizontal da edificação sobre o terreno;

VIII - Desmembramento é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente desde que não implique na abertura de novos logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;





PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CNPJ 15.403.041/0001-04

IX - Desdobro é a subdivisão de um lote urbano em dois;

X - Embargo é o ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;

XI - Equipamentos comunitários são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

XII - Equipamentos urbanos são os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, rede telefônica e gás canalizado;

XIII - Espaço ou área livre de uso público é a área de uso comum ou especial da população, destinada, exclusiva ou predominantemente, a recreação ou lazer ao ar livre;

XIV - Frente do lote é a divisa lindeira a via oficial de circulação que dá acesso ao lote;

XV - "Habite-se" é o documento que autoriza a ocupação de edificações sujeitas a fiscalização do Poder Executivo;

XVI - Lote é a parcela de terreno, constituindo unidade autônoma de propriedade, com pelo menos um acesso por via oficial de circulação;

XVII - Logradouro público é a área de uso comum ou especial da população, destinada exclusiva ou predominantemente a circulação;

XVIII - Loteamento é a subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação de qualquer natureza, com abertura de novas vias de circulação, prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CNPJ 15.403.041/0001-04

XIX - Gleba é a área de terra que não foi objeto de parcelamento para fins urbanos;

XX - Habitação de interesse social é aquela destinada a população que vive em condições de habitação precária ou auferir renda familiar inferior a 3 (três) salários mínimos;

XXI - Parcelamento é a subdivisão de gleba sob forma de loteamento, desmembramento ou desdobro;

XXII - Passeio ou calçada é a parte do logradouro público reservado ao tráfego de pedestres;

XXIII - Recuo é a distância entre o limite externo da área ocupada pela edificação e a divisa do lote;

XXIV - Termo de verificação é o ato através do qual o Poder Executivo, após a devida vistoria, certifica a execução correta das obras exigidas pela legislação competente;

XXV - Via de circulação é o espaço de uso comum da população destinado a circulação de veículos, de pedestres ou de ambos;

XXVI - Arruamento é o ato de abrir via ou logradouro público destinado à circulação ou utilização pública;

XXVII - Vistoria é a diligência efetuada pelo Poder Executivo, tendo por fim verificar as condições de uma obra ou o uso de um edifício ou terreno.

CAPÍTULO III

DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

SEÇÃO I

DOS PARCELAMENTOS PARA FINS URBANOS



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CNPJ 15.403.041/0001-04

Art. 4º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em Zona Urbana ou na expansão urbana devidamente definida em Lei Municipal de Perímetro Urbano.

Parágrafo único. Na Zona Rural, só será admitido o parcelamento com a prévia anuência da Prefeitura Municipal e aprovação dos órgãos Estaduais e Federais de controle do meio-ambiente, conforme Legislação específica.

Art. 5º - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - Em terrenos alagadiços e sujeitos as inundações, antes de tomadas às medidas saneadoras e assegurando o escoamento das águas;

II - Nas nascentes, mesmo os chamados "olhos d'água" seja qual for sua situação topográfica;

III - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;

IV - Nas partes do terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

V - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo o Município exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;

VI - Em terrenos situados em fundos de vale essenciais para escoamento natural das águas e abastecimento público, a critério do órgão estadual competente e a anuência da Prefeitura Municipal;

VII - Em terrenos situados em áreas consideradas reservas ecológicas, de acordo com a resolução nº. 04 de 18 de Setembro de 1985, do Conselho Nacional de Meio Ambiente - CONAMA;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CNPJ 15.403.041/0001-04

VIII - Em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até sua correção;

IX - Em faixa de 15,00m (quinze metros) para cada lado das redes de alta tensão, das ferrovias e dutos, salvo maiores exigências dos órgãos competentes;

X - Em terrenos onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle da erosão urbana;

XI - Em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, nomeadamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes.

Parágrafo Único. É vedado desmatar ou alterar a morfologia do terreno fora dos limites estritamente necessários à abertura das vias de circulação, exceto mediante aprovação expressa do Poder Público Municipal e, quando legalmente exigido, dos órgãos ambientais competentes.

SEÇÃO II

DOS PARCELAMENTOS PARA FINS RURAIS

Art. 6º - Não será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos na Zona Rural do Município.

§ 1º - A Zona Rural somente poderá ser parcelada para fins de exploração agropastoril e os usos permissíveis para ela especificados no capítulo do Uso e Ocupação do Solo do Município desta Lei.

