

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO



MUNICÍPIO DE BURITAMA – SP



LÍDER
ENGENHARIA &
GESTÃO DE CIDADES

www.liderengenharia.eng.br
contato@liderengenharia.eng.br



Governo do Município de Buritama
Paço Municipal “Nésio Cardoso”
CNPJ 44.435.121/0001-31
EMPRESA DE PLANEJAMENTO CONTRATADA



LÍDER
ENGENHARIA &
GESTÃO DE CIDADES

EMPRESA LÍDER ENGENHARIA E GESTÃO DE CIDADES LTDA

CNPJ: 23.146.943/0001-22
Avenida Antônio Diederichsen, nº 400 – sala 806.
CEP 14020-250 – Ribeirão Preto/SP
www.liderengenharia.eng.br



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

EQUIPE TÉCNICA

Robson Ricardo Resende
Engenheiro Sanitarista e Ambiental
CREA – SC 99639-2

Osmani Vicente Jr.
Arquiteto e Urbanista
CAU A23196-7
Especialista em Gestão Ambiental
em Municípios/ Mestre em Geografia

Daniel Mazzini Ferreira Vianna
Arquiteto e Urbanista
CAU 89.230-0

Gabriel Sampaio de Araújo
Engenheiro Sanitarista e Ambiental
CREA/SC 093403-3

Juliano Mauricio da Silva
Engenheiro Civil
CREA/PR 117165-D

Lara Ricardo da Silva Pereira
Arquiteta e Urbanista
CAU 177264-3

Willian de Melo Machado
Analista de Sistemas

Vinicius Marçal Café Soares
Arquiteto e Urbanista

Juliano Yamada Rovigati
Geólogo
CREA/PR 109.137/D

Carolina Bavia Ferruccio Bandolin
Assistente Social
CRESS/PR 10.952

Vitor Miranda Vicente
Economista
CORECON/PR 9512

Paula Evaristo dos Reis de Barros
Advogada
OAB/MG 107.935

Wagner Vesecky Junior
Engenheiro Civil
CREA/SP 5069656057



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL

- Ossival Sanches Ferreira
- Cristiani Aparecida de Oliveira
- Ilson José Garcia
- Edilson Carlos de Paiva
- Regina Celia dos Santos
- Leny Marçal Vieira Manzatto
- Gislaine Murakami Rodrigues
- Wilton Rosalino Borges
- Cristiano Gonçalves de Oliveira
- Antônio Luiz Pelegrini
- Vania Cristina Frazatti Gambera Dias
- Silvinéia Aparecida dos Santos
- Fernando Pedroso Sanches
- Luciene Santos Candido
- Fabio Alexandre Bogue
- João Fermino Falleiros
- Heverton Candido de Paiva



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

SUMÁRIO

TÍTULO I

DO PARCELAMENTO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE BURITAMA/SP

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS (Art. 1 ao 7)

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO (Art. 8 ao 14)

CAPÍTULO III

DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Seção I

Dos Parâmetros Urbanísticos (Art. 15)

Seção II

Das Normas Técnicas para Aprovação de Projeto (Art. 16 ao 20)

Seção III

Das Áreas Públicas (Art. 21)

CAPÍTULO IV

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO (Art. 22 ao 23)

CAPÍTULO V

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE PARCELAMENTO (LOTEAMENTO OU DESMEMBRAMENTO)
(Art. 24 ao 28)

CAPÍTULO VI

DO PARCELAMENTO PARA CONDOMÍNIOS FECHADOS (Art. 29 ao 34)

CAPÍTULO VII

DOS REQUISITOS PARA REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTOS CLANDESTINOS (Art. 35 ao 36)

CAPÍTULO VIII

DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS (Art. 37 ao 49)

CAPÍTULO IX

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS (Art. 50 ao 60)



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 02, DE 28 DE ABRIL DE 2020.

Institui a Lei de Parcelamento do Solo do Município de Buritama/SP e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE BURITAMA faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei.

TÍTULO I

DO PARCELAMENTO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE BURITAMA/SP

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1. O parcelamento do solo para fins urbanos, nos termos desta Lei, fica sujeito à aprovação prévia da Prefeitura.

Art. 2. Somente será admitido parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, definidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal e pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Município de Buritama.

Art. 3. O parcelamento do solo urbano pode ser feito por meio de loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e da legislação estadual e federal pertinente.

