

Estado do Pará
Município de Anapu
PODER EXECUTIVO

Lei nº 172, de 18 de Outubro de 2010.

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Município de Anapu e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE ANAPU estatui e eu sanciono a seguinte Lei:

Capítulo I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

SEÇÃO I
DOS OBJETIVOS

Art.1º Todo e qualquer parcelamento de terras no Município de Anapu, efetuado por particular ou por entidade pública, para qualquer fim urbano, em imóvel urbano ou rural, é regulado pela presente Lei, obedecidas às normas federais e estaduais relativas à matéria.

Art. 2º A regulamentação do parcelamento do solo no Município de Anapu tem como objetivos:

I – orientar o projeto e a execução de qualquer obra de parcelamento do solo no município;

II – assegurar a observância de padrões de urbanização essenciais para o interesse da comunidade

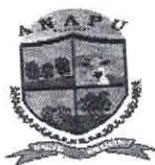
Art. 3º A execução de qualquer loteamento, arruamento e desmembramento, no município, depende de prévia licença da Prefeitura Municipal de Anapu.

§1º As disposições da presente lei aplicam-se também aos loteamentos, arruamentos e desmembramentos efetuados em virtude de divisão amigável ou judicial, para a extinção de comunhão ou para qualquer outro fim.

§2º O parcelamento de terras e suas edificações poderão ser aprovados conjuntamente.

Art. 4º O parcelamento do solo, para fins urbanos, somente será permitido em zonas urbanas ou de expansão urbana.

Art. 5º O parcelamento de imóvel rural, para fins urbanos, localizados na Zona Urbana, de Expansão Urbana ou nos Distritos Municipais, dependerá de aprovação da Prefeitura Municipal, na forma do artigo 53 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.



Estado do Pará
Município de Anapu
PODER EXECUTIVO

Art. 9º Considera-se loteamento a subdivisão do imóvel em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Art. 10. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso publico, deverão ser proporcionais à densidade de ocupação prevista para gleba, ressalvado o disposto no § 2º deste artigo;

II - os lotes terão área mínima de 450m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 15m (quinze metros), salvo quando o loteamento se destinar à urbanização específica ou edificação de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes, devendo ter, nesses dois últimos casos, área mínima de 100m² (cem metros quadrados);

III - ao longo das águas correntes e das faixas de domínio publico das rodovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificandi" de 15 m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

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

V - existência de rede de abastecimento de água, energia elétrica e drenagem pluvial.

§ 1º O lote poderá ter dimensões inferiores ao previsto no inciso II deste artigo:

I - em loteamento promovido pelo Poder Público destinado à habitação popular, quando poderá ter área mínima de 100m² (cem metros quadrados) e testada mínima de 6,00m (seis metros);

II - em loteamento para urbanização ou regularização fundiária de área já ocupada, quando poderá ter área mínima de 100m² (cem metros quadrados) e testada mínima de 6,00m (seis metros).

§ 2º A percentagem de áreas publicas, prevista no inciso I deste artigo, não poderá ser inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da gleba, independentemente, das áreas destinadas a praças, bosques e ruas, que fazem parte do projeto de loteamento ou desmembramento, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes sejam maiores do que 15.000m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida.

§ 3º As vias de circulação deverão apresentar, no mínimo, base para pavimentação, meio fio e arborização.



Estado do Pará
Município de Anapu
PODER EXECUTIVO

Art. 11. O loteamento com área superior a 10ha (dez hectares) deverá ter, pelo menos, uma via de acesso, com largura capaz de comportar, no mínimo, quatro faixas de rolamento, construída ou alargada pelo interessado até a sua conexão a uma via do sistema viário existente.

Art. 12. O percurso máximo entre um lote qualquer e uma via com, pelo menos, quatro faixas de rolamento será de 500m (quinhentos metros).

Art. 13. Nos loteamentos, as vias de circulação serão compostas por uma parte destinada ao tráfego de veículos, com pelo menos duas faixas de rolamento, e outra destinada aos pedestres.