§ 2º - O parcelamento da Zona Rural deverá obedecer ao módulo mínimo estabelecido para o Município pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CNPJ 15.403.041/0001-04

§ 3º - O parcelamento da Zona Rural deverá atender aos seguintes requisitos:

I - será registrada uma reserva florestal legal, bem como as áreas de Preservação Permanente dentro do próprio imóvel, ou através das demais opções previstas no Código Florestal Brasileiro, preferencialmente em uma única área, previamente aprovada pelo Instituto de Meio Ambiente de Mato Grosso do Sul - IMASUL.

II - as estradas de acesso às parcelas deverão ter pistas de rolamento com larguras de 10,00 m (dez metros), 12,00 m (doze metros) ou 20,00 m (vinte metros), conforme o carregamento da via.

§ 4º - Não serão exigidos para os parcelamentos rurais os demais requisitos previstos nesta Lei.

CAPÍTULO IV
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 7º - Os loteamentos deverão atender os seguintes requisitos:

I - Só poderão ser loteadas áreas com acesso direto a via pública em boas condições de trafegabilidade a critérios da Prefeitura Municipal;

II - As vias de loteamento deverão articular-se com as adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local;

III - Todo o projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário trechos que a Prefeitura Municipal indicar, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CNPJ 15.403.041/0001-04

IV - Os projetos de loteamento deverão obedecer as seguintes dimensões, salvo quando determinados pelo Plano do Sistema Viário:

- a)** - Largura mínima da rua: 7,00 metros;
- b)** - Largura mínima da faixa carroçável: 12,00 metros;
- c)** - Largura mínima de passeio: 2,50 metros cada lado;
- d)** - As ruas sem saída, obrigatoriamente devem conter no seu final, bolsão para retorno, com diâmetro inscrito mínimo de 12,00 m (doze metros);
- e)** - Rampa máxima de faixa carroçável: 12% (doze por cento);
- f)** - Comprimento Máximo da quadra igual a 110,00 m (cento e dez metros) e largura mínima de 50 (cinquenta metros);
- g)** - Rampa máxima da via exclusiva de pedestre: 8% (oito por cento).

V - As vias de circulação, quando destinadas exclusivamente a pedestres, deverão ter largura mínima de 5% (cinco por cento) do comprimento total e nunca inferior a 4,00 m (quatro metros);

VI - Todas as vias públicas constantes do loteamento deverão ser constituídas pelo proprietário recebendo, no mínimo, meio-fio, rede de abastecimento de água, galerias de água pluviais, pavimentação asfáltica, arborização, rede de energia elétrica e iluminação pública e a marcação das quadras e lotes;

a) a critério do Departamento competente do Município, poderão ser utilizados outros tipos de pavimentação nas vias públicas, levando-se em consideração o tamanho e localização do loteamento.

b) nos loteamentos públicos de habitação popular, a infraestrutura mencionada neste inciso, ficará condicionada aos recursos disponíveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CNPJ 15.403.041/0001-04

IV - Os projetos de loteamento deverão obedecer as seguintes dimensões, salvo quando determinados pelo Plano do Sistema Viário:

- a)** - Largura mínima da rua: 7,00 metros;
- b)** - Largura mínima da faixa carroçável: 12,00 metros;
- c)** - Largura mínima de passeio: 2,50 metros cada lado;
- d)** - As ruas sem saída, obrigatoriamente devem conter no seu final, bolsão para retorno, com diâmetro inscrito mínimo de 12,00 m (doze metros);
- e)** - Rampa máxima de faixa carroçável: 12% (doze por cento);
- f)** - Comprimento Máximo da quadra igual a 110,00 m (cento e dez metros) e largura mínima de 50 (cinquenta metros);
- g)** - Rampa máxima da via exclusiva de pedestre: 8% (oito por cento).

