



CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES
CASA MALAQUIAS VIEIRA

LEI Nº 816/2021

DISPÕE ACERCA DO
PARCELAMENTO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE POÇÃO E ADOTA
OUTRAS PROVIDÊNCIAS

A MESA DIRETORA DA CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE POÇÃO, ESTADO DE PERNAMBUCO, no uso de suas atribuições legais;

Faz saber que a Câmara Municipal de Vereadores de Poção, Estado de Pernambuco, aprovou a seguinte L E I:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º O parcelamento do solo e as modificações da propriedade urbana no Município de Poção serão regidos por esta Lei, em consonância com as diretrizes da Lei Orgânica do Município e do Plano Diretor que vier a ser aprovado.

Parágrafo Único. O parcelamento do solo e as modificações da propriedade urbana guardarão, ainda, conformidade com as Legislações Federal e Estadual pertinentes.

Art. 2º O parcelamento do solo, regulamentado por esta Lei, atenderá à função social da propriedade urbana.

Art. 3º O parcelamento do solo dependerá de análise e aprovação de projeto com a emissão da respectiva licença urbanística emitida pela Prefeitura Municipal.

Art. 4º O parcelamento do solo e as modificações da propriedade urbana no Município de Poção far-se-ão através de:

- I. loteamento;
- II. desmembramento;
- III. remembramento.

Câmara Municipal de Vereadores
Documento Publicado em 27/08/21

S. Botelho



CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES
CASA MALAQUIAS VIEIRA

§ 1º Loteamento é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º Desmembramento é a subdivisão de gleba em lotes destinados a 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 dos já existentes.

§ 3º Remembramento é a unificação de dois ou mais terrenos contíguos ou de parte deles, passando a constituir um novo terreno.

§ 4º A regularização de terreno quanto à forma, dimensões e áreas, far-se-á através de demarcação, sem alteração da natureza de sua identificação e do seu registro imobiliário.

Art. 5º Para fins desta Lei são adotadas as seguintes definições:

- I. ALVARÁ: documento expedido pela Administração Municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;
- II. ÁREA "NON AEDIFICANDI" - é a área de terra na qual é vedada a edificação de qualquer natureza;
- III. ARRUAMENTO: logradouro ou conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária e acesso aos lotes urbanos;
- IV. EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO: equipamento público destinado à educação, cultura, lazer, saúde, segurança e similares;
- V. EQUIPAMENTO URBANO: equipamento público de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.
- VI. GLEBA: área de terra, com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;
- VII. LOTE: terreno servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em lei municipal;
- VIII. PARCELAMENTO: subdivisão de gleba sob a forma de loteamento, desmembramento ou remembramento.
- IX. PASSEIO OU CALÇADA: parte do logradouro ou via de circulação destinada ao tráfego de pedestres;
- X. QUADRA: terreno circundado por vias de circulação, resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;



CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES
CASA MALAQUIAS VIEIRA

- XI. VIA DE CIRCULAÇÃO: avenidas, ruas, alamedas, travessas, estradas e caminhos de uso público.

CAPÍTULO II
DOS REQUISITOS TÉCNICOS E URBANÍSTICOS

Art. 6º Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

- I. todo terreno a ser parcelado deverá destinar 25% (vinte e cinco por cento) de sua área total às seguintes finalidades, e nas proporções abaixo indicadas:
 - a. 10% (dez por cento) para o sistema viário (vias de circulação);
 - b. 10% (dez por cento) para áreas verdes;
 - c. 5% (cinco por cento) para equipamentos urbanos e comunitários.
- II. o lote mínimo estabelecido para o município é de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5m (cinco metros) quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;
- III. ao longo das faixas de domínio público das rodovias, será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de 15m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação federal e estadual específica;
- IV. ao longo das águas correntes e dormentes e da faixa de domínio das ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado;
- V. as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§1º São considerados comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§2º O percentual da área de uso público estabelecido para os loteamentos poderá ser diferente do estabelecido neste artigo no caso dos loteamentos destinados ao



CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES
CASA MALAQUIAS VIEIRA

uso empresarial e industrial que deverá ser definido via Decreto do Poder Executivo.

Art. 7º A infraestrutura mínima a ser exigida nos parcelamentos consiste em:

- I. solução de drenagem que viabilize o adequado escoamento de águas pluviais;
- II. instalação de sistema de distribuição de energia elétrica pública e domiciliar;
- III. iluminação pública;
- IV. solução de abastecimento de água potável;
- V. solução para implantação de sistema de esgotamento sanitário;
- VI. vias de circulação.

§1º A infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de:

- I. vias de circulação;
- II. escoamento de águas pluviais;
- III. rede para o abastecimento de água potável;
- IV. soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

Art. 8º As vias de circulação deverão:

- I. integrar-se com a estrutura urbana e com o sistema viário oficial da vizinhança, existente ou projetado;
- II. harmonizar-se com a topografia local.

Art. 9º O traçado e o dimensionamento das vias poderão ser modificados, a critério do órgão responsável pelo sistema viário municipal, em função das peculiaridades locais e dos planos urbanísticos aprovados.

Art. 10 Não será permitido o parcelamento do solo:

- I. em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II. em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III. em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV. em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V. em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.



CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES
CASA MALAQUIAS VIEIRA

CAPÍTULO III
DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO

SEÇÃO I
DOS LOTEAMENTOS

Art. 11 O projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia.

§ 1º Os desenhos conterão pelo menos:

- I. a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- II. o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- III. as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- IV. 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;
- 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 predominante;
- 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.



**CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES
CASA MALAQUIAS VIEIRA**

§ 3º Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes.

§ 4º O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse.

