



ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE FIGUEIRÓPOLIS

Lei nº 130/2011

DE 28 MAIO DE 2012

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano do Município de Figueirópolis.

O Prefeito Municipal de Figueirópolis – TO, no uso de suas atribuições legais e constitucionais faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono, a seguinte Lei Complementar:

CAPITULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei Complementar, fundamentada na Lei Federal nº 6.766/79, estabelece normas para o parcelamento do solo para fins urbanos no município de Figueirópolis.

§ 1º O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou condomínio urbanístico.

§ 2º Mais de uma modalidade de parcelamento podem ser utilizados, simultaneamente, na mesma gleba ou parte dela,, atendidos os requisitos desta Lei Complementar.

Art. 2º Os parcelamentos para fins urbanos só poderão ser aprovados se localizados nas Macrozonas Urbanas, de acordo com os limites e parâmetros fixados por esta Lei Complementar, contidas no anexo I.

Art. 3º O projeto de parcelamento deve ser elaborado com base nas disposições desta Lei Complementar considerando:

- I – valorização do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico;
- II – a previsão da execução das obras necessárias em consequência que impeça a instauração de processo erosivo e seu desenvolvimento;
- III – a reposição da camada superficial do solo nas áreas que forem terraplenadas, com plantio de vegetação apropriada.

Art. 4º Considera-se loteamento a divisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação de vias públicas ou logradouros públicos existentes.

Parágrafo único: Em função do uso a que se destinam são os loteamentos classificados nas seguintes categorias:

- I – loteamento para uso residencial: são aqueles em que o parcelamento do solo destina-se a edificação para atividades predominantemente residenciais, nelas incluídas as chácaras de recreio e condomínios urbanísticos, e de atividades complementares ou compatíveis com essas;
- II – loteamento para uso industrial: são aqueles em que o parcelamento do solo destina-se predominantemente a implantação de atividades industriais e de atividades complementares ou compatíveis com essas;
- III – loteamento para urbanização específica: são aqueles realizados com o objetivo de atender a implantação de zonas especiais de interesse social destinadas predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Art. 5º Considera-se desmembramento a divisão de lotes em outros que não implique na abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação das existentes.

Parágrafo único. Quando se tratar de desmembramentos destinados à implantação de equipamentos comunitários, industriais ou comércio, desde que a gleba faça frente para rodovia oficial, quando situada fora o perímetro das Macrozonas Urbanas, tomadas as garantias necessárias no ato da aprovação do desmembramento, a porção destinada às finalidades descritas no presente parágrafo será automaticamente declarada integrante de Macrozonas Urbanas inclusive para efeitos tributários, a exceção do remanescente que continuara na condição de imóvel rural.

Art. 6º Considera-se condomínio urbanístico a divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas a edificação e áreas de uso comum dos condôminos, que não implique na abertura de logradouros públicos nem na modificação ou ampliação dos já existentes, podendo haver abertura de vias internas de domínio privado.

Parágrafo único. Será admitida a edificação em condomínios urbanísticos por unidades autônomas, na forma da análise "a" do Art. 8º da Lei Federal nº 4591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 7º Para os efeitos desta Lei Complementar são adotadas as seguintes definições:

- I – alinhamento: é a linha divisória estabelecida entre lote e logradouro público;
- II – área total: é aquela abrangida pelo parcelamento, com limites definidos por documento público do registro de imóveis;
- III – área líquida: é a obtida subtraindo-se da área total as áreas públicas e outras áreas destinadas a integrar o patrimônio do Município;
- IV – áreas de uso público: aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, a espaços livres de uso público e a outros logradouros públicos;
- V – autoridade licenciadora: o Poder Público municipal responsável pela concessão da licença urbanística do parcelamento ou do projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental que integra a regularização fundiária;

- VI – calçada: é a parte pavimentada de uma via de pedestre;
- VII – ciclovia: é a via destinada à circulação de ciclistas;
- VIII – coeficiente de aproveitamento: é o índice pelo qual se deve multiplicar a área do lote para se obter a área máxima de construção permitida no mesmo;
- IX – chácara de recreio: é o lote com grande área destinado a habitação unifamiliar, no qual será permitida a existência de duas habitações, uma principal e outra secundária;
- X – equipamentos comunitários: são equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esporte, lazer, administração pública e similar;
- XI – equipamentos urbanos: são equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto sanitário, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, rede de fibra ótica, e outras redes de comunicação, iluminação pública e similar;
- XII – espaço livre de uso público: é a área de terreno de propriedade pública e de uso comum do povo, destinada à circulação, recreação, lazer ou outra atividade ao ar livre;
- XIII – empreendedor: é o proprietário de imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento.
- XIV – faixa de domínio: é a área pública destinada a implantar e manter vias e equipamentos, definida entre alinhamentos prediais;
- XV – fração ideal: é o índice de participação abstrata e indivisa de cada condomínio nas coisas comuns do condomínio, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;
- XVI – gleba: é uma área de terra, com localização e configuração definida, que não resultou de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XVII – habitação secundária: é aquela isolada de edificação principal, sendo acessória à primeira;
- XVIII- infra-estrutura básica: são os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, rede de esgoto sanitário e abastecimento de água, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação de pedestres e veículos, pavimentadas ou não;

XIX – largura do lote: é a dimensão tomada entre duas divisas laterais e, no caso de lote de esquina, entre a frente de maior comprimento e uma divisa lateral, ou entre duas frentes, quando houver somente uma divisa lateral;