V - As vias de circulação, quando destinadas exclusivamente a pedestres, deverão ter largura mínima de 5% (cinco por cento) do comprimento total e nunca inferior a 4,00 m (quatro metros);

~~**VI** - Todas as vias públicas constantes do loteamento deverão ser constituídas pelo proprietário recebendo, no mínimo, meio-fio, rede de abastecimento de água, galerias de água pluviais, pavimentação asfáltica, arborização, rede de energia elétrica e iluminação pública e a marcação das quadras e lotes;~~

~~**a)** - o critério do Departamento competente do Município, poderão ser utilizados outros tipos de pavimentação nas vias públicas, levando-se em consideração o tamanho e localização do loteamento. Alterado pela Emenda Legislativa, que passa a vigorar com a seguinte redação:~~

VI - Todas as vias públicas constantes do loteamento deverão ser constituídas pelo proprietário recebendo, no mínimo, rede de abastecimento de água, arborização, rede de energia elétrica e iluminação pública e a marcação das quadras e lotes;

a) nos loteamentos públicos de habitação popular, a infraestrutura mencionada neste inciso, ficará condicionada aos recursos disponíveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CNPJ 15.403.041/0001-04

b) nos loteamentos públicos de habitação popular, a infraestrutura mencionada neste inciso, ficará condicionada aos recursos disponíveis.

VII - Nas áreas sujeitas a erosão, as exigências deste inciso serão complementadas com pavimentação das vias e outras consideradas necessárias ou adequadas à contenção da erosão urbana;

VIII - Os parcelamentos situados ao longo de rodovias e ferrovias Federais, Estaduais ou Municipais, deverão conter ruas marginais paralelas e faixa de domínio das referidas estradas com largura mínima de 15,00m (quinze metros);

IX - As áreas mínimas dos lotes bem como as testadas, válidas para lotes em novos loteamentos, terão sua área não inferior a 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e testadas de 12,0 m (doze), salvo em casos de loteamentos de interesse social.

a) - Nos desmembramentos de lotes loteados, a área mínima não pode ser inferior a 115 m² (cento e quinze) e frente mínima de 5 m (cinco), salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovado pelos órgãos públicos competentes.

Art. 8º - As áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos comunitários, bem como aos espaços livres de uso público, corresponderão ao percentual mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) da área total da gleba a ser loteada, obedecidas neste percentual, as seguintes reservas mínimas:

§ 1º - A localização do percentual mínimo deste artigo será definida pela Prefeitura Municipal, por ocasião do pedido de diretrizes.

§ 2º - A percentagem de área pública prevista no "caput" deste artigo não se aplica aos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores de 15000 m² (quinze mil metros quadrados),



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CNPJ 15.403.041/0001-04

caso em que a percentagem poderá ser reduzida a critério, aplicando-se as mesmas disposições a loteamento com área superior a 5000m² (cinco mil metros quadrados), destinados a recreio ou atividades, julgadas pelo Poder Executivo de interesse do Município.

Art. 9º - Município poderá exigir, complementarmente, reserva de faixa "*non aedificanti*" destinada à implantação de equipamentos urbanos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, rede de lógica e gás canalizado.

Art. 10 - As áreas da gleba a ser parcelada que serão transferidas ao patrimônio municipal, devem obedecer aos seguintes critérios de localização:

I - estarem agrupadas em, no máximo, duas áreas com o mínimo de 1.000,00 m² (mil metros quadrados) cada;

II - ter frentes para, pelo menos, três vias públicas ou ser contíguas as existentes;

III - não ter divisas comuns com lotes privados do parcelamento;

IV - no caso de existência de Áreas de Preservação Permanente na gleba a ser parcelada, as áreas livres deverão se localizar junto aquelas.

§ 1º - No caso de parcelamento de gleba, com área inferior a 30.000 m² (trinta mil metros quadrados), o disposto no "caput" deste artigo poderá ser dispensado, de forma integral ou parcial, a critério do Poder Executivo.

§ 2º - As exigências do "caput" deste artigo não se aplicam ao desdobramento de lotes resultantes de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CNPJ 15.403.041/0001-04

§ 3º - No caso de parcelamento de gleba, com área inferior a 10.000 (dez mil) m², na Zona Urbana, a reserva de áreas públicas poderá ser substituída por outorga onerosa a ser regulamentada em lei própria.

Art. 11 - O alinhamento nos cruzamentos das vias de circulação de veículos deverá ser concordado por um arco de circunferência comum, de raio de 9,00 m.

Art. 12 - Deve ser preservada até a edificação, a cobertura vegetal de lotes ou terrenos, devidamente aparada e livre de lixo ou entulho.

Parágrafo Único - Por motivo de saúde pública, o Poder Executivo deverá notificar o loteador para executar, as suas custas, a capinação e a remoção de entulho de lotes ainda de sua propriedade, observando as sanções contidas no Código de Posturas do Município.