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



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

§2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§3º Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Município de Buritama.

§4º Consideram-se infraestrutura básica para loteamentos os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, sistema de tratamento de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica, além das vias de circulação pavimentadas, seja por asfalto CBUQ, e arborizadas, com o plantio de pelo menos uma muda a cada lote, protegida por gradil, sem prejudicar a mobilidade urbana, conforme normas definidas pelo órgão competente da Administração Municipal.

§5º Consideram-se infraestrutura básica para desmembramentos os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, demarcação dos lotes e iluminação pública.

Art. 4. Na área rural, será permitido somente parcelamento do solo para fins rurais, obedecendo à fração mínima de parcelamento da região estabelecida pelo órgão federal competente

Art. 5. Não é permitido o parcelamento do solo em terrenos:

- I. Alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de serem tomadas providências que assegurem o escoamento das águas;
- II. Que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio saneamento;



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

- III. Em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham a edificação;
- IV. Naturais com declividade superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências previstas no artigo 8º desta Lei;
- V. Contíguos a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, sem a prévia manifestação dos órgãos competentes;
- VI. Situados em regiões que, por suas características e pela tipicidade da vegetação, destinam-se à preservação e à recuperação de ecossistemas;
- VII. Em que a poluição impeça a existência de condições sanitárias suportáveis, até a correção do problema;
- VIII. Em áreas de proteção ambiental ao longo de águas correntes e dormentes, conforme o art. 4º, da Seção I, Capítulo II, da Lei do Código Florestal nº 12.651/2012 de 25 de maio de 2012.
- IX. Em áreas de proteção ambiental, no entorno dos reservatórios d'água artificiais, decorrentes de barramento ou represamento de cursos d'água naturais, na faixa definida na licença ambiental do empreendimento;
- X. Em áreas de proteção ambiental, no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50,00m (cinquenta metros);
- XI. Em áreas de proteção ambiental, em veredas, a faixa marginal, em projeção horizontal, com largura mínima de 50,00m (cinquenta metros), a partir do espaço permanentemente brejoso e encharcado;
- XII. Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15,00m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

Art. 6. Nenhum curso d'água poderá ser canalizado, alterado, retificado ou desviado sem o licenciamento dos órgãos competentes e aprovação da Prefeitura.

Art. 7. As áreas em que haja riscos geológicos, nos terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundações, em áreas que tenham sido aterradas com material nocivo à



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

saúde pública e em encostas com declividade superior a 30% (trinta por cento) até o limite de 45% (quarenta e cinco por cento) deverão ser objeto de estudos e investimentos em infraestrutura complementares ao exigido nesta Lei, devendo ser acompanhados de projetos que apresentem soluções tecnicamente viáveis e de laudo do responsável técnico comprovando a viabilidade de se edificar no local, além de autorização dos órgãos competentes.

Parágrafo único. Os projetos e o laudo técnico a que se refere o *caput* deste artigo devem estar acompanhados da anotação de responsabilidade técnica feita por profissional habilitado junto ao respectivo Conselho.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Art. 8. Os loteamentos devem atender às seguintes condições:

- I. As quadras terão comprimento de até 200,00m (duzentos metros);
- II. São admitidos lados de quarteirões com extensão superior à prevista no inciso I deste artigo nos casos em que a natureza do empreendimento demande grandes áreas contínuas e desde que suas vias circundantes se articulem com as adjacentes, observados os critérios estabelecidos para o parcelamento vinculado;
- III. Os lotes devem ter área mínima de acordo com a zona urbana em que se insere, seguindo os índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor e pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;
- IV. Nos casos de urbanização específica de regularização fundiária promovida pelo próprio Poder Público, deverá ser seguido aquilo disposto pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal, no que trata da regularização de parcelamentos;
- V. Os lotes devem confrontar-se com via pública veicular, exceto nos casos de loteamentos ocorridos em regiões nas quais há interesse público em ordenar a ocupação, por meio de urbanização e regularização fundiária, ou em implantar



