

---

**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIDROLÂNDIA**

---

**GABINETE**  
**LEI COMPLEMENTAR Nº58/2010**

Dispõe sobre normas e condições para Parcelamento do Solo para fins urbanos no Município de Sidrolândia e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Sidrolândia, Estado de Mato Grosso do Sul, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sancionou a seguinte Lei Complementar:

**CAPÍTULO I**  
Das Disposições Preliminares

Art. 1º – Esta Lei estabelece normas, com fundamento nas Leis Federais nos 6.766/79, a 4.591/64, a Lei 9.785/99 e Lei 10.932/01, e a Lei 10.257/01, Estatuto da Cidade, para todo e qualquer parcelamento de solo para fins urbanos, localizado na Sede e Distritos do Município, observadas, no que couberem, as disposições da Legislação Federal pertinentes.

Parágrafo único – São considerados para fins urbanos os parcelamentos para outras ocupações e usos que não a exploração agropecuária ou extrativista.

Art. 2º – O ordenamento de que trata esta Lei far-se-á através do controle realizado por agentes da Administração Pública direta ou indireta delegada, dos empreendimentos e atividades realizados no território do Município de Sidrolândia.

Art. 3º – Esta Lei tem como objetivos:

- I – orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento do solo para fins urbanos;
- II – prevenir a instalação ou expansão desordenada de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
- III – coibir a comercialização de lotes desprovidos de condições para o desempenho de atividades urbanas;
- IV – assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade, nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos;
- V – contribuir para a preservação do patrimônio natural e cultural do Município;
- VI – estabelecer bases sistemáticas de referência e de direito para o exercício de poder de polícia administrativa e urbanística por parte da Prefeitura Municipal de Sidrolândia, em consonância com as diretrizes estabelecidas no processo de planejamento municipal;
- VII – atender, primordialmente, a função social da propriedade e a proteção ambiental;

Art. 4º – O parcelamento do solo é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com vistas às edificações, podendo ser realizado na forma de loteamento, desmembramento ou desdobro, remembramento, arruamento e urbanização de glebas, observado o disposto nesta Lei.

§ 1º – Considera-se Loteamento a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º – Considera-se Desmembramento ou desdobro a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 3º – Considera-se Remembramento, a unificação de duas ou mais unidades autônomas.

§ 4º – Considera-se Arruamento, a subdivisão de gleba realizada pela abertura de vias de circulação com a criação de logradouros públicos.

§ 5º – Considera-se Urbanização de Glebas, o loteamento fechado ou a instalação em regime de condomínio de unidades autônomas cujas vias internas têm acesso restrito.

Art. 5º – O disposto na presente Lei obriga os loteamentos, desmembramentos ou desdobro, remembramentos, arruamentos e urbanização de glebas realizadas para venda, ou melhor, aproveitamento de imóveis, como também a divisão amigável ou judicial bem como a partilha de imóveis, nomeadamente nas hipóteses de dissolução da sociedade conjugal, sucessão “causa mortis” ou transmissão “inter vivos” sob qualquer título.

## CAPÍTULO II

### Das Definições

Art. 6º – Para efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

I – acesso: interligação para veículos e pedestres entre logradouro público e propriedade privada;

II – alinhamento: linha divisória entre o lote ou gleba e o logradouro público;

III – área de Domínio Público: é a área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, praças, jardins, parques e bosques. Estas áreas, em nenhum caso poderão ter seu acesso restrito;

IV – área especial: área, que por suas características ambientais, morfológicas, paisagísticas, históricas ou culturais deve ser preservada no parcelamento;

V – área Institucional: parcela de gleba destinada à implantação de equipamento comunitário;

VI – área Livre: parcela de gleba, de domínio público, com dimensões inferiores a 240 m<sup>2</sup>;

VII – área Total de Lotes: é a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;

VIII – área Total do Parcelamento: é a área que o loteamento, desmembramento, remembramento, arruamento ou urbanização de glebas abrange;

IX – área Verde: propriedade pública ou particular, delimitada pela Prefeitura, objetivando, com a implantação ou preservação de arborização e ajardinamento, assegurar condições ambientais e paisagísticas adequadas;

X – arruamento: é o ato de abrir via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública;

XI – canteiro: área ajardinada ou pavimentada situada no centro de uma via e que separa dois leitos carroçáveis;

XII – condomínio por unidades autônomas: constituído por edificações com características de uso por habitação unifamiliar e/ou multifamiliar e/ou de serviços;

XIII – declividade: relação entre a maior diferença de altura entre dois pontos do mesmo terreno e a distância entre eles, expressa em porcentagem;

XIV – desmembramento ou desdobro: é a subdivisão da área de um lote para formação de novos lotes com aproveitamento do sistema viário existente e registrado, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XV – destaque: divisão de área para incorporação a lotes ou terrenos adjacentes, observados os requisitos de área mínima e frente para via pública para o remanescente do imóvel subdividido e para a área resultante da unificação;

XVI – empreendedor: pessoa física ou jurídica que, proprietária de gleba ou em associação com proprietário de gleba, assume a responsabilidade do parcelamento do solo;

XVII – equipamento comunitário: instalação ou espaço destinado à atividade de saúde, educação, segurança, cultura, lazer, esportes, recreação, promoção e assistência sociais e similares;

XVIII – equipamento urbano: instalação de infra-estrutura urbana para abastecimento de água, serviço de esgoto, energia elétrica, águas pluviais, telefonia, gás, transportes, mobiliário urbano e outros de interesse público;

XIX – faixa de domínio: área de terreno destinada à construção e operação de uma via de circulação;

XX – faixa não edificável ou faixa *non aedificandi* ou área não edificáveis: parte do terreno sujeita à limitação ou proibição ao direito

de construir que não retira a propriedade nem impede que o proprietário a utilize para qualquer outro fim;

XXI – frente de lote ou testada: divisa lindeira à via oficial, e, nos terrenos de esquina, o acesso principal à edificação;

XXII – gleba: área de terra que ainda não foi objeto de parcelamento urbano;

XXIII – incorporador: a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromissse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas;

XXIV – leito carroçável: faixa da via destinada ao trânsito e, quando for o caso, ao estacionamento de veículos;

XXV – lote: área de terreno resultante de parcelamento urbano aprovado;

XXVI – loteamento: é a subdivisão de áreas em lotes, com abertura e efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes;

XXVII – loteamento fechado ou loteamentos especiais; uma nova espécie de loteamento, produto híbrido resultante do cruzamento edílico horizontal do Artigo 8º da Lei Federal 4.591/64 com o parcelamento regulado pela Lei Federal 6.766/79;

XXVIII – parcelamento do solo: subdivisão da terra em unidades juridicamente independentes, podendo ser realizado na forma de loteamento, desmembramento ou desdobro, remembramento, arruamento e urbanização de glebas;

XXIX – passeio ou calçada: caminho elevado acima do leito carroçável situado entre este e o alinhamento predial e que se destina ao trânsito de pedestres;

XXX – quadra: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos e pedestres;

XXXI – remembramento: é a fusão de dois ou mais lotes para formação de novos lotes ou glebas com aproveitamento do sistema viário existente;

XXXII – urbanização de glebas: comprometimento com o uso urbano de áreas de terra que não foram previamente submetidas a parcelamento do solo para instalação em regime de condomínio de unidades autônomas;

XXXIII – via pública: via de circulação, de uso público, destinada à circulação de veículos e pedestres, aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura.

XXXIV – zonas Urbanas: subdivisão do Município em áreas com características sócio-econômicas e físico-territoriais que lhe conferem semelhança e identidade.

### CAPÍTULO III

#### Das áreas parceláveis e não parceláveis

Art. 7º – Somente será admitido o parcelamento do solo nas zonas estabelecidas pelo

Plano Diretor e regulamentadas nesta Lei.