Art. 13 - Os espaços livres de uso público, nas áreas destinadas ao sistema de circulação e à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador ou pelo poder público municipal, a partir da aprovação do parcelamento, salvo nos casos previstos nesta lei e na ocorrência das hipóteses fixadas na legislação federal.

Art. 14 - O parcelamento de solo já instalado e que esteja em desconformidade com a presente Lei, na data de sua publicação, deverá proceder a sua regularização, submetendo-se as seguintes disposições:

I - solicitar a regularização junto ao Poder Executivo dentro do prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias;

II - apresentar aprovação dos órgãos estaduais e federais competentes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CNPJ 15.403.041/0001-04

III - atender aos seguintes critérios mínimos: possuir sistema de abastecimento de água, coleta de resíduos sólidos, rede de energia elétrica e iluminação pública aprovados, conforme a atribuição, pelo Poder Executivo ou pelas empresas concessionárias de tais serviços públicos.

Art. 15 - Estando a documentação de acordo com a legislação e pago os emolumentos, o Poder Executivo, expedirá o Alvará de Regularização de Parcelamento.

Art. 16 - No caso de desmembramento ou desdobro de lote edificáveis que já seja resultado do parcelamento efetuado anteriormente, o interessado deverá requerer aprovação ao Poder Executivo apresentando:

I - Certidão de matrícula do imóvel, atualizada;

II - croqui e memorial descritivo do imóvel a desdobrar assinado pelo proprietário e por profissional habilitado, contendo:

- a)** situação atual e situação proposta;
- b)** planta da quadra onde se localiza o lote ou terreno com as dimensões, numerações e ruas adjacentes aquela;
- c)** indicação de faixas não edificantes se houver;
- d)** indicação dos confrontantes.

TÍTULO II
DAS NORMAS DE PROCEDIMENTOS

CAPÍTULO I
DAS DIRETRIZES PARA O PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 17 - Antes da elaboração dos projetos de parcelamento de gleba o interessado deverá solicitar ao Município a expedição de



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CNPJ 15.403.041/0001-04

Diretrizes Preliminares de Parcelamento (DPP), apresentando, para este fim, requerimento acompanhado dos seguintes elementos e informações:

I - duas vias de planta da gleba na escala de 1:1000, contendo:

- a)** as divisas da área a ser parcelada;
- b)** as curvas de nível de metro em metro;
- c)** a localização dos cursos d'água, nascentes, bosques, árvores e construções existentes;
- d)** a indicação dos arruamentos contíguos em todo o perímetro com a localização das vias de comunicação, das áreas livres e equipamentos urbanos e comunitários existentes em suas adjacências;
- e)** o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- f)** as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas;
- g)** a proposta de abertura das vias de circulação, quadras, lotes e reservas de áreas públicas;
- h)** o croqui de localização da gleba, em escala 1:5000, contendo as referências que possibilitem a perfeita localização da mesma.

II - certidão de matrícula da área, atualizada, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 18 - Atendendo ao requerimento do interessado o Poder Executivo, após vistoria na área pelos técnicos da Secretaria de Obras, o órgão responsável, expedirá as Diretrizes Preliminares de Parcelamento (DPP) contendo:

I - anteprojeto com as vias de circulação a integrarem o sistema viário do Município, quadras, lotes e as áreas de uso público;

II - as obras necessárias que permitirão a implantação do loteamento em terrenos baixos, alagadiços, sujeitos a inundação e insalubres, a serem executadas antes do parcelamento;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CNPJ 15.403.041/0001-04

III - as obras e as diretrizes dos dispositivos necessários à retenção e absorção das águas pluviais, visando à prevenção da erosão;

IV - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público.

§ 1º - Decorrido o prazo de 2 (dois) anos, sem que o interessado tenha apresentado o requerimento para a aprovação definitiva do parcelamento, as diretrizes serão canceladas automaticamente, devendo, caso tenha interesse, requerê-la novamente.

§ 2º - Caso as informações fornecidas pelo responsável técnico pelo empreendimento estejam em desacordo com a realidade, as diretrizes fornecidas ficam canceladas.

