

Lei Municipal nº 544, de 04 de dezembro de 2006.

“Dispões sobre o parcelamento do solo, loteamento urbanos, criação de recreio de condomínios fechados e dá outras providências.”

O Senhor Juarez Falone de Andrade, Prefeito Municipal de Cocalinho, Estado de Mato Grosso, no uso e gozo de suas atribuições legais que lhe são conferidas especialmente pela Lei Orgânica Municipal, faz saber que a Câmara Municipal por seus representantes aprovou e ele em nome do povo sanciona a seguinte Lei:

TÍTULO I

Desenvolvimento Urbano, turístico e conservação Ecológica para o Município

Art. 1º. O parcelamento do solo para fins de criação de chácaras, condomínios de recreio será regido por esta Lei.

CAPÍTULO I

Disposições Preliminares

Art. 2º. O desenvolvimento urbano e turístico ecológico para o Município, constituir-se no meio para a promoção de seu desenvolvimento ordenado e planejado, como vetor da condição desejável a ser alcançada no ordenamento das áreas rurais propícias à implantação de loteamentos urbanos e condomínios residências de lotes e chácaras em consonância com a Lei Orgânica do Município.

Art. 3º. A criação de loteamentos, de condomínios e de chácaras de recreios visa estimular a geração de emprego e renda: maximizar as oportunidades imobiliárias; concretizar os potenciais e incrementar o turismo ecológico do Município de Cocalinho; promover e consolidar a preservação e conservação dos recursos naturais renováveis e o manejo dos recursos não renováveis de forma nacional e privados para a promoção do desenvolvimento do Município.

Art. 4º. A criação das chácaras de recreio no Município de Cocalinho será feita mediante implantação e preservação e conservação do meio ambiente.

§ 1º. Considera-se loteamento fechado para efeito desta Lei a subdivisão de glebas em lotes destinados a chácaras de recreio, com abertura de vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, circulação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º. Considera-se infraestrutura básica mínima e indispensável à utilização e conservação do meio ambiente os equipamentos de escoamento de águas pluviais e iluminação pública, redes de esgoto sanitário e de abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e pavimentação das vias.

§ 3º. As galerias de águas pluviais poderão ser substituídas por calhas de escoamento.

§ 4º. A rede de esgoto poderá ser substituída por fossa séptica, que obedeça aos padrões da associação brasileira de normas técnicas (ABNT).

§ 5º. A infraestrutura básica dos loteamentos urbanos, condomínios fechados e chácaras de recreio consistir-se-á de, no mínimo:

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

Art. 3º. Os loteamentos regulamentados por esta Lei serão criados a partir do parcelamento de solo declarado como integrante de zona urbana, áreas rurais loteadas em chácaras de recreios condomínios fechados ou com perspectivas de expansão, por lei específica ou por Decreto do Executivo no ato de sua aprovação.

§ 1º. Não será permitido o parcelamento do solo:

- I – em terrenos sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar os escoamentos 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 suplementar a 25% (vinte e cinco por cento) salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
- IV – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham à edificação;
- V – Em áreas de preservação ecológica criados por Lei ou naquelas onde a poluição empeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VI – áreas pertencentes à união, margens de rios córregos ou nascentes e em reservas permanentes.

§ 2º. As áreas que tenham exigido condições impróprias para construção, e que tenham se sujeitado às correções que as ternem próprias aos loteamentos e chacreamento, deverão apresentar prévia autorização do IBAMA, ou outro órgão competente, para pleitear aprovação de seus projetos de loteamento.

§ 3º. As áreas sujeitas à fiscalização de órgãos ambientais federais e estaduais deverão apresentar o licenciamento do empreendimento no prazo de 180 (cento e oitenta dias), contados a partir de sua criação.

CAPÍTULO II

Dos Requisitos Urbanísticos para o chacreamento, condomínio e loteamento para construções residenciais.