Parágrafo Único - Nas Zonas situadas fora do perímetro urbano, só será admitido o parcelamento para a implantação de algum equipamento compatível com uso previsto para a Zona, a critério e com a prévia anuência da Prefeitura Municipal e a aprovação do INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária) e dos órgãos Estadual e/ou Federal de controle do Meio Ambiente, e obedecido os tamanhos mínimos de lotes e outras dimensões estabelecidas por esta Lei e usos e ocupações estabelecidas pela Lei de Ocupação e Uso do Solo.

Art. 8º – Não será permitido o parcelamento do solo:

I – em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento ou retenção das águas, garantindo a implantação dos lotes e arruamento fora das cotas de enchentes;

II – nas nascentes, mesmo os chamados “olhos d’água”, seja qual for a sua situação topográfica;

III – em áreas de mananciais de água, assim definidas pela legislação pertinente, garantindo-se a sua preservação;

IV – ao longo das águas correntes e nascentes numa faixa de, no mínimo, 50 (cinquenta) metros de cada lado da margem, sendo estas faixas não edificáveis;

V – em terrenos situados em fundos de vale essenciais para o escoamento das águas e abastecimento público, a critério do órgão estadual competente e a anuência da Prefeitura Municipal;

VI – em áreas onde as condições geotécnicas não aconselham edificações, salvo se comprovada sua estabilidade, mediante a apresentação de laudo técnico específico;

VII – em áreas onde as condições hidrológicas sejam inadequadas ou com risco para as edificações;

VIII – em áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IX – em áreas que tenham sido aterradas com material nocivo à saúde pública ou onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, sem que sejam preliminarmente saneados e ou que resulte em área de preservação permanente;

X – em áreas de preservação histórica, paisagística, cultural e ecológica, ou que contenha bens tombados, ou áreas de entorno dos referidos bens, que, neste caso deverá ser analisado previamente pelos órgãos competentes, para que se façam as exigências cabíveis;

XI – em áreas onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle da erosão urbana.

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

Art. 9º – É vedado desmatar ou alterar a morfologia do terreno fora dos limites estritamente necessários à abertura das vias de circulação, exceto mediante aprovação expressa da Prefeitura Municipal e, quando legalmente exigido, dos órgãos ambientais competentes.

Art. 10 – Os parcelamentos para fins urbanos só poderão ser aprovados e executados se localizados nas Zonas definidas pelo Plano Diretor e regulamentadas por Lei.

Art. 11 – Considera-se Perímetro Urbano da sede do Município, para fins de aplicação desta Lei, a área delimitada na Lei Municipal 1443/09 e representada graficamente pelo seu mapa anexo.

Parágrafo Único – Considera-se Zona Rural, para fins de aplicação desta Lei, toda a área remanescente que não esteja contemplada no Perímetro Urbano ou na Zona de Expansão Urbana.

#### CAPITULO IV

##### Dos Requisitos Urbanísticos, das Áreas Públicas

##### Seção I

##### Dos Requisitos Urbanísticos

Art. 12 – Independente de outras disposições legais, os parcelamentos do solo, deverão atender os seguintes requisitos:

I – proporcionar o desenvolvimento da região como um todo e do local em particular;

II – conservar os pontos panorâmicos e da paisagem local;

III – manter as áreas de preservação histórica, paisagística, cultural e ecológica.

Parágrafo Único - Só poderão ser parceladas as áreas com acesso direto à via pública em boas condições de trafegabilidade, a critério da Prefeitura Municipal.

Art. 13 – Será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável:

I – ao longo das redes de alta tensão e das ferrovias e dutos, uma faixa com largura mínima de 15,0m (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

II – ao longo das águas correntes e dormentes numa faixa de, no mínimo, 30,0m (trinta) metros de cada lado da margem, salvo maiores exigências da legislação específica.

III – ao longo das rodovias, municipais, estaduais e federais de, no mínimo, 35,0m (trinta e cinco metros) de cada lado do eixo do leito carroçável ou conforme exigências dos órgãos competentes.

Art. 14 – Caberá à municipalidade, através do seu órgão competente, aprovar no projeto de loteamento a localização e a conformação da área a serem doadas nos termos do art. 15.

Seção II  
Das Áreas Públicas

Art. 15 – Nos Loteamentos, Arruamentos e Urbanização de Glebas é obrigatória a doação, sem nenhum ônus, para a Prefeitura Municipal de:

I – nos parcelamentos L1 e L2:

a) 15% (quinze por cento) da área total do parcelamento como Áreas Institucionais, destinadas à implantação de equipamentos comunitários urbanos.

b) 5% (cinco por cento) da área total do parcelamento como Áreas Verdes Públicas e Áreas Livres, de Uso Público;

c) no mínimo, 15% (quinze por cento) destinado ao sistema de circulação.

II – nos parcelamentos L3 e L4:

a) 10% (dez por cento) da área total do parcelamento como Áreas Institucionais, destinadas à implantação de equipamentos comunitários urbanos;

b) 5% (cinco por cento) da área total do parcelamento como Áreas Verdes Públicas e Áreas Livres, de Uso Público;

c) no mínimo, 15% (quinze por cento) destinado ao sistema de circulação.

III – nos parcelamentos L5 e L6:

a) 15% (quinze por cento) da área total do parcelamento como Área Institucional, destinadas à implantação de equipamentos comunitários urbanos.

b) 5% (cinco por cento) da área total do parcelamento como Áreas Verdes Públicas e Áreas Livre, de Uso Público;

c) no mínimo, 15% (quinze por cento) destinado ao sistema de circulação.

Art. 16 – A totalidade da Área Institucional a ser doada em função de Loteamento Fechado – L4, com área total acima de 30.000 m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados) deverá ter acesso público, podendo a critério da Prefeitura Municipal, ser aceita área não limítrofe ao parcelamento, de no mínimo igual metragem e de valor equivalente, com avaliação feita segundo norma técnica.

§ 1º – A Área Verde Pública a ser doada em função de Loteamento Fechado – L4 com área total acima de 30.000 m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados) deverá ter acesso público, podendo a critério da Prefeitura Municipal, ser aceita área não limítrofe ao parcelamento, de no mínimo igual metragem e de valor equivalente, com avaliação feita segundo norma técnica.

Art. 17 – As Áreas Verdes Públicas e Áreas Livres, de Uso Público não serão permutáveis pela municipalidade e as Áreas Institucionais só poderão ser permutadas desde que forem para outro fim de interesse da comunidade onde se localiza a Área.

Parágrafo Único – As áreas resultantes das faixas não edificáveis ao longo das águas correntes e dormentes poderão ser destinadas como Áreas Livres, de Uso Público até no máximo de 2,5 % (dois e meio por cento) da área total, nos parcelamentos L1 e L3 e L4 e 3,75% (três e setenta e cinco centésimos por cento), nos parcelamentos L2.

Art. 18 – Suprimido Emenda Supressiva Nº 09/10.

Art. 19 – A Execução das obras constantes do Projeto de Loteamento será garantida pelo valor a elas correspondentes confiado ao Município, do valor a elas correspondente, podendo se dar por uma das formas abaixo descritas:

I – em depósito em moeda corrente do país;

II – em títulos da dívida pública;

III – por fiança bancária;

IV – por vinculação a imóvel, no município ou do empreendimento, feita mediante instrumento público.

§ 1º – Cumprido o cronograma de obras, o depósito poderá ser restituído, até o máximo de 70% (setenta por cento), no momento da liberação do loteamento, depois de feita a vistoria pelas concessionárias dos serviços de água, esgoto, energia elétrica e pela Secretaria Municipal de Serviços Urbanos.

§ 2º – A critério do Executivo Municipal, o depósito previsto no caput por ser liberado parcialmente à medida que as obras de urbanização

forem executadas e recebidas, respeitando-se o limite previsto no parágrafo anterior.