Art. 19 - O projeto de parcelamento elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas será apresentado pelo interessado que requererá, junto ao Poder Executivo, a correspondente aprovação, juntando-se as seguintes informações:

I - Certidão de matrícula do imóvel, atualizada, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

II - Certidão de ônus reais que pesem sobre o imóvel;

III - Certidão negativa de tributos municipais sobre o imóvel, quando se tratar de área urbana;

IV - projeto em 3 (três) vias assinadas pelo proprietário e profissionais habilitados, devidamente aprovadas pelos órgãos estaduais, contendo:

a) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas divisões e numeração, localização e configuração das áreas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;

b) sistemas de vias com as respectivas hierarquias;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CNPJ 15.403.041/0001-04

c) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e de ângulos centrais das vias;

d) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

e) a indicação de marcos de alinhamentos e nivelamentos localizados nos ângulos de curvas de vias projetadas;

f) a indicação de plantas de níveis e perfis de todas as linhas de escoamentos das águas pluviais.

V - uma via do projeto em meio eletrônico;

VI - projetos dos equipamentos urbanos de responsabilidade do loteador, em 3 (três) vias, previamente aprovados pelas concessionárias respectivas dos serviços a serem implantados;

VII - memorial descritivo em 3 (três) vias, assinado pelo proprietário e pelo profissional habilitado, contendo:

a) descrição sucinta do loteamento com as suas características;

b) descrição das áreas públicas que passarão ao domínio do Município o ato de registro do loteamento.

VIII - orçamento e cronograma físico-financeiro de execução das obras e equipamentos urbanos que deverão ser iniciados pelo loteador dentro do prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias e concluídos no prazo máximo de 2 (dois) anos contados da expedição do Alvará do Parcelamento, sob pena de seu cancelamento;

IX - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), devidamente recolhida pelos profissionais envolvidos no projeto;

X - Termo de Responsabilidade do empreendedor e dos profissionais técnicos sobre as obras de infra-estrutura por período de 5 (cinco) anos após a aprovação do parcelamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CNPJ 15.403.041/0001-04

Art. 20 - Estando o projeto de acordo com esta Lei e com as legislações Federal e Estadual pertinentes, o mesmo será aprovado pelo Poder Executivo.

Art. 21 - O loteador caucionará como garantia da execução das obras de infra-estrutura previstas na aprovação do parcelamento de solo, outros imóveis que não o que está sendo parcelado, localizados no Município de Itaquirai, cujo valor seja correspondente a, no mínimo, 100% (cem por cento) do custo das obras de infra estrutura a serem realizadas pelo empreendedor.

§ 1º - O empreendedor deverá apresentar, no mínimo, 3 (três) laudos de avaliação imobiliária fornecidos por profissional habilitado pelo CRECI.

§ 2º - A caução deverá ser apresentada mediante escritura pública de hipoteca e o seu valor será fixado a juízo do Poder Executivo.

§ 3º - A critério do Poder Executivo, o loteador poderá oferecer como instrumento de garantia fiança bancária ou outra garantia economicamente idôneo, sendo vedada garantia prestada por nota promissória e assemelhados.

§ 4º - No ato de aprovação do projeto, bem como do instrumento de garantia mencionado neste artigo, deverão constar especificamente às obras e serviços que o loteador fica obrigado a executar, nos prazos fixados no cronograma físico-financeiro.

Art. 22 - Pagos os emolumentos devidos e outorgada a escritura de caução mencionada no artigo anterior, o Poder Executivo expedirá o competente Alvará do Parcelamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CNPJ 15.403.041/0001-04

§ 1º - No Alvará do Parcelamento será explicitado o cronograma físico-financeiro aprovado para a execução das obras e a aceitação da garantia.

§ 2º - Caso haja necessidade de alteração nos projetos aprovados, o loteador deverá obter autorização do Poder Executivo e/ou concessionárias anteriormente as suas execuções.

Art. 23 - O loteador deverá comunicar, por escrito, o início de execução das obras de infra-estrutura, ao Poder Executivo ou a concessionária do serviço, para que seja possível o acompanhamento das obras.

Art. 24 - Findo o prazo definido no inciso VIII do artigo 19, caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos, o Poder Executivo, sem prejuízo de outras medidas legais cabíveis, deverá implementá-las, executando a garantia oferecida e comunicando a omissão do loteador ao Ministério Público ou ao Delegado de Polícia.

Art. 25 - Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, o Poder Executivo, a requerimento do loteador e após a devida fiscalização, expedirá o termo de verificação e liberará o loteador da garantia oferecida.

Parágrafo Único. O requerimento do loteador deverá ser acompanhado de uma cópia em meio eletrônico dos projetos do loteamento, tal como executados, que será considerada oficial para todos os efeitos.