XX – licença ambiental: é o ato administrativo pelo qual o órgão competente do Sistema Nacional do Meio Ambiente (SISNAMA) estabelece as condições e restrições de natureza ambiental que devem ser obedecidas pelo empreendedor para implantar, alterar, ampliar ou manter parcelamento do solo para fins urbanos e para proceder à regularização fundiária;

XXI – licença urbanística: é o ato administrativo pelo qual a autoridade licenciadora estabelece as condições e restrições de natureza urbanística a serem obedecidas pelo empreendedor para implantar, alterar ou ampliar parcelamento do solo para fins urbanos e para proceder à regularização fundiária;

XXII – logradouros públicos: são os espaços de propriedades pública e de uso comum do povo, destinados a vias de circulação de pedestres e veículos, e os espaços livres de uso público;

XXIII – lote: é a unidade imobiliária destinada a edificação resultante de parcelamento devidamente aprovado e inscrito nos Serviços de Registro de Imóveis, competentes, servido pelo menos de infra-estrutura básica;

XXIV – profundidade do lote: é a distância entre a testada do lote e a divisa de fundo;

XXV – quadra: é um terreno circulado por vias públicas, resultante de parcelamento do solo para fins urbanos;

XXVI – regularização fundiária: é o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visem adequar assentamentos preexistentes, informais ou irregulares, às conformações legais, de modo a garantir o direito a cidades sustentáveis e o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana;

XXVII – remembramento: é a junção de dois ou mais lotes para formar uma única unidade imobiliária;

XXVIII – testada ou frente de lote: é a divisa do lote junto à via oficial de circulação pública;

XXIX – taxa de ocupação máxima do lote: é o percentual da área do lote que pode receber edificação;

XXX – unidade autônoma: é a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de condomínio urbanístico realizado nos termos desta Lei Complementar;

XXXI – vias de circulação: são conjuntos de espaços destinados à circulação de pedestres e veículos que determina o espaço disponível ao trânsito e ao acesso a lotes urbanos, definidos no âmbito do projeto de parcelamento;

XXXII – via de pedestre: é aquela destinada à circulação de pedestres.

CAPÍTULO II – DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS PARA O PARCELAMENTO

Art. 8º Sem prejuízo das exigências gerais da legislação federal, estadual e das exigências específicas estabelecidas no âmbito do licenciamento do empreendimento perante os órgãos competentes, os parcelamentos devem atender a ordem urbanística expressa no conjunto de leis municipais, que incluem o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Figueirópolis, a Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo nas Macrozonas Urbanas do Município de Figueirópolis, bem como aos seguintes requisitos:

I – as áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condomínios devem ser diretamente proporcionais a densidade de ocupação, bem como, nos termos de normas específicas, assegurar a acessibilidade de pessoas com deficiência ou restrição de mobilidade;

II – as novas vias de circulação devem articular-se com o sistema viário adjacente, existente ou projetado, harmonizar-se com a topografia local e garantir o acesso público aos corpos d'água e demais áreas do uso comum do povo;

III – os equipamentos urbanos e o viário devem ser implantados pelo empreendedor;

IV – no loteamento ou desmembramento não poderá resultar terreno encravado, sem saída direta para via de circulação ou logradouro público.

Art. 9º O percentual de área de uso público nos loteamentos e condomínios urbanísticos, excluído o sistema viário, deve ser de, no mínimo 15% (quinze por cento).

§ 1º As áreas de uso público destinadas aos equipamentos comunitários ou de uso institucional deverão respeitar as seguintes condições:

I – 50% (cinquenta por cento) da área deverão ser em terreno único, com declividade inferior a 15% (quinze por cento);

II – nos 50% (cinquenta por cento) restantes, não serão computadas as esquinas de terrenos em que não possa ser inscrito um círculo de 20,00m (vinte metros) de diâmetro e as áreas classificadas como de proteção ambiental.

§ 2º Os canteiros associados a vias de os dispositivos de conexão viária com área inferior a 30,00m² (trinta metros quadrados) serão computados como parte de rede viária e não como áreas livres.

§ 3º As áreas destinadas a uso público em condomínios urbanísticos devem estar situadas fora do perímetro fechado do condomínio urbanístico e podem, a critério da autoridade licenciadora, situar-se em outro local dentro da mesma Macrozona Urbana.

§ 4º Ficam dispensados da reserva de percentual de áreas destinadas a uso público os desmembramentos que resultem em até 10 (dez) lotes.

§ 5º A reserva de percentual de áreas destinadas a uso público em desmembramento pode ser exigida apenas para a implantação de equipamentos comunitários que não configurem logradouro público e será definida pela respectiva licença urbanística.

Art. 10º Deverão ser respeitados os parâmetros, definições e limites referentes às áreas de Preservação Permanente, nos termos estabelecidos pela legislação federal e estadual, em especial a referentes a reservatórios artificiais e ao regime de uso do seu entorno.

§ 1º Nas Áreas de Preservação Permanente não poderão ser construídas edificações públicas ou privadas.

§ 2º O órgão responsável pelo licenciamento ambiental do empreendimento pode estabelecer exigências específicas em relação às Áreas de Preservação Permanente, incluindo faixas maiores do que as fixadas pela legislação, em decorrência do respectivo plano de bacia hidrográfica ou para assegurar o cumprimento dos objetivos de Área de Preservação Permanente.