§ 1º As vias de circulação com duas faixas de rolamento deverão ter:

- I – largura mínima de 3,00m (três metros) em cada faixa de rolamento;
- II – largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de passeio para cada lateral.

§ 2º As vias de circulação com três faixas de rolamentos deverão ter:

- I – largura mínima de 3,00 (três metros) em cada faixa de rolamento;
- II – largura mínima de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) de passeio para cada lado, respeitado a somatória de 5m (cinco metros).

§ 3º As vias de circulação com quatro faixas de rolamento deverão ter:

- I – largura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) em cada faixa de rolamento;
- II – largura mínima de 2,00m (dois metros) de passeio para cada lado, respeitada a somatória de 6,00 (seis metros);
- III – largura mínima de 2,00m (dois metros) de canteiro central.

§ 4º Além do disposto no parágrafo anterior, as vias de circulação com mais de quatro faixas de rolamento deverão ter canteiro central mínimo de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros) de largura.

Art. 14. O sistema de circulação nos loteamentos admitirá vias especiais para pedestres e para bicicletas.

§ 1º As vias exclusivas para circulação de pedestres, quando complementares ao sistema principal, deverão apresentar as seguintes características:

- I – largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);



Estado do Pará
Município de Anapu
PODER EXECUTIVO

II – extensão máxima de 100m (cem metros) entre vias de circulação de veículos.

§ 2º As vias de circulação de pedestres, quando único acesso ao lote, terão largura correspondente a 5% (cinco por cento) de sua extensão total, ressalvada a mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

§ 3º As vias especiais pra bicicletas deverão ter largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 15. Qualquer interrupção ou descontinuidade no traçado de vias para veículos com mais de 50m (cinquenta metros) de extensão, deverá permitir manobra, inclusive dos veículos prestadores de serviço.

Seção II

Do Desmembramento

Art. 16. Considera-se desmembramento a subdivisão de imóveis em lotes destinados à edificação, com aproveitamento da rede viária existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

§ 1º Não se consideram via ou logradouro público os acessos aos lotes definidos nos desmembramentos com área máxima de $\frac{1}{2}$ (meio hectare), realizados em quadras já existentes e infra-estruturadas.

§ 2º Os acessos citados no parágrafo anterior deverão apresentar as seguintes características:

- I – quando utilizáveis por veículos, largura mínima de 6,00m (seis metros);
- II – quando destinados a pedestres, as dimensões definidas no § 1º do artigo 15 desta Lei.

Art. 17. É vedado o desmembramento, nas Zonas Urbana e de Expansão Urbana, de imóvel que apresenta área superior a 45.000m² (quarenta e cinco mil metros quadrados) ou qualquer das dimensões superiores a 300,00m (trezentos metros).

Parágrafo único. Não estão sujeitos ao disposto no caput deste artigo os imóveis localizados em áreas onde a rede viária existente ou projetada tornar desnecessária aquela restrição, ou cuja necessidade de preservação ambiental desaconselhar a abertura de novas vias públicas, bem como o prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.



Estado do Pará
Município de Anapu
PODER EXECUTIVO

Art. 18. Nenhuma parcela do solo urbano poderá sofrer desmembramento se em decorrência, resultar em desconformidade com:

- I - a área e a testada mínima do lote, estabelecidas para a zona;
- II - os modelos urbanísticos previstos para as zonas, consideradas as edificações existentes.

Seção III
Das Chácaras de Recreio

Art. 19. É admitido o parcelamento de glebas para a implantação de núcleos residenciais de chácaras de recreio, de baixa densidade.

