



## **LEI COMPLEMENTAR Nº 105**

*de 09 de abril de 2013*

### **DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE JARDIM-MS.**

*O Prefeito Municipal de Jardim - Estado de Mato Grosso do Sul, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:*

#### **Capítulo I.**

#### **DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

##### **Art. 1º..**

*Esta Lei Complementar estabelece as normas gerais para o parcelamento do solo para fins urbanos e aprovação de condomínios urbanísticos no município de Jardim.*

##### **1º.**

*Não são considerados, para fins urbanos, os parcelamentos para a exploração agropecuária ou extrativista.*

##### **2º.**

*Os parcelamentos para fins urbanos só poderão ser aprovados se localizados a Macrozona Urbana 1 - MU 1, sede do município e da Macrozona Urbana 2 - MU 2, referente ao distrito do Boqueirão, de acordo com os limites fixados pela Lei do Plano Diretor de Jardim e pelas leis de perímetro urbano.*

**Art. 2º..** A Lei de Parcelamento do Solo Urbano de Jardim é fundamentada na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, modificada pela Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999 e legislação subsequente, na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que trata de condomínios em edificações, em especial seu art. 8º e demais legislações federais, sua aplicação far-se-á em consonância com estas leis federais, e ainda, com os dispositivos pertinentes com ao Plano Diretor do município.

**Art. 3º..** As normas sobre uso e ocupação do solo urbano, bem como o estabelecimento dos índices urbanísticos para ocupação do solo, serão os constantes da Lei Complementar do Plano Diretor e da Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo Urbano do município de Jardim.

## **Capítulo II.**

### **DAS DEFINIÇÕES**

#### **Art. 4º..**

São adotadas as seguintes definições para a compreensão do conteúdo e para os efeitos desta Lei Complementar:

#### **I.**

áreas de interesse social: são aquelas destinadas, preponderantemente, a habitações de interesse social, visando ao atendimento da população de baixa renda, nos termos constantes do Plano Diretor do município de Jardim e incluindo as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS 1 e 2;

#### **II.**

áreas de uso público: aquelas referentes ao sistema viário, equipamentos públicos comunitários, equipamentos públicos urbanos, espaços livres de uso público e outros logradouros públicos;

### **III.**

*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 o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;*

### **IV.**

*desdobro: é a divisão da área do lote para formação de novo ou de novos lotes;*

### **V.**

*empreendedor: pessoa física ou jurídica, de natureza pública ou privada, responsável pela implantação de parcelamento do solo ou condomínio urbanístico, sendo considerados empreendedores:*

#### **a).**

*o proprietário do imóvel objeto do empreendimento;*

#### **b).**

*a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel para executar o projeto de parcelamento do solo ou condomínio urbanístico, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária;*

#### **c).**

*as cooperativas habitacionais, as associações de proprietários ou compradores, que assumam a responsabilidade pela implantação do empreendimento e tenham título de propriedade do imóvel ou executem o projeto de parcelamento do solo ou condomínio urbanístico, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária;*

### **VI.**

*equipamentos públicos comunitários: os equipamentos de educação, assistência social, cultura, saúde, esporte, lazer, segurança, administração, serviços de utilidade pública e similares;*

## **VII.**

*equipamentos públicos urbanos: os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação pública, drenagem de águas pluviais, coleta e disposição de resíduos sólidos, rede telefônica, gás canalizado, rede de fibra ótica e outras redes de comunicação;*

## **VIII.**

*fração ideal: é o índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;*

## **IX.**

*gestão plena: condição do município que reúna simultaneamente os seguintes requisitos:*

### **a).**

*plano diretor, independentemente do número de habitantes, aprovado e atualizado nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;*

### **b).**

*órgãos colegiados de controle social nas áreas de política urbana e ambiental, ou, na inexistência destes, integração com entes colegiados intermunicipais constituídos com esta mesma finalidade, em ambos os casos garantida na composição à participação da sociedade civil, bem como assegurado o princípio democrático de escolha dos representantes e o caráter deliberativo das decisões tomadas em matéria ambiental e urbanística;*

### **c).**

*órgãos executivos específicos nas áreas de política urbana e ambiental, ou integração com associações ou consórcios intermunicipais para o planejamento, a gestão e a fiscalização nas referidas áreas, nos termos da Lei Federal nº 11.107, de 6 de abril de 2005;*

## **X.**

*gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;*

## **XI.**

*habitação secundária: é aquela isolada da edificação principal, sendo acessória à primeira;*

## **XII.**

*infraestrutura básica: consiste nos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, coleta e disposição de resíduos sólidos e de vias de circulação pavimentadas;*

## **XIII.**

*infraestrutura básica dos parcelamentos em áreas correspondentes às Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS: consiste nos equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, rede para abastecimento de água potável, soluções para esgotamento sanitário, rede de energia elétrica domiciliar e vias de circulação pavimentadas;*

## **XIV.**

*infraestrutura complementar: é aquela que excede a infraestrutura básica, tal como, rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, de gás canalizado, vias metroviárias e outros elementos não contemplados na infraestrutura obrigatória para a aprovação de parcelamentos;*

**XV.** *licença urbanística: ato administrativo pelo qual o Poder Público aprova os projetos urbanísticos e de infraestrutura do loteamento ou condomínio urbanístico compreendendo, inclusive, o cronograma físico-financeiro de execução das obras de infraestrutura, caso ainda não recebidas;*

## **XVI.**

*lote: unidade imobiliária destinada à edificação, resultante de parcelamento do solo, servida de infraestrutura básica e cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos por esta Lei;*

## **XVII.**

*loteamento: 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;*

## **XVIII.**

*parcelamento: a divisão de uma área de terreno em lotes, podendo haver, ou não, abertura de vias;*

## **XIX.**

*Poder Público: o órgão ou órgãos do município de Jardim e entidades de sua administração indireta, incumbidos de promover as ações tendentes à emissão de diretrizes, ao exame, aprovação e acompanhamento dos parcelamentos do solo e condomínios urbanísticos, bem como, que sejam responsáveis pelas demais atividades estatais decorrentes desta Lei Complementar;*

## **XX.**

*projeto para condomínio urbanístico: o projeto a ser devidamente aprovado pelo Município de Jardim para determinado lote, regido pelas diretrizes especiais constantes desta Lei e integrado por unidades autônomas e áreas comuns condominiais;*

## **XIX.**

*remembramento: a união de dois ou mais lotes, para formar um único lote;*

## **XX.**

*reparcelamento: a subdivisão ou alteração de um parcelamento já aprovado, mediante a criação de novos lotes, podendo haver abertura de vias;*

## **XXI.**

*sistema de circulação: inclui sistema viário de circulação de veículos particulares e públicos, bicicletas e circulação de pedestres;*

## **XXII.**

*testada: ou frente do lote, é a divisa com frente para via oficial de circulação pública;*

## **XXIII.**

*licenciamento ambiental e urbanístico: procedimento administrativo realizado pelo órgão competente para instalação, ampliação, modificação e operação de atividade e empreendimentos que possam causar degradação ambiental ou impactos urbanos;*

**XXIV.** *unidade autônoma: a unidade privativa que compuser condomínio urbanístico, conforme disposto nesta Lei Complementar.*

## **Capítulo III.**

**DOS REQUISITOS AMBIENTAIS E URBANÍSTICOS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO**

### **Art. 5º..**

*O parcelamento do solo para fins urbanos será admitido somente na Macrozona Urbana 1 - MU 1 e Macrozona Urbana 2 - MU 2, assim definidas pelo Plano Diretor do município de Jardim, sem prejuízo das exigências gerais da legislação federal, estadual e das exigências específicas estabelecidas no âmbito do licenciamento do empreendimento perante os órgãos competentes.*

### **1º.**

*Não serão aprovados parcelamentos do solo urbano em terrenos:*

**I.**

*alagadiços e sujeitos a inundações;*

**II.**

*que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;*

**III.**

*em terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se o empreendedor apresentar solução técnica para a implantação das edificações que garanta a segurança contra deslizamentos de terra e erosão;*

**IV.**

*onde as condições geológicas não aconselhem a edificação, especialmente nos terrenos com presença de solos cársticos;*

**V.**

*naqueles onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua comprovada correção;*