§ 3º As Áreas de Preservação Permanente podem ser deduzidas de área total da gleba ou lote, para efeito de cálculo do percentual previsto no Art. 9º.

§ 4º As Áreas de Preservação Permanente que integrem lote ou unidade autônoma resultante de parcelamento podem ser computadas na área total do referido lote ou unidade autônoma para aplicação do coeficiente de aproveitamento e definição da área máxima a construir.

§ 5º A autoridade licenciadora pode exigir a reserva de faixa não edificável destinada a implantação dos equipamentos urbanos.

§ 6º Se necessário, a reserva de faixa não-edificável vinculada a duto vias e linhas de transmissão deve ser exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

§ 7º A faixa de domínio público das rodovias e ferrovias deve garantir a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes, sendo definida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental.

Art. 11º Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em locais:

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

II – que tenham sido alterados com lixo ou material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

IV – sujeitos a deslizamentos de terra ou erosão, antes de tomadas as providências necessárias para garantir a estabilidade geológica e geotécnica;

V – onde a poluição ambiental comprovadamente impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente sanados;

VI – que integrem Unidades de Conservação da Natureza de que trata a Lei nº 9.985, de 18 de junho de 2000, incompatíveis com esse tipo de empreendimento;

VII – em terrenos que não tenham acesso direto a via ou logradouros públicos;

VIII – onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infra-estrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

IX – onde houver proibição para esse tipo de empreendimento em virtude de normas e proteção do meio ambiente ou do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico.

§ 1º A autoridade licenciadora deve especificar os estudos técnicos a serem apresentados pelo empreendedor, necessários a comprovação da observância dos condicionantes derivados deste artigo.

§ 2º Deverão também ser respeitadas as normas estabelecidas pelo Código Florestal, Lei Federal nº 4.47/65, alterada pela Lei nº 7.803/89.

Art. 12º O lote mínimo terá de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados) com frente de 12,00m (doze metros)

§ 1º Quando o lote destina-se à categoria industrial, a área mínima será de 800,00m² (oitocentos metros quadrado) com frente de 20,00m (vinte metros);

§ 2º Os lotes para habitações de interesse social, terão área mínima de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) com frente de 10,00m (dez metros).

§ 3º Os lotes nas zonas especiais de interesse social a área do lote será estabelecida pela legislação específica.

Art. 13º Os loteamentos e desmembramentos destinados ao uso de atividades de produção, transformação, estocagem e armazenamentos de bens e produtos industriais deverão:

I – prever locais adequados para o tratamento dos resíduos líquidos provenientes da atividade industrial, antes de esses serem despejados em águas interiores, superficiais e subterrâneas;

II – manter, em seu contorno, anéis verdes de isolamento capazes de proteger as áreas circunvizinhas contra possíveis efeitos residuais e acidentais.

CAPITULO III – DA ELABORAÇÃO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO

Art. 14º A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos, no âmbito do Município, depende de aprovação da autoridade licenciadora.

Art. 15º A autoridade licenciadora somente procederá à aprovação de projetos de parcelamento do solo para fins urbanos depois de cumpridas pelos interessados as seguintes etapas:

I – apresentação da respectiva Licença Ambiental, nos termos da Resolução do CONAMA nº 237, de dezembro de 1997 e da Lei Estadual nº 261, de 20 de fevereiro de 1991, regulamentada pelo Decreto nº 10.459, de 08 de junho de 1994;

II – apresentação de projeto contemplando as diretrizes expedidas oficialmente pela autoridade licenciadora e elaborado nos termos da presente Lei Complementar;

III – juntada de documentos, em conformidade com as instruções da presente Lei complementar.

Art. 16º Antes da elaboração do projeto de parcelamento, o empreendedor deverá solicitar a autoridade licenciadora que indique as diretrizes urbanísticas básicas para o parcelamento, apresentado, para este fim, requerimento acompanhado de planta

da gleba ou lote e outros documentos, nos termos estabelecidos pela presente Lei Complementar.

§ 1º A planta da gleba ou de referida no caput deste artigo deverá ser elaborada na escala de 1:1.000, com curvas de nível de metro em metro, contando com a indicação de:

I – divisas;

II – benfeitorias extintas

III – árvores, bosques, florestas, Áreas de Preservação Permanente, nos termos estabelecidos pelo Código Florestal e da Resolução do CONAMAM nº 303/2002;

IV – equipamentos urbanos e comunitários existentes na área e adjacentes à área;

V – locais sujeitos a inundação;

VI – vias de circulação vizinhas, em todo o perímetro, com a locação exata das vias e a distância dos parcelamentos próximos, mesmo não adjacentes à área;

VII – apresentação do levantamento das edificações existentes;

VIII – locação de eventuais formações rochosas não caracterizadas como área de Preservação Permanente.

§ 2º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo empreendedor, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com a respectiva Anotação de responsabilidade Técnica (ART) para cada etapa do projeto.

§ 3º A autoridade licenciadora indicará na planta, com base nos documentos fornecedores pelo requerente:

I – os logradouros públicos existentes, projetados e propostos pelo Plano Diretor de desenvolvimento Sustentável de Figueirópolis que compõem os sistema viário do Município relacionados com o parcelamento pretendido e que deverão ser respeitados;

II – as Áreas de Preservação Permanente;

III – as normas da Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo nas Macrozonas Urbanas do Município de Figueirópolis;

- IV – as áreas para equipamentos comunitários, inclusive quanto a sua localização;
- V – a relação das obras e equipamentos urbanos a serem projetados e executados pelo proprietário;
- VI – as áreas institucionais a serem municipalizadas.