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

- ou complementar programas habitacionais de interesse social e que se sujeitam a critérios especiais de parcelamento, ocupação e uso do solo;
- VI. Passagens de servidão, que ligam lotes à via pública, terão no mínimo 5,00m (cinco metros) de largura e no máximo 50,00m (cinquenta metros) de comprimento. Deverão atender somente 1 (uma) Edificação Residencial Privativa Unifamiliar por lote, cabendo concordância expressa e textual de todos os usuários na hipótese de destinação diversa e atender no máximo 3 (três) lotes, além dos que tiverem testada para a via pública oficial, vedado o desdobramento ou fracionamento posterior dos mesmos. Serão submetidas à deliberação do Conselho Municipal de Planejamento Urbano, caso não atenda aos requisitos anteriores;
- VII. Nos parcelamentos realizados ao longo das faixas de domínio público de rodovias, ferrovias e dutos, deve-se reservar a faixa *non aedificandi* com no mínimo 15,00m (quinze metros) de cada lado das faixas de domínio, ou conforme determinação dos órgãos competentes;
- VIII. Nos parcelamentos realizados ao longo de redes de energia deve-se observar a reserva de faixa *non aedificandi*:
- Com 25,00m (vinte e cinco metros) de largura de cada lado do eixo da rede, para redes de média tensão;
 - Com 50,00m (cinquenta metros) de largura de cada lado do eixo da rede, para redes de alta tensão.
- IX. Nos projetos de parcelamento realizados ao longo de águas canalizadas, é obrigatória a reserva, em cada lado, a partir de sua margem, de faixa de segurança *non aedificandi*, cujas dimensões serão de, no mínimo, 7,50m (quinze metros) de largura;
- X. As áreas *non aedificandi* devem ser identificadas na planta de aprovação do parcelamento;
- XI. Nos lotes de esquina será obrigatório raio de 9,00m (nove metros).

Art. 9. As vias previstas no plano de arruamento do loteamento devem ser articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local.



Governo do Município de Buritama
Paço Municipal “Nésio Cardoso”
CNPJ 44.435.121/0001-31

§1º O plano de arruamento deve ser elaborado observando as diretrizes constantes da Lei do Sistema Viário quanto às características geométricas das vias.

§2º Compõem as vias públicas os espaços destinados a circulação de pedestres, bicicletas e veículos.

§3º Será obrigatória a hierarquização das vias nos projetos de loteamento, e a aprovação se dará de acordo com o que estipula a Lei do Sistema Viário.

§4º As vias locais sem saída somente serão admitidas em zonas residenciais de baixa densidade populacional, desde que atendam aos padrões mínimos estipulados na Lei do Sistema Viário e tenham rotatória com diâmetro de 18,00m (dezoito metros).

§5º Nos loteamentos, toda via que venha a ser prolongamento de via oficial, existente ou projetada, terá por dimensões:

- I. As da via oficial, caso esta seja mais larga que o estipulado na Lei do Sistema Viário;
- II. As estipuladas na Lei do Sistema Viário, caso a via oficial seja mais estreita que o estabelecido na referida Lei.

§6º A pavimentação permitida para as vias considera aspectos relativos à manutenção e capacidade de drenagem conforme definido na Lei do Sistema Viário.

Art. 10. O escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas não poderá ser prejudicado pelo parcelamento do solo, e as obras necessárias deverão ser feitas, obrigatoriamente, nas vias públicas ou em faixas reservadas para esse fim.

Art. 11. Os fundos de vale e talvegues serão prioritariamente destinados a soluções para escoamento de águas pluviais e rede de esgotos.



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

Art. 12. Qualquer parcelamento, para aprovação final, fica sujeito a licenciamento ambiental expedido pelo órgão competente.

Parágrafo único. O disposto no caput deste artigo não se aplica para os projetos de desmembramentos.

Art. 13. No prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da aprovação do projeto de parcelamento, deve o interessado protocolá-lo em cartório de registro de imóveis, sob pena de caducidade.

Art. 14. As publicações de registro do loteamento de que trata a Lei Federal no 6.766/79, alterada pela Lei Federal no 9.785/99, deverão ocorrer, necessariamente, em jornais de circulação local em 3 (três) edições consecutivas.

CAPÍTULO III

DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Seção I

Dos Parâmetros Urbanísticos

Art. 15. Para elaboração do projeto de loteamento, deve-se apresentar à Prefeitura:

- I. Perfil do empreendimento que se deseja implantar, para que a Comissão de Avaliação de Projetos possa definir em quais parâmetros urbanísticos o loteamento se enquadra;
- II. Levantamento planialtimétrico da área em questão, com curvas de metro a metro e localização de cursos d'água, rodovias e ferrovias;
- III. Planta de situação do imóvel permitindo sua localização em relação ao arruamento existente.