Art. 20. Os parcelamentos do solo para formação de chácaras de recreio devem atender ao disposto na Lei 6.766/79, na regulamentação definida nesta lei, e ao seguinte:

I - serão exigidos do loteador os mesmos serviços de infra-estrutura básica exigidos para o loteamento urbano;

II - deverão adequar-se ao estabelecimento nas diretrizes viárias, não interrompendo a continuidade de vias nas categorias diversas;

III - os serviços de infra-estrutura são de responsabilidade do loteador;

IV - a área mínima das chácaras será de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), não podendo estas sofrer qualquer tipo de fracionamento que resulte em área inferior a citada;

V - a profundidade mínima admissível é de 60m (sessenta metros), com declividade média de no máximo 15%, medida no comprimento do lote, e a partir deste valor para cada ponto percentual verificado na declividade do terreno devem-se adicionar 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros) a profundidade mínima estabelecida;

VI - a largura mínima admissível é de 25,00 (vinte e cinco metros) em terrenos cuja declividade média seja inferior a 10% (dez por cento), verificada no sentido da largura, e no intervalo de 10% (dez por cento) e 29% (vinte e nove por cento) para todo percentual verificado na inclinação do terreno deve-se adicionar 0,50m (cinquenta centímetros) a largura mínima estabelecida;

VII - sobre cada unidade de chácaras serão admitidas no máximo duas edificações.

Seção IV

Condomínio por Unidades Autônomas

Art. 21. Os condomínios por unidades autônomas serão constituídos na forma da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, mediante loteamento ou desmembramento.



Estado do Pará
Município de Anapu
PODER EXECUTIVO

Parágrafo único. Excluem-se do disposto neste artigo os condomínios por unidades autônomas, constituídos por apenas dois prédios de habitação unifamiliar, em cuja instituição deverão ser apenas atendidos os requisitos referentes aos dispositivos de controle das edificações.

Art. 22. Na instituição de condomínios por unidades autônomas, é obrigatória a instalação de redes de equipamentos para abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, esgotamento sanitário, obras de pavimentação e tratamento das áreas de uso comum, bem como, de depósito para armazenagem de resíduos sólidos com acesso à via pública.

Parágrafo único. Na extinção de condomínio por unidades autônomas, as áreas de uso comum, bem como, a infra-estrutura definida no caput deste artigo, passarão ao domínio municipal.

Art. 23. O órgão municipal competente autorizará a instituição de condomínios por unidades autônomas, ainda que os respectivos projetos não contenham aqueles relativos a edificações privadas, desde que haja previsão do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação atribuída à área de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

Art. 24. Os condomínios por unidades autônomas deverão atender, além dos requisitos urbanísticos desta Lei, ao seguinte:

- I - área máxima de 45.000m² (quarenta e cinco mil metros quadrados) e qualquer das dimensões com no máximo 300,00m (trezentos metros);
- II - destinação da área de uso comum para acesso;
- III - acesso à via pública adequado ao trânsito de veículos e de pedestres.

Seção V

Da Elaboração e Tramitação de Projetos

Art. 25. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal de Anapu que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, espaços livres e áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, apresentando, para este fim, requerimento e planta da área contendo, pelo menos:

- I - divisas da gleba a ser loteada;
- II - as curvas de nível à distância adequada;
- III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes,



Estado do Pará
Município de Anapu
PODER EXECUTIVO

IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de circulação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser lotada;

V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

Art. 26. A Prefeitura Municipal indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal:

I - as vias existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;

II - as faixas não edificáveis e as sanitárias, necessárias ao escoamento das águas pluviais;

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

IV - a relação das obras e equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo proprietário, os quais abrangerão, no mínimo, a execução das vias de circulação, a demarcação dos lotes, quadras e logradouros, as obras de drenagem das águas pluviais, a rede de abastecimento de água e energia elétrica;

V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis, bem como índices urbanísticos e densidade demográfica, de acordo com a legislação vigente;

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 01 (um) ano.

Art. 27. Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e avaliação de impacto ambiental, será apresentado à Prefeitura Municipal de Anapu, acompanhado do título de propriedade, certidão negativa de ônus real e certidão negativa de tributos municipais relativos ao imóvel.