§ 4º Após o recolhimento das taxas devidas, deverão ser apresentadas pela autoridade licenciadora as diretrizes do parcelamento, em prazo não superior a trinta dias úteis, contados da data do protocolo, descontados os dias gastos para complementação da informação externa ou correção dos dados.

§ 5º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de seis meses, a partir de sua expedição, podendo ser reavaliadas, sem ônus para o solicitante, até o prazo de uma ano.

§ 6º As diretrizes urbanísticas básicas expedidas não implicam aprovação do projeto de parcelamento pela autoridade licenciadora.

§ 7º A autoridade licenciadora deve indeferir a solicitação de diretrizes, declarando a impossibilidade de implantação do empreendimento, nos casos previstos no Art. 11 e com base na análise dos seguintes fatores:

- I – a adequabilidade do empreendimento ao Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Figueirópolis;
- II – a situação jurídica da gleba ou lote.

Art. 17º O projeto de parcelamento, atendendo à regulamentação definida nesta Lei Complementar, deverá vir instruído com os seguintes elementos:

- I – planta geral do parcelamento, em papel e meio digital, na escala de 1:1000, com cópias assinadas pelo proprietário e pelo profissional habilitado, contendo
 - a) curvas de nível de metro em metro;
 - b) orientação magnética e verdadeira;

- c) no caso dos parcelamentos sob forma de loteamentos a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, áreas, numerações e nomenclatura das vias e logradouros públicos;
- d) no caso dos parcelamentos sob forma de condomínios urbanísticos a indicação das unidades autônomas, com as respectivas dimensões e numeração;
- e) indicação dos usos previstos;
- f) dimensões lineares e angulares do projeto, raios, tangentes e ângulos centrais de curvas, pontos de tangencia, eixos de vias e cotas de nível;
- g) perfis longitudinais, na escala de 1:1000, e transversais, na escala 1:1000, de todas as vias de circulação;
- h) vias de circulação de veículos com a respectiva hierarquia nos termos estabelecidos pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Figueiropolis e por esta Lei Complementar;
- i) indicação do ponto de interseção de tangentes localizadas nos ângulos de curva a vias projetadas;
- j) faixas de domínio, servidões e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal;
- l) indicação em planta, com definição de limites e dimensões das áreas que passarão ao domínio do Município;
- m) planilha de caminhamento da gleba;
- n) demais elementos necessários à perfeita e completa elucidação do projeto;

II – memorial descritivo e justificativos do projeto contendo, obrigatoriamente :

- a) a denominação, área, situação limite e confrontações da gleba ou lote;
- b) quadro de dimensões e áreas dos lotes, bem como das praças , das áreas institucionais e do número total dos lotes;
- c) as descrição sucinta do parcelamento, com as suas características gerais e indicação da finalidade do parcelamento e dos usos previstos;
- d) as condições urbanísticas do parcelamento e as limitações que incidem sobre os lotes e unidades autônomas e suas diretrizes fixadas;
- e) a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do parcelamento;

- f) a indicação da área útil das quadras e respectivos lotes;
- g) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no parcelamento e adjacências;
- h) no caso de condomínio urbanístico, as condições urbanísticas do empreendimento e as limitações que incidem sobre as unidades autônomas e suas edificações devem refletir-se integralmente na convenção de condomínio.

III – projeto completo, detalhado e dimensionado, do sistema de escoamento de águas pluviais indicando a declividade de coletores, as bocas-de-lobo e os dissipadores de energia nas margens dos cursos de água, com as cópias devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, acompanhadas do respectivo original em papel e meio digital;

IV – projeto completo do sistema de coleta de esgoto sanitário, obedecidas as normas e os padrões fixados pela concessionária, que o aprovará, com as cópias devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, acompanhadas de respectivo original em papel e meio digital;

V – projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água potável e respectiva rede e, quando necessário, projeto de captação e tratamento, obedecidas as normas e os padrões fixados pela concessionária, que o aprovará, com as cópias devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, acompanhadas de respectivo original em papel e meio digital;

VI – projeto completo do sistema de distribuição de eletricidade e sistema de iluminação pública, obedecidas as normas e os padrões fixados pela concessionária, que o aprovará, com as cópias devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, acompanhadas de respectivo original em papel e meio digital;

VII – projetos de meio-fio e sarjetas, de pavimentação das vias e definição das cotas de soleira das edificações, com as cópias devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, acompanhadas de respectivo original em papel e meio digital;

§ 1º a documentação do projeto enviado para aprovação constará, ainda, de:

I – certidão da matrícula da gleba ou lote, expedida pelo serviço de Registro de Imóveis competente, certidão de ônus reais e certidão negativa de débitos municipais, todos relativos ao imóvel a ser loteado;

II – modelo de contrato de compromisso de compra e venda dos lotes, a ser depositado no Serviço de Registro de Imóveis, contendo os equipamentos urbanos exigidos, prazo de conclusão de serviços, bem como a denominação do parcelamento;

III – cronograma físico de execução dos serviços e obras dos equipamentos urbanos, contendo, pelo menos:

a) a indicação de todas as obras e serviços a serem executados pelo empreendedor;

b) o período e o prazo de execução de cada obra e serviço.