§1º A Comissão de Avaliação de Projetos terá prazo de 30 (trinta) dias para cumprir o disposto neste artigo, a contar da data da apresentação dos documentos no protocolo da Prefeitura.



Governo do Município de Buritama
Paço Municipal “Nésio Cardoso”
CNPJ 44.435.121/0001-31

§2º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, após o qual o loteador deverá formular novo pedido.

Seção II

Das Normas Técnicas para Aprovação de Projeto

Art. 16. Para aprovação de projeto, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

- I. Requerimento à Prefeitura para aprovação do projeto de loteamento;
- II. Título da propriedade do imóvel ou documento equivalente;
- III. Certidões negativas de tributos municipais relativos ao imóvel;
- IV. A apresentação de projeto de loteamento para aprovação deve ser acompanhada de caracterização da área contendo três vias da planta do imóvel georreferenciado, na escala 1:1000, assinadas pelo proprietário ou por seu representante legal e por profissional habilitado e registrado no CREA ou CAU, acompanhadas da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), contendo:
 - a) Suas divisas geometricamente definidas, de acordo com as normas técnicas oficiais vigentes;
 - b) Localização dos cursos d'água;
 - c) Localização de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica, redes de telefonia, dutos e demais instalações e suas respectivas faixas de domínio ou servidão;
 - d) Localização das áreas arborizadas e das construções existentes;
 - e) Curvas de nível com equidistância de 1,00m (um metro), com delimitação das áreas com declividade entre 30% (trinta por cento) e 45% (quarenta e cinco por cento) e superior a esta última – planta de isodeclividade;
 - f) Arruamentos contíguos a todo o perímetro, com os elementos necessários à integração do loteamento com as áreas circunvizinhas;



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

- g) Quadro com o tipo de uso do solo e os índices urbanísticos que incidirão sobre os lotes (afastamentos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, taxa permeável, gabarito);
 - h) Localização das áreas de risco geológico previstas na informação básica;
 - i) Traçado e classificação das principais vias de circulação e sua articulação com a rede viária do Município;
 - j) Projeto de terraplenagem contendo os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
 - k) Indicação das áreas de preservação permanente e das áreas destinadas a espaços livres de uso público e a equipamentos urbanos e comunitários;
 - l) Projetos de rede de drenagem pluvial, abastecimento de água e esgotamento sanitário, pavimentação e sistema de tratamento de esgoto, quando for o caso;
 - m) Planta georreferenciada da situação da gleba em escala 1:10.000, com destaque para o perímetro da área e para seus pontos notáveis.
- V. Memorial descritivo que deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:
- a) A descrição sucinta do loteamento, com as suas características;
 - b) As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas pela Prefeitura – índices urbanísticos;
 - c) A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;
 - d) A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.
- VI. Cronograma físico-financeiro de execução da obra;
- VII. Parecer técnico da Secretaria Municipal responsável quanto à possibilidade de abastecimento de água potável e de coleta e tratamento de esgoto sanitário, bem como três vias destes projetos, aprovados pelo referido departamento;
- VIII. Parecer ou certidão aprovando o projeto de implantação das redes de energia elétrica e iluminação pública previstas no empreendimento;
- IX. Licenças ambientais pertinentes;



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

- X. Projeto urbanístico com a divisão física dos lotes, quadras e logradouros e demais informações pertinentes.

Parágrafo único. O projeto do loteamento deve atentar para as características geométricas das vias e o tipo de calçamento permitido, que deve estar em conformidade com o disposto na Lei do Sistema Viário.

Art. 17. Os desenhos técnicos do projeto de parcelamento deverão obedecer às prescrições da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), no que se refere a formatos de papel, indicações de escalas e cotas, letras e algarismos, linhas, representações gráficas e dobramentos.

Parágrafo único. Todas as plantas do loteamento devem ser entregues também em meio digital (formato dwg), além de estarem georreferenciadas a um sistema de coordenadas definido pela Prefeitura.

Art. 18. Quando o interessado for proprietário de área maior que aquela a ser loteada, a Prefeitura poderá exigir a planta que abranja a totalidade do imóvel.

Art. 19. Aprovado o loteamento ou a sua modificação, deve ser expedido Alvará de Urbanização, com prazo de validade de 2 (dois) ano, podendo ser renovado de acordo com o cronograma das obras de urbanização.