TÍTULO III

DAS NORMAS TÉCNICAS

CAPÍTULO I



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CNPJ 15.403.041/0001-04

VII - Nas áreas sujeitas a erosão, as exigências deste inciso serão complementadas com pavimentação das vias e outras consideradas necessárias ou adequadas à contenção da erosão urbana;

VIII - Os parcelamentos situados ao longo de rodovias e ferrovias Federais, Estaduais ou Municipais, deverão conter ruas marginais paralelas e faixa de domínio das referidas estradas com largura mínima de 15,00m (quinze metros);

IX - As áreas mínimas dos lotes bem como as testadas, válidas para lotes em novos loteamentos, terão sua área não inferior a 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e testadas de 12,0 m (doze), salvo em casos de loteamentos de interesse social.

a) - Nos desmembramentos de lotes loteados, a área mínima não pode ser inferior a 115 m² (cento e quinze) e frente mínima de 5 m (cinco), salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovado pelos órgãos públicos competentes.

Art. 8º - As áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos comunitários, bem como aos espaços livres de uso público, corresponderão ao percentual mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) da área total da gleba a ser loteada, obedecidas neste percentual, as seguintes reservas mínimas:

§ 1º - A localização do percentual mínimo deste artigo será definida pela Prefeitura Municipal, por ocasião do pedido de diretrizes.

§ 2º - A percentagem de área pública prevista no "caput" deste artigo não se aplica aos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores de 15000 m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida a critério, aplicando-se as mesmas disposições a loteamento com área superior a 5000m² (cinco mil



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CNPJ 15.403.041/0001-04

metros quadrados), destinados a recreio ou atividades, julgadas pelo Poder Executivo de interesse do Município.

Art. 9º - Município poderá exigir, complementarmente, reserva de faixa "*non aedificanti*" destinada à implantação de equipamentos urbanos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, rede de lógica e gás canalizado.

Art. 10 - As áreas da gleba a ser parcelada que serão transferidas ao patrimônio municipal, devem obedecer aos seguintes critérios de localização:

I - estarem agrupadas em, no máximo, duas áreas com o mínimo de 1.000,00 m² (mil metros quadrados) cada;

II - ter frentes para, pelo menos, três vias públicas ou ser contíguas as existentes;

III - não ter divisas comuns com lotes privados do parcelamento;

IV - no caso de existência de Áreas de Preservação Permanente na gleba a ser parcelada, as áreas livres deverão se localizar junto aquelas.

§ 1º - No caso de parcelamento de gleba, com área inferior a 30.000 m² (trinta mil metros quadrados), o disposto no "caput" deste artigo poderá ser dispensado, de forma integral ou parcial, a critério do Poder Executivo.

§ 2º - As exigências do "caput" deste artigo não se aplicam ao desdobramento de lotes resultantes de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CNPJ 15.403.041/0001-04

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 26 - Toda construção, incluindo as ampliações, a serem efetuadas no Município de Itaquirai, o interessado deverá solicitar, previamente ao Poder Executivo, Alvará de Construção, apresentando:

I - requerimento assinado pelo proprietário do imóvel;

II - cópia atualizada da matrícula do imóvel ou do contrato de compra e venda;

III - projeto técnico, em 3 (três) vias, em conformidade com esta Lei e com o Código de Obras, devidamente assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico;

IV - memorial descritivo, em 3 (três) vias, devidamente assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico;

V - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) devidamente recolhida.

§ 1º - O responsável técnico deverá estar inscrito, previamente, no Cadastro de Atividades Econômica da Prefeitura Municipal.

§ 2º - O Poder Executivo deverá editar Decreto regulamentando este artigo.

§ 3º - Nos casos de demolição, o proprietário do imóvel deverá solicitar alvará de demolição para execução do mesmo.

Art. 27 - O Poder Executivo, através de seu serviço competente, analisará o projeto e solicitará, caso necessário, correções para atender a legislação que deverão ser providenciadas pelo responsável técnico.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CNPJ 15.403.041/0001-04

Art. 28 - As construções, para fins residenciais, em lotes com frente para as rodovias, ficam sujeitas à análise prévia do Departamento competente da Prefeitura Municipal.

Art. 29 - As atividades julgadas incômodas por razão de perigo, ruídos, odores ou tráfegos, bem como de outras atividades praticadas permanentemente, somente poderão ser instaladas a mais de 200 m de hospitais, unidades de saúde e de estabelecimentos de ensino.