IV – comprovante de pagamento de emolumentos e taxas;

V – Licença Ambiental

VI – uma via das diretrizes urbanísticas fornecida pela autoridade licenciadora.

§ 2º Não se exige cronograma físico para desmembramentos que não resultem em mais de 10 (dez) parcelas.

§ 3º Aplicam-se ao remembramento, no que couberem, as disposições relativas ao parcelamento.

SEÇÃO I

DAS NORMAS ESPECIAIS PARA PROJETOS DE PARCELAMENTO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS

Art. 18º Os condomínios urbanísticos são constituídos por unidades habitacionais isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas.

Art. 19º As áreas destinadas a uso público em condomínios urbanísticos devem estar situadas fora do perímetro fechado do empreendimento.

 15

Art. 20º O condomínio urbanístico somente poderá ser implantado em lotes com área mínima de 1.000,00m² (mil metros quadrados), devendo ainda atender às seguintes disposições:

I – a quota de terreno por unidade habitacional, obtida pela divisão entre a área total do lote e o número de unidades habitacionais a construir, deverá ser igual ou superior a 100,00m² (cem metros quadrados);

II – a taxa de ocupação máxima será de 0,5 (cinco décimo) e o coeficiente de aproveitamento de 0,7 (sete décimo)

III – para cada unidade habitacional deverá ser previsto pelo menos uma vaga de estacionamento dentro da área do lote, podendo ser aceita vaga de estacionamento em superfície ou subterrânea;

IV – o acesso às unidades habitacionais deverá ser feito através de via de circulação de pedestres ou de veículo, interna ao empreendimento.

V – nos casos de unidade superpostas, a escadaria de acesso poderá atender mais de uma unidade;

VI – serão aplicadas as exigências de recuo de frente, lateral e de fundos correspondentes à zona em que será construído o condomínio urbanístico, para o lote como um todo;

VII – no mínimo 15% (quinze por cento) da área do condomínio urbanístico deverá ser mantida permeável;

VIII – a frente do lote poderá ser murada com um altura até 2,00m (dois metros), vazadas em 70% (setenta por cento);

IX – todas as unidades habitacionais do condomínio urbanístico deverão ter altura máxima de 8,00m (oito metros);

Parágrafo único. Define-se como altura máxima, para efeito desta Lei, a medida entre o ponto mais alto da cobertura e a cota de soleira, excetuando-se os volumes necessários à instalação de caixa de água ou casa de máquinas.

Art. 21º O condomínio urbanístico destina-se exclusivamente à implantação de unidades habitacionais, não sendo admitida a instalação de outros usos.

Art. 22º O condomínio urbanístico só poderá ser implantado em lotes que tenham frente e acesso para vias oficiais de circulação com largura igual ou superior a 12,00m (doze metros).

Art. 23º Projeto de condomínio urbanístico deverá indicar:

- I – arborização e tratamento paisagístico das áreas comuns não ocupadas por edificações;
- II – drenagem das águas pluviais;
- III – sistema de coleta, tratamento de esgotos;
- IV – instalação para disposição de lixo, no interior do lote, junto à via pública;
- V – não interromper a continuidade do sistema viário;
- VI – existir ao longo de todo o perímetro fechado, uma via pública com 12,00m (doze metros) de largura, no mínimo, com espaço livre de recuo com largura de 5,00m (cinco metros), medidos a partir do alinhamento predial, que será computado como área pública não edificável.

Art. 24º Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento e as vias internas de circulação de veículos e pedestres serão considerados bens de uso exclusivo do condomínio urbanístico, sendo sua manutenção de responsabilidade do conjunto de moradores.

SEÇÃO II

DAS NORMAS ESPECÍFICAS PARA PROJETOS DE PARCELAMENTOS SOB A FORMA DE CHÁCARAS DE RECREIO

Art. 25º Os parcelamentos do solo pra formação de chácaras de recreio devem atender ao disposto nesta Lei Complementar.

Parágrafo Único – Para o desmembramento de áreas classificadas como chácaras de recreio serão exigidos os seguintes documentos:

- I – Memorial descritivo da área a ser desmembrada e da parte remanescente;

II – Certidão Negativa do Estado e do Município;

III – Certidão de Cadastro do Imóvel perante a Prefeitura.

Art. 26º As chácaras de recreio terão como área mínima 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), não podendo estas sofrer qualquer tipo de fracionamento que resulte em áreas inferiores à citada.

Art. 27º Sobre cada unidade de chácara de recreio serão admitidas no máximo duas habitações, a principal e a secundária.

SECÃO III DA CIRCULAÇÃO URBANA

Art. 28º As vias de circulação de qualquer parcelamento deverão garantir a continuidade do traçado das vias existentes nas adjacências da gleba, conforme diretrizes expedidas pela autoridade licenciadora, em conformidade com o que estabelece o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Figueirópolis.