**VI.**

*que integrem categoria de Unidade de Conservação da Natureza que, nos termos da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, não admita utilização para fins urbanos;*

**VII.**

*onde houver proibição para esses tipos de empreendimentos em virtude de leis de proteção do meio ambiente ou do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico, arqueológico ou espeleológico;*

**VIII.** *onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos públicos comunitários;*



## ***IX.***

*onde houver proibição para esses tipos de empreendimentos em virtude do Plano Diretor do município de Jardim.*

### ***2°.***

*A autoridade licenciadora exigirá do empreendedor a realização e apresentação de estudos de investigação geotécnica para detecção da ocorrência de solos cársticos e outros inconvenientes, necessários à comprovação da observância dos condicionantes derivados deste artigo.*

### ***3°.***

*Na análise de projetos para parcelamento do solo, o Poder Público poderá exigir a realização de Estudo de Impacto de Vizinhança.*

### ***4°.***

*A autoridade licenciadora sobre questões ambientais, em nível estadual ou municipal, nos termos da legislação aplicável, definirá os estudos ambientais necessários em função do porte do empreendimento, sua localização e outros parâmetros que entenda adequados.*

## ***Art. 6°..***

*Os parâmetros, definições e limites referentes às áreas de preservação permanente serão respeitados nos termos estabelecidos pela legislação ambiental federal, estadual e municipal.*

### ***1°.***

*A descrição e localização das áreas de preservação permanente do memorial descritivo do parcelamento na individualização dos lotes, o que servirá de subsídio para tal indicação constarão na matrícula dos lotes resultantes do parcelamento, quando do registro dos mesmos.*

### ***2°.***

*Nas áreas de preservação permanente fica proibida construção de edificações públicas ou privadas.*

### **3°.**

*O órgão responsável pelo licenciamento ambiental pode estabelecer exigências específicas em relação às áreas de preservação permanente de cursos d'água, incluindo faixas maiores do que as fixadas pela legislação.*

### **4°.**

*As áreas de preservação permanente que integram lote ou unidade autônoma resultante de parcelamento serão computadas na área total do lote ou unidade autônoma para aplicação do coeficiente de aproveitamento.*

### **Art. 7°..**

*Os espaços livres de uso público e os imóveis para implantação de equipamentos públicos comunitários e urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo dos parcelamentos, não poderão ter sua destinação alterada pelo empreendedor, desde a aprovação do empreendimento.*

### **Seção I.**

#### **DOS PARÂMETROS MÍNIMOS**

### **Subseção I.**

#### **DOS QUARTEIRÕES**

### **Art. 8°..**

*Os quarteirões não poderão ter comprimento superior a 180,0 m (cento e oitenta metros).*

### **Subseção II.**

#### **DOS LOTES**

### **Art. 9°..**

*Os projetos de parcelamentos devem obedecer aos seguintes parâmetros urbanísticos:*

## ***I.***

*os lotes terão área mínima de 250,0 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10,0 m (dez metros), com exceção dos parcelamentos de interesse social, onde o lote mínimo poderá ter 200,0 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 10,0 m (dez metros);*

## ***II.***

*os lotes para parcelamentos destinados ao uso industrial terão área mínima de 700,0 m<sup>2</sup> (setecentos metros quadrados) e testada mínima de 15,0 m (quinze metros).*

### ***1º.***

*Os lotes de esquina terão testada mínima de 12,0 m (doze metros), exceto nos parcelamentos destinados ao uso industrial, em que lotes de esquina terão testada mínima de 15,0 m (quinze metros).*

***2º.*** *Os lotes terão profundidade máxima de 3,5 (três vezes e meia) a sua testada.*

### ***3º.***

*A dimensão de lotes para implantação de equipamentos públicos comunitários e urbanos será estabelecida pelo Poder Público Municipal quando da Consulta Prévia.*

### ***4º.***

*Do parcelamento do solo, não poderá resultar terreno encaixado, ou enclausurado, sem saída direta para via de circulação ou logradouro público.*

## ***Subseção III.***

### ***DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO***

#### **Art. 10.**

*As vias de circulação de qualquer parcelamento deverão garantir a continuidade do traçado das vias existentes nas adjacências da gleba, conforme diretrizes expedidas pelo Poder Executivo Municipal, em conformidade com o que estabelece a Lei Complementar do Plano Diretor de Jardim e a Lei Complementar do Sistema Viário.*

#### **Parágrafo único. .**

*No caso da impossibilidade de prolongamento das vias locais ou ligação com outras vias, ela deverá permitir manobra para veículos, inclusive aqueles prestadores de serviços.*

#### **Art. 11.**

*As vias de circulação deverão harmonizar-se com a topografia local, mediante a aproximação do eixo das vias às curvas de nível do terreno, segundo as normas específicas previstas nesta Lei e garantindo o acesso público aos corpos d'água e demais áreas de uso comum do povo.*

#### **Art. 12.**

*As vias de circulação terão suas dimensões mínimas estabelecidas na Consulta Prévia à autoridade competente da Prefeitura, que considerará as dimensões mínimas estabelecidas na Lei Complementar do Sistema Viário do município de Jardim.*

### **Capítulo IV.**

#### **DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO**

#### **Art. 13.**

*O parcelamento do solo urbano no município de Jardim poderá ocorrer nas seguintes modalidades:*

##### **I.**

*loteamento;*

##### **II.**

*desmembramento;*

### **III.**

*desdobro;*

### **IV.**

*remembramento;*

### **V.**

*reparcelamento.*

**1º.** *O parcelamento de áreas pode ser de iniciativa pública ou privada.*

### **2º.**

*A iniciativa é pública quando o Poder Público, verificando a existência de áreas vazias, subutilizadas, ou deterioradas ou cujos usos ou traçados são inadequados, elabore novo plano de parcelamento específico para a área, podendo ocorrer das seguintes formas:*

#### **I.**

*pela desapropriação efetiva da área atingida;*

**II.** *mediante acordo firmado entre os proprietários e o órgão competente da Prefeitura.*

**3º.** *A iniciativa pública também ocorre quando a Prefeitura parcelar área de sua propriedade.*

### **4º.**

*A iniciativa é privada quando o proprietário do terreno solicita ao Poder Público a aprovação de um projeto de sua iniciativa.*

### **5º.**

*O reparcelamento, quando se tratar de alteração de loteamento, será autorizado em razão de licenciamento ambiental e urbanístico, obedecidas às exigências da Lei Federal nº 6.766/79 e na forma da regulamentação desta Lei Complementar.*

**6º.**

*Em todo projeto de parcelamento, para fins de definição das dimensões dos lotes, deverão ser observadas as áreas mínimas exigidas nesta Lei Complementar.*

**7º.** *Mais de uma modalidade de parcelamento pode ser utilizada, simultaneamente, na mesma gleba ou parte dela, atendidos os requisitos desta Lei Complementar.*

**Art. 14.**

*O parcelamento do solo executado na modalidade de loteamento garantirá a reserva mínima de 20,0% (vinte por cento) do total da área do imóvel a ser parcelado, para áreas públicas, além daquela destinada ao sistema viário, conforme usos e atividades definidos pela Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo Urbano do município de Jardim, sendo:*

**I.**

*12,0% (doze por cento) para áreas de uso institucionais;*

**II.** *8,0% (oito por cento) para áreas de uso paisagístico e esportivo.*

**Parágrafo único. .**

*O Poder Executivo Municipal, quando da Consulta Prévia, deverá indicar a localização aproximada das áreas públicas.*

**Art. 15.**

*O parcelamento do solo, nas modalidades de desdobro e remembramento em lote ou desmembramento em gleba, que contenha edificação, só poderá ser autorizado desde que a edificação esteja concluída regularmente ou que seja passível de regularização simultânea à aprovação do referido parcelamento.*

**1º.**

*Ficam proibidos parcelamentos em áreas cujas matrículas sejam imprecisas e desatualizadas, como também os contratos de compra e venda sem registros no cartório, conforme o art. 1.245 da Lei Federal nº 10.406 de 10/01/2002 - Código Civil Brasileiro.*

**2º.**

*Em caso de espólio deverá ser apresentada declaração de inventariante ou formal de partilha homologado pelo Poder Judiciário.*