CAPÍTULO II
DOS LOTES E DO SEU USO

Art. 30 - Atividades comerciais como estábulos, cocheiras, granjas, avícolas, currais, pocilga e estabelecimentos congêneres somente serão permitidos na Zona Rural.

Art. 31 - A utilização, ampliação e as mudanças de uso dos imóveis situados na Zona urbana e nas de expansão Urbana só serão autorizadas se os usos, os lotes e as edificações estiverem de acordo com o disposto na presente Lei e na legislação específica.

Art. 32 - Nos casos de estabelecimentos comerciais, industriais ou de prestação de serviços, a expedição do Alvará de Localização é condicionada a aprovação do Formulário de Consulta de acordo com atividade pretendida e a localidade onde a atividade econômica será exercida, observando-se os riscos à saúde pública, bem estar da população vizinha, sossego público e outras condições essenciais que o órgão competente julgar necessária à liberação.

Parágrafo Único - Atividades industriais terão seu funcionamento permitido somente em áreas previamente destinadas pelo



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CNPJ 15.403.041/0001-04

poder público e, na zona rural, desde que não haja prejuízo ao meio ambiente, e todas as demais exigências passíveis ao tipo da indústria sejam cumpridas de acordo com o Código de Posturas do Município e Código Tributário Municipal.

CAPÍTULO III

DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Art. 33 - Para efeito desta Lei somente profissional legalmente habilitado poderá ser responsável técnico por projetos ou especificações de parcelamento de solo ou construção a serem submetidos ao Poder Executivo.

§ 1º - A responsabilidade civil pelos serviços do projeto, cálculo, especificação e execução cabem aos seus autores, responsáveis técnicos e construtores.

§ 2º - Só poderão ser responsáveis técnicos os profissionais que apresentarem a Carteira de Registro do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA e estarem cadastrados na Prefeitura Municipal de Itaquirai.

TÍTULO IV

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 34 - A infração a qualquer dispositivo desta Lei poderá acarretar, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas no Código Civil e penal, a aplicação das seguintes penalidades:

I - multa;

II - embargo;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CNPJ 15.403.041/0001-04

III - interdição;

IV - demolição.

Art. 35 - No caso de qualquer infração aos dispositivos desta Lei, ou na realização de obra ou serviço que ofereça perigo as pessoas, o infrator ou dono da obra ou serviço será notificado para, dentro do prazo que lhe for determinado, regularizar a situação.

Art. 36 - O decurso do prazo da notificação, sem que tenha sido regularizada a situação que deu causa, acarretará:

I - multa de 300 (trezentas) UFI (Unidade Fiscal) no caso de infração consistente na apresentação de projeto para exame do Poder Executivo, com indicação falsa sobre o imóvel a ser parcelado, modificado ou utilizado;

II - o embargo da obra, serviço ou do imóvel até sua regularização, nos outros casos de infração.

Art. 37 - O desrespeito ao embargo da obra, serviço ou uso do imóvel independentemente de outras penalidades cabíveis, sujeitará o infrator as multa especificadas no §1º deste artigo, aplicadas por dia de prosseguimento da obra ou serviço ou de uso de imóvel à revelia do embargo e, ainda, a demolição das partes em desacordo com as especificações desta Lei.

§ 1º - As multas diárias aplicáveis, conforme o tipo de infração são as seguintes:

I - executar obras em desacordo com as indicações apresentadas no projeto ou no alvará de parcelamento: 300 (trezentas) UFI;

II - executar obras em desconformidade com as normas técnicas desta Lei: 300 (trezentas) UFI;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CNPJ 15.403.041/0001-04

III - executar qualquer obra de parcelamento sem respectivo alvará: 600 (seiscentas) UFI;

IV - edificar no loteamento, sem o respectivo alvará: 600 (seiscentas) UFI;

V - faltar com as precauções necessárias para a segurança ou causar danos a pessoas ou propriedades, ou acarretar prejuízo a logradouros públicos em razão da execução de obras: 300 (trezentas) UFI;

VI - anunciar, por qualquer meio, a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis, sem aprovação no Poder Executivo e o devido registro no Cartório de Registro de Imóveis do parcelamento ou após o término de prazos concedidos em qualquer caso, quando os efeitos formais ou materiais contrariarem as disposições da legislação municipal vigente: 300 (trezentas) UFI;

VII - utilização de imóvel para exercício de atividade de comércio, serviços ou indústrias sem licença para localização e funcionamento, ou utilização em desacordo com os termos de licença expedida, inclusive prazo de validade, serão multados de acordo com o previsto no Código de Posturas do Município.

