




PREFEITURA MUNICIPAL DE
INHUMAS

Declaramos para os devidos fins que a LEI nº. 3.334/2022 foi devidamente publicado no placard oficial no período de 20/06/2022 a 20/07/2022.


FERNANDA NETO VALIN
Secretária Municipal de Gestão
MAT: 68728 CPF: 711.677.301-00

LEI Nº 3.334 DE 20 DE JUNHO DE 2022.

“Estabelece normas urbanísticas para instituição, aprovação e implantação de Loteamento de Acesso Controlado no Município de Inhumas e dá outras providências”.

A CÂMARA MUNICIPAL DE INHUMAS APROVA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR.

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta Lei Complementar estabelece normas para instituição, aprovação e implantação de loteamento de acesso controlado para fins residenciais unifamiliares, em áreas localizadas no perímetro urbano do Município de Inhumas, compreendendo sua área urbana e de expansão urbana.

Art. 2º. Compete ao Município de Inhumas, no exercício de suas atribuições constitucionais, a faculdade de legislar sobre assunto de interesse local, segundo suas peculiaridades, com fundamento nos arts. 30, inc. I e 182 todos da Constituição Federal de 1988, visando o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade e da cidade, bem como garantir bem-estar de seus habitantes, observando-se a legislação infraconstitucional.

Art. 3º. O loteamento de acesso controlado deverá ser aprovado pela Prefeitura, após análise técnica do órgão municipal de planejamento, ouvido os órgãos municipais competentes, e análise jurídica da Procuradoria Geral do Município, observadas as normas previstas nesta Lei, no Plano Diretor de Inhumas e legislação dele decorrente, em especial as normas municipais sobre parcelamento do solo, zoneamento, posturas e edificações e sujeitar-se-á às disposições gerais estabelecidas na legislação federal, em especial o artigo 5º, incisos I, V, VI, VIII e IX da Lei Federal 12.587/2012, o art. 2º, §§ 1º e 8º da Lei Federal nº 6.766/1979, incluído por força do art. 78 da Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017, através do qual constituiu o loteamento de acesso controlado como modalidade de loteamento e legislação estadual que tratam do ordenamento territorial.

Parágrafo único. As diretrizes da Lei nº 6.766/79 devem ser observadas por serem de caráter geral e por trazer exigências para urbanização e habitação saudável dos lotes a serem comercializados.

Art. 4º. O loteamento previsto nesta Lei Complementar deve observar as normas urbanísticas referentes ao respectivo loteamento, especialmente no que se refere à integração do sistema viário estruturante, a fim de garantir a permeabilidade do tecido urbano e a integração com as áreas urbanas adjacentes e a mobilidade urbana.



Art. 5º. O controle de acesso ao loteamento objetiva, tão somente, a segurança dos moradores locais, às suas expensas e sem ônus ao Município.

Art. 6º. O controle de acesso ao loteamento não poderá prejudicar ao direito de ir e vir dos munícipes, garantido constitucionalmente, observadas as regras do Regulamento Interno da Associação de Moradores.

Art. 7º. É vedado o impedimento de acesso aos não residentes, pedestres ou condutores de veículos, permitida a exigência de identificação e cadastro.

Seção I Dos Princípios e Diretrizes Gerais

Art. 8º. O loteamento de acesso controlado estará subordinado aos princípios e diretrizes da Política Urbana estabelecidos na Constituição Federal, no Estatuto da Cidade - Lei nº 10.257, de 2001, na Lei Federal nº 13.465/2017, na Lei Federal nº 6.766/1979, em especial o art. 2º, § 8º, incluído pela Lei Federal nº 13.465/2017, no Plano Diretor do Município de Inhumas, aprovado pela Lei nº 2.675 de 14 de dezembro de 2007 e legislação urbanística complementar e nesta Lei, adotando-se em especial aos princípios da função social da propriedade urbana e da função social da cidade de habitar, trabalhar, circular e garantir lazer, observando as diretrizes gerais estabelecidas no art. 2º da Lei Federal nº 10.257/2001.

Art. 9º. É vedado o parcelamento do solo urbano na modalidade de loteamento de acesso controlado, nas seguintes situações:

I - em terrenos alagadiços e/ou sujeitos a inundações, exceto se tomadas, previamente, as providências técnicas para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), com afloramento do lençol freático, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI - em áreas caracterizadas como Áreas de Preservação Permanente –APP's, como Unidades de Conservação, nos termos da Lei Federal nº 9.985/2000, compreendendo as Unidades de Proteção Integral e as Unidades de Uso Sustentável.

Seção II



Dos Objetivos Gerais e Específicos.

Art. 10. Esta lei tem por objetivo geral disciplinar o ordenamento territorial do Município, por meio da normatização do parcelamento do solo urbano na modalidade de loteamento de acesso controlado, com parcela deste em área fechada e com controle de acesso, garantidas as funções sociais da cidade e da propriedade urbana e ressaltados os aspectos inerentes aos valores ambientais, paisagísticos, monumentais, históricos, de mobilidade e acessibilidade e de sustentabilidade humana.

Parágrafo único. Na busca do princípio da sustentabilidade urbana, deverá ser estimulada a complementariedade do uso do solo, residencial e de atividades complementares à função habitacional, de forma a objetivar a conformação de cidade compacta.

Art. 11. São objetivos específicos ao parcelamento do solo visando à aprovação do loteamento de acesso controlado:

I - estimular e orientar o desenvolvimento urbano no Município, com adensamento populacional equilibrado, proporcional à capacidade de atendimento dos equipamentos urbanos e comunitários, assegurando à população condições dignas de habitação, trabalho, lazer e circulação no espaço urbano;

II - definir os procedimentos para a elaboração do projeto urbanístico, aprovação, implantação das obras de infraestrutura, rateio das despesas decorrentes da manutenção das obras de infraestrutura básica interna ao loteamento de acesso controlado;

III - assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade e do Município nos processos de parcelamento do solo urbano na modalidade prevista nesta Lei;

IV - adequar a legislação municipal às novas demandas do mercado imobiliário surgidas com a promulgação da Lei Federal nº 13.465/2017 ao constituir a modalidade de loteamento de acesso controlado.

V - promover a compatibilização harmônica da liberdade de ir e vir com o direito à segurança pública, observadas as normas do Regulamento Interno aprovado pela Associação de Moradores com aprovação do Município e registro cartorário, juntamente com o registro imobiliário do loteamento;


VI - zelar pela mútua cedência dos bens jurídicos protegidos constitucionalmente.

Seção III Dos Conceitos e Definições



PREFEITURA MUNICIPAL DE
INHUMAS

Declaramos para os devidos fins que a LEI nº. 3.334/2022
foi devidamente publicado no placard oficial no período de
20/06/2022 a 20/07/2022.


FERNANDA NETO VALIN
Secretária Municipal de Gestão
MAT: 68728 CPF: 711.677.301-00


Art. 12. Para os fins desta Lei, considera-se loteamento de acesso controlado a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, áreas para implantação de equipamentos urbanos e comunitários, áreas verdes e Áreas de Preservação Permanente, quando houver, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, com fechamento do perímetro, mediante limite ou tapagem por muro ou qualquer outro modo de fechamento e dotado de portaria de controle de acesso.

§ 1º A parcela máxima do loteamento a receber fechamento será objeto de diretrizes técnicas do órgão municipal de planejamento, observados os aspectos de mobilidade, ambientais e socioculturais da cidade, bem como de sua paisagem urbana.

§ 2º A área objeto do fechamento com controle de acesso englobará exclusivamente os imóveis particulares com fins residenciais e as áreas privativas: comunitárias e de esporte e lazer, assim como, as Áreas Públicas destinadas ao sistema de circulação interna e às áreas verdes e de recreação;

§ 3º Deverão localizar-se externamente ao fechamento, as Áreas Públicas – APM's destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários e às demais vias de circulação e de acesso, exigidos nos termos da legislação de parcelamento do solo urbano, bem como outros usos de caráter comercial privado, legalmente previstos e que porventura comporão o empreendimento.

§ 4º À critério do órgão municipal de planejamento admite-se ainda o fechamento das Áreas Públicas Municipais – APM's categorizadas como Áreas de Preservação Permanente – APP's.

§ 5º O fechamento das Áreas Públicas Municipais identificadas nos parágrafos 2º, 3º e 4º, deste artigo, será objeto de permissão de uso, outorgada pelo Poder Público Municipal a uma associação de direito público constituída pelos moradores, em consonância com a legislação pertinente e nos termos desta Lei. 

Art. 13. A permissão de uso de bens públicos municipais, localizados na área de fechamento do loteamento de acesso controlado, será possível e legalmente permitida, desde que mediante procedimento administrativo observando-se as normas contidas nesta Lei e demais normas urbanísticas vigentes e pertinentes ao instituto da permissão de uso de bem público.