Art. 20. Para liberação do “Termo de Verificação de Infraestrutura”, após conclusão das obras, é necessária a apresentação de laudo do responsável técnico pela execução das obras de infraestrutura, atestando a conformidade das mesmas com os projetos aprovados.

Seção III Das Áreas Públicas



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

Art. 21 Nos loteamentos, é obrigatória a transferência ao Município de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, com este percentual devendo ser distribuído para instalação de equipamentos urbanos, sistema de circulação, equipamentos comunitários e espaços livres de uso público, devendo seguir a seguinte distribuição:

§1º Equipamentos urbanos são os equipamentos públicos destinados a abastecimento de água, serviço de esgotos, iluminação pública, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado, quando for o caso.

§2º Sistema de circulação são as vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres.

§3º Equipamentos comunitários são os equipamentos públicos destinados à educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares.

§4º As áreas transferidas ao Município destinadas a equipamentos comunitários deverão ter acesso direto ao sistema viário e observarão:

I. A distribuição das Áreas de Uso Público Especial (AUPE) deverão ser distribuídas conforme interesse público e atendendo o que segue:

- Em loteamentos com até 100 (cem) lotes, a área correspondente a AUPE deverá estar situada em apenas um lote;
- Loteamentos de 100 (cem) a 150 (cento e cinquenta) lotes, a área correspondente a AUPE deverá estar situada de um a dois lotes;
- Loteamentos de 150 (cento e cinquenta) a 200 (duzentos) lotes, a área correspondente a AUPE deverá estar situada de um a três lotes;
- Loteamentos de 200 (duzentos) a 400 (quatrocentos) lotes, a área correspondente a AUPE deverá estar situada de um a cinco lotes;
- Maiores que 400 (quatrocentos) lotes, a área correspondente a AUPE deverá estar situada até 10 (dez) lotes.

II. Todas áreas deverão frente mínima de 30,00m (trinta metros) para via pública;

§5º Não são aceitas no cálculo do percentual de terrenos a serem transferidos áreas não parceláveis e *non aedificandi* previstas no artigo 5º desta Lei.



Governo do Município de Buritama
Paço Municipal “Nésio Cardoso”
CNPJ 44.435.121/0001-31

§6º Espaços livres de uso público são as áreas verdes, as praças e similares e devem ser localizadas de modo a aproveitar ao máximo a vegetação existente.

§7º Poderão ser computados como áreas verdes os canteiros centrais ao longo das vias.

§8º As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação e espaços livres de uso público devem constar no projeto de loteamento e no memorial descritivo.

§9º No ato do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as áreas a que se refere o §8º deste artigo.

§10º Excetuam-se do disposto no caput deste artigo os loteamentos que se enquadrem no uso industrial, caso em que a percentagem destinada ao Município poderá ser reduzida para no mínimo 25% (vinte e cinco por cento).

§11º Deverá haver pontos de acesso para cada área verde e APP – Área de Preservação Permanente constante do loteamento, por via pública devidamente pavimentada, com largura mínima equivalente a uma Via Local, como descrito na Lei de Sistema Viário.

§12º Na divisa dos lotes com áreas verdes, inclusive APPs – Áreas de Preservação Permanente - deverão ser instalados marcos divisórios, de difícil remoção e notória percepção.

CAPÍTULO IV
DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 22. Aplicam-se aos desmembramentos os mesmos parâmetros urbanísticos definidos para loteamentos.



Governo do Município de Buritama
Paço Municipal “Nésio Cardoso”
CNPJ 44.435.121/0001-31

§1º O desmembramento só será aprovado quando resultar em lotes independentes e o imóvel tiver frente para via pública oficial.

§2º Nos desmembramentos de glebas localizadas em vias públicas oficializadas e ainda sem infraestrutura implantada, o interessado deverá executar as obras necessárias às próprias expensas.

§3º Os lotes resultantes do desmembramento deverão respeitar as áreas mínimas previstas para a zona em que estejam situados, conforme determina a Lei de Zoneamento do Município de Buritama.

§4º As quadras resultantes do desmembramento deverão ter as dimensões máximas conforme previsto na Lei e, quando ultrapassarem tais limites, deverão ser garantidos acessos para futuras interligações com o sistema viário.