§ 1º Os desenhos conterão, pelo menos:

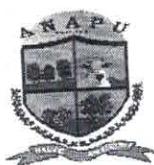
I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II - a definição de vias e suas denominações;

III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

VI - Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;



Estado do Pará
Município de Anapu
PODER EXECUTIVO

VI - a indicação, em planta e perfis, de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 2º O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características, e a fixação da zona ou zonas de uso predominantes;

II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município, no ato de registro do loteamento;

IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

Art. 28. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade, certidão negativa de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel, e de planta contendo:

I - a plotagem do imóvel com a indicação das vias existentes em seu entorno;

II - a indicação do tipo de uso predominante no local e no seu entrono imediato;

III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

IV - o levantamento das edificações porventura existente no imóvel.

Art. 29. Aplicam-se ao desmembramento, no que couberem, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento.

Art. 30. O Executivo Municipal aprovará, atendidas todas as normas pertinentes em vigor, o loteamento ou desmembramento pretendido, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data de apresentação dos projetos urbanísticos e complementares, desde que, dentro deste prazo, seja apresentado pelo loteador, o termo de compromisso garantindo a execução das obras projetadas.

§ 1º Na hipótese de documentação incompleta, ou de necessidade de qualquer diligência, o prazo será contado da data em que a documentação for plenamente completada ou a diligência satisfatoriamente atendida.

§ 2º Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade.



Estado do Pará
Município de Anapu
PODER EXECUTIVO
Seção VI

Do Licenciamento de Obras

Art. 31. Uma vez aprovado o projeto de parcelamento ou desmembramento, o interessado assinará termo de compromisso no qual se obrigará:

- I - a executar as obras e serviços exigidos de conformidades com os projetos aprovados e dentro do prazo fixado;
- II - a não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lote antes de concluídas as obras previstas no inciso I e de cumpridas as demais obrigações impostas por lei ou assumidas no termo de compromisso.

Art. 32. Somente será permitida a execução por etapas quando:

- I - o termo de compromisso fixar o prazo total para a execução completa das obras do loteamento e as áreas e prazos correspondentes a cada etapa;
- II - sejam executadas, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso dos equipamentos implantados;
- III - cada etapa a ser executada seja a mais próxima possível da área já urbanizada.

Art. 33. Aprovados os projetos, pagos os emolumentos devidos e assinado o termo de compromisso, a Prefeitura Municipal expedirá o alvará de obra.

Parágrafo único. O licenciamento de obra será válido pelo prazo de 12 (doze) meses, contando da data do despacho que o deferiu, podendo ser renovado.

Art. 34. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura Municipal, a requerimento do interessado e após a devida vistoria, expedirá o laudo de conclusão de obras.

Parágrafo único. O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de plantas atualizadas do loteamento, que serão consideradas oficiais para todos os efeitos.

Art. 35. Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do município as vias e praças, os espaços livres e áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários constantes do projeto e do memorial descritivo.

SEÇÃO VII

Da Fiscalização e dos Embargos





Estado do Pará
Município de Anapu
PODER EXECUTIVO

Art. 36. O loteador deve manter uma copia completa dos projetos aprovados e do documento de aprovação no local da obra, para efeito de fiscalização.

Art. 37. Sempre que as obras estiverem em desacordo com os projetos aprovados ou com o termo de compromisso firmado, o loteador será intimado a regularizá-las em prazo a ser fixado pela Prefeitura Municipal.

Art. 38. A intimação será feita pelo servidor competente e comprovada com assinatura do intimado, ou de preposto seu, ou, no caso de recusa, com declaração escrita de quem fizer a intimação.

§ 1º Poderá a autoridade competente optar pela intimação via postal ou telegráfica, com aviso de recepção.

§ 2º A autoridade competente intimará sempre por via postal, com aviso de recepção, toda vez que houver recusa no recebimento da intimação feita por intermédio do funcionário municipal.

§ 3º Caso não conste a data de entrega, considerar-se-á feita à intimação quinze dias após a sua entrega à agência postal, salvo prova em contrário.

Art. 39. A intimação poderá ser feita por edital, quando a pessoa a ser intimada, ou seu preposto, não for encontrada.

Parágrafo único. Considera-se feita a intimação 20 (vinte) dias após a data da publicação do edital, uma única vez no órgão oficial e em jornal de grande circulação.