Art. 14. As contribuições ou prestações financeiras periódicas dos proprietários dos lotes situados no loteamento de acesso controlado provenientes dos serviços prestados e pagos deverão ser revertidas em melhorias em prol dos moradores, para conservação, manutenção das obras de infraestrutura internas e serviços de interesse comum como segurança privada, limpeza pública, conservação e paisagismo de áreas verdes e de recreação, de coleta e acondicionamento de resíduos sólidos, nos termos do Regulamento Interno do Loteamento de Acesso Controlado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
INHUMAS

Declaramos para os devidos fins que a LEI n.º 3.334/2022 foi devidamente publicado no placard oficial no período de 20/06/2022 a 20/07/2022.

Fernanda Neto Valin
FERNANDA NETO VALIN
Secretária Municipal de Gestão
MAT: 68728 CPF: 711.677.301-00

Art. 15. Na implantação do loteamento de acesso controlado não de serem atendidos os dispositivos gerais da Lei Federal n.º 6.766/1979, demais normas gerais da legislação urbanística federal e estadual e municipal pertinente.

Parágrafo único. O loteamento de acesso controlado segue as regras disciplinadas pelo art. 2.º, §1.º e § 8.º da Lei Federal n.º 6.766/1979, alterações introduzidas pela Lei Federal n.º 13.465/2017.

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 16. A modalidade de loteamento de acesso controlado, de que trata a presente lei, sujeitar-se-á às normas técnicas de parcelamento do solo estabelecidas pelo Plano Diretor e legislação de Parcelamento do Solo Urbano do Município de Inhumas, em consonância com os dispositivos específicos da presente lei.

Parágrafo único. Fica dispensada a exigência legal de doação do percentual de Área Pública Municipal, quando da ocorrência de prévio desmembramento de gleba para fins de posterior implantação de loteamento de acesso controlado nas subparcelas decorrentes, ocasião em que os percentuais de reserva de Áreas Públicas serão atendidos, nos termos da legislação vigente.

Art. 17. Para implantação da modalidade de loteamento de acesso controlado, deverão ser observados os seguintes requisitos urbanísticos:

I - garantia da articulação e continuidade do sistema viário principal da cidade, segundo diretrizes técnicas, a serem emitidas pelo órgão municipal de planejamento, de forma a promover a circulação de pessoas, veículos, bens e mercadorias;

II - compõe o sistema viário principal da cidade as Vias Expressas, as vias Arteriais e as vias Coletoras, estas últimas podendo ser objeto de fechamento, por serem vias que recebem o tráfego das vias locais do loteamento e direciona às vias de categoria superior, à critério do órgão municipal de planejamento;


III - para autorização de loteamento de acesso controlado deverá estar garantida o acesso viário à gleba, por meio de sistema viário integrado ao sistema viário principal da cidade e com caixa mínima com largura de 30,00m (trinta metros), ouvido o órgão de planejamento quanto a categorização da via, exceto, com caixa mínima de 12,00m (doze metros), quando o sistema viário projetado ao empreendimento consistir em prolongamento ou ampliações dos já existentes;

IV - para autorização de loteamento de acesso controlado deverá estar garantido o abastecimento de água por rede pública, a coleta e o tratamento do esgoto sanitário, assim como, o fornecimento de energia elétrica por rede pública, todos atestados por meio dos Atestados de Viabilidade Técnica, emitidos pelos órgãos competentes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE
INHUMAS

Declaramos para os devidos fins que a LEI n.º. 3.334/2022 foi devidamente publicado no placard oficial no período de 20/06/2022 a 20/07/2022.


FERNANDA NETO VALIN
Secretária Municipal de Gestão
MAT: 68728 CPF: 711.677.301-00

V - os projetos de parcelamentos do solo urbano, na modalidade de loteamento de acesso controlado, lindeiros ou divididos por rodovias, redes de transmissão de energia elétrica, torres de transmissão de ondas, dutos de saneamento ficam sujeitos à apresentação de Atestados de Viabilidade Técnica dos órgãos competentes, incluindo a definição de sua faixa de domínio;

Parágrafo único. As vias localizadas ao longo das faixas de domínio dos elementos descritos neste inciso deverão possuir largura mínima 15,00m (quinze metros).

VI - o traçado viário, sua dimensão e categorização estarão vinculados ao atendimento das seguintes definições, nos termos da Lei Municipal n.º 2.675 de 14 de dezembro de 2007:

a) Vias Expressas são vias de fluxo intenso de veículos, possuindo apenas interseções de nível, e que cumprem a função principal de ligações entre regiões do Município e acessos às atividades econômicas por meio das vias paralelas, de modo a proporcionar maiores velocidades, com principal função a de permitir interligações metropolitana e/ou regional.

Parágrafo único. As Vias Expressas terão faixa de domínio de 40,00m (quarenta metros), compreendendo 2 (duas) faixas de rolamento de 9,00m (nove metros) separadas por canteiro central de 14,00m (quatorze metros) e circulação de pedestres de 4,00m (quatro metros) de cada lado, sendo vedada a permissão de seu fechamento.

b) Vias Arteriais são vias estruturadoras do tráfego urbano, com acessibilidade aos lotes lindeiros, às vias secundárias e locais, atendendo a circulação geral urbana, com pista dupla, com canteiro central ou, pista única, com sentido duplo de tráfego.

Parágrafo único. As Vias Arteriais terão faixa de domínio de 30,00m (trinta metros), compreendendo 2 (duas) faixas de rolamento de 9,00m (nove metros), incluindo ciclo faixas de 2,00m (dois metros) para cada lado das faixas de rolamento, separadas por canteiro central de 4,00m (quatro metros) e circulação de pedestres de 4,00m (quatro metros) de cada lado, admitindo-se extensão máxima de 5.000,00m (cinco mil metros) e máximo de 10% (dez por cento) de declividade, sendo vedada a permissão de seu fechamento. Observar a legislação federal no art. 24, inciso IV da Lei 12.587 de 2012 que fala sobre acessibilidade.


c) Vias Coletoras são aquelas que tem a função de coletar o tráfego das vias locais e distribuí-lo para as vias Expressas ou Arteriais.

§ 1º. As Vias Coletoras terão faixa de domínio de 15,00m (quinze metros), compreendendo uma faixa de rolamento de 9,00m (nove metros) e circulação de pedestres de 3,00m (três metros) de cada lado, admitindo-se extensão máxima de 1.000,00m (mil metros) e declividade máxima de 10% (dez por cento), podendo, a critério do órgão municipal de planejamento, ser permitido o seu fechamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
INHUMAS

Declaramos para os devidos fins que a LEI nº. 3.334/2022 foi devidamente publicado no placard oficial no período de 20/06/2022 a 20/07/2022.


FERNANDA NETO VALIN
Secretária Municipal de Gestão
MAT: 68728 CPF: 711.677.301-00

§ 2º. Fica excepcionalizada a exigência de extensão máxima de 1.000,00m (mil metros) quando se tratar da tipologia de via estabelecida no Parágrafo único do inciso V do Art. 17, desta Lei.

d) Vias Locais são vias que promovem a distribuição do tráfego local e propiciam o acesso imediato aos lotes e áreas.

Parágrafo único. As Vias Locais terão faixa de domínio de 12,00m (doze metros), compreendendo uma faixa de rolamento de 7,00m (sete metros) e circulação de pedestres de 2,50m (dois virgula cinquenta metros) de cada lado, admitindo-se extensão máxima de 1.000,00m (mil metros), declividade máxima de 13% (treze por cento) e mínima de 2% (dois por cento), admitindo-se permissão de seu fechamento.

e) Vias de Pedestres são vias secundárias ou locais, com características próprias, não admitindo-se a circulação de nenhum tráfego motorizado, sendo destinadas exclusivamente à circulação de pedestres.

Parágrafo único. As Vias de Pedestres terão faixa de domínio de 06,00m (seis metros), extensão máxima de 250,00m (duzentos e cinquenta metros), com tratamento adequado à sua função, admitindo-se equipamentos e/ou mobiliário urbano, desde que, resguardada a faixa de domínio.

VII - será compulsório o atendimento das exigências estabelecidas nesta lei quanto às proporcionalidades e finalidades das reservas de Áreas Públicas, as quais deverão situar-se fora do fechamento, exceção feita ao sistema viário, às áreas verdes e de recreação e às Áreas de Proteção Permanente – APPs, devidamente autorizadas para o fechamento e atendidas as seguintes condições:

a) mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) da área parcelável da gleba, destinado ao sistema viário;

b) mínimo de 7,5% (sete vírgula cinco por cento) da área parcelável da gleba, destinado às áreas verdes e de recreação;

c) mínimo de 7,5% (sete vírgula cinco por cento) da área parcelável da gleba, destinado às áreas com fim específico de utilidade pública, tais como: educação, saúde, assistência social, segurança pública, esporte, cultura, administração e outras atividades públicas municipais de interesse coletivo.

d) para efeito de aplicação dos percentuais de reserva de área pública estabelecidos nas alíneas anteriores, não serão computadas as áreas situadas nas Áreas de Preservação Permanente- APPs, consideradas por força do art. 70, inc. I da Lei Municipal nº 2. 675/2007, assim como as faixas “non aedificand”, estabelecidas em lei.