Art. 23. Para aprovação do projeto, deverão ser apresentados:

- I. Requerimento à Prefeitura;
- II. Título de propriedade do imóvel ou documento equivalente;
- III. Certidões negativas de tributos municipais relativos ao imóvel;
- IV. Planta do imóvel, georreferenciado, na escala 1:1.000, contendo:
 - a) Levantamento planialtimétrico da gleba conforme matrícula;
 - b) Divisão dos lotes pretendida na área;
 - c) Indicação das vias existentes com a devida infraestrutura instalada;
 - d) Medidas das divisas e confrontações de cada lote;
 - e) Uso predominante do solo a que se destina o desmembramento;
 - f) Indicação das construções existentes com suas dimensões e localização no lote;
 - g) Planta de situação do imóvel, georreferenciada, na escala 1:10.000.
- V. Memorial descritivo do projeto, indicando as características geométricas do terreno, limites e confrontações, da gleba e de cada lote, construções



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

existentes e demais dados necessários à perfeita compreensão do projeto apresentado.

CAPÍTULO V

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE PARCELAMENTO

(LOTEAMENTO OU DESMEMBRAMENTO)

Art. 24. Apresentada a documentação completa, a Prefeitura o examinará e se pronunciará no prazo de 30 (trinta) dias sobre a pré aprovação vinculada a certidão de conformidade emitida pelo departamento de engenharia, obras e serviços públicos ou indeferimento do processo.

Art. 25. Os projetos que estiverem em desacordo com a legislação vigente, que contiverem erros técnicos, os processos com documentação incompleta ou que apresentarem erros em algum item da documentação, serão indeferidos e o processo será paralisado, acompanhado do parecer do Departamento competente com a indicação dos motivos do indeferimento.

Parágrafo único. O requerente terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para sanar as diligências apontadas. Findo este prazo, incidirá em taxa de reanálise.

Art. 26. O requerente poderá reapresentar toda a documentação com as devidas correções, reabrindo o processo paralisado, sem cobrança de taxa, até duas vezes.

Parágrafo único. A partir da 4ª (quarta) análise da documentação, incidirá sobre o processo a taxa de reanálise

Art. 27. Após a aprovação do loteamento ou desmembramento no GRAPROHAB, o mesmo apresentará ao município sua proposta de caução em garantia das obras de infraestrutura. Posteriormente, o projeto poderá receber sua aprovação final, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data da aprovação do parcelamento,



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

o interessado o protocolará no Cartório de Registros de Imóveis da Comarca, sob pena de caducidade da aprovação.

§1º O interessado apresentará, ao Cartório de Registros, uma via da certidão de aprovação e uma cópia do projeto completo, inclusive memorial descritivo e cronograma de execução das obras, para efetivação do registro, sem prejuízo das demais exigências legais.

§2º As áreas destinadas ao sistema de circulação, equipamentos públicos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público passam ao domínio público no ato do registro do parcelamento.

§3º No registro do loteamento deverão constar na matrícula dos lotes as diretrizes urbanísticas para ocupação dos lotes (uso do solo e índices urbanísticos definidos no projeto).

Art. 28. A modificação do parcelamento corresponde à aprovação de um novo projeto de parcelamento, nos termos estabelecidos por esta Lei.

Parágrafo único. Não será permitida a modificação de parcelamento que resulte em desconformidade com os parâmetros urbanísticos determinados pela legislação municipal.

CAPÍTULO VI

DO PARCELAMENTO PARA CONDOMÍNIOS FECHADOS

Art. 29. Aplicam-se aos condomínios fechados, lotes ou casas, a dimensão mínima de 160,00m² (cento e sessenta metros quadrados - 8,00x 20,00m) e/ou 242,00m² (duzentos e quarenta e dois metros quadrados - 11,00x22,00m), respeitando as exigências da Lei de Parcelamento do Solo.



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

Art. 30. Parcelamento para condomínios é o destinado a abrigar conjunto de edificações assentadas em um ou mais lotes, dispendo de espaços de uso comum, caracterizados como bens em condomínio.

Parágrafo único. Os projetos para parcelamento do solo não poderão obstruir a continuidade do sistema viário público existente ou projetado.

Art. 31. Na apresentação do projeto de condomínio horizontal deverão estar discriminadas:

- I. Área eventualmente reservada como de utilização exclusiva de cada unidade autônoma;
- II. Área destinada à circulação;
- III. Área de recreação e lazer destinada a uso comum;
- IV. Fração ideal de cada unidade autônoma, no cálculo da qual entra todo o terreno.