Art. 29º As vias de circulação terão suas dimensões mínimas estabelecidas nas diretrizes urbanísticas básicas expedidas pela autoridade licenciadora, que considerará:

I – vias arteriais, destinadas a atender o tráfego direto em percursos contínuo, interligar rodovias, vias coletoras e atender as linhas de ônibus, observando o seguinte:

- a) faixa de domínio com o mínimo de 35,00m (trinta e cinco metros)
- b) faixas de rolamento de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de largura cada uma, nunca podendo ter menos de duas faixas de rolamento por sentido, sendo que, em havendo mais de três faixas por sentido, deve existir canteiro central, sendo o estacionamento facultativo e via de pedestre obrigatória;
- c) raio mínimo de curva horizontal de 230,00m (duzentos e trinta metros);
- d) raio mínimo de curva dos cruzamentos de 10,00m (dez metros);
- e) rampa máxima de 3% (três por cento);

f) declive transversal da pista de 2,0% (dois por cento):

II – vias coletoras destinadas a coleta e distribuir o tráfego entre as vias arteriais e locais observando o seguinte:

a) faixa de domínio de no mínimo de 23,00m (vinte e três metros) e o máximo de 44,00m (quarenta e quatro metros);

b) faixas de rolamento de 3,00m (três metros) de largura cada uma, devendo ter duas ou três faixas de rolamento por sentido, inclusive estacionamento e via de pedestre;

c) raio mínimo de curva horizontal de 90,00m (noventa metros);

d) raio mínimo de curvatura dos cruzamentos de 7,00m (sete metros) e rampa máxima de 6,0% (seis por cento);

e) declividade transversal da pista de 2,0% (dois por cento);

III – vias locais, destinadas a permitir ao tráfego atingir áreas restritas e sair destas, observando o seguinte:

a) faixa de domínio de 12,00 (doze metros) a 23,00m (vinte e três metros);

b) faixa de rolamento de, no mínimo, 2,70m (dois metros e setenta centímetros) de largura cada uma, devendo ter no mínimo uma por sentido, com vias de pedestres, sendo o estacionamento facultativo;

c) raio mínimo da curva horizontal de 40,00m (quarenta metros);

d) raio mínimo da curvatura dos cruzamentos de 3,00m (três metros)

e) rampa máxima de 9,0% (nove por cento);

f) declive transversal da pista de 2,0% (dois por cento).

IV – os estacionamentos ao longo das vias terão 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura;

V – ciclovias, destinadas à circulação de bicicletas não motorizadas, com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), se unidirecionais, e 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) se bidirecionais;

VI – vias de pedestres, com largura mínima de 3,00m (três metros), garantindo a continuidade do traçado, e faixa de percurso pavimentada em placas de concreto, com a largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) devendo ter ainda:

- a) faixa de serviço e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) destinada a localização de postes, árvores, mobiliário urbanos e jardins;
- b) declive transversal de 2% (dois por cento);
- c) rebaixamento de no máximo 50% (cinquenta por cento) do meio fio em relação à testada do imóvel para acesso de veículos.

§ 1º No caso de impossibilidade de prolongamento das vias locais ou ligação com outras vias, ela deverá permitir manobra para veículos, inclusive os prestadores de serviços.

§ 2º Além o que estabelece a presente Lei Complementar, as vias de pedestres devem atender o que estabelece a NBR 9.050/94 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, particularmente em relação às pessoas com deficiência ou restrição de mobilidade.

§ 3º Ao longo das águas correntes, dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa mínima "non aedificandi" de 15,00m (quinze metros) de cada lado, salvo maior exigência da legislação específica.

Art. 30º As vias de circulação do parcelamento deverão sempre harmonizar-se com a topografia local, mediante aproximação do eixo as vias às curvas de nível do terreno.

Art. 31º A seção transversal das vias para veículos será côncava, com inclinação de 2,0% (dois por cento), observado o seguinte:

- I – as vias deverão ser providas de captação de águas pluviais a cada 50,00m (cinquenta metros);
- II – nas intersecções de ruas a declividade deve ser muito baixa ou até mesmo nula;
- III – as vias devem ter arborização nas duas faces e uma árvore para cada lote ou a intervalo máximo de espaçamento de 12,00m (doze metros).

Art. 32 No meio-fio junto as esquinas devem-se construir rampas de acesso para pessoas com deficiência ou restrição de mobilidade.

Parágrafo Único. As rampas para acesso terão uma dimensão variável de 1,20m (um metro e vinte centímetros) a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), implantada a partir do desenvolvimento da curva.

CAPITULO IV DA ANÁLISE E APROVAÇÃO DO PROJETO

Art. 33º

§ 1º A emissão de licença urbanística não dispensa o licenciamento ambiental pelo Instituto Natureza do Tocantins, nos termos da legislação estadual e observadas as disposições desta Lei Complementar.

§ 2º A licença ambiental do parcelamento não pressupõe a licença ambiental das obras e atividades a serem implantadas nos lotes ou unidades autônomas produzidos, a qual deve ser feita na forma da legislação ambiental.

§ 3º Os desmembramentos que não resultem em mais de 10 (dez) parcelas estão dispensados da licença ambiental.

Art. 34 De posse da documentação exigida, a autoridade licenciadora terá o prazo de trinta dias úteis para se pronunciar sobre a aprovação ou sobre possíveis insuficiências do projeto a serem supridas pelo interessado, descontados os dias gastos para complementação de informação externa ou correção de dados.

§ 1º O prazo para fixação de diretrizes para desmembramentos que não resultem em mais de dez parcelas pode ser diminuído a critério da autoridade licenciadora.

§ 2º A autoridade licenciadora, após análise pelos órgãos competentes, baixará Decreto de aprovação do parcelamento e expedirá Alvará para execução de serviços

e obras exigidos, devendo o empreendedor fazer a entrega dos originais dos projetos das obras a serem executadas no momento da retirada do Alvará.