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

- I – áreas destinadas a Sistema de Circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como espaços livres de uso público, proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por Lei Municipal;
- II – área mínima de 300 m² (trezentos metros quadrados);
- III – reserva de faixa de 30 m (trinta metros) a 100 m (cem metros) ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínios público das rodovias e outros;
- IV – vias de loteamentos articulados com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local;
- V – vias com leito e largura mínima de 9 m (nove metros), com declividade mínima de 5% (cinco por cento) e máxima de 15% (quinze por cento);

- VI – vias públicas de circulação do loteamento asfaltadas ou pavimentadas;
- VII – vias de acesso ao loteamento encascalhada e devidamente compactada com material apropriado e descrito no projeto;
- VIII – logradouro, quadros e lotes demarcados com instalação de marcos em concreto;
- IX – contenção de encostas, se necessário, à vista de parecer técnico da Secretaria Municipal de Transportes, obras e serviços urbanos;
- X – obras de escoamento de água pluviais compreendendo as galerias, bocas de lobo, poços de visita, e respectivos acessórios, de forma a garantir a preservação do solo e do meio ambiente;
- XI – rede de distribuidora de água potável com acessórios (estação de recalque, reservatório elevado ou apoio do poço artesiano e outros necessários), tudo aprovado pelo Departamento de água e Esgoto do Município, e ou, após pela Prefeitura Municipal de Cocalinho e/ou explicitado em projeto ambiental;
- XII – arborização de vias públicas e sistemas de lazer, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Cocalinho;
- XIII – rede de energia elétrica, conforme projeto aprovado pela Companhia Energética concessionária responsável pelo fornecimento de energia local;
- XIV – reserva de área fixa, para instalação de equipamentos urbanos de abastecimento de água, serviços de esgoto e energia elétrica, coletas de águas pluviais e rede telefônica;
- XV – cerca edificada ou plantada de árvore ou arbustos que vede em seu perímetro o loteamento, e
- XVI – atendimento ao artigo 244, da Constituição da República Federativa do Brasil.

Art. 5º. Da área total do loteamento, serão destinados no mínimo:

- I – 12% (doze por cento) para vias de circulação;
- II – 20% (vinte por cento) para sistema de lazer e verde.

Art. 6º. Deverão ser mantidas sob a proteção as áreas que margeiam os cursos d'água, considerados de preservação permanente e, dentro delas, às áreas reservadas de domínio da União (art. 20, III, CF e art. 11 do Decreto Lei nº 24.643/34 – Código das Águas, insusceptíveis de qualquer forma de apropriação, bem com respeitadas os limites e distâncias estabelecidas pela legislação hierarquicamente superior, para os cursos d'água.

Art. 7º. Na elaboração do projeto do loteamento os espaçamentos das áreas de preservação permanente deverão obedecer aos parâmetros legais.

Art. 8º. As construções em e no entorno das áreas de preservação permanente somente serão loteadas se contarem com prévia aprovação do IBAMA – Instituto Brasileiro de Meio Ambiente, FEAM – Fundação Estadual do Meio Ambiente, IEF – Instituto Estadual de Florestas, e CODEMA – Conselho de Desenvolvimento do Meio Ambiente. Ditas aprovações deverão estar acompanhadas do respectivo RIMA-Relatório de Impacto do Meio Ambiente, elaborado por técnicos especializados e acompanharão o pedido de aprovação do loteamento.

CAPÍTULO III

Do Projeto de Loteamento

Art. 9º. Os projetos de loteamento fechados para fins de chacreamento e ou de condomínios fechados devem observar o estabelecido nesta Lei e conter pelo menos:

- I – as divisas da gleba a ser loteada;
- II – as curvas de nível à distância adequada, quando necessárias, nos termos do art. 11 § 1º VII ou do que exigir o órgão municipal competente;
- III – a localização dos cursos d'água, bosque e construções existentes;
- IV – as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis, e
- V – a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Art. 10. O Poder Executivo, do acordo com as diretrizes de planejamento municipal, poderá, em cada caso, orientar ou sugerir:

- I – ruas ou estradas existentes ou projetadas, que componham o sistema viário da cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;
- II – o traçado básico do sistema viário principal;
- III – a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;
- IV – as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais;
- V – a zona ou zonas de uso predominante da área com indicação dos usos compatíveis.

Art. 11. Os requerimentos para aprovação dos projetos de loteamento, deverão vir assinados pelos proprietários e estar acompanhados dos seguintes documentos:

- I – quatro cópias heliográficas do projeto de loteamento, na escala 1:1000, assinados pelos proprietários e responsável técnico credenciado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de 12 (doze) meses.

II – certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo cartório de Registro de Imóveis competente; e

III – Certidão negativa de ônus real;

§ 1º. Os desenhos conterão, pelo menos:

- I – a subdivisão da gleba em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- II – as dimensões lineares e angulares do projeto, em todos os ângulos e graus, que serão determinados pelo técnico competente nesta área;
- III – o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- IV – indicação, quadro, da área total da gleba, da área total dos lotes, da área do sistema viário e do sistema de lazer, A.P. com suas respectivas porcentagens.

§ 2º. O Memorial descritivo conterá, 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 em suas construções;
- III – a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

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

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

CAPÍTULO IV **Da Aprovação do Projeto de Loteamento**

Art. 12. O órgão municipal competente terá o prazo de até 90 (noventa) dias, contados a partir do protocolo de requerimento para apreciar o projeto de loteamento.

Art. 13. Aprovado o projeto, o Prefeito Municipal terá o prazo de 90 (noventa) dias para enviar o Projeto de Lei à Câmara Municipal, propondo a transformação da área correspondente ao loteamento em área urbana e/ou rural, com a finalidade específica de implantação de loteamento.

Art. 14. O Projeto deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da publicação da Lei, aprovada nos termos do artigo anterior, sob pena de caducidade da aprovação e reversão da área à condição de zoneamento anterior.

Art. 15. A decisão de não aprovação do projeto deverá ser fundamentada e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

§ 1º. Quando a irregularidade referir-se à ausência de documentos o órgão competente poderá facultar ao requerente prazo não superior a 10 (dez) dias para que a deficiência seja suprida.

§ 2º. A abertura de prazo para complementação de documentos fará acrescer, do dobro, o prazo de que dispõe a autoridade para decidir sobre a aprovação do projeto.

Art. 16. Os projetos desaprovados que tenham sofrido correções poderão ser novamente submetidos a crivo da municipalidade sujeitando-se neste caso, ao trâmite previsto para os projetos apresentados pela primeira vez.

Parágrafo único. Em dada caso, poderão as autoridades municipais, julgar pelo aproveitamento de atos por elas praticados durante a avaliação do projeto primeiro apresentado.

CAPÍTULO V **Da Alienação e Convenção de Condomínio**

SEÇÃO I **Da Alienação das Chácaras**

Art. 17. O responsável pelo empreendimento fica obrigado por:

I – inserir cláusula no contrato de venda e compra em que os adquirentes se comprometam a execução de fossas sépticas dos lotes, de forma individual ou de forma mais

conveniente à preservação do meio ambiente, de acordo com as normas técnicas da ABNT, com indicação da localização já no próprio projeto;

II – fornecer, a cada um dos adquirentes, uma cópia do projeto com as normas técnicas da ABNT, para que cumpram integralmente a parcela de obrigação assumida com a compra;

III – fornecer, cada um dos futuros adquirentes de forma individualizada e constando o recebimento no contrato em destaque, de todas as informações, restrições e obras de conservação e proteção ao solo e ao meio ambiente recomendadas quando da aprovação de projeto e previstos na legislação;

IV – constar no contrato de forma especificada todas as servidões aparentes ou não que incidam sobre o imóvel ou lote;

V – reserva-se à Prefeitura o direito de advertir, multar, interditar a construção que esteja comprometendo as normas instituídas no projeto e que afeterem o meio ambiente.

SEÇÃO II

Das convenções de Condomínio

Art. 18. Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidade autônomas nos chacreamentos, elaborarão, por escrito, convenção de condomínio, que contemplará, no mínimo, as seguintes obrigações;

I – vedação à construção de prédio ou à utilização não residencial no loteamento, salvo por aprovação de Lei complementar específica;

II – vedado ao desmembramento para lotes de 300 m² (trezentos metros quadrados) ou quando o projeto assim o determinar, bem como a construção de mais de uma unidade residencial por lote;

III – obrigatoriedade de observância dos seguintes recuos mínimos, em relação à construção residencial:

- a) Recuo da frente: 5m (cinco metros), medidos à partir da rua de acesso ao lote,
- b) Recuos laterais: 2m (dois metros) de cada lado, medidos a partir das divisas laterais,
- c) Recuos de fundo: 2m (dois metros).;

IV – vedação a construções com mais de dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua, com altura máxima permitida para as construções de 8m (oito metros) acima do terreno natural;

V- permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária a tal finalidade;

VI – proibição de que a área de projeção horizontal da construção (com um ou dois pavimentos) ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da área do terreno;

VIII – é vedada a construção de muros (alvenarias e alambrados) entre os lotes dos condomínios fechados e chácaras de recreios; tais normas de divisões deverão ser explicitadas no projeto e na convenção do empreendimento;

IX – obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo condomínio;

X – obrigatoriedade de manter os lotes limpos com vegetação aparada; e

XI – pra os condomínios fechados residenciais, de recreio ou de chácara, seja representado por um síndico o qual respondera pela preservação do meio ambiente das áreas públicas e de reservas permanentes.