Art. 32. As áreas transferidas ao Município resultantes do processo de aprovação do parcelamento devem localizar-se fora dos limites da área condominial.

Art. 33. Compete exclusivamente aos condomínios com relação a suas áreas internas:

- I. A coleta e remoção de lixo domiciliar, que deverá ser depositado na portaria, em local apropriado, onde houver coleta pública;
- II. A manutenção da infraestrutura;
- III. A instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto previamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros;
- IV. A limpeza, manutenção e conservação das vias públicas de circulação, bem como a pavimentação e sinalização de trânsito.

Art. 34. Quando os lotes dos terrenos não forem servidos pelas redes públicas de energia elétrica, abastecimento de água e esgoto sanitário, tais serviços deverão ser



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

implantados e mantidos pelos condôminos, devendo os projetos ser submetidos à aprovação das empresas concessionárias.

CAPÍTULO VII

DOS REQUISITOS PARA REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTOS

CLANDESTINOS

Art. 35. Consideram-se clandestinos todos os parcelamentos do solo não aprovados, implantados em desacordo com as leis precedentes ou com esta Lei.

Art. 36. A regularização de parcelamentos e ocupações irregulares deve atender ao que regulamenta a Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal – PDDM, e nos casos omissos, ao que regulamenta a Lei Federal 11.977/2009, que dispõe sobre a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas.

CAPÍTULO VIII

DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Art. 37. Constitui infração toda ação ou omissão que importe em inobservância das disposições da presente Lei.

Art. 38. A realização de loteamento ou desmembramento, sem a aprovação ou em desacordo com o projeto aprovado pela Prefeitura e sem a expedição do alvará de execução, enseja a notificação ao infrator para paralisar imediatamente as obras, ficando ainda obrigado a entrar com o processo de regularização do empreendimento nos 20 (vinte) dias seguintes.

Parágrafo único. Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações previstas no caput deste artigo, fica o notificado sujeito, sucessivamente, a:

- I. Pagamento de multa referente no valor equivalente a 15 (quinze) UFM's referente a Unidade Fiscal Municipal;
- II. Interdição do local;



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

III. Multa diária no valor equivalente a 15 (quinze) UFM's, referente a Unidade Fiscal Municipal.

Art. 39. A falta de registro do parcelamento do solo enseja a notificação ao proprietário para que dê entrada no processo junto ao cartório competente nos 5 (cinco) dias seguintes.

Parágrafo único. Em caso de descumprimento da obrigação prevista no caput deste artigo, o notificado fica sujeito a aplicação de multa diária equivalente a 200 (duzentos) UFM's.

Art. 40. Quando for determinada a perda do caráter de condomínio fechado, provocada pelo descumprimento de obrigações legais, a multa correspondente será de 5.000 (cinco mil) UFM's.

Art. 41. Após o prazo máximo de 20 (vinte) dias estipulado para o retorno da situação original para os loteamentos já existentes que forem fechados, estes ficam sujeitos a multa igual a 300 (trezentos) UFM's por dia de permanência em situação irregular.

Art. 42. A aplicação das penalidades previstas neste Capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta Lei, suas normas regulamentadoras e demais legislações pertinentes, assim como não desobriga o infrator de ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação aplicável, bem como não o isenta das responsabilidades criminais.

Art. 43. Pelo descumprimento de outros preceitos desta Lei não especificados anteriormente, o infrator será punido com multa no valor equivalente a 100 (cem) UFM's.

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, a UFM é aquela vigente na data em que a multa for paga.



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

Art. 44. A multa não paga dentro do prazo legal será inscrita em dívida ativa, sendo que os infratores que estiverem em débito de multa não receberão quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a Prefeitura, nem estarão aptos a participar de licitações, celebrar contratos de qualquer natureza ou transacionar, a qualquer título, com a Administração Municipal.

Art. 45. Os débitos decorrentes de multas não pagas no prazo previsto terão os seus valores atualizados com base na variação da UFM, obedecidos, caso inscritos em dívida, os critérios adotados pelo Código Tributário Municipal.

Art. 46. Quando o infrator incorrer simultaneamente em mais de uma sanção constante de diferentes disposições legais, aplicar-se-á a pena maior, acrescida de 2/3 (dois terços) de seu valor.

Art. 47. Nos casos de reincidência, a multa será aplicada no valor correspondente ao dobro do anterior, sem prejuízo da aplicação cumulativa de outras sanções cabíveis.