VIII - de acordo com o interesse público e desde que justificadamente comprovada a falta de demanda por determinada destinação de Área Pública contígua ao




loteamento de acesso controlado, a critério do órgão municipal de planejamento admitir-se-á a transferência de parte do total do percentual exigido de reserva para outra localidade do perímetro urbano, em valor monetário equivalente, observando-se:

a) a nova área oferecida em permuta pelo percentual de reserva pública exigido deverá ser objeto de avaliação pelo órgão municipal responsável pela avaliação de imóveis no Município, de forma a garantir a equivalência dos valores imobiliários entre as partes.

b) admitir-se-á ainda como permuta por parte do percentual de reserva pública referida neste artigo, a oferta de construção de equipamentos e benfeitorias públicas, em percentual de até 50% (cinquenta por cento) e em valor equivalente, a ser avaliado pelo órgão competente da Prefeitura e segundo condições a serem determinadas em Termo de Compromisso firmado entre as partes.

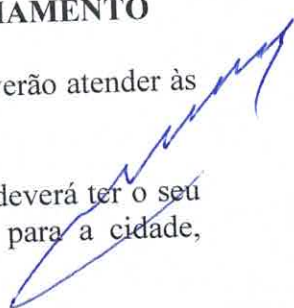
Art. 18. Será obrigatória a implantação da infraestrutura básica, compreendendo os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, abertura e pavimentação de vias e logradouros públicos, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, assim como construção dos elementos de fechamentos dos núcleos e da (s) guarita (s), nos termos desta lei.

Art. 19. No loteamento de acesso controlado, a construção dos passeios públicos estará a cargo do proprietário do terreno e deverá observar os critérios estabelecidos em normativa referente às calçadas.

Art. 20. A construção de vias de pedestres, áreas destinadas às atividades de convivência e lazer, previsto no Projeto Urbanístico do Loteamento de Acesso Controlado estará à cargo do empreendedor e deverá observar os critérios estabelecidos nas normas referentes às calçadas e às normas edilícias e de posturas municipais. 

CAPÍTULO III DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA A ÁREA DE FECHAMENTO

Art. 21. As áreas sob outorga de permissão de fechamento deverão atender às seguintes disposições urbanísticas:

I - o sistema viário principal dará acesso ao núcleo fechado e deverá ter o seu traçado estruturado em conformidade com o existente ou projetado para a cidade, compondo o percentual de reserva pública previsto nesta lei. 

II - externamente ao elemento de fechamento deverá ser reservada uma faixa de área verde, com implantação de paisagismo, na dimensão mínima de dois metros de largura, sendo que 10% (dez por cento) deste total de área poderá compor o percentual de reserva de Área Pública destinada às áreas verdes, previsto na alínea "b" do inciso VII do Art. 17 desta lei, desde que não ultrapasse a metade do percentual de reserva de área pública destinado às áreas verdes.



a) caso a área a ser parcelada se encontre limitando com equipamento urbano ou comunitário implantado e cercado ou com lotes edificados, situados em loteamentos aprovados e consolidados, e, não circundados por sistema viário, fica dispensada a projeção e implantação da faixa de área verde com implantação de paisagismo, no local do empreendimento;

b) admitir-se-á, excepcionalmente nas situações previstas anteriormente, a permuta do percentual da faixa de área verde com implantação de paisagismo por nova área, ou como permuta do percentual da faixa de área verde a oferta de construção de equipamentos e benfeitorias públicas, desde que seja objeto de avaliação pelo órgão municipal competente, de forma a garantir equivalência dos valores imobiliários, nas situações previstas anteriormente.

III - a área sob fechamento deverá conter, no mínimo, um acesso de entrada e saída, com guarita de controle de acesso.

IV - o traçado urbanístico deverá observar a dimensão máxima das quadras de 300,00m (trezentos metros) e conformação compatível com a topografia do terreno;

V - o lote pertencente ao núcleo fechado deverá possuir área mínima de 300,00 m² (trezentos metros quadrados) e frente mínima de 12,00m (doze metros), vedado o desmembramento, permitindo, excepcionalmente, lote com área mínima de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 12,00m (doze metros), em percentual máximo de até 10% (dez por cento) do total dos lotes que compõem o empreendimento.

VI - as áreas edificadas integrantes do loteamento de acesso controlado estarão sujeitas ao controle de usos, de parâmetros urbanísticos e edifícios estabelecidos pela legislação do Plano Diretor, de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, de Obras e Edificações e de Posturas do Município, assim como às demais normativas pertinentes, estando a altura máxima para as edificações internas ao núcleo fechado limitada em dois pavimentos.

VII - no núcleo fechado permite-se, exclusivamente, como uso residencial aquele classificado como habitação unifamiliar, nos termos da legislação em vigor.

CAPÍTULO IV DOS PARÂMETROS AMBIENTAIS

Art. 22. No parcelamento do solo urbano para fins de implantação de loteamento de acesso controlado, deverão ser observadas e protegidas as áreas contíguas aos cursos d'água correntes ou dormentes, com faixa mínima de proteção de 30,00m (trinta metros) a partir das margens ou cota de inundação para todos os córregos; faixa mínima de 100,00m (cem metros) para o Rio Meia Ponte e os Ribeirões Inhuminha e Capoeirão, desde que tais dimensões propiciem a preservação de suas planícies de inundação ou



PREFEITURA MUNICIPAL DE
INHUMAS

Declaramos para os devidos fins que a LEI nº. 3.334/2022 foi devidamente publicado no placard oficial no período de 20/06/2022 a 20/07/2022.

Fernanda Neto Valin
FERNANDA NETO VALIN
Secretária Municipal de Gestão
MAT: 68728 CPF: 711.677.301-00

várzeas; para as áreas circundantes das nascentes permanentes e temporárias de córrego, ribeirão e rio, raio de no mínimo 100,00m (cem metros), podendo este limite ser ampliado visando proteger a faixa de afloramento do lençol freático; faixa mínima de 50,00m (cinquenta metros) circundantes aos lagos, lagoas e reservatórios d'água naturais ou artificiais com represas e barragens; assim como as áreas cobertas por vegetação nativa, constituem áreas de caráter "non aedificand", compõem a Área de Preservação Permanente, nos termos do art. 70 da Lei Municipal nº 2.675 de 14 de dezembro de 2007, vedadas à sua subdivisão em parcelas de lotes, de forma a constituir a parte não parcelável da gleba

Parágrafo único. Por força do disposto nesta Lei deverão ser transferidas ao Poder Público Municipal as áreas descritas neste artigo, excepcionalizadas aquelas com cobertura florestal e as recompostas floristicamente.

Art. 23. O traçado urbanístico deverá estar compatibilizado com a existência de árvores nobres de madeira de lei, tombadas ou não, de forma a preservar aquelas com diâmetro a partir de 20,00cm (vinte centímetros).

Parágrafo único – Em caso de incompatibilidade com a implantação do sistema viário, poderá ser suprimida desde que apresentada e aprovada a compensação ambiental.

Art. 24. O projeto de drenagem para a gleba objeto de parcelamento do solo destinado a loteamento de acesso controlado deverá prever a implantação de bacias de retenção de águas pluviais, além de caixas de recarga do lençol freático, em conformidade com as especificidades da bacia hídrica a que faz parte.

Art. 25. O loteamento de acesso controlado terá que apresentar um projeto de serviço de coleta de lixo produzido pelos moradores do mesmo.

CAPÍTULO V DOS PARÂMETROS PARA O FECHAMENTO

Art. 26. Para o fechamento do loteamento de acesso controlado, previsto nesta Lei Complementar, devem ser observados os seguintes parâmetros:


- I - altura mínima de 2,50 metros para as grades, muros ou soluções mistas;
- II - transparência visual mínima de 70% para as formas de fechamento das divisas voltadas para logradouros públicos;
- III - as obras e elementos de edificação para o fechamento do loteamento de acesso controlado devem seguir as disposições do Código de Obras e Edificações do Município de Inhumas.

§ 1º Não se aplica o percentual mínimo de transparência visual nos casos em que o cercamento do lote coincidir com o cercamento do loteamento em que estiver inserido.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
INHUMAS

Declaramos para os devidos fins que a LEI nº. 3.334/2022 foi devidamente publicado no placard oficial no período de 20/06/2022 a 20/07/2022.


FERNANDA NETO VALIN
Secretária Municipal de Gestão
MAT: 68728 CPF: 711.677.301-00

§ 2º Em caso de divergência entre os parâmetros de fechamento estabelecidos nesta Lei Complementar e nas normas urbanísticas municipais, aplica-se aquela que melhor se adequar à situação fática, com base em análise técnica a ser realizada pelo órgão municipal de planejamento.