**3º.**

*Ficam proibidas a realização de desdobro, remembramento e reparcelamento em imóveis inseridos em loteamentos não registrados no Cartório de Registro de Imóveis, ou executados em desconformidade com o previsto na Lei Complementar do Plano Diretor, na Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo Urbano do município de Jardim e nesta Lei Complementar, até a regularização do mesmo.*

**Seção I.**

**DAS CATEGORIAS DE PARCELAMENTO**

**Art. 16.**

*Os parcelamentos são classificados em função do uso nas seguintes categorias:*

**I.**

*parcelamentos para uso residencial: são parcelamentos do solo destinados à edificação para uso predominantemente residencial, incluídas as chácaras de recreio e os condomínios urbanísticos, além das atividades complementares ou compatíveis com esse uso, segundo definido pela Lei Complementar do Plano Diretor e pela Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo Urbano do município de Jardim;*

## **II.**

*parcelamentos de interesse social: são parcelamentos que atendem à implantação de Zona Especial de Interesse Social - ZEIS destinadas predominantemente à habitação de interesse social para população de baixa renda;*

## **III.**

*parcelamentos para fins de desenvolvimento econômico: têm o objetivo de promover o desenvolvimento econômico integrado e sustentável do município, mediante a implantação, expansão, modernização e reativação de empreendimentos produtivos dos setores econômicos;*

## **IV.**

*parcelamento para atividades de produção: são parcelamentos destinados ao uso de atividades de produção, transformação, estocagem e armazenamento de bens e produtos industriais e poderão ser localizados na Zona de Abastecimento e Serviços de Apoio - ZAA, segundo definições da Lei Complementar do Plano Diretor e Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo Urbano do município de Jardim.*

## **1º.**

*Os percentuais para equipamentos públicos urbanos e comunitários, sistema viário e áreas livres de uso público poderão ser diferenciados para os parcelamentos para fins de desenvolvimento econômico e serão definidos pelo Poder Público Municipal na Certidão de Diretrizes para o parcelamento.*



## **2°.**

*Os percentuais para equipamentos públicos urbanos e comunitários, sistema viário e áreas livres de uso público poderão ser diferenciados nos parcelamentos para atividades de produção e serão definidos pelo Poder Público Municipal na Certidão de Diretrizes para o parcelamento, não devendo, porém, ser inferior a 20% (vinte por cento) da área total do empreendimento, além daquela destinada ao sistema viário.*

## **3°.**

*O parcelamento do solo na zona a que se refere o inciso IV deste artigo deverá prever locais adequados para o tratamento dos resíduos líquidos provenientes da atividade industrial, antes desses serem despejados em águas interiores, superficiais e subterrâneas.*

### **Subseção I.**

#### **DOS PARCELAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL**

### **Art. 17.**

*Os parcelamentos de interesse social serão situados nas Zonas de Especial Interesse Social 1 e 2 - ZEIS 1 e 2, segundo definido na Lei Complementar do Plano Diretor na Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo Urbano do município de Jardim ou em outra ZEIS criada por lei, e poderão adotar normas diferenciadas de ocupação e uso do solo, incluindo:*

#### **I.**

*os padrões urbanísticos e construtivos mínimos e as condições sanitárias dos loteamentos, habitações e outras construções, em áreas de interesse social;*

#### **II.**

*os procedimentos administrativos necessários à recuperação e à regularização das áreas de habitações precárias.*

### **Art. 18.**

*A manutenção e complementação da infraestrutura básica nos parcelamentos habitacionais nas Zonas de Especial Interesse Social 1 e 2 - ZEIS 1 e 2 cabem ao Poder Público.*

### **Art. 19.**

*A infraestrutura básica dos parcelamentos de interesse social obedecerá ao constante no art. 22, inciso XI, desta Lei Complementar.*

**Art. 20.** *A Prefeitura Municipal deverá exigir, a seu critério, quando da realização de intervenções nas áreas de habitações precárias, ou quando da aprovação de parcelamentos em Zonas Especiais de Interesse Social 1 e 2 - ZEIS 1 e 2, a reserva de terrenos para implantação de equipamentos públicos comunitários e urbanos ou de áreas livres para uso público.*

**Art. 21.** *Para parcelamentos do solo destinados à habitação de interesse social poderão ser admitidos procedimentos simplificados para fins de licenciamento ambiental, segundo a Resolução CONAMA nº 412, de 13 de maio de 2009.*

## **Capítulo V.**

### **DA CONSULTA PRÉVIA**

### **Art. 22.**

*Para realizar a Consulta Prévia com a finalidade de parcelamento do solo para fins urbanos, o interessado deverá protocolar requerimento ao Poder Executivo municipal, anexando uma via impressa e uma cópia digital da planta do imóvel a ser parcelado, em escala de 1:5.000 (um para cinco mil) contando com a indicação de, no mínimo:*

#### **I.**

*orientação magnética ou verdadeira;*

#### **II.**

*curvas de nível de cinco em cinco metros;*

### **III.**

*divisas do imóvel;*

### **IV.**

*localização de árvores, cursos d'água e áreas de preservação permanente nos termos estabelecidos pelas Leis nº 12.651, de 25 de maio de 2012 e Lei nº 12.727, de 17 de outubro de 2012 e das Resoluções CONAMA que forem pertinentes;*

### **V.**

*localização de locais sujeitos a inundação;*

### **VI.**

*vias de circulação vizinhas, em todo o perímetro do imóvel, com a locação exata das vias e a distância dos parcelamentos próximos, mesmo não adjacentes à área;*

### **VII.**

*localização de equipamentos públicos urbanos e comunitários existentes no imóvel ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser parcelada;*

### **VIII.**

*benfeitorias existentes;*

### **IX.**

*edificações já existentes no imóvel;*

### **X.**

*locação de eventuais formações rochosas não caracterizadas como área de preservação permanente;*

**XI.**

*estudos de investigação geotécnica ou prospecção de solo para detecção da ocorrência de solos cársticos e confirmação do nível de lençol freático superior a 6,00 metros de profundidade na época das chuvas (na primavera e no verão);*

**XII.** *zonas de uso e ocupação do solo em que se insere o imóvel, segundo aquelas definidas pelo Plano Diretor do município de Jardim;*

**XIII.**

*as modalidades de parcelamento a serem realizadas no imóvel, segundo as definidas nesta Lei Complementar;*

**XIV.**

*a categoria a que o parcelamento se destina, segundo as definidas por esta Lei Complementar;*

**XV.**

*apresentar documentação de propriedade nos moldes do art. 15 desta Lei Complementar.*

**Parágrafo único. .**

*Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo empreendedor ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART para cada etapa do mesmo.*

**Art. 23.**

*O Poder Público municipal deverá emitir parecer favorável ou contrário à realização do projeto de parcelamento do solo num prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data do protocolo do requerimento da Consulta Prévia, ao qual dará publicidade.*

## **Art. 24.**

*Caso julgue o parcelamento conveniente e oportuno, a Prefeitura municipal emitirá, num prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar da data do protocolo do requerimento da Consulta Prévia, a Certidão de Diretrizes para o parcelamento, que poderá indicar, a depender da modalidade adotada:*

### **I.**

*os logradouros públicos, existentes ou projetados, que compõem o sistema viário da macrozona urbana que deverão ser respeitados;*

### **II.**

*definição de hierarquia e do traçado básico do sistema viário principal a ser projetado, o qual deverá articular-se com o existente;*

### **III.**

*obras que, desde logo, se considerem necessárias a tornar o terreno adequado à edificação, tais como, saneamento do solo e proteção contra inundação, erosão e desmoronamento de terras, muralhas, escadas, escoramentos de taludes, correção de cursos d'água e valas, assentamento de marcos e outras julgadas necessárias;*

### **IV.**

*reserva de faixa área destinada à instalação de redes e sistemas de infraestrutura e respectivas faixas de servidão;*

### **V.**

*as dimensões máximas dos quarteirões, respeitando-se o disposto no art. 8º desta Lei Complementar;*

### **VI.**

*as dimensões mínimas dos lotes, respeitando-se o disposto no art. 9º desta Lei Complementar;*

### **VII.**

*no caso de loteamentos serão fixadas:*

**a).**

*a porcentagem das áreas a serem municipalizadas para implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, respeitando-se o mínimo disposto nesta Lei Complementar;*