Art. 35º Os projetos serão apresentados para aprovação nos formatos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Art. 36º Qualquer modificação no projeto ou na execução deverá ser submetida à aprovação da autoridade licenciadora, a pedido do Interessado e acompanhada dos seguintes documentos:

- I – requerimento solicitando a modificação;
- II – memorial descritivo da modificação;
- III – copiado projeto de modificação;

Art. 37º Entende-se como aprovado, para os efeitos desta Lei Complementar, o projeto de parcelamento que possua licença urbanística e licença ambiental.

Art. 38º A critério da autoridade licenciadora, os parcelamentos podem ser realizados em etapas, à vista do porte do empreendimento, do volume de obras exigido, de situações técnicas desfavoráveis ou, ainda, de situações econômicas justificadas.

Parágrafo Único. A licença urbanística deve definir o prazo para a execução das etapas previstas no caput.

CAPITULO V DA RESPONSABILIDADE DO EMPREENDEDOR E DO PODER PÚBLICO

Art. 39º São de responsabilidade do empreendedor a execução das obras e serviços de:

- I – demarcação dos lotes, das vias dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município e das áreas não edificáveis;
- II – abertura das vias de circulação e respectiva terraplanagem;

- III – rede de drenagem superficial e profunda de água pluvial e suas conexões com o sistema existente, inclusive do terreno a parcelar;
- IV – sistema de distribuição de água potável;
- V – sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário;
- VI – rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- VII – pavimentação e meio-fio com sarjeta;
- VIII – calçadas;
- IX – manutenção das áreas destinadas a uso público até a averbação do termo de vistoria e recebimento da obra pelo Poder Público municipal
- X – manutenção do sistema viário, das áreas de uso comum dos condomínios, dos equipamentos urbanos internos dos condomínios urbanísticos, bem como, quando houver, das áreas destinadas a uso público, até o registro da instituição do condomínio no Serviço de Registro de Imóveis competente.

Art. 40º Cabe aos condôminos a manutenção do sistema viário, das áreas de uso comum dos condôminos e dos equipamentos urbanos internos dos condôminos urbanísticos, a partir da averbação da Convenção de Condomínio no Serviço de Registro de Imóveis competente.

§ 1º Não se aplica o disposto no caput deste Artigo aos assentamentos objeto de regularização fundiária mediante usucapião especial coletiva para fins de moradia e concessão de uso especial coletiva para fins de moradia, instituídos no forma de condomínio especial, caso em que a manutenção fica a cargo do Poder Público ou de seus concessionários ou permissionários.

§ 2º A manutenção de que trata o caput deste Artigo pode ser realizada pelo Poder Público ou seus concessionários, de forma onerosa, mediante contrato prévio com os condôminos.

Art. 41º O parcelamento será submetido à fiscalização da autoridade licenciadora e dos órgãos competentes quando da execução das obras e serviços dos equipamentos urbanos e do sistema viário.

§ 1º Devera ser comunicada, por escrito, à autoridade licenciadora e órgãos competentes, a data de início de qualquer serviço ou obra dos equipamentos urbanos e do sistema viário.

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

§ 3º A construção de equipamentos urbanos e vias de circulação que não estiverem em conformidade com o projeto aprovado acarretará o embargo do parcelamento, que poderá ser levantado aos a demolição e remoção de tudo que tiver sido executado irregularmente.

§ 4º O descumprimento das exigências contidas no termo de embargo no prazo prescrito implicará a aplicação de multa e interrupção da obra ou serviço, nos termos do Art. 52 desta Lei Complementar.

§ 5º Os funcionários investidos na função fiscalizadora ou de aprovação poderão, observadas as formalidades legais, inspecionar bens ou documentos, desde que se relacionem ao projeto ou obra fiscalizada.

Art. 42º Cabe ao poder público municipal ou a seus concessionários ou permissionários operação e manutenção:

I – dos equipamentos urbanos e do sistema viário, nos loteamentos e desmembramentos a partir da averbação do termo de vistoria e recebimento de obras;

II – da áreas destinadas a uso público nos loteamentos e, quando houver, nos condomínios urbanísticos a partir do registro da instituição do condômino no Serviço de Registro de Imóveis competentes.

Art. 42º Cabe ao Poder Público municipal ou a seus concessionários ou permissionários operação e manutenção:

I - dos equipamentos urbanos e do sistema viário, nos loteamentos e desmembramentos a partir da averbação do termo de vistoria e recebimento de obras;

II - das áreas destinadas a uso público nos loteamentos e, quando houver, nos condomínios urbanísticos a partir do registro da instituição do condomínio no Serviço de Registro de Imóveis competente.

Art. 43º Nos parcelamentos destinados a programas de urbanização de habitação sub-normal ou assentamentos de interesse social por iniciativa do Poder Executivo Municipal, com anuência do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento, admitem-se concomitadamente, a ocupação e a construção das seguintes obras de:

I - abertura das vias;

II - demarcação dos lotes;

III - rede de água potável;

IV - rede energia elétrica e iluminação pública;

V - cascalho compacto

Parágrafo Único. As obras exigidas no caput deste Artigo serão executadas pelo Poder Executivo Municipal no prazo máximo de três anos, a contar do início da ocupação.

Art. 44º Deverão constar do contrato padrão, aprovado pelo Poder Público e arquivado no Serviço de Registro de Imóveis, além das indicações exigidas pelo artigo 26 da Lei Federal nº 6.766/79, a definição do tipo de parcelamento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes construtivos, a taxa de ocupação, os recuos, as áreas não edificáveis e as restrições de rememoração.