Art. 27. Excepcionalmente é admitida a instalação de guarita e portaria em área pública, devendo ser observada a área máxima de 30 m² (trinta metros quadrados).

Art. 28. Podem ser instaladas, no máximo, 02 guaritas em uma mesma divisa do loteamento, podendo haver em cada loteamento o número máximo de 04 guaritas, em áreas do empreendimento.

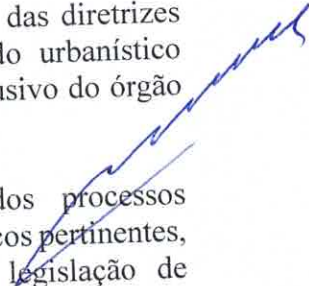
CAPÍTULO V DOS PROCEDIMENTOS PARA LICENCIAMENTO URBANÍSTICO

Art. 29. Cabe à Prefeitura municipal de Inhumas o licenciamento urbanístico dos projetos de parcelamento do solo na modalidade de loteamento de acesso controlado, subordinando-se o empreendimento às normas civis e às normas urbanísticas editadas pelo Município, Estado e União, observadas as seguintes etapas de procedimentos formais técnico, jurídico e administrativo, que constituem fases sequenciadas e definem as atribuições do empreendedor e dos órgãos públicos municipais competentes:

I - Consulta Prévia, consistindo em solicitação expressa do loteador, a qual deverá explicitar claramente sua pretensão quanto ao empreendimento, visando obter manifestação prévia do órgão municipal competente quanto à conveniência ou não do parcelamento do solo na modalidade de loteamento de acesso controlado;

II - Plano Urbanístico Preliminar, consistindo em duas fases distintas: a primeira, na emissão das diretrizes técnicas por parte do órgão municipal competente para desenvolvimento do projeto urbanístico e, a segunda, na avaliação do projeto urbanístico apresentado pelo loteador; 

III - Plano Urbanístico Definitivo, consistindo na consolidação das diretrizes técnicas emitidas e das demais legislações pertinentes sobre o traçado urbanístico proposto, este estando tecnicamente apto a receber parecer técnico conclusivo do órgão municipal competente;

Parágrafo único. Os procedimentos de protocolização dos processos administrativos, as documentações exigidas, os atos e procedimentos técnicos pertinentes, assim como os prazos processuais serão aqueles estabelecidos na legislação de parcelamento do solo urbano e regulamentos posteriores porventura necessários. 


Seção I Do Licenciamento Urbanístico

Rua 23 Qd. B, S/N – Vila São José, Inhumas-Go, CEP: 75402-709
gab.prefeiturainhumas@gmail.com (062) 3511-2121



PREFEITURA MUNICIPAL DE
INHUMAS

Declaramos para os devidos fins que a LEI nº. 3.334/2022 foi devidamente publicado no placard oficial no período de 20/06/2022 a 20/07/2022.


FERNANDA NETO VALIN
Secretária Municipal de Gestão
MAT: 68728 CPF: 711.677.301-00

Art. 30. É proibido vender, prometer vender, ceder direitos, prometer ceder ou manifestar a intenção de alienar qualquer das unidades autônomas do loteamento de acesso controlado, por meio de instrumento público ou particular, mesmo que em forma de reserva, recibo de sinal ou outro documento, sem estar o loteamento devidamente licenciado pelo Município e registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 31. Para licenciamento do Projeto Urbanístico de Loteamento de Acesso Controlado, desde que satisfeitas as exigências descritas nesta lei e o mesmo estando tecnicamente autorizado, o interessado apresentará ao órgão municipal de planejamento o cronograma de execução dos projetos e assinará um Termo de Compromisso, no qual listar-se-á as seguintes obrigações e responsabilidades:

I - executar, às próprias custas, no prazo de 2 (dois) anos, permitida a prorrogação por igual período, a abertura das vias públicas e praças, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento de acordo com os padrões da Prefeitura, assim como, no mínimo, a abertura de vias e logradouros públicos, a implantação das guias e sarjetas, da rede de escoamento de águas pluviais, da rede de abastecimento de água, da rede de abastecimento de energia elétrica e de iluminação pública, da rede de esgotamento sanitário e suas destinações, a arborização de vias públicas, a pavimentação do tipo CBUQ (concreto betuminoso usinado quente), os muros ou similares para fechamento dos núcleos, a(s) guarita(s) e as faixas de paisagismo externas ao fechamento, nos termos desta lei;

II - enumerar no Termo de Compromisso as obras, aqui descritas, com os respectivos orçamentos;

III - executar as obras de acordo com as normas e padrões técnicos estabelecidos pelos respectivos órgãos competentes;

IV - facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

V - se comprometer a escriturar no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, em nome da Prefeitura Municipal de Inhumas e sem direito a qualquer indenização, todas as Áreas Públicas que passarão a integrar o patrimônio do Município.

Parágrafo único. À juízo do órgão municipal de planejamento e da Procuradoria Geral do Município, a Prefeitura poderá permitir a execução do loteamento de acesso controlado em etapas, admitindo-se a liberação da venda e ocupação parcial dos lotes, desde que faça constar complementarmente no Termo de Compromisso o que se segue:

a) definição do cronograma de implantação das obras de cada etapa, com o estabelecimento do prazo final de implantação das obras de todo o empreendimento;

b) garantia aos adquirentes dos lotes, do pleno uso e gozo dos equipamentos a serem implantados.



Seção II Da Documentação

Art. 32. A documentação referente ao projeto apto a receber licenciamento constituir-se-á de:

I - título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel a ser loteado;

II - Licença Ambiental Prévia e de Instalação emitidas pelo órgão ambiental;

III - modelo de contrato de compromisso de compra e venda, depositado no Cartório de Registro de Imóveis, com descrição da infraestrutura exigida, prazo de conclusão de serviços, bem como a denominação do empreendimento;

IV - memoriais descritivos individualizados das áreas e dos lotes do empreendimento;

V - discriminação dos bens oferecidos em garantia da execução das obras de infraestrutura urbana;

VI - Termo de Compromisso assinado pelas partes, nos termos estabelecidos por esta lei;

VII - comprovante de pagamento de emolumentos e taxas;

VIII - uma via das Diretrizes Técnicas emitidas pelo órgão municipal de planejamento.

Art. 33. Para o licenciamento final dos projetos, estes deverão conter os seguintes elementos:

I - planta urbanística geral do loteamento, na escala de 1:1000, em 03 (três) vias de cópias assinadas pelo proprietário e profissional habilitado e 02 (duas) cópias digitais em CD, com:

a) curvas de nível de metro em metro e indicação dos talwegues;

b) orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais Universal Transverse Mercator - UTM;


c) divisão das quadras, com as respectivas dimensões, áreas e numerações;

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE
INHUMAS

Declaramos para os devidos fins que a LEI nº. 3.334/2022 foi devidamente publicado no placard oficial no período de 20/06/2022 a 20/07/2022.


FERNANDA NETO VALIN
Secretária Municipal de Gestão
MAT: 58728 CPF: 711.677.301-00

e) perfis longitudinais (escala 1:1000) e transversais (escala 1:100) de todas as vias oficiais de circulação, em 4 (quatro) vias de cópias;

f) sistema de vias com a respectiva hierarquia, obedecendo aos gabaritos mínimos regulamentados na Lei do Sistema Viário;

g) indicação do ponto de interseção de tangentes localizadas nos ângulos de curva e vias projetadas;

h) faixas de domínio, servidões e outras restrições impostas pelas legislações municipal, estadual ou federal;

i) indicação em planta, com definição de limites e dimensões das áreas que passarão ao domínio do Município;

j) indicação, no quadro de áreas, da área e quantitativo total dos lotes e áreas, do sistema viário, bem como das áreas institucionais;

k) os perfis longitudinais das quadras no local de maior declive, horizontal em escala 1:1000 e vertical em escala 1:100;

l) os perfis longitudinais das vias, constando cotas longitudinais, por categoria de via;

m) planilha de caminamento dos talwegues;

n) demais elementos necessários à perfeita e completa elucidação do projeto;

o) os núcleos, com definição do tipo de fechamento e a localização das guaritas.

II - projeto completo detalhado e dimensionado, do sistema de escoamento de águas pluviais e seus equipamentos, com sua respectiva orçamentação, indicando a declividade dos coletores, as bocas-de-lobo e os dissipadores de energia às margens dos cursos d'água, observadas as normas e padrões estabelecidos pelo Município;

III - projeto completo da rede de coleta das águas servidas, com sua respectiva orçamentação, observadas as normas e padrões estabelecidos pelo Município;


IV - projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água potável e respectiva rede e, quando necessário, projeto de captação e tratamento, com respectivas orçamentações, observadas as normas e padrões estabelecidos pelo Município;

V - projeto completo do sistema de distribuição compacta de eletricidade e sistema de iluminação pública, com respectivas orçamentações, observadas as normas e padrões estabelecidos pelo Município;



PREFEITURA MUNICIPAL DE
INHUMAS

Declaramos para os devidos fins que a LEI nº. 3.334/2022 foi devidamente publicado no placard oficial no período de 20/06/2022 a 20/07/2022.