**b).**

*as dimensões mínimas dos lotes a serem municipalizados, referidos na alínea "a" supra, respeitando-se o mínimo disposto nesta Lei Complementar;*

**c).**

*a localização aproximada dos lotes destinados a equipamentos públicos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;*

**d).**

*a relação dos equipamentos públicos urbanos a serem projetados e executados pelo proprietário;*

## **VIII.**

*outras exigências decorrentes do interesse público.*

**1º.**

*A Certidão de Diretrizes vigorará pelo prazo máximo de quatro anos, a contar da data de sua publicação, sob pena de caducidade da mesma.*

**2º.**

*Para os casos de desdobro e remembramento, o Poder Público municipal poderá dispensar, a seu critério, a fase de fixação de diretrizes, desde que o projeto de parcelamento cumpra o disposto na Lei Complementar do Plano Diretor, na Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo Urbano do município de Jardim e nesta Lei Complementar.*

## **Capítulo VI.**

**DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E DE SUA APROVAÇÃO**

## **Art. 25.**

*De posse da Consulta Prévia, com parecer favorável ao projeto, e da Certidão de Diretrizes, o empreendedor apresentará, em requerimento à parte, o projeto urbanístico do parcelamento, em duas cópias impressas assinadas pelo proprietário e pelo profissional habilitado, e uma cópia em meio digital com o mesmo conteúdo do projeto impresso, segundo as exigências mínimas definidas nesta Lei Complementar.*

## **Art. 26.**

*O projeto de parcelamento do solo será apresentado acompanhando de:*

### **I.**

*certidão atualizada da matrícula do imóvel, gleba ou lote, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, nos moldes do art. 15 desta Lei Complementar;*

### **II.**

*certidão negativa de tributos municipais.*

### **1º.**

*A apresentação do título de propriedade será dispensada quando se tratar de parcelamento de interesse social em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de decisão judicial em curso e imissão provisória da posse, desde que promovido pela União, Estado ou pelo Poder Público municipal, segundo o disposto no art. 18, §4º e §5º da Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações posteriores.*

### **2º.**

*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 às aprovações consequentes.*

## **Art. 27.**

*O Poder Público municipal deverá emitir parecer favorável ou contrário à aprovação do projeto de parcelamento num prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data do requerimento para apreciação do mesmo.*

### **1°.**

*O Poder Público municipal dará publicidade ao parecer de aprovação ou desaprovação do projeto de parcelamento.*

### **2°.**

*Todas as eventuais exigências surgidas na etapa de entrega da documentação e da análise para aprovação do projeto deverão ser comunicadas pelo Poder Público municipal ao empreendedor de uma única vez, dentro do prazo previsto para a aprovação.*

### **3°.**

*A notificação de exigências pelo Poder Público interrompe o prazo previsto para aprovação, que recomeça a contar após o respectivo cumprimento pelo empreendedor.*

### **4°.**

*Caso o empreendedor não apresente a documentação exigida que seja de sua responsabilidade, sem sua manifestação expressa por escrito, num prazo de 90 (noventa) dias, o Poder Público determinará o arquivamento do processo.*

## **Seção I. DO PROJETO DE LOTEAMENTO**

## **Art. 28.**

*O projeto urbanístico do loteamento conterá, no mínimo:*

### **I.**

*planta geral do parcelamento, na escala de 1:1.000 (um para mil) contendo:*

#### **a).**

*orientação magnética e verdadeira;*



**b).**

*curvas de nível de metro em metro;*

**c).**

*a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, áreas, numerações para fins de endereçamento e nomenclatura das vias e logradouros públicos;*

**d).**

*indicação dos usos previstos;*

**e).**

*indicação de edificações existentes, regularizadas ou sujeitas a regularização no imóvel;*

**f).**

*vias de circulação de veículos com a respectiva hierarquia, segundo parâmetros estabelecidos pelo Plano Diretor do município de Jardim;*

**g).**

*perfis longitudinais, na escala 1:1.000 (um para mil), e transversais, na escala 1:100 (um para cem), de todas as vias de circulação;*

**h).**

*dimensões lineares e angulares do projeto, raios, tangentes e ângulos centrais de curvas, pontos de tangência, eixos de vias e cotas de nível;*

**i).**

*indicação do ponto de interseção de tangentes localizadas nos ângulos de curva vias projetadas;*

**j).**

*faixas de domínio, servidões e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal;*

**l).**

*indicação em planta dos lotes que passarão ao domínio do município;*

**m).**

*planilha de caminhamento do perímetro da gleba, em coordenadas UTM;*

**n).**

*demais elementos necessários à perfeita e completa elucidação do projeto, inclusive projetos complementares, a saber:*

**1.**

*projeto completo, detalhado e dimensionado, do sistema de escoamento de águas pluviais indicando a declividade de coletores, as bocas-de-lobo e os dissipadores de energia nas margens dos cursos de água, com as cópias devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, acompanhadas do respectivo original em papel e meio digital;*

**2.**

*projeto completo do sistema de coleta de esgoto sanitário, obedecidas às normas e os padrões fixados pela concessionária, que o aprovará, com as cópias devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, acompanhadas do respectivo original em papel e meio digital;*

**3.**

*projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água potável e respectiva rede e, quando necessário, projeto de captação e tratamento, obedecidas as normas e os padrões fixados pela concessionária, que o aprovará, com as cópias devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, acompanhadas do respectivo original em papel e meio digital;*

**4.**

*projeto completo do sistema de distribuição de eletricidade e sistema de iluminação pública, obedecidas às normas e os padrões da concessionária, que deverá aprovar o projeto, com as cópias devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, acompanhadas do respectivo original em papel e meio digital;*

**5.**

*projetos de meio-fio e sarjetas, de pavimentação das vias, definição das cotas de soleira das edificações e sinalização das vias, com as cópias devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, acompanhadas do respectivo original em papel e meio digital;*

**6.**

*projeto das obras de arte, onde couber.*

**II.**

*memorial descritivo e justificativo do projeto contendo, obrigatoriamente:*

**a).**

*a denominação, área, situação, limite e confrontações do imóvel;*

**b).**

*quadro de unidades imobiliárias com dimensões, área, confrontantes e uso de cada lote, bem como das áreas públicas, do sistema viário, e o número total dos lotes;*

**c).**

*a descrição sucinta do parcelamento, com as suas características gerais e indicação da finalidade do parcelamento e dos usos previstos;*

**d).**

*as condições urbanísticas do parcelamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas diretrizes fixadas;*

**e).**

*a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do parcelamento;*

**f).**

*a enumeração dos equipamentos urbanos e comunitários já existentes no imóvel, quando houver, e nas suas adjacências;*

### **III.**

*cronograma físico de execução dos serviços e obras dos equipamentos urbanos, contendo, pelo menos:*

#### **a).**

*a indicação de todas as obras e serviços a serem executados pelo empreendedor;*

#### **b).**

*o período e o prazo de execução de cada obra e serviço.*

### **Seção II.**

#### **DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO**

**Art. 29.** *O projeto de desmembramento conterà, no mínimo:*

#### **I.**

*planta do imóvel a ser desmembrado, na escala de 1:1.000 (um para mil) contendo:*

#### **a).**

*orientação magnética e verdadeira;*

#### **b).**

*curvas de nível de metro em metro;*

#### **c).**

*a subdivisão em lotes proposta para o imóvel, com as respectivas dimensões, áreas, numerações para fins de endereçamento;*

#### **d).**

*indicação dos usos previstos;*

#### **e).**

*indicação de edificações existentes, regularizadas ou sujeitas a regularização no imóvel;*

**f).**

*vias de circulação lindeiras ao imóvel, com a respectiva hierarquia, segundo parâmetros estabelecidos pelo Plano Diretor do município de Jardim;*

**g).**

*faixas de domínio, servidões e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, quando houver;*

**h).**

*demais elementos necessários à perfeita e completa elucidação do projeto, inclusive projetos complementares, a saber:*

**1.**

*projeto completo, detalhado e dimensionado, do sistema de escoamento de águas pluviais indicando a declividade de coletores, as bocas-de-lobo e os dissipadores de energia nas margens dos cursos de água, com as cópias devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, acompanhadas do respectivo original em papel e meio digital;*

**2.**

*projeto completo do sistema de coleta de esgoto sanitário, obedecidas às normas e os padrões fixados pela concessionária, que o aprovará, com as cópias devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, acompanhadas do respectivo original em papel e meio digital;*