§ 3º – No caso de opção pela modalidade de garantia prevista no inciso IV deste Artigo fica limitado em até 10% (dez por cento) o número de lotes do empreendimento.

## CAPITULO V

### Dos Loteamentos

#### Seção I

##### Do Loteamento Padrão L1

Art. 20 – Para a aprovação do projeto de Loteamento Padrão – L1, deverão ser atendidas, além das demais exigências constantes desta Lei, as seguintes:

I – apresentar Guia de Diretrizes Urbanísticas – GDU aprovada, de acordo com as normas municipais vigentes;

II – dimensão mínima do lote de 360m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados);

a) testada mínima de meio de quadra de 12m (doze metros);

b) testada mínima de esquina 15m (quinze metros);

III – aprovação de projeto e execução das seguintes obras de infra estrutura:

a) locação topográfica do perímetro da gleba de acordo com a matrícula do imóvel;

b) locação de quadras e lotes;

c) identificação das quadras e dos logradouros utilizando marcos toponímicos específicos com altura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

IV – termo de aceitação de aplicação da Taxa de Permeabilidade mínimo de 15% (quinze por cento) da área total de cada fração;

V – apresentar projetos para execução das obras de Infra estrutura Urbana, abaixo, aprovado pela Prefeitura Municipal e pelas concessionárias dos serviços públicos, com identificação do prazo máximo de execução,

§ 1º – Sendo exigidos:

a) abertura das vias de circulação, inclusive via de acesso, conforme as normas e padrões técnicos exigidos pelos órgãos competentes do Município, contendo guias e sarjetas, meio fio e pavimentação Asfáltica;

b) obras destinadas ao escoamento das águas pluviais, inclusive galerias de águas pluviais, guias e sarjetas, bocas de lobo, canaletas, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

c) obras de contenção de taludes e aterros destinados a evitar desmoronamento e o assoreamento de águas correntes, conforme padrões e normas técnicas dos órgãos competentes e exigências legais;

d) construção de rede de energia elétrica, conforme normas e padrões técnicos exigidos pela empresa concessionária dos serviços públicos de energia elétrica e órgão Municipal competente;

e) obras e serviços destinados ao tratamento paisagístico das vias e logradouros, conforme padrões e normas técnicas dos órgãos competentes e exigências legais;

f) serviço de abastecimento de água potável, conforme normas e padrões técnicos exigidos pela empresa concessionária dos serviços públicos de água e esgoto e órgão Municipal competente;

g) após ser instalado no município de Sidrolândia/MS, sistema de tratamento e coleta, a construção do sistema de coleta de esgoto sanitário de acordo com as normas técnicas da empresa concessionária do sistema de abastecimento de água e esgoto sanitário, ou quando não houver rede de esgoto na área do Loteamento, através de coleta e tratamento individual, do sistema de filtro e sumidouro de acordo com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e da Vigilância Sanitária e Ambiental;

§ 2º – Sendo exigível:

a) sistema de sinalização de regulamentação das vias internas, conforme art. 51 do Código de Transito Brasileiro - CTB;

b) a implantação de Iluminação pública.

§ 3º – Deve ser determinado pelo Executivo Municipal, com fundamento em parecer técnico, a localização das vias principais das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público.

§ 4º – Não são aceitas no cálculo do percentual de terrenos a serem transferidos a equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público, as áreas:

- I – não parceláveis e não edificantes previstas art. 8º desta lei.
- II – relativas às faixas de servidão ao longo das rodovias, linha de transmissão de energia de alta tensão, ferrovias e dutos.

## Seção II

### Do Loteamento Padrão L2

Art. 21 – Para a aprovação do projeto de Loteamento – L2, deverão ser atendidas, além das demais exigências constantes desta Lei, as seguintes:

I – apresentar Guia de Diretrizes Urbanísticas – GDU aprovada, de acordo com as normas municipais vigentes;

II – dimensão mínima do lote de 240 m<sup>2</sup> (duzentos e quarenta metros quadrados);

a) testada mínima de meio de quadra de 12m (doze metros);

b) testada mínima de esquina 15m (quinze metros);

III - aprovação de projeto e execução das seguintes obras de infra estrutura:

a) locação topográfica do perímetro da gleba de acordo com a matrícula do imóvel;

b) locação de quadras e lotes;

c) identificação das quadras e dos logradouros utilizando marcos toponímicos específicos com altura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

IV - termo de aceitação de aplicação da Taxa de Permeabilidade mínima de 15% (quinze por cento) da área total de cada fração;

V - apresentar projetos para execução das obras de Infra estrutura Urbana, abaixo, aprovado pela Prefeitura Municipal e pelas concessionárias dos serviços públicos, com identificação do prazo máximo de execução.

§ 1º – Sendo exigidos

a) abertura das vias de circulação, inclusive via de acesso, conforme as normas e padrões técnicos exigidos pelos órgãos competentes do Município, contendo abertura de vias com revestimento primário;

b) obras destinadas ao escoamento das águas pluviais, inclusive galerias de águas pluviais, guias e sarjetas, bocas de lobo, canaletas, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

c) obras de contenção de taludes e aterros destinados a evitar desmoronamento e o assoreamento de águas correntes, em áreas com declividade superior a 20% (vinte por cento) conforme padrões e normas técnicas dos órgãos competentes e exigências legais;

d) construção de rede de energia elétrica conforme normas e padrões técnicos exigidos pela empresa concessionária dos serviços públicos de energia elétrica e órgão Municipal competente;

e) obras e serviços destinados ao tratamento paisagístico das vias e logradouros conforme padrões e normas técnicas dos órgãos competentes e exigências legais;

f) serviço de abastecimento de água potável conforme normas e padrões técnicos exigidos pela empresa concessionária dos serviços públicos de água e esgoto e órgão Municipal competente;

g) após ser instalado no município de Sidrolândia/MS, sistema de tratamento e coleta, a construção do sistema de coleta de esgoto sanitário de acordo com as normas técnicas da empresa concessionária do sistema de abastecimento de água e esgoto sanitário, ou quando não houver rede de esgoto na área do Loteamento, através de coleta e tratamento individual, do sistema de filtro e sumidouro de acordo com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e da Vigilância Sanitária e Ambiental;

§ 2º – Sendo exigível:

a) sistema de sinalização de regulamentação das vias internas, conforme art. 51 do Código de Transito Brasileiro - CTB;

b) a Implantação de Iluminação pública;

c) pavimentação Asfáltica, guias e sarjetas;

Art. 22 – As obras e serviços constantes dos itens -b e -c do § 1º do Artigo anterior poderão, na hipótese de não execução imediata, ser oferecidas garantia financeira conforme planilha orçamentária aprovada pela Prefeitura Municipal, padrão SINAP do mês de aprovação do empreendimento, que ficará na responsabilidade de sua execução quando na data oportuna.