FERNANDA NETO VALIN
Secretária Municipal de Gestão
MAT: 68728 CPF: 711.677.301-00

VI - projetos de guias e sarjetas, acessibilidade universal e pavimentação das vias oficiais de circulação e calçadas, com respectivas orçamentações, observadas as normas e padrões estabelecidos pelo Município;

VII - projeto completo de sinalização viária horizontal e vertical, com sua respectiva orçamentação, observadas as normas e padrões estabelecidos pelo Município;


VIII - projetos de arborização das áreas verdes e das vias oficiais de circulação, com sua respectiva orçamentação, observadas as normas e padrões estabelecidos pelo Município;

IX - projetos de proteção das áreas sujeitas à erosão, bem como de manejo da cobertura vegetal, para execução das obras e serviços, com respectivas orçamentações, procurando preservar o maior número de espécies existentes, observadas as normas e padrões estabelecidos pelo Município, assim como a legislação pertinente.

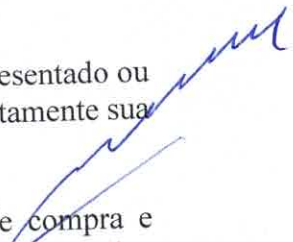
Parágrafo único. Deverá constar do Termo de Compromisso, o prazo máximo para repasse ao Município de todos os projetos complementares, com a devida aprovação pelos órgãos e concessionárias dos serviços públicos.

Art. 34. Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto e com as respectivas Anotações de Responsabilidades Técnicas (ARTs), para cada etapa dos projetos.

Art. 35. O Poder Público Municipal, após análise pelos órgãos competentes, baixará Decreto de Licenciamento Urbanístico e expedirá Alvará de Licença para execução dos serviços e das obras de infraestrutura urbana exigidos.

Art. 36. Os dados fornecidos em plantas, memoriais, certidões, escrituras, laudos e demais documentos apresentados pelo empreendedor são aceitos como verdadeiros, não cabendo ao Poder Público qualquer ônus que possa recair sobre atos firmados com base nesses documentos apresentados. 

Parágrafo único. Constatada falsidade em qualquer documento apresentado ou caso esteja em desacordo com a cópia original aprovada, este perderá imediatamente sua validade, sujeitando o interessado às penalidades legais cabíveis.

Art. 37. Deverão constar do contrato padrão de compromisso de compra e venda, ou de cessão ou de promessa de cessão do loteamento aprovado pelo Poder Público e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis, obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 da Lei Federal nº 6.766/79, com alterações da Lei Federal nº 9.785/99, além da definição do tipo de loteamento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes construtivos, a taxa de ocupação, os recuos, as servidões, as áreas não edificáveis, as restrições de anexação ou subdivisão, o licenciamento ambiental, a existência de garantias 



reais, o cronograma físico das obras e serviços a executar e a denominação do empreendimento.

CAPÍTULO VI DAS GARANTIAS E PRAZOS

Art. 38. Para a execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana exigidos para o loteamento de acesso controlado, o interessado constituirá caução, mediante escritura pública, antes da expedição do Licenciamento Urbanístico, com valor equivalente ao custo das obras e serviços a serem executados, em conformidade com o estabelecido no Termo de Compromisso através de uma das seguintes garantias:


I - carta de fiança bancária ou pessoal;

II - caução de títulos da dívida pública (ou qualquer espécie de garantia prevista em lei);

III - depósito pecuniário em consignação em conta vinculada à Prefeitura do Município;

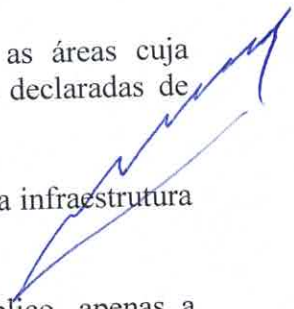
IV - caução real mediante hipoteca de imóveis situados no Município, desde que livres de quaisquer ônus, imóveis, estes que deverão ser avaliados pela Prefeitura Municipal.

§ 1º A caução deverá ser instrumentalizada por Escritura Pública e registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, no ato do registro do empreendimento, cujos emolumentos ficarão a expensas do empreendedor.

§ 2º Quando os imóveis caucionados forem localizados em área fora do empreendimento deverão ser apresentados os respectivos documentos e os registros devidamente averbados e atualizados, devendo ser procedida a devida avaliação pelo órgão competente do Município. 

§ 3º Não serão aceitas como caução, pelo Poder Público, as áreas cuja declividade seja igual ou superior a 30% (trinta por cento) e aquelas declaradas de preservação permanente.


Art. 39. O Licenciamento Urbanístico tem prazo de execução da infraestrutura de 2 (dois) anos prorrogáveis por, no máximo, mais 02 (dois) anos.

§ 1º A prorrogação será concedida, a critério do Poder Público, apenas a empreendedores que não estiverem com outros empreendimentos em situação irregular junto ao Poder Público. 



PREFEITURA MUNICIPAL DE
INHUMAS

Declaramos para os devidos fins que a LEI nº. 3.334/2022 foi devidamente publicado no placard oficial no período de 20/06/2022 a 20/07/2022.


FERNANDA NETO VALIN
Secretária Municipal de Gestão
MAT: 68728 CPF: 711.677.301-00

§ 2º Em caso de inobservância do prazo previsto no caput deste artigo, o Município utilizará do valor caucionado para fazer face à execução das obras de infraestrutura.

Art. 40. Decorrido o prazo previsto nesta lei, sem que tenha ocorrido a execução, no todo ou em parte, das obras de infraestrutura de responsabilidade do empreendedor, ficará ele, ainda:

I - sujeito às penalidades e multas previstas nesta Lei, e

II - Impedido de obter a aprovação de diretrizes e de novos empreendimentos imobiliários que venham a ser requeridos por si ou por meio de empresas das quais faça parte.

Art. 41. Com a concordância do Poder Público, a garantia poderá ser reduzida, na proporção da execução das obras e serviços, caracterizando seu descaucionamento parcial, com registro cartorário da redução da caução.

§ 1º Somente após a conclusão da totalidade dos serviços o Poder Público Municipal poderá liberar as garantias estabelecidas.

§ 2º Quando o parcelamento for realizado em etapas, as obras e serviços de cada etapa devem ser objeto de vistoria e recebimento individualizado pelo Poder Público Municipal.

CAPÍTULO VII DA OUTORGA DE PERMISSÃO DE USO ESPECIAL DE BEM PÚBLICO MUNICIPAL

Art. 42. Fica o Poder Público Municipal autorizado, mediante ato administrativo negocial, gratuito, discricionário e precário a facultar à entidade representativa dos proprietários do loteamento de acesso controlado o uso especial de bens públicos municipais, nas condições estabelecidas nesta Lei e pela Administração Municipal, utilizando o instituto de direito administrativo permissão de uso, através de outorga, revestido de justificado interesse público.


Parágrafo único. O ato administrativo de que trata este artigo, caracterizado como simples manifestação de vontade unilateral da Administração Pública Municipal poderá ser revogado a qualquer tempo.

Art. 43. A permissão de uso especial de bens públicos abrange espaços públicos destinados ao sistema de circulação interna e às áreas verdes e de recreação, assim como, quando tecnicamente autorizadas, às Áreas de Preservação Permanente, mediante outorga de permissão de uso à Associação de Proprietários do loteamento, independentemente de licitação, uma vez que a mesma se dará para empreendimento específico, aprovado nos termos da presente Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
INHUMAS

Declaramos para os devidos fins que a LEI nº. 3.334/2022 foi devidamente publicado no placard oficial no período de 20/06/2022 a 20/07/2022.


FERNANDA NETO VALIN
Secretária Municipal de Gestão
MAT: 68728 CPF: 711.677.301-00

Art. 44. A permissão de fechamento do loteamento de acesso controlado é condicionada à compatibilização dos interesses públicos e privado e à observância das disposições de ordem urbanística do Município.

Art. 45. A outorga da permissão de uso se dará mediante Termo de Permissão de Uso Especial de Bens Públicos, firmado de um lado pela Associação de Proprietários e de outro lado pelo Município, representado pelo Chefe do Poder Executivo, com prévia aprovação do titular do órgão municipal de planejamento, assistidos pelo Procurador Geral do Município.

Art. 46. O Termo de Permissão de Uso Especial de Bens Públicos em loteamento de acesso controlado será outorgado por prazo indeterminado, à título precário, gratuito e intransferível, no qual deverá constar, entre outras cláusulas e condições:

- I - os espaços públicos objeto da permissão de uso especial;
- II - legislação aplicável;
- III - prazo indeterminado, rescindível a qualquer tempo;
- IV - obrigações quanto à construção, manutenção e benfeitorias internas e manutenção e conservação das vias de circulação interna, calçamento e sinalização de trânsito;
- V - encargos da Administração;
- VI - condições de devolução das benfeitorias e remoções;
- VII - multas;
- VIII - rescisão de pleno direito;
- IX - notificações e intimações.