§ 2º - Na reincidência, dentro de 12 (doze) meses contados da primeira infração, a multa será em dobro.

Art. 38 - A aplicação das penalidades previstas neste capítulo não dispensa o atendimento das disposições desta Lei, de suas normas regulamentares, bem como não desobriga o infrator de ressarcir eventuais danos resultantes da infração na forma da legislação vigente.

TÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS





PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CNPJ 15.403.041/0001-04

Art. 39 - Os proprietários de imóveis urbanos deverão pavimentar os passeios públicos fronteiriços e mantê-los limpos e desobstruídos.

Art. 40 - São considerados não conformes os usos, lotes e edificações utilizadas em datas anteriores a da promulgação da presente Lei e que não atendam as suas disposições.

Art. 41 - É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado ou regularmente executado na forma desta Lei.

Art. 42 - Verificando que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado, a Prefeitura Municipal notificará o loteador para suprir a falta.

Art. 43 - Caso haja abandono na conclusão de todas as obras do Parcelamento, o Município poderá regularizar o loteamento ou desmembramento para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes dos lotes.

§ 1º - Na hipótese do "caput" deste artigo, o Poder Executivo Municipal notificará os adquirentes dos lotes para suspender os pagamentos ao loteador das prestações restantes, depositando-se na forma do §1º, do artigo 38 da Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 2º - Quando o Município promover a regularização do loteamento ou desmembramento, requererá judicialmente o levantamento das prestações depositadas, com o respectivo acréscimo de correção monetária e juros, a título de ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações para regularizar o loteamento ou desmembramento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CNPJ 15.403.041/0001-04

Art. 44 - Regularizado o loteamento ou desmembramento pelo Município, o adquirente do lote, comprovando os depósitos de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de compra e venda e os comprovantes de pagamentos efetuados.

Art. 45 - Nas desapropriações não serão considerados como loteadas ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objetos de loteamento ou desmembramento não aprovado e registrado.

Art. 46 - Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de área pública exigidas na presente Lei não se poderá alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas e cíveis cabíveis.

Art. 47 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº 032 de 28 de novembro de 1983 e a Lei nº 439 de 08 de maio de 2008.

Edifício da Prefeitura Municipal de Itaquirai MS, 11 de novembro de 2010.


Sandra Cardoso Martins Cassone
Prefeita Municipal





CÂMARA MUNICIPAL DE ITAQUIRAÍ - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

OFÍCIO Nº 024/2011-CMG.

Itaquiraí-MS., 15 de Março de 2011.

Da: Câmara Municipal de Itaquiraí

Para: Prefeita Municipal de Itaquiraí, Sr.a Sandra Cardoso Martins Cassone

Senhora Prefeita:

Pelo presente, vimos informar que o VETO referente à Emenda Supressiva, do inciso VI e alínea "a" do Projeto de Lei Complementar nº 003/2010, "dispõe sobre o Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo e dá outras providências", encaminhado a esta Casa Legislativa, foi submetido à decisão do plenário na data de 14/03/2011, tendo sido o mesmo rejeitado por unanimidade.

Assim, em cumprimento ao disposto na Lei Orgânica do Município de Itaquiraí (art. 34, § 5º), segue o texto da Emenda Supressiva, do inciso VI e alínea "a" do referido Projeto de Lei Complementar para a devida promulgação.

"Art. 7º -

VI – Todas as vias públicas constantes do loteamento deverão ser constituídas pelo proprietário recebendo, no mínimo, rede de abastecimento de água, arborização, rede de energia elétrica, iluminação pública e a marcação das quadras e lotes;

a) Nos loteamentos públicos de habitação popular, a infraestrutura mencionada neste inciso, ficará condicionada aos recursos disponíveis".

Esperamos cumprir com os preceitos legais, aproveito o ensejo para externar-lhe votos de estima e distinta consideração.

Atenciosamente

EDILSON LUIZ PEREIRA
PRESIDENTE

E-mail: camaraitaq@rgp.com.br

Rua Juscelino Kubitschek de Oliveira, 433 – Centro – CEP 79.965-000 – Fone: (0xx67) 3476-1233 – ITAQUIRAÍ - MS

Recebido em 16/03/2011
[Assinatura]