Art. 48. Responderá pela infração o proprietário do terreno.

Parágrafo único. Sujeita-se às sanções cabíveis todo aquele que, de qualquer forma, concorra para a prática de infração, ou dela se beneficie, bem como os encarregados da execução ou da fiscalização das leis que, tendo conhecimento da infração, deixarem de autuar o infrator.

Art. 49. A aplicação das sanções administrativas, a inscrição e a execução da dívida ativa previstas neste capítulo cabem à Secretaria Municipal de Administração e Finanças.

CAPÍTULO IX

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

Art. 50. A Comissão de Aprovação de Projetos terá corpo técnico nomeado pelo Prefeito Municipal e será composta por técnicos do município.

Parágrafo único. Eventualmente, poderão ser convocados técnicos representantes de outras Secretarias Municipais ou dos Conselhos Municipais, quando necessário.

Art. 51. Caberá à Comissão de Aprovação de Projetos:

- I. Aprovação de projetos arquitetônicos;
- II. Definição dos índices urbanísticos para as novas áreas a serem parceladas;
- III. Processos de desmembramento e membramento;
- IV. Taxa para aprovação de projetos;
- V. Registro do terreno;
- VI. Identificação do proprietário ou responsável pelo empreendimento.

Art. 52. A execução das obras de urbanização será garantida em forma de fiança bancária, espécie ou hipoteca de lotes, avaliado o valor do terreno, segundo técnica pericial, a partir do preço de lotes da mesma região ou do próprio empreendimento, no momento da aprovação do loteamento, seguidos os requisitos de avaliação constantes na ABNT/NBR 14.653.

§1º A efetivação da garantia precederá o registro do loteamento, no Cartório de Registros de Imóveis, bem como o início das respectivas obras de urbanização.

§2º A liberação do depósito pode ser parcelada, à medida em que as obras forem sendo executadas, vistoriadas e aceitas pela Prefeitura e pelas concessionárias dos serviços instalados, no valor correspondente às etapas executadas.

§3º Para implementação da liberação parcelada, será elaborado orçamento que discrimine o valor de cada etapa das obras.



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

§4º A garantia referida no *caput* deste artigo não se aplica aos empreendimentos para atender projetos de interesse social oriundos dos Governos Federal, Estadual ou Municipal.

Art. 53. A responsabilidade do loteador pela segurança e solidez das obras de urbanização persistirá pelo prazo de 5 (cinco) anos, nos termos do Código Civil Brasileiro e do Código de Defesa do Consumidor.

Art. 54. Todos os projetos de que trata esta Lei serão executados por profissionais habilitados, comprovando-se esta habilitação pela apresentação da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica e Registro de Responsabilidade Técnica.

Art. 55. Os prazos previstos nesta Lei contar-se-ão por dias corridos, não sendo computados no prazo o dia inicial e prorrogando-se para o primeiro dia útil o vencimento de prazo que incidir em sábado, domingo ou feriado.

Art. 56. As normas aqui estabelecidas não isentam da elaboração das legislações complementares a esta Lei, especialmente aquelas relativas a meio ambiente, uso, ocupação do solo e edificações.

Art. 57. Os casos omissos e aqueles que necessitarem de avaliações específicas, além da revisão e atualização desta Lei, serão analisados pela Comissão de Aprovação de Projetos, de acordo com procedimentos a serem regulamentados pelo Executivo.

Art. 58. O Executivo expedirá os decretos, portarias e demais atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das disposições desta Lei.

Art. 59. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 60. Revogam-se as disposições em contrário.

Buritama, 28 de abril de 2020; 102 anos de Fundação e 71 anos de Emancipação Política.

RODRIGO ZACARIAS DOS SANTOS

Prefeito Municipal



Governo do Município de Buritama
Paço Municipal “Nésio Cardoso”
CNPJ 44.435.121/0001-31

J U S T I F I C A T I V A

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

Estamos encaminhando o presente projeto que dispõe sobre a revisão e atualização do plano diretor do município, e demais normas que compõe este processo, conforme finalizado pela empresa contratada, e informado pelo Departamento Municipal de Engenharia, Obras e Serviços Públicos para encaminhamento a Vossa Excelência, e Nobres Edis, para análise e deliberação.

Atenciosamente,

RODRIGO ZACARIAS DOS SANTOS

Prefeito Municipal