Art. 47. O fechamento da parcela do loteamento de acesso controlado somente será outorgado após o licenciamento urbanístico do loteamento e seu consequente registro imobiliário, ficando a Permissão de Uso, de que trata a presente lei, condicionada à sua averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, na Matrícula de registro do loteamento de acesso controlado, para que surta os efeitos de direito.

Art. 48. É vedada a cessão a terceiros, a qualquer título, dos espaços públicos permissionados, assim como sua utilização para fins diversos do estabelecido.

Art. 49. Fica assegurado ao Município o direito inderrogável de supervisionar e fiscalizar o estrito cumprimento das obrigações estabelecidas, sendo reservado o direito



PREFEITURA MUNICIPAL DE
INHUMAS

Declaramos para os devidos fins que a LEI nº. 3.334/2022 foi devidamente publicado no placard oficial no período de 20/06/2022 a 20/07/2022.

Fernanda Neto Valin
FERNANDA NETO VALIN
Secretária Municipal de Gestão
MAT: 68728 CPF: 711.677.301-00

de acesso ao núcleo fechado do loteamento de acesso controlado, a fim de proceder às vistorias e outras diligências que entender necessárias e convenientes.

Art. 50. A permissão de uso outorgada pela Prefeitura das vias públicas de circulação interna, das áreas verdes e de recreação e das áreas categorizadas como Áreas de Preservação Permanente – APP's, gera à permissionária a obrigação de mantê-las e conservá-las, além de outras obrigações decorrentes do uso comum, devendo neste instrumento de permissão estar delimitado precisamente os direitos e deveres da entidade associativa, que se responsabilizará pela manutenção dos bens públicos no loteamento de acesso controlado.

Art. 51. A onerosidade da permissão de uso especial de bem público consiste:

I - na obrigatoriedade de manutenção, conservação e limpeza das áreas públicas permissionadas;

II - na manutenção do paisagismo da área interna ao núcleo fechado, inclusive da faixa de área verde externa, contígua ao elemento de fechamento dos núcleos;

III - na implantação e manutenção da sinalização horizontal e vertical de trânsito e de orientação interna ao núcleo fechado;

IV - na coleta e segregação dos resíduos sólidos nas vias internas do loteamento de acesso controlado e no acondicionamento adequado na entrada do loteamento, conforme normas pertinentes, para posterior coleta pelo serviço público de limpeza urbana;

V - na guarda de acesso às áreas fechadas do loteamento e na vigilância das áreas comuns internas, que podem ser controladas por meio de implantação de circuito interno de vigilância;

VI - na responsabilidade pelo consumo de energia elétrica decorrente da iluminação das áreas de acesso restrito, por parte dos proprietários, incidindo tarifa residencial;

VII - na responsabilidade do loteador ou associação que represente os moradores à manutenção e ao custeio das despesas com as áreas públicas permitidas em uso especial;

VIII - na manutenção de um serviço de limpeza geral conectado com o serviço de coleta de lixo público;


IX - na obrigatoriedade de promover a urbanização e conservação das vias públicas, inclusive arborizadas.

§ 1º A manutenção e limpeza dos imóveis não edificadas internos ao núcleo fechado são de responsabilidade de seus permissionários.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
INHUMAS

Declaramos para os devidos fins que a LEI n°. 3.334/2022 foi devidamente publicado no placard oficial no período de 20/06/2022 a 20/07/2022.


FERNANDA NETO VALIN
Secretária Municipal de Gestão
MAT: 68728 CPF: 711.677.301-00

§ 2º A aprovação do projeto urbanístico do loteamento de acesso controlado está condicionada à permissão onerosa de uso especial de bens públicos, observadas obrigações enumeradas nos incisos deste artigo e regras descritas no regulamento da entidade representativa dos proprietários dos imóveis situados no loteamento.

§ 3º É vedada alegação de não cumprimento das obrigações assumidas pela entidade representativa dos proprietários dos imóveis, em razão de inadimplência dos proprietários.

Art. 52. Na manutenção e conservação deve incluir, no mínimo:

I - o tratamento paisagístico das áreas públicas externas, lindeiras ao loteamento, de forma a amenizar os impactos decorrentes do fechamento do loteamento e de seus lotes;

II - a preservação e manutenção do meio ambiente, da urbanização local e da infraestrutura instalada;

III - a recuperação de quaisquer danos causados pelos permissionários à área objeto da outorga de permissão de uso; e

IV - a responsabilidade pelo pagamento referente à iluminação e à limpeza das áreas, inclusive em relação à disposição dos resíduos sólidos, com o devido acondicionamento e disposição em local apropriado, facilitando a coleta pública do lixo.

Art. 53. A outorga da permissão de uso é realizada por meio de Termo de Permissão de Uso Especial de Bens Públicos, firmado entre a entidade representativa dos moradores e o Município, com base no projeto urbanístico de fechamento aprovado e após a aprovação e registro do projeto urbanístico de loteamento de acesso controlado, e por prazo indeterminado.

Parágrafo único. O Termo de Permissão de Uso Especial de Bens Públicos será firmado com observância aos dispositivos desta Lei Complementar e às exigências técnicas dos órgãos municipais de planejamento e ambiental, ouvido a Procuradoria Geral do Município.

Art. 54. É inexigível a licitação, para as áreas de que trata esta Lei Complementar, para a celebração do Termo de Permissão de Uso Especial de Bens Públicos, sempre que as utilizações das áreas públicas estiverem inseridas na área de fechamento do loteamento de acesso controlado, o que caracteriza a inviabilidade de competição.

Parágrafo único. O Termo de Permissão de Uso Especial de Bens Públicos, configura ato administrativo que se opera em caráter discricionário e precário, circunstancia que, em linha de princípio, afasta a exigibilidade de licitação



Art. 55. O não cumprimento das obrigações e responsabilidades assumidas no Termo de Permissão de Uso Especial de Bens Públicos, em conformidade com as normas estabelecidas nesta Lei, acarretará:

I - a perda do caráter de loteamento de acesso controlado;

II - a retirada das benfeitorias, incluídos os fechamentos e portarias, sem ônus para o Município.

Parágrafo único. A remoção das benfeitorias executadas fica à cargo da entidade representativa dos moradores ou do proprietário do loteamento de acesso controlado, se for o caso.

Art. 56. O Poder Público Municipal, por razões de interesse público, poderá intervir nas áreas de circulação e nos espaços públicos permissionados.

Parágrafo único. Os atos modificativos, extintivos e construtivos em que importe interesse do Município devem ser preventivamente comunicados por escrito, com prazo de trinta dias de antecedência, aos permissionários.

Art. 57. O acesso das pessoas não proprietárias dos imóveis situados no perímetro fechado será controlado, mas não impedido.

Art. 58. O fechamento da parcela do loteamento somente será autorizado após aprovação e registro imobiliário do parcelamento do solo urbano, na modalidade de loteamento de acesso controlado.

Seção I

Dos Procedimentos para Obtenção da Permissão de Uso Especial de Bens Públicos

Art. 59. A outorga da permissão de uso especial de bens públicos localizados na área de fechamento do loteamento deverá obedecer às seguintes exigências:

a) solicitação à Prefeitura, por meio de diretrizes, para execução desta modalidade de loteamento, quando da entrada com o projeto de viabilidade para o parcelamento do solo da área;


b) aprovado o loteamento nos termos da legislação federal pertinente ao parcelamento do solo urbano, do Plano Diretor e desta Lei e, após o registro do loteamento na modalidade de loteamento de acesso controlado, no Cartório de Registro de Imóveis, o interessado deverá solicitar, por requerimento a permissão de uso especial dos espaços públicos e das vias de circulação internas.

Art. 60. Do Decreto de Aprovação do Projeto Urbanístico de Loteamento de Acesso Controlado e do Termo de Permissão de Uso deverão constar, obrigatoriamente,



PREFEITURA MUNICIPAL DE
INHUMAS

Declaramos para os devidos fins que a LEI n°. 3.334/2022 foi devidamente publicado no placard oficial no período de 20/06/2022 a 28/07/2022.


FERNANDA NETO VALIN
Secretária Municipal de Gestão
MAT: 68728 CPF: 711.677.301-00

todos os encargos relativos à manutenção e conservação dos espaços públicos, objeto da permissão de uso, sendo que as áreas verdes, calçadas ou vias de pedestres, externas ao perímetro fechado, mas que compõem o loteamento, embora não sendo objeto da permissão de uso, deverão ser mantidas e conservadas pela entidade representativa dos moradores, através de convênio com os órgãos municipais.