**3.**

*projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água potável e respectiva rede e, quando necessário, projeto de captação e tratamento, obedecidas as normas e os padrões fixados pela concessionária, que o aprovará, com as cópias devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, acompanhadas do respectivo original em papel e meio digital;*

**4.**

*projeto completo do sistema de distribuição de eletricidade e sistema de iluminação pública, obedecidas às normas e os padrões da concessionária, que deverá aprovar o projeto, com as cópias devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, acompanhadas do respectivo original em papel e meio digital;*

**5.**

*projetos de meio-fio e sarjetas, de pavimentação das vias e definição das cotas de soleira das edificações, com as cópias devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, acompanhadas do respectivo original em papel e meio digital;*

**II.**

*memorial descritivo e justificativo do projeto contendo, obrigatoriamente:*

**a).**

*a denominação, área, situação, limite e confrontações do imóvel;*

**b).**

*quadro de unidades imobiliárias com dimensões, área, confrontantes e uso de cada lote e o número total de lotes;*

**c).**

*a descrição sucinta do parcelamento, com suas características gerais e indicação da finalidade do parcelamento e dos usos previstos;*

**d).**

*as condições urbanísticas do parcelamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas diretrizes fixadas;*

**e).**

*a enumeração dos equipamentos urbanos e já existentes no imóvel, quando houver, e nas suas adjacências;*

### **III.**

*cronograma físico de execução dos serviços e obras dos equipamentos urbanos, contendo, pelo menos:*

#### **a).**

*a indicação de todas as obras e serviços a serem executados pelo empreendedor;*

#### **b).**

*o período e o prazo de execução de cada obra e serviço.*

### **Art. 30.**

*Aplicam-se ao desmembramento as disposições urbanísticas vigentes para a zona de uso e ocupação em que se localiza o imóvel objeto de parcelamento, incluindo os índices e parâmetros mínimos exigidos pela Lei Complementar do Plano Diretor, pela Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo Urbano do município de Jardim e por esta Lei Complementar.*

### **Seção III.**

#### **DO PROJETO DE DESDOBRO**

**Art. 31.** *O projeto de desdobro conterá, no mínimo:*

**I.** *planta do lote a ser desdobrado, na escala de 1:500 (um para quinhentos) contendo:*

**a).** *orientação magnética e verdadeira;*

#### **b).**

*curvas de nível de metro em metro;*

#### **c).**

*a subdivisão proposta para o lote, com as respectivas dimensões, áreas, e numerações dos lotes resultantes, para fins de endereçamento;*

**d).**

*indicação dos usos previstos;*

**e).**

*indicação dos parâmetros de ocupação;*

**f).**

*indicação de edificações existentes, regularizadas ou sujeitas a regularização no imóvel;*

**g).**

*vias de circulação lindeiras ao imóvel, com a respectiva hierarquia, segundo parâmetros estabelecidos pelo Plano Diretor do município de Jardim;*

**h).**

*faixas de domínio, servidões e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, quando houver;*

**i).**

*demais elementos necessários à perfeita e completa elucidação do projeto.*

#### **Seção IV.**

#### **DO PROJETO DE REMEMBRAMENTO**

#### **Art. 32.**

*O projeto de remembramento conterá, no mínimo:*

**I.**

*planta dos lotes a serem lembrados, na escala de 1:500 (um para quinhentos) contendo:*

**a).** *orientação magnética e verdadeira;*

**b).**

*curvas de nível de metro em metro;*



**c).**

*o remembramento proposto para os lotes, com as respectivas dimensões, áreas, e numerações dos lotes resultantes, para fins de endereçamento;*

**d).**

*indicação dos usos previstos;*

**e).**

*indicação dos parâmetros de ocupação;*

**f).**

*indicação de edificações existentes, regularizadas ou sujeitas a regularização no imóvel;*

**g).**

*vias de circulação lindeiras aos lotes, com a respectiva hierarquia, segundo parâmetros estabelecidos pelo Plano Diretor do município de Jardim;*

**h).**

*faixas de domínio, servidões e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, quando houver;*

**i).** *demaís elementos necessários à perfeita e completa elucidação do projeto.*

### **Subseção V.**

#### **DO PROJETO DE REPARCELAMENTO**

#### **Art. 33.**

*O projeto de reparcelamento do solo observará os parâmetros mínimos exigidos para as modalidades de parcelamento que vierem a ser utilizadas no novo projeto, segundo critérios definidos pela Lei Complementar do Plano Diretor, pela Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo Urbano do município de Jardim e por esta Lei Complementar.*

## **Seção V.**

### **DAS NORMAS PARA PROJETO DE CONDOMÍNIO URBANÍSTICO**

#### **Art. 34.**

*Para os efeitos desta Lei Complementar, considera-se projeto para condomínio urbanístico, aquele desenvolvido dentro de lote, que abrigue unidades autônomas e áreas de uso comum dos condôminos, aprovados pelo Poder Público, obedecidas as diretrizes especiais de urbanização constantes desta Lei Complementar.*

**1º.** *O projeto que abriga o condomínio urbanístico deverá observar o seguinte:*

#### **I.**

*garantia da execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana do condomínio considerando os serviços a serem executados dentro do lote;*

#### **II.**

*licenciamento ambiental considerando a população prevista para o condomínio.*

#### **2º.**

*O percentual de áreas para uso condominial pelo Poder Executivo, em função das características do projeto urbanístico, da existência de equipamentos comunitários e urbanos no entorno do projeto, bem como do sistema viário existente e a ser implantado no interior do lote.*

#### **Art. 35.**

*Todos os projetos para condomínios urbanísticos deverão respeitar coeficiente de aproveitamento, altura da edificação e densidade da zona urbana em que se inserem, e devem incluir:*

#### **I.**

*a densidade bruta do condomínio;*

## ***II.***

*as áreas mínimas das unidades autônomas;*

***III.*** *os percentuais mínimos de áreas destinadas ao uso comum dos condôminos.*

### ***Parágrafo único. .***

*As áreas destinadas ao uso comum nos condomínios urbanísticos devem ser diretamente proporcionais à densidade de ocupação.*

## ***Art. 36.***

*Nos condomínios urbanísticos fica sob ônus do empreendedor a adoção das seguintes providências no interior do lote:*

### ***I.***

*demarcação das unidades autônomas e áreas de uso comum dos condôminos;*

### ***II.***

*implantação:*

#### ***a).***

*do sistema viário pavimentado;*

#### ***b).***

*da infraestrutura básica, constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação das áreas condominiais, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica.*

***Parágrafo único. .*** *Quando existente a rede pública, o Poder Público ou os seus concessionários disponibilizarão os pontos de conexão necessários para a implantação dos equipamentos urbanos pelo empreendedor.*

## **Art. 37.**

*Nos condomínios urbanísticos ficam sob a responsabilidade do condomínio:*

### **I.**

*a manutenção das redes de infraestrutura instaladas nas áreas do projeto;*

### **II.**

*a manutenção e limpeza das vias e outras áreas de uso comum dos condôminos;*

### **III.**

*o custo com a energia elétrica consumida nas áreas do projeto seja nas unidades autônomas, bem como nas áreas de uso comum dos condôminos;*

### **IV.**

*o custo com os serviços de água potável, esgotos e drenagem de águas pluviais;*

### **V.**

*a coleta de resíduos sólidos e guarda em compartimento fechado ou o tratamento e deposição dos mesmos, conforme indicado pelo Poder Público.*

### **1º.**

*Para garantia do estabelecido neste artigo e conhecimento de futuros adquirentes de unidades autônomas, a Convenção de Condomínio, que será registrada no Ofício de Registro de Imóveis competente, deverá conter as obrigações de que trata este artigo.*

### **2º.**

*Caso a concessionária de serviços públicos concorde poderá ser feita leitura individualizada do consumo das unidades autônomas, ficando seus proprietários responsáveis pelo respectivo pagamento.*

### **Art. 38.**

*O projeto deverá ser apresentado acompanhado, pelo menos, da seguinte documentação:*

#### **I.**

*certidão atualizada da matrícula da gleba ou lote, expedida pelo Ofício de Registro de Imóveis competente;*