Art. 45º É proibido divulgar, vender, prometer ou reservar lotes para fins urbanos antes da aprovação e registro do parcelamento no Serviço de Registro de Imóveis.

CAPITULO VI

DA ACEITAÇÃO

Art. 46º – Após a conclusão das obras determinadas no ato de aprovação do parcelamento, o Poder Executivo Municipal procederá, mediante Decreto, à aceitação definitiva do parcelamento, oficializado as vias e o respectivo zoneamento.

Art. 47º – A aceitação poderá ser feita em etapas, desde que em cada uma delas a totalidade das obras referente a ela esteja concluída.

Art. 48º Para obtenção da aceitação do parcelamento, o empreendedor, mediante requerimento próprio, deverá solicitar à autoridade licenciadora que seja realizada a vistoria final, juntando os seguintes documentos:

I – escritura pública de transferência ao Poder Público Municipal dos sistemas de abastecimento de água potável, de esgoto sanitário e de drenagem pluvial devidamente registrada no Cartório de Títulos e Documentos;

II – laudo técnico de aceitação da pavimentação emitido pelo órgão técnico responsável pela fiscalização do serviço;

III – carta de aceitação da rede de energia elétrica e do sistema de iluminação pública, emitida pela concessionária desse serviço público, ou documento equivalente.

V – Licença Ambiental relativa a esta etapa

CAPÍTULO VII

DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

Art. 49 – O empreendedor deverá submeter aos Serviço de Registro Imobiliário o projeto de parcelamento, nos termos de Artigo 18 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1970, o Ministério Público Estadual fiscalizará:

Art. 53º É vedado vender ou prometer vender lote ou unidade autônoma de parcelamento do solo não registrado.

Art. 54º Verificando que o parcelamento não se acha registrado ou regulamente executado, o Poder Executivo municipal deverá notificar o empreendedor para suprir a falta, sem prejuízo da aplicação das devidas sanções administrativas.

§ 1º O Ministério Público também poderá promover a notificação do empreendedor prevista no caput deste Artigo.

§ 2º O adquirente de lote ou de unidade autônoma, verificando que o parcelamento não se acha registrado ou regulamente executado e que o empreendedor não foi notificado, na forma do caput e do § 1º deste Artigo, poderá suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o empreendedor para suprir a falta.

§ 3º Ocorrendo a suspensão do pagamento das prestações restantes, na forma do § 2º deste Artigo, o adquirente efetuará o depósito das prestações devidas junto ao Registro de Imóveis competente, que as depositará em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no Código de Processo civil, em conta com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá de prévia autorização judicial.

§ 4º Regularizado o parcelamento pelo empreendedor, este promoverá judicialmente a autorização para levantar as prestações depositadas, com os respectivos acréscimos, sendo necessária a citação do Poder Executivo municipal para integrar o processo judicial aqui previsto, bem como audiência do Ministério Público.

§ 5º Após o reconhecimento judicial da regularidade do parcelamento, o empreendedor notificará os adquirentes de lotes ou de unidades autônomas, por intermédio de o Registro de Imóveis competente, para que passem a pagar diretamente as prestações restantes, a contar da data da notificação.

§ 6º No caso de o empreendedor deixar de atender à notificação até o vencimento do prazo contratual, ou quando o parcelamento for regularizado pelo Poder Público, nos termos desta Lei Complementar, o empreendedor não poderá, a qualquer título, exigir o recebimento das prestações depositadas.

Art. 55º O Município poderá regularizar o parcelamento não licenciado ou executada sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes ou unidades autônomas.

Parágrafo Unico. A regularização promovida por órgãos ou entidades do Estado ou da União submete-se à aprovação do Município, nos termos estabelecidos por esta Lei Complementar.

Art. 56º Fica facultado ao Poder municipal quando promover regularização fundiária obter judicialmente o levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos, nos termos do §3º do Art. 54, a título de ressarcimento das importâncias despendidas para regularizar o parcelamento.

§ 1º As importâncias despendidas para regularizar o parcelamento, caso não sejam integralmente ressarcidas conforme o disposto no caput desta Artigo, serão exigidas, na parte faltante, do empreendedor, se ele for identificável.

§ 2º Se o empreendedor for identificável e não cumprir o estabelecido no § 1º deste Artigo, o Poder Público municipal pode passar a receber as prestações dos adquirentes, até o valor devido.

§ 3º Para assegurar a regularização do parcelamento, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas, ou a despender, o Poder Público pode promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

Art. 57º Regularizado o parcelamento, o adquirente do lote, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avençado, pode obter o registro de propriedade do imóvel adquirido, valendo para tanto o compromisso de compra e venda devidamente firmado.

CAPÍTULO X
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 58º É de caráter obrigatório de a autoridade licenciadora tornar pública, mediante publicação e comunicação ao Ministério Público, a existência de parcelamentos irregulares perante esta Lei Complementar, no prazo de sessenta dias.

Art.59º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Gabinete de Prefeito Municipal de Figueirópolis, aos 28 dias do mês de maio de 2012.


JOSÉ FONTOURA PRIMO
Prefeito Municipal

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO
Secretaria de Administração e Planejamento
atendendo de sua competência legal, CERTIFICA que, o
atestado no PUNTO de Figueirópolis, Estado do Tocantins, desta data.
Figueirópolis-TO, em 28/05/2012.