Art. 61. A entidade permissionária fica obrigada a arcar com as despesas relativas à manutenção e conservação dos bens públicos, enumerados no Termo de Permissão de Uso, inclusive as relativas às custas e emolumentos notariais e registrais, decorrentes do procedimento notarial e registral do loteamento de acesso controlado.

Art. 62. A permissão de uso especial de bens públicos poderá ser rescindida unilateralmente pelo Município nos seguintes casos:

I - de extinção ou dissolução da entidade permissionária;

II - de alteração de destinação da área primitivamente aprovada, do descumprimento das condições estabelecidas nesta Lei e legislação urbanística pertinente;

III - de descumprimento das condições constantes do Decreto de Aprovação do loteamento de acesso controlado e de desvirtuamento das condições pactuadas no Termo de Permissão de Uso Especial de Bens Públicos;

IV - de inobservância, sem justa causa, de qualquer prazo fixado;

V - se caracterizado interesse público do retorno dos bens à Municipalidade, quando a posse dos espaços públicos reverterá ao Município, incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias voluptuárias, úteis ou necessárias neles construídas, sem direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for.

Art. 63. O Município poderá rescindir unilateralmente o Termo de Permissão de Uso Especial de Bens Públicos, com consequente retomada das áreas objeto da outorga de uso, nos termos previstos nesta Lei Complementar.

§ 1º Devem ser removidos, no prazo de 90 dias, os seguintes elementos:

I - fechamento de área pública que confrontar com área pública externa ao loteamento;

II - guaritas, portões, cancelas ou soluções similares; e

§ 2º Caso não sejam removidos os elementos tratados no § 1º deste artigo, o Poder Público Municipal realizará a remoção, a expensas dos proprietários dos lotes, ou entidade representativa.



§ 3º Os valores dos serviços de demolição e da reconstituição da área pública efetuados pelo órgão de fiscalização são cobrados do infrator e, em caso de não pagamento, os valores serão inscritos em dívida ativa.

CAPÍTULO VIII DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 64. A infração a qualquer dispositivo desta lei acarretará, sem prejuízo das sanções previstas na legislação federal civil e ambiental pertinente e em vigor, a aplicação pelo órgão municipal competente, das seguintes penalidades administrativas:

I - advertência, que consiste na notificação escrita da irregularidade constatada pela autoridade fiscal;

II - embargo, que determina a paralisação imediata das obras de infraestrutura e do complexo do empreendimento;

III - intervenção, que consiste na interferência direta do Poder Público Municipal na execução das obras de infraestrutura do loteamento;

IV - interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do loteamento;

V - multa, na forma de penalidade pecuniária, nos termos desta lei, sem prejuízo da aplicação de outras penalidades por inobservância da legislação federal ou de preceitos regulamentares pertinentes;

VI - penalidade e multa na forma pecuniária, conforme Legislação Federal, em especial: Lei nº 6.766, de 20/12/1979; Lei nº 9.605, de 12/12/1998 e Lei nº 9.785, de 1.999, bem como outras que vierem complementá-las ou sucedê-las;

VII - cassação do alvará de licença urbanística;

VIII - revogação do Termo de Permissão de Uso;

IX - revogação do Decreto de aprovação do loteamento.

§ 1º A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator do embargo, da intervenção, da interdição, da revogação do Termo de Permissão de Uso ou da cassação do alvará de licença urbanística do loteamento.

§ 2º Todas as sanções serão comunicadas ao infrator ou ao seu representante legal, mediante notificação oficial do Órgão Municipal competente.



§ 3º É assegurado aos infratores o contraditório e a ampla defesa, com os meios e recursos inerentes ao processo administrativo.

Seção I Da Advertência

Art. 65. Será aplicada pena de advertência quando a infração puder ser corrigida de imediato e for de pequena gravidade, nos seguintes casos:

I - descumprimento de prazos administrativos;

II - descumprimento das especificações técnicas do projeto, da execução e dos materiais aplicados; e

III - não atendimento à fiscalização.

§ 1º A pena de advertência será aplicada por escrito.

§ 2º A reincidência na conduta acarretará a aplicação de pena de embargo e multa, nos termos da legislação federal.

Seção II Do Embargo

Art. 66. A execução do empreendimento que não estiver em conformidade com os projetos aprovados acarretará o embargo do empreendimento pelo Órgão Municipal competente, que consiste na suspensão temporária, total ou parcial, da obra de infraestrutura ou do complexo do empreendimento.

Art. 67. O embargo será expedido, quando:

I - o agente público constatar irregularidade no objeto do loteamento ou do empreendimento;

II - as exigências e solicitações advindas da fiscalização municipal não forem atendidas;

III - descumprimento das especificações técnicas do projeto urbanístico, da execução do loteamento e do complexo do empreendimento e dos materiais aplicados.

Parágrafo único. A aplicação do embargo não exime as outras sanções legais cabíveis.

Art. 68. O embargo poderá ser levantado somente com a regularização do empreendimento.



Art. 69. O descumprimento das exigências contidas no termo de embargo, no prazo solicitado, implicará em multa e paralisação da obra ou serviço.

Art. 70. Em caso de intervenção em obra embargada, o custo da regularização será efetuado a expensas dos adquirentes, sem prejuízo da ação regressiva contra o empreendedor.

Seção III Da Intervenção

Art. 71. O Poder Público fará intervenção no empreendimento sempre que constatar:

I - paralisação das obras pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias corridos, quando não verificados impedimentos de casos fortuito ou força maior;

II - que o empreendedor estiver executando o loteamento em desacordo com o projeto aprovado ou em descumprimento ao seu cronograma físico, em conformidade com laudo técnico expedido pela autoridade licenciadora.

§ 1º A autoridade licenciadora notificará o empreendedor para que, no prazo de 30 (trinta) dias e nas condições fixadas, regularize a situação, sem prejuízo da aplicação das devidas sanções administrativas.

§ 2º Não sendo encontrado o empreendedor ou estando este em lugar incerto e não sabido, a autoridade licenciadora providenciará a sua notificação, mediante edital publicado em jornal oficial do Município, por duas vezes, no período de 15 (quinze) dias.

§ 3º Independentemente da forma pela qual venha a ser consumada a notificação, a autoridade licenciadora dará ciência dos seus termos à comissão de representantes dos adquirentes.

Art. 72. Sempre que tomar ciência, de ofício ou por provocação de terceiro, das irregularidades enumeradas nos incisos I e II, do artigo antecedente, a autoridade licenciadora tomará as providências cabíveis, em conformidade com o estabelecido nos §§ 1º e 2º do artigo antecedente.

Art. 73. Decorrido o prazo de 90 (noventa dias) corridos, contados da data da notificação, sem a necessária regularização do loteamento, a autoridade licenciadora determinará a intervenção no empreendimento.


Art. 74. A decisão que determinar a intervenção indicará o nome do interventor e será acompanhada de motivação obrigatória, devendo ainda a autoridade licenciadora, de imediato, providenciar a averbação da intervenção na matrícula do imóvel parcelado.

Art. 75. Determinada e averbada a intervenção, na forma desta lei, os adquirentes serão notificados a imediatamente suspender o pagamento, ao empreendedor,



PREFEITURA MUNICIPAL DE
INHUMAS

Declaramos para os devidos fins que a LEI nº. 3.334/2022 foi devidamente publicado no placard oficial no período de 20/06/2022 a 20/07/2022.


FERNANDA NETO VALIN
Secretária Municipal de Gestão
MAT: 68728 CPF: 711.677.301-00

das prestações contratuais ainda remanescentes e a efetuar o seu respectivo depósito em conta específica aberta pelo Município.

§ 1º O Município receberá as quantias encaminhadas pelo adquirente e as depositará em conta de poupança aberta junto a estabelecimento de crédito, respeitado o disposto no art. 666, inciso I, do Código de Processo Civil.


§ 2º Caso as garantias oferecidas pelo empreendedor não forem suficientes, as quantias depositadas na forma do § 1º deste artigo serão utilizadas para o custeio das providências necessárias à regularização do parcelamento ou da execução das obras de infraestrutura previstas.

Art. 76. Ao interventor, que será nomeado pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, serão atribuídos os mesmos poderes de gestão que possui o empreendedor para a execução do loteamento, sendo a ele ainda facultado levantar os depósitos feitos na forma do § 1º do artigo antecedente, independentemente de prévia autorização judicial, contratar as obras e serviços necessários, alienar os lotes e unidades autônomas disponíveis, bem como executar as garantias oferecidas.

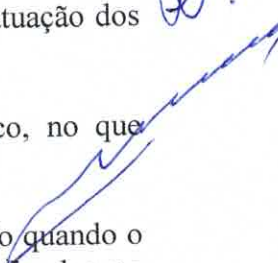
§ 1º As quantias auferidas com a alienação dos lotes e unidades autônomas ou ainda com a execução das garantias deverão ser depositadas em conta poupança, nos termos dos dispositivos desta lei.