## Seção III

### Loteamento Social Padrão L-3

Art. 23 – Para a aprovação do projeto de Loteamento – L3, deverão ser atendidas, além das demais exigências constantes desta Lei, as seguintes:

I – apresentar Guia de Diretrizes Urbanísticas – GDU aprovada, de acordo com as normas municipais vigentes;

II – dimensão mínima do lote de 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);

a) testada mínima de meio de quadra de 10 (dez metros);

b) testada mínima de esquina 12m (doze metros);

III – aprovação de projeto e execução das seguintes obras de infra estrutura:

a) locação topográfica do perímetro da gleba de acordo com a matrícula do imóvel;

b) locação de quadras e lotes;

c) identificação das quadras e dos logradouros utilizando marcos toponímicos específicos com altura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

IV – termo de aceitação de aplicação da Taxa de Permeabilidade mínima de 15% (quinze por cento) da área total de cada fração;

V – apresentar projetos para execução das obras de Infra estrutura Urbana, abaixo aprovado pela Prefeitura Municipal e pelas concessionárias dos serviços públicos, com identificação do prazo máximo de execução,

§ 1º – Sendo exigidos:

a) abertura das vias de circulação, inclusive via de acesso, conforme as normas e padrões técnicos exigidos pelos órgãos competentes do Município, contendo abertura de vias com revestimento primário;

b) obras destinadas ao escoamento das águas pluviais, inclusive galerias de águas pluviais, guias e sarjetas, bocas de lobo, canaletas, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

c) obras de contenção de taludes e aterros destinados a evitar desmoronamento e o assoreamento de águas correntes, em áreas com declividade superior a 20% (vinte por cento) conforme padrões e normas técnicas dos órgãos competentes e exigências legais;

d) construção de rede de energia elétrica conforme normas e padrões técnicos exigidos pela empresa concessionária dos serviços públicos de energia elétrica e órgão Municipal competente;

e) serviço de abastecimento de água potável, conforme normas e padrões técnicos exigidos pela empresa concessionária dos serviços públicos de água e esgoto e órgão Municipal competente;

§ 2º – Sendo exigível:

a) construção do sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário de acordo com as normas técnicas da empresa concessionária do sistema de abastecimento de água e esgoto sanitário, ou quando não houver rede de esgoto na área do Loteamento, através de coleta e tratamento individual, do sistema de fossa séptica, filtro e sumidouro de acordo com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e da Vigilância Sanitária e Ambiental;

b) sistema de sinalização de regulamentação das vias internas, conforme art. 51 do Código de Transito Brasileiro – CTB;

c) Iluminação Pública;

d) pavimentação Asfáltica, guias e sarjetas;

e) obras e serviços destinados ao tratamento paisagístico das vias e logradouros, conforme padrões e normas técnicas dos órgãos competentes e exigências legais;

Art. 24 – As obras e serviços constantes dos itens -b e -c do § 1º do Artigo anterior poderão na hipótese de não execução imediata, ser oferecidas garantia financeira, conforme planilha orçamentária aprovada pela Prefeitura Municipal, padrão SINAP do mês de aprovação do empreendimento, que ficará na responsabilidade de sua execução quando na data oportuna.

#### Seção IV

##### Do Loteamento Fechado Padrão L-4

Art. 25 – Para a aprovação do projeto de Loteamento Fechado – L4, deverão ser atendidas, além das demais exigências constantes desta Lei, as seguintes:

I – apresentar Guia de Diretrizes Urbanísticas – GDU aprovada, de acordo com as normas municipais vigentes;

II – dimensão mínima do lote de 240 m<sup>2</sup> (duzentos e quarenta metros quadrados);

- a) testada mínima de meio de quadra de 12m (doze metros);
- III - aprovação de projeto e execução das seguintes obras de infra-estrutura:
- a) locação topográfica do perímetro da gleba de acordo com a matrícula do imóvel;
- b) locação de quadras e lotes;
- c) identificação das quadras e dos logradouros utilizando marcos toponímicos específicos com altura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- IV – largura mínima das vias de circulação interna de 6,00m (seis metros) de pista e passeio mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de cada lado;
- V – as vias destinadas ao uso exclusivo de pedestre não poderão ter largura inferior a 4,00 metros (quatro metros);
- VI – termo de aceitação de aplicação da Taxa de Permeabilidade mínima de 15% (quinze por cento) da área total de cada fração;
- VII – área reservada para guarita e acesso com área mínima compatível com o projeto de loteamento que poderá servir como mais um acesso entre a via de circulação pública e a via de circulação privada;
- VIII – instalação e manutenção de equipamentos de prevenção e combate a incêndio conforme projeto previamente aprovado pelo corpo de bombeiros, quando da realização de construções;
- IX – apresentar projetos para execução das obras de Infra-estrutura Urbana, abaixo, aprovado pela Prefeitura Municipal e pelas concessionárias dos serviços públicos, com identificação do prazo máximo de execução.

§ 1º – Sendo exigidos:

- a) abertura das vias de circulação, inclusive via de acesso, conforme as normas e padrões técnicos exigidos pelos órgãos competentes do Município, contendo guias e sarjetas, meio fio e pavimentação Asfáltica;
- b) obras destinadas ao escoamento das águas pluviais, inclusive galerias de águas pluviais, guias e sarjetas, bocas de lobo, canaletas, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;
- c) obras de contenção de taludes e aterros destinados a evitar desmoronamento e o assoreamento de águas correntes, em áreas com declividade superior a 20% (vinte por cento) conforme padrões e normas técnicas dos órgãos competentes e exigências legais;
- d) construção de rede de energia elétrica e iluminação pública, conforme normas e padrões técnicos exigidos pela empresa concessionária dos serviços públicos de energia elétrica e órgão Municipal competente;
- e) obras e serviços destinados ao tratamento paisagístico das vias e logradouros, conforme padrões e normas técnicas dos órgãos competentes e exigências legais;
- f) serviço de abastecimento de água potável, conforme normas e padrões técnicos exigidos pela empresa concessionária dos serviços públicos de água e esgoto e órgão Municipal competente;
- g) construção do sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário de acordo com as normas técnicas da empresa concessionária do sistema de abastecimento de água e esgoto sanitário, ou quando não houver rede de esgoto na área do Loteamento, através de coleta e tratamento individual, do sistema de fossa séptica, filtro e sumidouro de acordo com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e da Vigilância Sanitária e Ambiental;

§ 2º – Sendo exigível:

- a) sistema de sinalização de regulamentação das vias internas, conforme art. 51 do Código de Trânsito Brasileiro - CTB;

Art. 26 – O Sistema viário interno do loteamento fechado deverá articular-se com o sistema viário público existente ou projetado.

Seção V

Do Loteamento Industrial – L5

Art. 27 – Para a aprovação do projeto de Loteamento Industrial – L5, deverão ser atendidas, além das demais exigências constantes desta Lei, as seguintes;

- I – apresentar Guia de Diretrizes Urbanísticas – GDU aprovada, de acordo com as normas municipais vigentes;
- II – dimensão mínima do lote de 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) e testada mínima de meio de quadra de 50,00 m (cinquenta

metros);

III – áreas de domínio público de 20% (vinte por cento) do total do empreendimento reservadas para implantação de equipamentos comunitários.

IV – implantação das seguintes obras de infra estrutura:

- a)abastecimento de água;
- b)energia elétrica;
- c)abertura de vias;
- d)drenagem;
- e)pavimentação das vias;
- f) arborização.

#### Seção VI

Loteamento em Área Rural – Chácara de Recreio – L6

Art. 28 – Para aprovação do projeto de Loteamento em Área Rural – Chácara de Recreio e/ou agrovila – L6, além das exigências constantes desta Lei, deverão ser atendidas as seguintes:

I – apresentar a anuência do Instituto Nacional de Reforma Agrária – INCRA;

II – apresentar a Guia de Diretrizes Urbanísticas – GDU Aprovada, de acordo com as normas municipais vigentes;

III – área mínima do lote de 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) e testada mínima de 100,00 (cem metros);

IV – acesso através de vias oficiais pavimentadas ou cascalhadas, obedecendo-se as normas dos órgãos competentes;

VI - via arterial (VA) – com 23,00 m (vinte e três metros) de testada atestada, com a seguinte utilização:

- a) 3,00m (três metros) para cada faixa de estacionamento, totalizando 6,00m (seis metros);
- b) 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) para cada pista de rolamento, totalizando 7,00m (sete metros);
- c) 4,00m (quatro metros) para o canteiro central;
- d) 3,00m (três metros) para cada passeio, totalizando 6,00m (seis metros);

VI – área de domínio público de, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área total do empreendimento;

VII – a área de domínio público de que trata o inciso anterior deste artigo poderá ser doada ao Município em área urbana, a critério da Prefeitura, ou em equivalência financeira, avaliada na emissão da 2ª etapa da GDU;

VIII – demarcação de áreas de reserva legal, atendendo as normas pertinentes;

IX – aprovação de projeto e execução das seguintes obras de infra-estrutura:

- a) locação topográfica do perímetro da gleba de acordo com a matrícula do imóvel;
- b) locação de quadras e lotes;
- c) identificação das quadras e logradouros utilizando marcos toponímicos específicos com altura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros).
- d) implantação de rede, alimentação e distribuição de energia elétrica de acordo com as normas do órgão competente;
- e) abertura de vias de circulação interna e vias de acesso com revestimento primário;
- f) construção de rede de energia elétrica.