#### **II.**

*certidão negativa de tributos do Município de Jardim, relativa ao lote onde será feito o condomínio;*

#### **III.**

*declaração do órgão municipal competente de que a terra não foi objeto de desapropriação, quando não empreendido pelo Poder Público;*

#### **IV.**

*instrumento de garantia de execução das obras de infraestrutura básica a cargo do empreendedor.*

### **Art. 39.**

*Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes especiais para os condomínios urbanísticos:*

#### **I.**

*permissão de cercamento dos limites externos do empreendimento, de acordo com a regulamentação a ser expedida;*

#### **II.**

*permissão de colocação de guarita na via principal de entrada, para controle do acesso, desde que não haja qualquer impedimento à entrada de policiamento, fiscalização e servidores de concessionárias de serviços públicos, devidamente identificados;*

### **III.**

*as unidades autônomas terão área mínima de 200,0 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 10,0 m (dez metros).*

#### **Art. 40.**

*As demais exigências, bem como o conteúdo dos projetos dos condomínios urbanísticos serão definidos na regulamentação desta Lei.*

#### **Art. 41.**

*Nos projetos dos condomínios urbanísticos, as áreas a serem destinadas a equipamentos comunitários e sistema viário respectivo serão definidas pelo Poder Público e ficarão localizadas em área externa ao perímetro do condomínio urbanístico sendo transferidas ao Município de Jardim por meio de escritura pública de doação, registrada no Ofício de Registro de Imóveis e sem quaisquer ônus para município.*

#### **Parágrafo único. .**

*A critério do Poder Público, as áreas referidas no caput deste artigo poderão ser contíguas ao perímetro do condomínio urbanístico ou localizadas em outra zona urbana do Município de Jardim, onde sejam necessários tais equipamentos.*

#### **Art. 42.**

*Aplicam-se aos condomínios urbanísticos, no que couber, as disposições desta Lei referentes à aprovação dos projetos de parcelamento.*

### **Capítulo VII.**

#### **DO REGISTRO IMOBILIÁRIO DO PARCELAMENTO**

#### **Art. 43.**

*O loteador deverá submeter ao Registro Imobiliário o projeto de parcelamento, nos termos do art. 18 ao art. 24 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações posteriores.*

#### **Art. 44.**

*Após o registro do parcelamento, o oficial de registro deverá comunicar, por certidão, ao município de Jardim, conforme § 5º do art. 19 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações posteriores.*

#### **1º.**

*O proprietário também deverá comunicar à Prefeitura o registro do parcelamento.*

#### **2º.**

*O empreendedor somente poderá vender ou prometer vender lote em parcelamento após o seu efetivo registro, conforme disposto neste artigo.*

#### **3º.**

*Após o registro do parcelamento, o adquirente do lote poderá requerer a licença para construção, ficando, porém, o respectivo "habite-se" condicionado à expedição do Termo de Recebimento de Obras de Infraestrutura, segundo o Art. 48 desta Lei Complementar.*

#### **Art. 45.**

*Desde a data de registro do parcelamento passam a integrar o domínio do município de Jardim as vias e praças, os espaços livres e demais logradouros e as áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.*

### **Capítulo VIII.**

#### **DA EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA**

#### **Art. 46.**

*Após a aprovação do cronograma das obras de infraestrutura, o parcelador deverá providenciar garantia de execução das mesmas, segundo disposto no inciso V do art. 18 da Lei 6.766/79.*

### ***Parágrafo único. .***

*A garantia será de qualquer espécie em direito admitida, cujo custo dos serviços a serem realizados, devendo ser constituída por instrumento público e constar do registro do parcelamento.*

### ***Art. 47.***

*As obras de infraestrutura deverão ser executadas nos prazos constantes do cronograma físico-financeiro, integrante da Licença Urbanística, após o registro cartorial do parcelamento, mediante termo de autorização a ser expedido pelo órgão competente.*

#### ***1º.***

*O prazo máximo para execução das obras de infraestrutura é de quatro anos.*

#### ***2º.***

*Decorrido o prazo previsto no cronograma físico-financeiro sem que tenha ocorrido a execução, no todo ou em parte, das obras de infraestrutura de responsabilidade do empreendedor, ficará ele:*

#### ***I.***

*sujeito às penalidades e multas estabelecidas nesta Lei Complementar, sendo executada a garantia oferecida;*

#### ***II.***

*impedido de obter a aprovação de diretrizes para novos empreendimentos imobiliários que venham a ser requeridos, por si ou por meio de empresas das quais faça parte.*



### **3º.**

*Havendo a ocorrência de fatores que obriguem o empreendedor a promover a paralisação das obras, sem que esse tenha concorrido direta ou indiretamente para o fato, o Poder Público poderá prorrogar o prazo estabelecido, mediante solicitação formal do empreendedor, estabelecendo na regulamentação desta Lei Complementar os fatos que podem ensejá-la e as condições para a prorrogação.*

### **Art. 48.**

*Após o término das obras de infraestrutura do empreendimento, o Poder Público deverá vistoriá-las e, se for o caso, recebê-las, mediante a expedição de Termo de Vistoria e Recebimento de Obras, emitido no prazo máximo de 30 (trinta) dias da data da comunicação oficial pelo responsável.*

### **Art. 49.**

*O Poder Público fará intervenção no empreendimento, sempre que constatar paralisação das obras por prazo igual ou superior a 60 (sessenta) dias corridos, sem comunicação formal do empreendedor.*

### **1º.**

*A título de aplicação do disposto no caput deste artigo, o Poder Público notificará o empreendedor, dando-lhe o prazo máximo de 30 (trinta) dias para retomar as obras, sob pena de intervenção do próprio Poder Público.*

### **2º.**

*Verificada a paralisação, conforme os termos do caput deste artigo, cumpre ao Poder Público atestar, por laudo técnico, a inércia do empreendedor, providenciando para que sejam adotados os encaminhamentos legais visando à intervenção.*

### **Art. 50.**

*Decorridos os 30 (trinta) dias estabelecidos no § 1º do Art. 49, sem que tenha sido constatada a retomada plena da execução do empreendimento, o Poder Público dará continuidade às obras faltantes e executará, na forma da lei, as garantias obtidas na constituição da caução, não isentando o empreendedor de responder por gastos realizados.*

## **Capítulo X.**

### **DA ACEITAÇÃO**

### **Art. 51.**

*Após a conclusão das obras de infraestrutura básica determinadas no ato de aprovação do projeto, constatada a regularidade da documentação e das obras pela vistoria final, o Poder Executivo municipal, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, publicará o Decreto de Aceitação Definitiva do parcelamento, oficializando as vias e os respectivos zoneamentos.*

### **Art. 52.**

*A aceitação poderá, a critério do Poder Executivo municipal, ser feita em etapas, desde que em cada uma destas a totalidade das obras referente a ela esteja concluída.*

### **Art. 53.**

*Para obtenção da aceitação do loteamento, o loteador, mediante requerimento próprio, deverá solicitar ao Poder Executivo Municipal que seja realizada a vistoria final, apresentando os seguintes documentos:*

#### **I.**

*escritura pública de transferência ao Poder Público Municipal da rede de abastecimento de água potável e da rede de esgotos sanitários, devidamente registrada no Cartório de Títulos e Documentos;*

## **II.**

*laudo técnico de aceitação da pavimentação emitido pelo órgão técnico responsável pela fiscalização do serviço;*

## **III.**

*carta de aceitação da rede de energia elétrica e do sistema de iluminação pública, emitida pela concessionária deste serviço público ou documento equivalente.*

## **Art. 54.**

*Quando do registro do parcelamento deverá ser imediatamente providenciada a individuação das matrículas referentes aos lotes destinados aos equipamentos urbanos e comunitários, cuja propriedade, por força do contido no art. 22 da Lei Federal nº 6.766/79, é da Prefeitura municipal.*

## **Capítulo XI.**

### **DAS RESPONSABILIDADES DOS EMPREENDEDORES**

## **Art. 55.**

*Cabe ao empreendedor do parcelamento:*

### **I.**

*a demarcação:*

#### **a).**

*nos loteamentos: dos lotes, quadras, conjuntos e áreas destinadas ao uso público;*

#### **b).**

*nos desmembramentos: dos lotes, e se houver, das áreas destinadas a equipamentos comunitários.*

