



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA D'OESTE  
PROCURADORIA JURÍDICA

LEI N.º 265/2.000

Súmula: "DISPÕE SOBRE O  
PARCELAMENTO DO SOLO  
URBANO DO MUNICÍPIO DE SANTA  
LUZIA D'OESTE, NESTE ESTADO",

O povo do Município de Santa Luzia D'Oeste, Estado de Rondônia, por seus representantes na Câmara Municipal aprovou e, eu **PEDRO DE LIMA PAZ**, Prefeito em pleno exercício, no uso das atribuições que, por lei me são deferidas, ex vi, Lei Orgânica Municipal, em seu nome sanciono e promulgo a seguinte:

**LEI MUNICIPAL N.º 265/2.000**

**CAPÍTULO I**

**DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** - O parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Santa Luzia D'Oeste, Estado de Rondônia, será regido por esta Lei e pelas normas federais e estaduais aplicáveis à matéria.

**Art. 2º** - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante:

- I - Loteamento
- II - Desmembramento ou
- III - Remembramento

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão da gleba em lotes destinados a edificações com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, ruadificação de vias existentes.

§ 2º - Por desmembramento compreende-se a subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias os logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º - Considera-se desdobramento a divisão de lotes em outros lotes.

§ 4º - Considera-se gleba a porção de terra que não tenha ainda sofrido qualquer parcelamento para fins urbanos.

§ 5º - Considera-se lote a porção de terra resultante de parcelamento urbano de solo e destinado a edificação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA D'OESTE  
PROCURADORIA JURÍDICA

§ 6º - Para os efeitos desta Lei, não se considera lote, mas gleba, a porção de terra que, embora resultante de parcelamento urbano se destina a edificação, possua área igual ou superior a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), caso em que seu parcelamento será feito mediante loteamento ou desmembramento.

Art. 3º - Remembramento é o reagrupamento de lotes ou glebas contínuas, para constituição de unidades maiores.

Art. 4º - Aplicam-se ao reloteamento as disposições sobre loteamento.

**Parágrafo Único** - Respeitando o disposto neste Artigo, o remembramento de lotes, para seu posterior parcelamento em lotes de dimensões ou organização diversa da originária, dependerá de prévia aprovação da Prefeitura.

Art. 5º - O proprietário do solo não tem o direito de loteá-lo, desmembrá-lo, remembrá-lo, reloteá-lo ou arruá-lo, salvo mediante autorização da Prefeitura e respeitado o disposto nesta lei.

Art. 6º - O arruamento consiste:

I - Na execução do sistema viário, constando de projeto de loteamento devidamente aprovado;

II - No prolongamento de vias ou abertura de vias projetadas em glebas de domínio público ou privada, com vistas a possibilitar o desmembramento para edificar e;

III - No prolongamento de vias em abertura das vias projetadas e dar continuidade ao sistema viário.

**Parágrafo Único** - Equipara-se ao loteamento o arruamento referido no item II deste artigo.

Art. 7º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas e de expansão urbana.

§ 1º - Entende-se como zona urbana aquela que contenha melhoramentos indicados em pelo menos 02 (dois) dos itens seguintes:

I - Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II - abastecimento de água;

III - Sistema de esgotos sanitários;

IV - Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V - Escola primária ou posto de saúde a uma distância de 03 (três) quilômetros do imóvel considerado.

§ 2º - Consideram-se urbanas as áreas urbanizáveis entendidas estas como as partes adjacentes à área de edificação contínua das provações.

§ 3º - Entende-se por zona de expansão urbana as áreas que, a critério da Prefeitura, possivelmente venham a ser ocupadas por edificações contínuas, dentro dos seguintes 10 (dez) anos.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA D'OESTE**  
**PROCURADORIA JURÍDICA**

§ 4º - No caso dos § 2º e § 3º deste Artigo as áreas podem estar localizadas fora das zonas definidas nos termos do § 1º.