X – as obras de infra-estrutura de que trata o inciso IX deste artigo deverão ser executadas previamente;

XI – é vedado o desdobro de lotes com área resultante menor que 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados).

Parágrafo Único – É de responsabilidade do proprietário de cada lote a solução quanto ao:

- a)sistema de captação de água;
- b)sistema de esgotamento sanitário;
- c)destinação de resíduos sólidos;
- d)rede de drenagem superficial;

#### Seção VII

Do sistema viário

Art. 29 – O sistema viário dos Loteamentos, Arruamentos e das Urbanizações de Glebas deverá atender os seguintes requisitos:

I – as vias deverão se articular com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local;

II – a hierarquia das vias deverá respeitar a hierarquização do sistema viário do Município, quando existente, ou a definição pelo órgão competente da Prefeitura Municipal;

III – todo o projeto de parcelamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos que a Prefeitura Municipal indicar, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade;

IV – em nenhum caso as vias do parcelamento poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, somente podendo os cursos d'água ser canalizados com prévia anuência da municipalidade e do órgão competente.

Art. 30 – A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números fornecidos pela municipalidade.

§ 1º – As vias e logradouros públicos deverão ser identificadas nominalmente quando da apresentação do projeto de loteamento

§ 2º – Fica obrigada, nos loteamentos acima de 200,00 (duzentos) lotes, a implantação de avenidas de mão dupla, devendo ser observadas os seguintes critérios:

a). 01 (uma) avenida, nos loteamentos de 200 (duzentos) a 499 (quatrocentos e noventa e nove) lotes;

b). 02 (duas) avenidas, nos loteamentos de 500 (quinhentos) a 799 (setecentos e noventa e nove) lotes;

c). 03 (três) avenidas, nos loteamentos de 800(oitocentos) a 999 (novecentos e noventa e nove) lotes;

d). nos loteamentos acima de 1.000 (mil lotes)a cada 300 (trezentos) lotes uma avenida.

#### Seção VIII

Dos dimensionamentos e formas das quadras e lotes

Art. 31 – As quadras formadas pelo sistema viário dos loteamentos e dos arruamentos terão comprimento máximo de:

a) 120,00m (cento e vinte metros) nos Loteamentos L1; L2 e L3;

b) 200,00m (duzentos metros) nos Loteamentos L4 e L5;

c) 300,00m (trezentos metros) nos Loteamentos L6

§ 1º – A critério da Prefeitura Municipal e quando as condições morfológicas da gleba o exigir poderão ser admitidos acréscimos de até 20% no tamanho das quadras.

§ 2º – Para efeito da determinação da testada mínima, considerar-se-á a dimensão da face do lote limítrofe à via pública.

Art. 32 – Quando o lote tiver forma geométrica irregular, nenhum das dimensões poderá ser inferior a metade da testada mínima.

Art. 33 – Todos os lotes deverão permitir a inscrição de um círculo com diâmetro de no mínimo 6,00m (seis metros) tangenciando as suas faces.

Art. 34 – Nos lotes de esquina é obrigatório o chanfro com no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) entre as faces limítrofes às vias.

Art. 35 – Não serão permitidos, mesmo para arremates e sobras de terras, lotes em áreas e dimensões inferiores à prevista nesta Lei.

#### CAPÍTULO VI

Da Consulta Prévia

Art. 36 – Antes da elaboração do projeto de loteamento, de arruamento e de urbanização de glebas, o interessado deverá certificar-se de sua viabilidade técnica e financeira, solicitando ao órgão competente da municipalidade que defina as diretrizes para cumprimento dos requisitos urbanísticos, das áreas públicas a serem doadas, das faixas *non aedificandi*, das áreas especiais, do sistema viário, dos dimensionamentos e formas de quadras e lotes e demais requisitos para o perfeito cumprimento das exigências legais, inclusive aquelas correlatas e complementares, do Plano Diretor, da lei de Ocupação e Uso do Solo e da Lei de hierarquização do Sistema Viário.

§ 1º – Para o mesmo projeto de parcelamento, e em resposta às diretrizes emanadas pela Prefeitura Municipal, poderão ser apresentados vários estudos alternativos, até a obtenção de diretrizes finais.

§ 2º – Os estudos alternativos comporão um mesmo processo administrativo.

Art. 37 – O interessado apresentará ao órgão competente da municipalidade, consulta prévia para obtenção das diretrizes para elaboração dos projetos do parcelamento:

I – requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal, indicando o parcelamento pretendido e o tipo de uso do solo predominante previsto.

II – certidão atualizada expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, da área a ser parcelada.

III – estudo do parcelamento pretendido, em 2 (duas) vias de igual teor e forma, e uma via digital, obedecendo à normatização da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e contendo, no mínimo:

a) planta de situação na escala (mínima) 1: 10.000;

b) as divisas da gleba a ser parcelada, perfeitamente definida, e com indicação dos confrontantes;

c) planta planialtimétrica de toda a gleba, na escala 1:500 (um por quinhentos) até 1:2000 (um por dois mil), dependendo do tamanho da área, com indicação do norte magnético e com curvas de nível com equidistância de 1m (um metro) em 1m (um metro);

d) a localização dos cursos d'água, bosques, mananciais, e outras indicações topográficas de interesse;

e) a indicação dos arruamentos contíguos a todo perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas públicas e os equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, das construções existentes na gleba, com as respectivas amarrações às divisas da gleba a ser loteada;

f) a indicação do sistema viário projetado, das quadras e lotes pretendidos, das áreas públicas a serem doadas, das faixas *non aedificandi*, das áreas especiais e demais informações necessárias para definição das diretrizes por parte do Poder Público;

Parágrafo Único – O estudo do parcelamento deverá ser devidamente assinado pelo proprietário ou seu representante legal e por responsável técnico legalmente habilitado, com a indicação dos respectivos registros no Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia - CREA desta região e na municipalidade e a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART.

Art. 38 – Havendo viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e demais Legislações Superiores, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços públicos e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na consulta prévia ou em memorial:

I – as vias de circulação existentes ou projetadas que compõe o sistema viário da Cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas, inclusive dimensões das faixas de domínio, leito carroçável, calçadas e canteiros;

II – a fixação dos usos e índices urbanísticos de acordo com a Lei de Ocupação e Uso de Solo;

III – localização aproximada dos terrenos destinados as Áreas Institucionais e as Áreas Verdes Públicas e Áreas Livres, de Uso Público.

IV – as faixas não edificáveis e aquelas necessárias para o escoamento de águas pluviais;

Parágrafo Único – As diretrizes expedidas na consulta de viabilidade vigorarão pelo prazo máximo de 6 (seis) meses, contados do despacho final do órgão competente da municipalidade.