Art. 40. Verificado o não atendimento da intimação ou a não regularização solicitada pela Prefeitura Municipal, às obras serão embargadas.

§ 1º Do auto de embargo constarão:

- I - nome do loteamento;
- II - nome dos proprietários;
- III - nome dos responsáveis técnicos;
- IV - razão do embargo;
- V - data do embargo;
- VI - assinatura do responsável pela implantação das obras;
- VII - assinatura da autoridade municipal responsável pelo embargo.

§ 2º A assinatura do responsável não constitui formalidade especial à validade do auto.



Estado do Pará
Município de Anapu
PODER EXECUTIVO

Art. 41. Verificada pelo órgão municipal competente a remoção da causa do embargo, o mesmo será sustado.

Art. 42. Constatado que o responsável pela obra não atendeu ao embargo, serão tomadas as medidas judiciais necessárias ao cumprimento do mesmo.

Parágrafo único. As providências definidas no caput deste artigo não isentam o proprietário do empreendimento das demais sanções e ressarcimentos cabíveis.

Art. 43. A Prefeitura comunicará o embargo ao representante do Ministério Público e ao Cartório de Registro de Imóveis competente e informará a população através dos órgãos de imprensa e colocação de placas indicativas do embargo no local do loteamento.

CAPITULO III

Da Responsabilidade Técnica

Art. 44. Para efeito desta lei, somente profissionais, devidamente habilitados e cadastrados na Prefeitura Municipal, poderão assumir responsabilidades técnicas, assinar projeto ou especificação a serem submetidos aos órgãos municipais competentes.

CAPITULO IV

Das Infrações e Penalidades

Art. 45. A infração a qualquer dispositivo desta lei acarreta, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal prevista na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a aplicação das seguintes penalidades:

- I - multa;
- II - apreensão.

Art. 46. O início da execução de qualquer obra de parcelamento do solo, sem o respectivo alvará, sujeita o proprietário à multa variável de 20 (vinte) a 200 (duzentas) Unidades Fiscais do Município (UFM), renovável a cada 90 (noventa) dias, até a sua regularização.

Art. 47. A existência de obra de loteamento com prazo de validade do alvará expirado sujeita o infrator à multa de 05 (cinco) Unidades Fiscais do Município (UFM) por hectare ou fração da área aprovada, renovável a cada 30 (trinta) dias a partir da data de caducidade do alvará.



Estado do Pará
Município de Anapu
PODER EXECUTIVO

Art. 48. A execução das obras em desacordo com o projeto aprovado acarreta para o infrator a aplicação de multa de 20 (vinte) Unidades Fiscais do Município por hectare ou fração de área aprovada, renovável a cada 30 (trinta) dias, até a sua regularização.

Art. 49. Quando ocorrer prejuízo a logradouro público, em razão da execução de obra de parcelamento do solo, será aplicada multa variável de 20 (vinte) a 150 (cento e cinquenta) Unidades Fiscais do Município (UFM).

Art. 50. O descumprimento de embargos, intimações ou prazos emanados das autoridades competentes sujeita o infrator à multa de 50 (cinquenta) Unidades Fiscais do Município (UFM).

Art. 51. Anunciar, por qualquer meio, a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis, sem que haja projeto licenciado, e, em qualquer caso, quando os efeitos formais ou materiais contrariarem as disposições da legislação vigente, serão apreendidos o material e equipamento utilizados na propaganda e aplicada a multa de 50 (cinquenta) Unidades Fiscais do Município (UFM).

Art. 52. A aplicação das sanções previstas neste capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta lei, suas normas regulamentares e embargo, bem como não desabriga o infrator a ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 53. Para efeito de cumprimento do disposto nesta lei, fica o condomínio horizontal fechado equiparado ao parcelamento do solo.

Art. 54. É de caráter obrigatório ao Poder Público tornar pública, mediante publicação escrita, e comunicação ao Ministério Público, a existência de parcelamentos irregulares perante esta lei.

Art. 55. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 56. Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, aos 18 dias do mês de outubro de 2010.


Francisco de Assis dos Santos Sousa
Prefeito Municipal