§ 2º A execução da infraestrutura será iniciada após prévio processo licitatório, que poderá ocorrer em etapas, desde que os valores depositados sejam suficientes.

Art. 77. Durante a intervenção, o empreendedor poderá acompanhar todos os atos do interventor, bem como examinar livros, contas e contratos.

Art. 78. O interventor prestará contas de sua gestão, mensalmente, à autoridade licenciadora e à comissão de representantes dos adquirentes, devendo a sua gestão ser pautada pelos mesmos padrões de moralidade e probidade que orientam a atuação dos agentes públicos. 

Parágrafo único. O interventor equiparar-se-á a servidor público, no que concerne a seus deveres e responsabilidades.

Art. 79. A autoridade licenciadora determinará o fim da intervenção quando o parcelamento estiver em conformidade com o projeto e com os prazos fixados no cronograma físico, desde que, seja verificada a capacidade técnica e financeira do empreendedor para reassumir a implantação do loteamento. 

§ 1º Firmada a decisão que encerra a intervenção, a autoridade licenciadora requererá, imediatamente, o cancelamento da averbação realizada.



§ 2º Encerrada a intervenção, o empreendedor assumirá novamente a responsabilidade pela execução das obras de infraestrutura e do complexo do empreendimento, a ele competindo:

I - requerer à autoridade judicial autorização para o levantamento do saldo das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos;

II - notificar os adquirentes dos lotes, pelo Registro de Imóveis, para que passem a pagar diretamente a ele as prestações restantes, a partir da data em que forem efetivamente notificados.

Art. 80. A intervenção não obstará a aplicação das devidas sanções penais ou de outras que se impuserem na forma da legislação em vigor, bem como a responsabilização na esfera civil.

Seção IV Da Interdição

Art. 81. Será aplicada pena de interdição quando for constatado risco à vida, proibindo-se o uso e a ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do loteamento.

Art. 82. A interdição poderá ser suspensa somente com a regularização da situação a que deu causa.

Art. 83. O descumprimento das exigências contidas no termo de interdição, no prazo solicitado, implicará em multa e cassação do alvará de licença.

Seção V Da Multa

Art. 84. Será aplicada pena de multa, na forma de penalidade pecuniária, graduável de acordo com a gravidade da infração e conforme a legislação federal, especificamente, nos seguintes casos:

I - quando o Poder Público e as concessionárias de serviços públicos, devidamente identificados, forem impedidos de acessar o empreendimento;

II - quando o empreendedor não executar, no todo ou em parte, obras de infraestrutura de sua responsabilidade;


III - nos casos de reincidência nas penalidades de advertência, embargo, interdição e intervenção.

Art. 85. A pena de multa poderá ser aplicada concomitante às outras sanções previstas nesta lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
INHUMAS

Declaramos para os devidos fins que a LEI nº. 3.334/2022 foi devidamente publicada no placard oficial no período de 20/06/2022 a 20/07/2022.


FERNANDA NETO VALIN
Secretária Municipal de Gestão
MAT: 68728 CPF: 711.677.301-00

Art. 86. A multa pecuniária será aplicada sempre que constatar inobservância, por parte do profissional habilitado ou da firma responsável pela implantação do loteamento, dos dispositivos desta lei e ficarão sujeitos ao pagamento de multas nos valores estabelecidos nos casos de cometimento das seguintes infrações:

I - 5 (cinco) UFM (Unidade Fiscal do Município), por lote, por apresentar projeto em desacordo com os dispositivos desta lei;

II - 10 (dez) UFM (Unidade Fiscal do Município), por lote, por apresentar projeto de parcelamento, falseando medidas, cotas e demais indicações;

III - 20 (vinte) UFM (Unidade Fiscal do Município), por lote, por falsear cálculos do projeto e elementos de memoriais descritivos ou por viciar projeto, introduzindo lhe alterações de qualquer espécie após aprovação;

IV - 10 (dez) UFM (Unidade Fiscal do Município), por assumir responsabilidade na elaboração do projeto de parcelamento e entregar a sua elaboração de fato a terceiros sem a devida habilitação.

Art. 87. São aplicáveis multas simultaneamente à profissional ou à firma responsável pelo loteamento, nos seguintes casos:

I - 200 (duzentas) UFM (Unidade Fiscal do Município), por inexistência no local da obra de execução do parcelamento de cópia do projeto na forma como foi aprovado;

II - 20 (vinte) UFM (Unidade Fiscal do Município), por lote, por mês de atraso na execução do Termo de Compromisso;

III - 1.000 (mil) UFM (Unidade Fiscal do Município), pelo não cumprimento de intimação em virtude de vistoria ou de determinações fixadas no Laudo de Vistoria;

IV - 20 (vinte) UFM (Unidade Fiscal do Município), por lote, por iniciar ou executar obras no parcelamento antes da edição do respectivo Decreto de aprovação ou em desacordo com o projeto aprovado;

V - 20 (vinte) UFM (Unidade Fiscal do Município), por lote pelo não cumprimento de determinações fixadas no Laudo de Vistoria.

Art. 88. As multas aplicáveis aos proprietários dos imóveis parcelados serão as seguintes:

I - 200 (duzentas) UFM (Unidade Fiscal do Município), por lote, por remanejamento ou reparcelamento sem prévia autorização;

II - 200 (duzentas) UFM (Unidade Fiscal do Município), por lote, pelo não cumprimento da ordem de embargo;



III - 500 (quinhentas) UFM (Unidade Fiscal do Município), por lote, por ocupar ou fazer ocupar parcelamento antes do cumprimento do Termo de Compromisso;

IV - 500 (quinhentas) UFM (Unidade Fiscal do Município), por lote, quando utilizar materiais inadequados ou sem as necessárias condições de resistência, ou em desacordo com os projetos e especificações aprovados.

Art. 89. Nas reincidências, as multas estabelecidas nos arts. 84, 85 e 86 desta lei serão cominadas em dobro.


Parágrafo único. Considera-se reincidência a repetição da infração de um mesmo dispositivo desta lei pela mesma pessoa física ou jurídica depois de passada em julgado administrativamente a decisão condenatória referente à infração anterior.

Art. 90. O prazo para pagamento das multas aplicadas é de 5 (cinco) dias após a aplicação da mesma ou após julgamento do recurso.

Art. 91. As multas não pagas nos prazos legais serão inscritas na dívida ativa.

Parágrafo único. Quando o infrator se recusar a pagar as multas impostas nos prazos legais esses débitos serão judicialmente executados.

Art. 92. Quando em débito de multa, nenhum infrator receberá quaisquer quantias ou créditos que tiver com a Prefeitura, nem participará de licitação ou firmará contratos ou ajustes de qualquer natureza, não terá projetos aprovados nem obterá licença para construir, ou exercer qualquer transação com a Prefeitura até que regularize a situação.

Art. 93. Os débitos decorrentes de multas não pagas nos prazos legais serão atualizados, nos seus valores monetários, na base dos coeficientes de correção monetária que estiverem em vigor na data de liquidação das importâncias devidas. 

Seção VI **Da Cassação do Alvará de Licença**

Art. 94. A cassação do Alvará de Licença será aplicada nos casos de:

I - descumprimento das exigências contidas no termo de interdição no prazo solicitado;

II - descumprimento das exigências contidas no termo de embargo no prazo solicitado.

Parágrafo único. Todas as sanções serão comunicadas ao interessado mediante notificação oficial do órgão municipal competente.



CAPÍTULO IX Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 95. Nenhum lote será colocado à venda sem o cumprimento das seguintes condições:

- I - publicação do Decreto de licenciamento urbanístico do loteamento;
- II- registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 96. O licenciamento urbanístico do loteamento de acesso controlado, por parte da Prefeitura de Inhumas, não implicará em sua responsabilização quanto a possíveis divergências de medidas e áreas, no todo ou em relação aos lotes ou áreas, assim como quanto a possibilidade de erros na demarcação e/ou superposição do loteamento em relação a seus confrontantes.

Art. 97. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a promover a regulamentação desta Lei, no que couber.

Art. 98. Caberá ao órgão municipal de planejamento, através de comissão a ser constituída, a atribuição de garantir a eficiente aplicação desta Lei, inclusive no que se refere à análise de casos omissos e interpretações decorrentes de sua aplicação.

Art. 99. Deverão ser seguidas, em especial, as disposições da legislação municipal que dispõe sobre zoneamento e uso e ocupação do solo urbano e da Lei Federal 6766/1979, com as alterações inseridas pela Lei Federal nº 13.465/2017, bem como às disposições desta lei a respeito de loteamento de acesso controlado.

Art. 100. Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 101. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Dê-se ciência, publique-se e cumpra-se.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE INHUMAS, AOS 20 DIAS DO MÊS DE JUNHO DE 2022.


JOÃO ANTONIO FERREIRA
Prefeito


FERNANDA NETO VALIN
Secretária Municipal de Gestão