§ 5º - O Poder Executivo, mediante a Lei, tem a delimitação física das zonas a que se refere este Artigo.

**Art. 8º - Não será permitido o parcelamento do solo:**

I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

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

III - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades municipais;

IV - Em terrenos onde as condições geológica não aconselham a edificação;

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

**Art. 9º - Os recursos d'água não poderão ser aterrados, canalizados ou tabulados, sem prévia anuência da Prefeitura.**

**Art. 10 - Além da obediência no que esta Lei determina, o parcelamento do solo deverá atender à legislação, vigente sobre destinação e uso das áreas a serem parceladas.**

**CAPÍTULO II**  
**DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO**

**Art. 11 - Os loteamentos deverão atender, pelo menos aos seguintes requisitos:**

I - As áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba;

II - Os lotes terão área mínima de 360m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) e frente mínima de 10 (dez), salvo quanto o loteamento se destinar a urbanização de construções já existentes ou edificações de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pela Prefeitura;

III - Ao longo das águas correntes e dormentes, será obrigatório, a reserva de faixa não edificante de 15 (quinze) metros de cada lado, a partir da linha da máxima chela, assim como ao longo das faixas de domínio público das rodovias e viadutos.

IV - Não será permitido fundos de lotes voltados para a faixa não edificante;

V - As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA D'OESTE  
PROCURADORIA JURÍDICA

§ 1º - Considera-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 2º - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

§ 3º - Na hipótese do item III deste Artigo, quando se trata de córregos cujas retificação esteja planejada pela Prefeitura, a faixa longitudinal obedecerá ao traçado adotado no plano de retificação.

§ 4º - Os lotes situados num mesmo loteamento, poderão sofrer variações de áreas dimensões, ficando a critério do Poder Executivo estabelecer, na consulta prévia, limites ou critérios de variação, respeitadas sempre a frente de cada lote.

§ 5º - Os lotes situados em esquinas deverão obedecer às exigências mínimas de ambos os logradouros.

§ 6º - Qualquer que seja a forma de parcelamento do solo nenhum lote poderá Ter, sob nenhuma hipótese, dimensões inferiores às estabelecidas no item II deste Artigo, ressalvadas apenas as hipóteses de urbanização de edificações já existentes e de conjuntos habitacionais de interesse social.

**Art. 12** - A porcentagem de áreas públicas previstas no item I do Artigo 11, não poderá ser inferior a 40% (quarenta por cento) da gleba, ressalvado o que vier expressar a Lei do zoneamento para cada área, salvo nos loteamentos destinados a uso industrial cujas unidades forem maiores do que 15.000m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), caso em que a porcentagem poderá ser reduzida, a critério do Poder Executivo, até o mínimo de:

- a) 20% (vinte por cento) para vias de circulação;
- b) 20% (vinte por cento) para áreas verdes.

§ 1º - Quando, o juízo de órgão competente da Prefeitura, o espaço necessário para vias de circulação for superior a 20% (vinte por cento) da área necessária para complementar esse valor será adicionado às áreas verdes.

§ 2º - Só será computado como área verde, o espaço que puder conter um círculo de ralo igual ou superior a 15 (quinze) metros.

**Art. 13** - Caberá ao loteador a execução do sistema de circulação, demarcação da quadras e lotes do parcelamento, implantação dos sistemas de distribuição de água, de recolhimento de esgotos pluviais e domésticos e de energia elétrica.

**Art. 14** - A critério do Poder Executivo e respeitadas as normas da empresa concessionária do serviço, poderão ser determinadas como não edificante as faixas onde serão implantadas os serviços mencionados no Artigo anterior.

**Parágrafo Único** - Após o registro do loteamento as faixas a que se refere este Artigo, passarão para o domínio do Município, sem perda da característica de área não edificante.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA D'OESTE  
PROCURADORIA JURÍDICA

**Art. 15** – Caberá ao loteador promover a arborização das vias do loteamento ou arruamento.

**Art. 16** – Nos fundos dos vales e talvegues, será obrigatória, além das vias de circulação, a reserva de faixas sanitárias não edificáveis, para encanamento de águas pluviais e rede de esgotos.