### **II.**

*a implantação:*

**a).**

*do sistema viário, áreas verdes e praças;*

**b).**

*da infraestrutura exigida na forma desta Lei Complementar.*

**Art. 56.** *O Poder Público ou seus concessionários ou permissionários são responsáveis, a partir da expedição do Termo de Vistoria e Recebimento das Obras de Infraestrutura, pela operação e manutenção:*

**I.**

*da infraestrutura básica e complementar nos loteamentos e desmembramentos;*

**II.**

*da infraestrutura básica e das áreas destinadas a uso público em qualquer tipo de parcelamento.*

**Parágrafo único. .**

*A implantação, operação e manutenção dos equipamentos públicos urbanos e comunitários a cargo do Poder Público devem respeitar as orientações específicas das licenças urbanística e ambiental, bem como as diretrizes das respectivas políticas*

**Art. 57.**

*Na hipótese de condomínios urbanísticos, os equipamentos condominiais de infraestrutura permanecem sob a responsabilidade do empreendedor até o registro da convenção de condomínio aprovada, no Ofício de Registro de Imóveis, quando passam à responsabilidade do condomínio.*

**Capítulo XII.**

**DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

## **Art. 58.**

*O Poder Executivo poderá regularizar parcelamento do solo ou condomínio urbanístico não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes ou unidades autônomas, adotando as providências pertinentes quanto à responsabilização dos infratores e aplicação de sanções administrativas e penais cabíveis.*

## **Art. 59.**

*São metas, princípios, critérios e ações para a regularização fundiária:*

### **I.**

*assegurar nível adequado de habitabilidade e melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social, ambiental e de salubridade ambiental da área ocupada;*

### **II.**

*realizar a regularização fundiária em etapas, de acordo com as peculiaridades dos empreendimentos, viabilizando soluções concomitantes, sequenciais ou alternadas para questões urbanísticas, ambientais, fundiárias e cartorárias;*

### **III.**

*viabilizar diferentes formas de parceria entre o Poder Público e os interessados, favorecendo a maior integração dos órgãos do município de Jardim;*

### **IV.**

*priorizar a regularização fundiária de assentamentos informais de baixa renda consolidados;*

## **V.**

*adotar medidas de compensação por eventuais danos ambientais e prejuízos à ordem urbanística, diante da irreversibilidade das ocupações e constatada a possibilidade de sua permanência;*

## **VI.**

*promover articulação do processo de regularização dos assentamentos informais com a política habitacional.*

## **Art. 60.**

*Deverão ser atendidos os requisitos urbanísticos e ambientais constantes desta Lei Complementar, admitindo-se a redução do percentual de áreas destinadas ao uso público, a critério da autoridade licenciadora, nas hipóteses em que não for possível tal atendimento, podendo haver compensação com outras áreas que se situarem fora do empreendimento.*

## **Art. 61.**

*Na fixação dos índices urbanísticos das áreas a serem regularizadas será considerada a situação fática da ocupação, assim como suas especificidades urbanísticas, ambientais e sociais, atendidos os seguintes aspectos:*

### **I.**

*tipologia das edificações existentes;*

### **II.**

*características socioeconômicas da população residente;*

### **III.**

*usos predominantes.*

**1º.** Os usos permitidos, tamanho máximo e mínimo dos lotes, assim como os coeficientes de aproveitamento mínimo e básico dos lotes de cada área a ser regularizada deverão obedecer aos parâmetros estabelecidos no Plano Diretor, na Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo do município de Jardim e nesta Lei Complementar.

**2º.**

O percentual mínimo de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários bem como de espaços livres de uso público, incluindo as áreas verdes, serão estabelecidos para os casos específicos.

**3º.**

O dimensionamento do sistema viário deverá considerar a configuração das vias e edificações existentes, de modo a minimizar as realocações, desde que seja garantida a acessibilidade dos serviços públicos indispensáveis à qualidade de vida da população.

## **Art. 62.**

Na concessão de uso especial de imóvel urbano, instituída coletivamente, na forma da lei, nos locais cuja ocupação possa acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes, o Poder Público deverá assegurar o exercício do direito à moradia em outro local.

**1º.**

O exercício do direito à moradia no caso de que trata o caput poderá ser garantido em outro local na hipótese de ocupação de imóvel:

**I.**

de uso comum do povo;

**II.**

destinado a projeto de urbanização;

### **III.**

*de interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;*

### **IV.**

*reservado à construção de represas e obras congêneres;*

### **V.**

*situado em via de comunicação.*

## **2º.**

*No caso de usucapião especial de imóvel urbano instituído coletivamente, na forma da lei, aplica-se também o disposto neste artigo.*

**Art. 63.** *O Poder Executivo, obtida a regularização, na forma do art. 40 da Lei nº 6.766/79, promoverá judicialmente a autorização para levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, a título de ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.*

## **Art. 64.**

*No caso de regularização fundiária promovida pelo Poder Executivo ou por órgão ou entidade de qualquer nível de governo, caberá ao Poder Público as providências para a realização ou implantação, no mínimo:*

### **I.**

*de estudos urbanísticos e ambientais necessários;*

### **II.**

*do sistema viário;*

### **III.**

*de sistema de drenagem de águas pluviais;*



#### **IV.**

*de rede de abastecimento de água potável;*

#### **V.**

*de sistema de disposição adequada do esgoto sanitário.*

#### **1º.**

*Os encargos previstos decorrentes deste artigo podem ser compartilhados com os beneficiários, a critério do Poder Público, com base na análise de, pelo menos, dois aspectos:*

##### **I.**

*se os equipamentos urbanos e comunitários já foram implantados parcial ou totalmente;*

##### **II.**

*o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.*

#### **2º.**

*Além do previsto no parágrafo anterior, o Poder Público poderá exigir dos beneficiários a implantação de todos os equipamentos urbanos e comunitários exigidos nesta Lei Complementar.*

#### **3º.**

*No caso de regularização de parcelamento cujo empreendedor for identificável, o Poder Público deverá ser por este ressarcido em relação a todas as despesas efetivadas com a regularização.*

#### **Art. 65.**

*A regularização urbanística e ambiental não implica o reconhecimento de direitos quanto à posse e ao domínio.*

***Parágrafo único. .***

*A ausência do registro cartorai da área onde o Poder Público promover a regularização dos assentamentos informais de interesse social, com características urbanas, não impedirá a realização de obras de implantação de infraestrutura e de equipamentos públicos comunitários.*

***Capítulo XIII. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS***

***Art. 66.***

*A Prefeitura impedirá ou fará demolir pelos meios legais, as edificações ou construções em lotes que contravenham esta Lei Complementar, promovendo judicialmente a responsabilidade civil e criminal dos infratores.*

***Art. 67.***

*A execução de parcelamento do solo em qualquer de suas modalidades, sem a prévia aprovação do projeto respectivo pelo Poder Público e a execução de obras correlatas em desacordo com esse mesmo projeto, acarretará a aplicação das seguintes penalidades administrativas, sem prejuízo das sanções penais previstas na legislação federal:*

***I.***

*multas;*

***II.***

*embargo;*

***III.*** *interdição;*

***IV.***

*demolição*

## **Art. 68.**

*A ninguém, pessoa física ou jurídica, sob as penas previstas na legislação federal e nesta Lei Complementar, é lícito efetuar, sem prévio consentimento da autoridade competente, o parcelamento do solo ou o condomínio urbanístico, em qualquer uma de suas modalidades, em áreas públicas ou de sua propriedade.*

### **1º.**

*Estende-se a proibição deste artigo aos concessionários de serviços públicos quanto à instalação dos respectivos serviços.*

### **2º.**

*Embora satisfazendo as exigências desta Lei Complementar, qualquer projeto poderá ser recusado ou ter determinada a sua alteração total ou parcialmente, pelo órgão competente, tendo em vista:*

#### **I.**

*o Plano Diretor e a Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo Urbano do município de Jardim;*

#### **II.**

*o desenvolvimento urbano e econômico da região;*

#### **III.**

*a defesa do meio ambiente, das reservas turísticas ou naturais;*

#### **IV.**

*localização, configuração topográfica ou características físicas do solo e subsolo;*