## CAPÍTULO VII

Do Anteprojeto do Loteamento, de Arruamento e de Urbanização de glebas

Art. 39 – Cumpridas as etapas da consulta prévia e havendo a viabilidade da implantação do parcelamento, o interessado apresentará anteprojeto, de acordo com as diretrizes definidas pela Prefeitura Municipal, em 2 (duas) vias de igual teor e forma, e uma via digital, obedecendo à normatização da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e contendo, no mínimo:

I – planta de situação da área a ser loteada na escala mínima de 1:10.000, com as seguintes informações:

a) orientação magnética e verdadeira;

b) geo referenciamento da área de no mínimo 3 (três) pontos situados nas divisas;

II – anteprojeto de loteamento, com plantas e desenhos em escala compatível com as dimensões da gleba e a critério da Prefeitura Municipal, com as seguintes informações:

- a) orientação magnética e verdadeira;
- b) limitações e confrontações do parcelamento;
- c) subdivisão da gleba em quadras e lotes, com as respectivas numerações e dimensões;
- d) dimensões lineares e angulares do anteprojeto, com raios, cotas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas de nível do projeto no eixo dos cruzamentos;
- e) sistema de vias de circulação com as respectivas larguras;
- f) curvas de nível, atuais e projetadas, de toda a área do parcelamento, com equidistância de 1,00m (um metro) e a critério da Prefeitura Municipal, além de uma ou mais divisas, até o talvegue divisor de água mais próximo;
- g) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, sendo que os perfis transversais serão apresentados na escala 1:500 (um por quinhentos), no mínimo e as longitudinais na escala de 1:2000 (um por dois mil), no mínimo.
- h) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- i) a indicação das áreas que perfazem no mínimo, 36% (trinta e seis por cento) da área total loteada e que passarão ao domínio do Município;
- j) área total do parcelamento;
- k) área total dos lotes;
- l) áreas destinadas à circulação;
- m) áreas Verdes Públicas e Áreas Livres, de Uso Público
- n) áreas Institucionais;
- o) faixa não edificável e as destinadas ao escoamento de águas pluviais.

III – memorial descritivo do parcelamento, contendo no mínimo:

- a) identificação do proprietário;
- b) identificação do empreendedor;
- c) número de matrícula da área a ser parcelada;
- d) descrição sucinta do parcelamento;
- e) quantidade de área destinada ao sistema viário e seu percentual em relação à área total do parcelamento;
- f) quantidade de área destinada às Áreas Institucionais e seu percentual em relação à área total do parcelamento;
- g) quantidade de área remanescente
- h) quantidade de área destinada às Áreas Verdes Públicas e Áreas Livres, de Uso Público e seu percentual em relação à área total do parcelamento;
- i) número de lotes.
- j) condições urbanísticas do parcelamento e possíveis limitações que incidem sobre os lotes e suas edificações, além daquelas constantes nas diretrizes fixadas;
- k) certidão de baixa no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, quando se tratar de gleba rural;
- l) parecer sobre a viabilidade de abastecimento de água pela concessionária;
- m) parecer sobre a viabilidade de fornecimento de energia elétrica pela concessionária.

Parágrafo Único - O anteprojeto do parcelamento deverá ser devidamente assinado pelo proprietário ou seu representante legal e por responsável técnico legalmente habilitado, com a indicação dos respectivos registros no Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia - CREA desta região e na municipalidade e a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART.

Art. 40 – A Prefeitura Municipal indicará em planta, ou em ofício, as alterações necessárias para elaboração dos projetos definitivos do parcelamento.

Art. 41 – O parcelamento poderá ser constituído em etapas, que ficarão explícitas no anteprojeto.

Art. 42 – Aprovado o anteprojeto, o empreendedor apresentará, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, e uma via digital, obedecendo à normatização da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas contendo:

- I – projeto do parcelamento contendo:
- a) orientação magnética e verdadeira;

- b) limitações e confrontações do parcelamento;
- c) subdivisão da gleba em quadras e lotes, com as respectivas numerações e dimensões;
- d) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas de nível do projeto no eixo dos cruzamentos;
- e) sistema de vias de circulação com as respectivas larguras;
- f) curvas de nível, atuais e projetadas, de toda a área do parcelamento, com equidistância de 1,00m (um metro), em toda a área do parcelamento ou conforme exigência da Prefeitura Municipal;

II – projetos da rede de abastecimento de água, de esgotamento sanitário, de rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, devidamente aprovada pelos respectivos concessionários, e acompanhados dos respectivos orçamentos e dos cronogramas físico-financeiros.

III – projetos de outras obras de infra estrutura determinados pelo Plano Diretor ou pela Lei de Ocupação e Uso do Solo, ou aqueles que se fizerem necessários para a sustentabilidade do parcelamento, acompanhados dos respectivos orçamentos e dos cronogramas físico-financeiros.

IV – memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

- a) denominação de loteamento;
- b) identificação do proprietário;
- c) identificação do empreendedor;
- d) número de matrícula da área a ser parcelada;
- e) descrição do parcelamento com suas características;
- f) as condições urbanísticas do parcelamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- g) indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do parcelamento;
- h) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no parcelamento e dos que serão implantados;
- i) limites e confrontações, área total do parcelamento, área total dos lotes, área total do destinado ao domínio público, discriminando as áreas de sistema viário, área das praças e demais espaços destinados a equipamentos comunitários, total das áreas de utilidade pública, com suas respectivas percentagens.

V – certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

VI – certidões negativas de tributos municipais.

VII – cronograma geral de execução das obras previstas, com a duração máxima de dois anos.

VIII – indicação da caução para garantia da execução das obras;

IX – licença ambiental emitida pelo órgão competente.

§ 1º – O parcelamento somente será aprovado se a gleba constituir-se em área com matrícula única.

§ 2º – O projeto do parcelamento deverá ser devidamente assinado pelo proprietário ou seu representante legal e por responsável técnico legalmente habilitado, com a indicação dos respectivos registros no Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia - CREA desta região e na municipalidade e a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART.

Art. 43 – O empreendedor deverá ainda apresentar modelo de Contrato de Compra e Venda, em 02 (duas) vias, de acordo com a Lei Federal 6.766/79 e demais cláusulas que especifiquem:

- I – o compromisso do loteador quanto à execução das obras de infraestrutura, enumerando-as;
- II – o prazo da execução da obras de infra-estrutura;
- III – a condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras exigidas na aprovação do parcelamento;
- IV – a possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las, em juízo, mensalmente, de acordo com a Lei Federal;
- V – o enquadramento do lote na Lei de Ocupação e Uso do Solo, definindo-se a ocupação e uso permitido ou permissíveis e os parâmetros urbanísticos incidentes.

Art. 44 – O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, depois de cumpridas pelo interessado todas as exigências da Prefeitura Municipal, será de 60 (sessenta) dias, salvo exigências da mesma para resguardo do interesse público.

Parágrafo Único - A Prefeitura Municipal poderá, até a aprovação do projeto, solicitar que sejam feitas alterações para adequação às diretrizes indicadas ou a novas diretrizes advindas do interesse público.

## CAPITULO VIII

### Do Projeto de Desmembramento e Remembramento

Art. 45 – O pedido de desmembramento ou remembramento será feito mediante requerimento do interessado à Prefeitura Municipal, acompanhado de título de propriedade, certidão negativa de tributos e da planta do imóvel a ser loteado, no desmembramento ou remembramento, na escala 1:500 (um por quinhentos) ou escala compatível com o tamanho do imóvel, contendo as seguintes indicações:

I – situação do imóvel, com as vias existentes;

II – tipo de uso predominante no local;

III – áreas e testadas mínimas, determinadas por esta Lei e válidas para a(s) zona(s) que afete o imóvel;

IV – divisão ou agrupamento de lotes pretendidos com respectivas áreas;

V – dimensões lineares e angulares;

VI – indicação das edificações existentes.

Parágrafo Único – O projeto do desmembramento ou remembramento deverá ser devidamente assinado pelo proprietário ou seu representante legal e por responsável técnico legalmente habilitado, com a indicação dos respectivos registros no Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia - CREA desta região e na municipalidade e a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.