§ 5º De posse da documentação exigida, a Prefeitura Municipal terá o prazo de 60 (sessenta) dias para pronunciar-se sobre a aprovação ou sobre as possíveis insuficiências do projeto a serem supridas pelo interessado, caso em que este terá 30 (trinta) dias para reapresentar o projeto revisto, sob pena do indeferimento do pedido de Alvará, tendo a prefeitura um outro prazo de 30 (trinta) dias para novo pronunciamento.

§ 6º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com as respectivas ARTs (Anotação de Responsabilidade Técnica) devidamente recolhidas junto ao CREA.

Art. 12 Aprovado o projeto de loteamento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

- I. título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula;
- II. histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vintes anos), acompanhados dos respectivos comprovantes;
- III. certidões negativas:
 - a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;
 - 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.
- IV. certidões:



**CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES
CASA MALAQUIAS VIEIRA**

- a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
 - b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
 - c) de ônus reais relativos ao imóvel;
 - d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.
- V. cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação, pelo Município, da execução das obras exigidas pela legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de 4 (quatro) anos, prorrogáveis por mais 4 (quatro) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;
- VI. exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 da Lei nº 6.766/79;
- VII. declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento;

Art. 13 Deverão constar do contrato padrão, aprovado pela Prefeitura Municipal e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, a denominação do empreendimento, a definição do tipo de loteamento, recuos, alturas máximas de edificação, servidões, áreas não edificáveis.

Art. 14 Os dados contidos em levantamentos topográficos, plantas, memoriais, certidões, escrituras e demais documentos apresentados pelo loteador serão aceitos como verdadeiros, não cabendo à Prefeitura Municipal quaisquer ônus que possam advir de atos firmados com base nos referidos documentos.

Art. 15 É proibido divulgar, vender, prometer ou reserva/lotes para fins urbanos antes do registro do loteamento no Cartório de Registro Imóveis competente, de acordo com o disposto no artigo 50 da Lei Federal nº. 6.766/79.

**SEÇÃO II
DO DESMEMBRAMENTO**



**CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES
CASA MALAQUIAS VIEIRA**

Art. 16 Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

- I. a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II. a indicação do tipo de uso predominante no local;
- III. a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art. 17 Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para os loteamentos.

**SEÇÃO III
DO REMEMBRAMENTO**

Art. 18 O pedido de remembramento deve ser instruído, junto à prefeitura municipal, com as certidões de propriedade dos imóveis a serem lembrados, certidões negativas de débitos de IPTU, memorial descritivo e plantas de situação dos terrenos, antes e após o remembramento.

Art. 19 Aplicam-se ao remembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para os loteamentos.

**CAPÍTULO IV
DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS**

Art. 20 Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados na Prefeitura poderão assinar, como responsáveis técnicos, levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação da Prefeitura Municipal.

§ 1º Serão considerados profissionais legalmente habilitados aqueles inscritos e com situação regular junto ao CREA, segundo suas atribuições profissionais.

§ 2º A responsabilidade civil pelos serviços de levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construírem.



**CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES
CASA MALAQUIAS VIEIRA**

§ 3º A Prefeitura Municipal não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

**CAPÍTULO V
DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES**

Art. 21 A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil e penal previstas na Lei Federal nº 6.766/79, a aplicação das seguintes sanções, sucessiva e cumulativamente:

- I. embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento quando constatada desobediência às disposições desta Lei ou aos projetos aprovados;
- II. interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada irreversibilidade iminente da ocupação, que possa provocar danos ou ameaça ao meio ambiente, à saúde ou à segurança de terceiros;
- III. multa, na forma de penalidade pecuniária, à razão de RS 1,00 (um real) por metro quadrado de área bruta de parcelamento, valor que será atualizado monetariamente em 1º de janeiro de cada ano, de acordo com o IPCA ou outro índice que venha a substituí-lo.
- IV. cassação da licença para parcelar.

§ 1º Será aplicada a simples advertência quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida imediatamente.

§ 2º A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da imposição de embargo e da interdição, ou da cassação da licença para parcelar.

§ 3º A suspensão do embargo ou interdição de que trata o parágrafo anterior dependerá do pagamento da multa correspondente e da regularização da atividade, mediante obtenção da licença do órgão competente da Prefeitura Municipal.

Art. 22 O parcelador que tiver loteamento, desmembramento ou remembramento com o cronograma de execução das obras de infraestrutura urbana vencido e não executado não obterá aprovação de novos parcelamentos no Município.



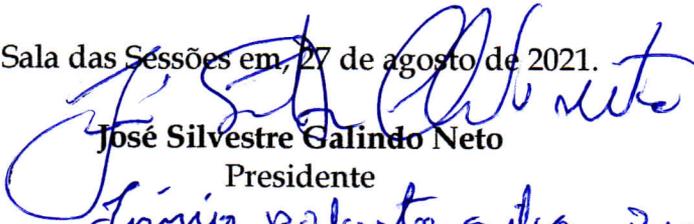
**CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES
CASA MALAQUIAS VIEIRA**

**CAPÍTULO VI
DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 23 A Prefeitura Municipal não expedirá licença para construção nos lotes dos loteamentos, desmembramentos e remembramentos enquanto não estiverem demarcados os lotes e abertas as vias de circulação.

Art. 24 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação

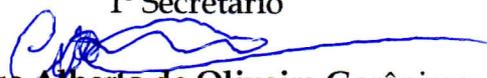
Sala das Sessões em, 27 de agosto de 2021.


José Silvestre Galindo Neto

Presidente


Junior Roberto Silva Bernardo

1º Secretário


Caíque Alberto de Oliveira Gerônimo

2º Secretário