Art. 19. A constituição da convenção de condomínio deverá acontecer ao início das vendas e deverá ser fornecida, por cópia, a cada um dos adquirentes.

Art. 20. O responsável pelo empreendimento ficará investido em dotas as obrigações do sindicato, até que seja efeito um novo Síndico pela maioria dos adquirentes, o qual zelará pela observância de todas as normas preestabelecidas no projeto do empreendimento.

§ 1º. Ultrapassado o limite de 50% (cinquenta por cento), o responsável terá prazo de 30 (trinta) dias para convocar assembleia geral destinada à eleição do síndico e pessoal e apoio.

§ 2º. Enquanto não empossados os eleitos, o responsável pelo empreendimento continuará investido nas funções.

CAPÍTULO VI

Das Penalidades

Art. 21. As áreas para as quais a execução dos projetos não forem sequer iniciados no prazo de 12 (doze) meses, contados da publicação da Lei que transformar a área a ser loteada, para fins de chácreeamento, condomínio fechados, de recreio, ou lotes urbanos fracionados reverterão à condição de zoneamento anterior e terão caducados suas autorizações.

Art. 22. Os projetos cuja execução, embora iniciada não for concluída no prazo explicitado, contados da publicação da Lei de que trata o artigo anterior gerarão multa diária de R\$ 100,00 (Cem reais) para o responsável pelo empreendimento.

Art. 23. Os projetos cuja aprovação tiver caducado e aqueles para os quais tiver havido reversão da área à condição de zoneamento anterior, não poderão ser objeto de novo pedido de aprovação pelo prazo de 03 (três) anos.

Art. 24. Os proprietários ou loteadores dos projetos inexecutados ficarão impedidos de pleitear nova autorização para chacreamento, ainda que sobre outra área.

Art. 25. Havendo descumprimento das obrigações assumidas ou decorrentes de Lei, o responsável pelo empreendimento, síndico ou proprietário do lote, serão notificados pelo município e, persistindo a infração por prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ficarão sujeitos à aplicação da penalidade pecuniária no valor de R\$ 200,00 (duzentos reais) por infração, sem prejuízo das sanções civis e penais previstas na legislação municipal, estadual, federal e ambiental.

CAPÍTULO

Disposições Gerais e Transitórias

Art. 26. O início de comercialização dos lotes não poderá ocorrer antes da elaboração de laudo de vistoria do Poder Público Municipal, que comprove o cumprimento satisfatório previsto nesta Lei e no projeto aprovado.

§ 1º. Não será admitida caução em lotes para início de comercialização.

§ 2º. Não será admitida a transferência de lotes ao Município com garantia de realização de obras previstas na legislação e necessárias ao loteamento.

§ 3º. Quando não determinado o desmembramento, saiba-se que permitido o do lote que resulte em área inferior a 300 m².

Art. 27. Nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 passam a integrar o domínio público das vias públicas, praças e outros equipamentos urbanos constantes do projeto de loteamento desde a data de sua inscrição.

Art. 28. Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por esta lei, sujeitar-se-ão às correções, na forma prevista pelas leis Municipais reguladoras da matéria.

Art. 29. Todos os empreendimentos imobiliários irregularmente estabelecidos na zona urbana ou rural deste Município, terão prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados do início de vigências desta Lei, para requerer sua regularização junto à Prefeitura Municipal, apresentando, pra tanto toda a documentação que lhe for exigida.

Art. 30. Esta Lei entrara em vigor na data de sua publicação.

Art. 31. Revogam-se as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE COCALINHO, ESTADO DE MATO GROSSO, AOS 04 (QUATRO) DIAS DO MÊS DE DEZEMBRO DE ANO DE DOIS MIL E SEIS – 20º DE EMANCIPAÇÃO.

Juarez Falone de Andrade
Prefeito Municipal

Ézio Pereira de Carvalho
Secretário de Administração