Art. 46 – Após examinada e aceita a documentação, será concedida a licença do desmembramento ou remembramento para averbação no registro de imóveis.

Parágrafo Único – Somente após averbação do novo registro de imóveis, o Município poderá conceder licença para construção ou edificação dos mesmos.

Art. 47 – A aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior, só poderá ser permitida quando:

I – os lotes desmembrados e/ou remembrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Ocupação e Uso do Solo;

II – a parte restante do lote ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em Lei.

Art. 48– Quando se tratar de desmembramentos destinados à implantação de indústrias, de comércio ou de serviço, desde que a gleba faça frente para rodovia oficial, e situada fora dos perímetros aludidos nos parágrafos anteriores, tomadas as garantias necessárias no ato da aprovação do desmembramento, a porção destinada às finalidades descritas no presente parágrafo será automaticamente declarada integrante da Zona Urbana, inclusive para efeitos tributários, à exceção do remanescente que continuará na condição de imóvel rural.

§ 1º – Somente será desmembrada a área estritamente necessária para a implantação do uso pretendido, que será declarado no ato do desmembramento.

§ 2º – É critério exclusivo do Prefeito Municipal a permissão de novo remembramento ou novo desmembramento para permitir aumento da ocupação do lote ou novo uso.

Art. 49 – No desmembramento de terreno ou gleba, para instalação de unidades autônomas de construções, serão atendidos os seguintes parâmetros:

a) área mínima da fração ideal:

a.1) área total 160,00m<sup>2</sup> (cento e sessenta metros quadrados)

a.2) testada mínima 8,00 m (oito metros)

a.3) taxa de permeabilidade mínima 15% (quinze por cento) de cada fração;

a.4) taxa de ocupação máxima obedecida a Lei de uso e ocupação do solo;

b) dimensão máxima de cada face do terreno – 120,00m<sup>2</sup> (cento e vinte metros quadrados);

§ 1º – Poderá ser admitida dimensão superior de face do terreno, até no máximo de 300,00 (trezentos metros) somente para o mesmo empreendimento e condomínio e com abertura de vias públicas em todas as faces.

§ 2º – Não serão admitidos novos desmembramentos no lote resultante.

Art. 50 – O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo pelo interessado, após cumpridas todas as etapas, é de 60 dias.

## CAPÍTULO IX

### Da Aprovação e do Registro do Parcelamento

Art. 51 – Recebido o projeto definitivo do parcelamento, de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá ao exame da fidelidade às diretrizes emitidas pela mesma e aos anteprojetos aprovados.

§ 1º – A Prefeitura Municipal poderá solicitar que sejam feitas alterações para adequação a diretrizes anteriormente indicadas ou a novas diretrizes advindas do interesse público.

§ 2º – A Prefeitura Municipal disporá de 90 (noventa) dias para pronunciar-se ouvidas as autoridades competentes, no que lhes disser respeito, importando o silêncio na aprovação, desde que o projeto satisfaça as exigências e não prejudique o interesse público.

Art. 52 – O parcelamento poderá ser executado em etapas desde que atendidas todas as obras e condições para a perfeita funcionalidade da etapa como se esta constituísse um parcelamento autônomo.

§ 1º – A execução de uma etapa não poderá afetar condições de segurança e salubridade de etapa anterior.

§ 2º – Poderá ser exigida nova aprovação de etapa não implantada do parcelamento em atendimento ao interesse público.

§ 3º – As áreas destinadas às Áreas Verdes Públicas e Áreas Institucionais referidas.

Art. 53 – Aprovado o projeto do parcelamento e deferido o processo, a Prefeitura baixará decreto de aprovação do parcelamento e expedirá o respectivo Alvará de Implantação.

Parágrafo Único – No decreto de aprovação de loteamento deverão constar às condições em que o loteamento é autorizado e listados: as obras a ser realizadas, o prazo de execução bem como a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato de seu registro.

Art. 54 – No ato de recebimento do Alvará de implantação do parcelamento e da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um termo de compromisso no qual se obrigará a:

I – executar as obras de infra-estrutura propostas para os referidos loteamentos, conforme cronograma, observando o prazo máximo disposto no parágrafo 2º deste artigo.

II – executar as obras indispensáveis à vista das boas condições viárias, de segurança e sanitárias da gleba a parcelar.

III – facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços.

IV – não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras previstas nos incisos I e II deste artigo e de cumpridas as demais obrigações exigidas por esta Lei ou assumidas no termo de compromisso.

V – utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigências legais.

§ 1º – As obras que constam no presente artigo deverão ser concluídas à custa do empreendedor e serão previamente licenciadas pelos órgãos competentes.

§ 2º – A execução das obras e serviços a que se referem os incisos I e II deste artigo a partir da aprovação do parcelamento deverá ser dentro de um prazo proporcional à área do parcelamento, a critério do órgão competente da municipalidade e desde que não ultrapasse a 02 (dois) anos, para todo o parcelamento ou por etapa.

Art. 55 – Para fins de garantia de execução das obras e serviços de infra-estrutura urbana exigida para o parcelamento, antes de sua aprovação, deverá ser garantida pelo valor das obras a eles

correspondentes, confiado ao município, até o máximo de 10% (dez por cento) da área total do loteamento, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras.

Parágrafo Único – O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

I – a Prefeitura poderá liberar proporcionalmente a garantia da execução, à medida que os serviços e obras forem concluídos.

II – concluídos todos os serviços e obras de infra-estrutura exigida para o loteamento, a Prefeitura liberará as garantias de sua execução.

Art. 56 – O prazo estipulado no alvará de licença poderá ser excepcionalmente prorrogado por 01 (um) ano, a critério da Prefeitura Municipal, sujeitando-se à adequação das normas em vigor.

Art. 57 – Após a aprovação do projeto definitivo o empreendedor deverá submeter o parcelamento ao registro de imóveis, apresentando:

I – título de propriedade do imóvel;

II – histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;

III – certidões negativas:

a) de tributos Federais, Estaduais e Municipais incidentes sobre o imóvel, em nome do proprietário e seu cônjuge, se for o caso;

b) de ações reais referentes ao imóvel pelo período de 10 (dez) anos;

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

d) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do empreendedor, do proprietário e seu cônjuge, se for o caso e em nome de todos os que tenham sido proprietários do imóvel nos últimos dez (10) anos;

IV – certidões:

a) de ações pessoais relativas ao empreendedor, pelo período de 10 (dez) anos;

b) de ônus reais relativos ao imóvel;

c) de ações penais contra o empreendedor, pelo período de 10 (dez) anos.

V – cópia do ato de aprovação do loteamento;

VI – cópia do termo de compromisso e cronograma de execução das obras exigidas;

VII – exemplar do modelo de contrato de compra e venda;

VIII – declaração do cônjuge do proprietário de que consente o registro do loteamento;

IX – planta do Loteamento, assinada por profissional habilitado;

X – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), assinada por profissional habilitado.

XI – licenças ambientais emitidas pelas autoridades competentes.

XII – parecer favorável do Ministério Público.

§ 1º – No ato do registro do projeto de loteamento, o loteador transferirá ao Município, mediante escritura pública e sem qualquer ônus ou encargo para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas públicas, conforme Legislação.

§ 2º – O prazo máximo para que o loteamento seja submetido ao registro de imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da publicação do decreto de aprovação do parcelamento.

Art. 58 – Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o parcelamento, o empreendedor requererá à Prefeitura, através de requerimento, que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

§ 1º – O requerimento deverá ser acompanhado de uma planta retificada do loteamento, que se não apresentar discrepância significativa em relação ao projeto aprovado será considerada oficial para todos os efeitos.