#### **V.**

*interesse histórico, artístico o paisagístico.*

### **Art. 69.**

*Toda obra ou edificação, a qualquer tempo, poderá ser vistoriada pelo Poder Público, e para esse fim o encarregado da fiscalização terá imediato ingresso ao local, mediante apresentação de sua identificação funcional.*

### **Art. 70.**

*Verificada qualquer infração às disposições desta Lei Complementar, será lavrado o competente Auto de Infração e Multa para, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, o infrator pagar ou apresentar defesa, sob pena de confirmação da penalidade imposta.*

### **Parágrafo único. .**

*Vencido o prazo da imposição do Auto de Infração e Multa, serão lavrados:*

#### **I.**

*auto de embargo da obra ou empreendimento, se for o caso;*

#### **II.**

*intimação para regularização da situação, nos termos da legislação específica.*

### **Art. 71.**

*Aplicada a multa, não fica o infrator desobrigado do cumprimento das exigências que a houver determinado e nem estará isento das obrigações de reparar o dano resultante da infração.*

### **Art. 72.**

*As multas não pagas nos prazos fixados serão inscritas em dívida ativa e cobradas judicialmente.*

### **Art. 73.**

*O embargo, sem prejuízo das multas e outras penalidades, determina a paralisação imediata de uma obra inserida em parcelamento, quando constatada desobediência às disposições desta Lei Complementar ou aos projetos aprovados.*

### **Parágrafo único. .**

*O embargo será retirado somente quando regularizada a situação que o motivou.*

### **Art. 74.**

*O parcelamento ou condomínio urbanístico poderá ser interditado, no todo ou em parte, bem como a edificação inserida em seu interior, acarretando o impedimento de sua ocupação ou o funcionamento de atividade aí instalada, quando:*

#### **I.**

*o parcelamento do solo ou condomínio urbanístico ou a edificação em seu interior, não tenha sido objeto de aprovação pelo Poder Público;*

#### **II.**

*houver utilização para fim diverso do considerado no projeto;*

#### **III.**

*houver utilização para fim proibido, em razão do que estabelecem as normas de uso e ocupação para a zona em que se encontra.*

### **Parágrafo único. .**

*Serão instaladas placas nos empreendimentos irregulares informando a interdição pelo Poder Público.*

### **Art. 75.**

*A obra ou edificação será demolida, total ou parcialmente, quando não atendidos o embargo ou interdição realizados.*

## **Art. 76.**

*Constitui infração administrativa, independente da aplicação de sanções penais ou cíveis:*

### **I.**

*iniciar, dar continuidade, ou efetuar loteamento ou condomínio urbanístico no solo do município de Jardim, sem autorização do Poder Público, ficando o infrator sujeito a multa de 10% (dez por cento) do valor do imóvel, estabelecido com base no valor do imóvel calculado com base na Planta Genérica de Valores utilizada para cálculo do IPTU;*

### **II.**

*executar obras no parcelamento ou condomínio urbanístico em desacordo com as licenças, o projeto e cronograma aprovados.*

### **1º.**

*Incidem na mesma sanção administrativa, os corresponsáveis, o agrimensor, o corretor, o eventual comprador, o vendedor, bem como todo aquele que de qualquer modo contribuir para a concretização do empreendimento no município de Jardim, sem autorização do Poder Público ou em desacordo com as licenças emitidas.*

### **2º.**

*Em caso de reincidência, será cominada ao infrator a multa de 15% (quinze por cento) do valor do imóvel, estabelecido com base na Planta Genérica de Valores utilizada para cálculo do IPTU.*

**3º.** *Na hipótese do inciso I deste artigo, sendo o imóvel de propriedade do Poder Público, a multa cominada ao infrator será de 20% (vinte por cento) do valor do imóvel, estabelecido com base no valor do imóvel calculado com base na Planta Genérica de Valores utilizada para cálculo do IPTU.*

#### **4°.**

*Além da pena de multa, os infratores ficarão impedidos de participar de licitações públicas e de transacionar com entes da Administração Pública Direta e Indireta do município de Jardim pelo prazo de 2 (dois) anos, bem como de requerer a aprovação de parcelamentos do solo em todas as suas modalidades, enquanto não sanada a irregularidade constatada.*

#### **5°.**

*Se o infrator for servidor público da Administração Direta ou Indireta do município de Jardim, a ação constitui falta grave, sujeitando o infrator à demissão, a bem do serviço público.*

### **Art. 77.**

*Incorre nas mesmas penas previstas no artigo anterior a autoridade do município de Jardim que:*

#### **I.**

*autorizar o parcelamento do solo ou condomínio urbanístico, sem a observância das exigências legais ou em desacordo com as recomendações técnicas pertinentes;*

#### **II.**

*deixar de aplicar as sanções previstas nesta Lei Complementar;*

#### **III.**

*deixar de adotar as providências cabíveis previstas na legislação para impedir a continuidade do empreendimento com indícios de irregularidades;*

#### **IV.**

*não promover a interdição do empreendimento, quando constatada a irregularidade;*

## **V.**

*dificultar, impedir, retardar ou inibir, por qualquer meio, a ação fiscalizatória dos agentes públicos competentes;*

## **VI.**

*relevar sanção aplicável por descumprimento aos preceitos desta Lei Complementar.*

## **Art. 78.**

*As sanções serão aplicadas:*

### **I.**

*nos casos do caput do Art. 76 e seus §§ 1º, 2º e 3º e do Art. 77, pelos agentes públicos encarregados da fiscalização;*

### **II.**

*no caso do Art. 76, § 4º, pelo Secretário Municipal a cuja pasta esteja vinculado o agente público, órgão ou entidade que tenha aplicado a sanção;*

### **III.**

*no caso do Art. 76, § 5º, pela autoridade competente prevista no Regime Jurídico aplicável aos Servidores Públicos do município de Jardim.*

## **Art. 79.**

*Comprovada a omissão das autoridades competentes na observância dos preceitos desta Lei Complementar e sem prejuízo da iniciativa popular, o agente público encarregado da fiscalização tem o dever de comunicar ao Ministério Público para adoção das providencias cabíveis.*

## **Parágrafo único. .**

*É nulo, por desvio de finalidade, o ato administrativo que, motivado exclusivamente pela subscrição da representação prevista neste artigo, afastar o servidor público de suas funções fiscalizadoras ou removê-lo para órgão diverso de onde exerce suas funções.*



#### **Art. 80.**

*O valor da arrecadação das multas aplicadas será recolhido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento do município de Jardim.*

### **Capítulo XIV. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

#### **Art. 81.**

*O Poder Público deverá criar as condições necessárias para:*

##### **I.**

*entrada de documentação e demais contatos do empreendedor com o Poder Público em um único local, de forma a facilitar o acesso pelo interessado;*

##### **II.**

*acompanhamento do andamento do processo pelo interessado;*

**III.** *exame e aprovação dos projetos de forma integrada para agilizar a tramitação dos processos bem como o suporte técnico, administrativo e logístico necessário.*

#### **Art. 82.**

*Serão obrigatoriamente publicados em circular interna do município de Jardim, ou veículo de comunicação semelhante, os atos administrativos que reconhecerem a existência de empreendimento irregular, em face dos termos desta Lei Complementar.*

#### **Parágrafo único. .**

*O ato administrativo a ser publicado em circular interna do município de Jardim deverá conter, ao menos, os elementos necessários à identificação e localização do empreendimento irregular, os motivos da declaração de irregularidade e as medidas adotadas pelas autoridades competentes.*

**Art. 83.**

*O Poder Público promoverá campanhas publicitárias e periódicas, de caráter educativo, com o objetivo de orientar a população sobre aquisição, destinação, ocupação e dominialidade dos imóveis localizados no município de Jardim.*

**Art. 84.**

*Os processos para análise de projetos de parcelamento do solo, em tramitação na data de publicação desta Lei Complementar, serão adequados, nas fases subsequentes, aos procedimentos nela definidos, respeitadas as etapas já cumpridas.*

**Art. 85.**

*Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.*

**Art. 86.**

*Revogam-se a Lei nº 684, de 17 de setembro de 1990 e demais disposições em contrário.*

*JARDIM-MS, 09 DE ABRIL DE 2013*

**MARCELO HENRIQUE DE MELLO**PREFEITO MUNICIPAL

---

*Lei Complementar Nº 105/2013 - 09 de abril de 2013*

*Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial em*