§ 2º – Após a vistoria, a Prefeitura expedirá um laudo de vistoria e, caso todas as obras estejam de acordo com as exigências municipais, baixará também decreto de aprovação de implantação do traçado e infra-estrutura do loteamento.

§ 3º – O loteamento poderá ser liberado em etapas, desde que na parcela em questão, esteja implantada e em perfeito funcionamento toda a infra-estrutura exigida por Lei e prevista no cronograma aprovado.

Art. 59 – Esgotados os prazos de implantação previstos para o parcelamento, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços, a Prefeitura Municipal executá-los-á e promoverá a ação competente

para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados na forma desta Lei e que se constituirão em bem público do Município.

Art. 60 – Qualquer alteração ou cancelamento parcial do parcelamento registrado dependerá de acordo entre o empreendedor e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como a aprovação da Prefeitura Municipal, e deverão ser averbados no registro de imóveis, em complemento ao projeto original.

§ 1º – Em se tratando de simples alteração de perfis, o empreendedor apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto na Lei, para que seja feita a anotação de modificação no Alvará de Loteamento pela Prefeitura Municipal.

§ 2º – Quando houver mudança substancial do parcelamento, o projeto será examinado no todo ou na parte alterada, observando as disposições desta Lei e aquelas constantes do alvará ou do decreto de aprovação, expedindo-se então novo alvará e baixando-se o novo decreto.

Art. 61 – A aprovação do projeto de parcelamento não implica em nenhuma responsabilidade por parte da Prefeitura Municipal quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeçam aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

Art. 62 – As inscrições imobiliárias dos lotes gerados serão implantadas e disponibilizadas somente após a devida apresentação das certidões de matrícula, oriundas do Registro de Imóveis.

## CAPÍTULO X

### Da Fiscalização e Embargos

Art. 63 – A fiscalização dos parcelamentos será exercida em todas as etapas, desde as especificações de ordem técnica até as fases de execução e entrega das obras de infra-estrutura.

Art. 64 – O empreendedor deverá manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do ato de aprovação no local da obra, para efeito de fiscalização.

Art. 65 – Verificada a infração de qualquer dispositivo desta Lei, expedirá a municipalidade uma intimação ao empreendedor e/ ou responsável técnico, no sentido de ser corrigida a falha verificada, dentro do prazo que for concedido, o qual não poderá exceder de 20 (vinte) dias corridos, contados da data da intimação.

§ 1º – A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras.

§ 2º – No caso do não cumprimento das exigências contidas na intimação, dentro do prazo concedido, será lavrado o competente auto de infração e de embargo de todas as obras do parcelamento, se estiverem em andamento, e aplicação de multa, para obras concluídas ou em andamento;

§ 3º – Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

§ 4º – Da penalidade do embargo ou multa, poderá o interessado recorrer, sem efeito suspensivo à municipalidade, dentro do prazo de 10(dez) dias corridos, contados da data do recebimento do auto de infração, desde que prove haver depositado a multa.

Art. 66 – A municipalidade comunicará o embargo ao representante do Ministério Público e ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

## CAPÍTULO XI

### Das Infrações e Sanções

Art. 67 – A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarreta ao empreendedor, a notificação, a aplicação de multas, o embargo administrativo do parcelamento ou a cassação do alvará, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas na Lei Federal.

Art. 68 – Consideram-se infrações específicas às disposições desta lei, com aplicação das sanções correspondentes:

I – dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo, sem autorização da Prefeitura Municipal ou em desacordo com as

disposições desta Lei, ou ainda das normas Federais e Estaduais pertinentes. Penalidade: notificação com prazo para regularização, embargo da obra e multa de 600 UFIS (Unidade Fiscal do Município de Sidrolândia).

II – dar início, de qualquer modo, de parcelamento do solo sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença. Penalidade: notificação com prazo para regularização, embargo da obra e multa de 600 UFIS (Unidade Fiscal do Município de Sidrolândia).

III – faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades, ou de qualquer forma danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução de obras de parcelamento do solo. Penalidade: notificação com prazo para regularização, embargo da obra e multa de 300 UFIS (Unidade Fiscal do Município de Sidrolândia).

IV – aterrar, estreitar, obstruir ou desviar curso d' água sem autorização, bem como executar estas obras em desacordo com o projeto aprovado. Penalidade: notificação com prazo para regularização, embargo da obra e multa de 1200 UFIS (Unidade Fiscal do Município de Sidrolândia).

V – anunciar por qualquer meio a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis resultantes de parcelamento, com pagamento de forma parcelada ou não, sem que haja projeto aprovado ou após o término de prazos concedidos e em qualquer caso, quando os efeitos formais ou materiais contrariarem as disposições da legislação municipal vigente. Penalidade: notificação com prazo para regularização, apreensão do material, equipamentos ou máquinas utilizadas na propaganda e multa de 600 UFIS (Unidade Fiscal do Município de Sidrolândia).

VI - não executar as obras de infra-estrutura previstas no termo de compromisso firmado na aprovação do parcelamento. Penalidade: notificação com prazo para regularização, embargo da obra e multa de 2500 UFIS (Unidade Fiscal do Município de Sidrolândia).

Art. 69 – Na reincidência, ou quando o prazo da notificação não for atendido, as multas serão aplicadas em triplo, e assim sucessivamente.

Art. 70 – A aplicação das sanções previstas neste capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta Lei, bem como não desobriga o infrator a ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

## CAPÍTULO XII

### Das Disposições Gerais

Art. 71 – Os particulares, empresas e companhias, entidades autárquicas, paraestatais e de economia mista, ou quaisquer órgãos da administração pública federal, estadual ou municipal, não poderão executar obras de vias ou logradouros públicos no Município, sem prévia licença e posterior fiscalização da municipalidade.

Art. 72 – Nenhum serviço ou obra pública serão prestados ou executados em terrenos parcelados sem que os mesmos tenham sido aprovados pela municipalidade.

Art. 73 – Os projetos de parcelamento do solo poderão ser modificados mediante proposta dos interessados e aprovação da municipalidade, subordinando-se sempre à legislação em vigor na data da modificação e sem prejuízo dos lotes comprometidos ou definitivamente adquiridos, cuja relação deverá ser fornecida com o requerimento.

Art. 74 – Não caberá à municipalidade qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação aos loteamentos aprovados.

Art. 75 – A municipalidade não expedirá alvará para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar construção em terrenos de parcelamentos promovidos à sua revelia ou executados em desacordo com as normas, ou ainda quando as obras de infra-estrutura não tenham sido entregues, vistoriadas e aceitas, ao menos em toda a extensão do respectivo logradouro.

Parágrafo Único – Para esses efeitos, obriga-se o loteador a fazer constar dos contratos de promessa de compra e venda as condições

estabelecidas no presente artigo sob pena de cassação do alvará de licença.

Art. 76 – Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a instituir a GDU “Guia de Diretrizes Urbanísticas” documento necessário e que regulamentará os documentos na área de planejamento, urbanísticos.  
Parágrafo Único – O Chefe do Executivo Municipal regulamentará através de Decreto as aplicações e forma de utilização da GDU no âmbito na Administração Municipal.

Art. 77 – A Administração Municipal efetuará a regulamentação da presente Lei por Decreto do Executivo Municipal diante da necessidade de sua aplicabilidade.

Art. 78 – Esta Lei Complementar entrará em vigor 30 (trinta) dias após a sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal, aos 29 (vinte e nove) dias do mês de dezembro de 2010.

***DALTRO FIUZA***  
Prefeito Municipal.

REPUBLICADA POR INCORREÇÃO na forma que dispõe a legislação em vigor.

**Publicado por:**  
Edivania Ferreira Soto  
**Código Identificador:**A3AD818F

---

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado do Mato Grosso do Sul no dia 18/04/2011. Edição 0318  
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:  
<https://www.diariomunicipal.com.br/ms/>