**Art. 17** – A faixa a que se refere o Artigo anterior, será proporcional a bacia hidrográfica contribuinte, conforme a tabela seguinte:

ÁREA DA BACIA HIDROGRÁFICA (HECTARES)	LARGURA DA FAIXA NÃO EDIFICÁVEL (METROS)
0 a 50	06
50 a 75	10
75 a 100	15
100 a 200	20
200 a 250	25
350 a 500	30
500 a 700	35
700 a 1.000	40
1.000 a 1.300	50
1.300 a 1.500	60
1.700 a 2.000	80
2.000 a mais	100

**Parágrafo Único** – Em nenhum caso, os loteamentos poderão prejudicar o escoamento das águas nas respectivas bacias hidrográficas e as obras necessárias serão feitas obrigatoriamente nas vias públicas ou em faixas reservadas para este fim.

### CAPÍTULO III

#### DO PROJETO DE LOTEAMENTO

**Art. 18** – Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para uso de solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimentos e planta do imóvel, contendo, pelo menos:

I – Às divisas da gleba a ser loteada;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA D'OESTE  
PROCURADORIA JURÍDICA

II – As curvas de nível de 01 (um) metro, amarradas a um sistema de coordenadas, referidas ao sistema cartográfico nacional;

III – A localização, no imóvel dos cursos d'água e nascentes de bosques monumentos, árvores de porte e construções existentes;

IV – A indicação dos arruamentos contínuos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou numa faixa de 500m (quinhentos metros) no longo do perímetro do terreno, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

V – O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI – As características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas e,

VII – Indicação de linhas de transmissão de energia adutoras, obras, instalação e serviços de utilidade pública existentes no local em uma faixa de 500m (quinhentos metros) ao longo do perímetro do terreno.

**Parágrafo Único** – A planta do imóvel será apresentada em 02 (duas) vias, sendo uma delas em papel heliográfico, vegetal copiativo, na escala 1:5000, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional registrado no CREA da região.

**Art. 19** – A Prefeitura indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal:

I – As ruas ou estradas existentes ou projetadas que compõem o sistema viário da cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido a serem respeitadas;

II – O traçado básico de sistema viário principal;

III – A localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbano comunitário e das áreas livres de uso público;

IV – As faixas sanitárias de terreno, necessários do escoamento das águas pluviais, e faixas não edificáveis;

V – A zona ou zonas de uso predominante da área com indicação dos usos compatíveis e.

VI – A indicação da proporção do número de lotes por zona, conforme previsto no Art. 11 ítem I e Art. 12.

**Parágrafo Único** – As diretrizes expedidas vigorarão pelo máximo de 02 (dois) anos.

**Art. 20** – O sistema viário do loteamento deverá respeitar as exigências de sistema viário existente e projetado, integrando-se a ele harmonicamente, em seus pontos de acesso.

**Art. 21** – As vias de circulação terão, no seu total, larguras de acordo com as seguintes categorias:

I – Vias coletoras: mínimo de 20 (vinte) metros;

II – vias de tráfego lento para uso predominante de veículos: mínimo de 15m (quinze) metros;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA D'OESTE  
PROCURADORIA JURÍDICA

III - Vias locais de uso predominante de pedestres: mínimo de 09m (nove) metros;

IV - Passagens de uso exclusivo do pedestre: largura igual ou superior a 8% (oito por cento) do comprimento de passagem, observando o mínimo de 4,0m (quatro) metros.

**Parágrafo Único** - Nos loteamentos destinados exclusivamente a fins industriais, as avenidas de tráfego lento deverão ter faixas de 20m (vinte) metros; e nas ruas locais de acesso aos lotes industriais, de 15m (quinze) metros, sendo vedadas quaisquer vias com largura inferior.

**Art. 22** - As vias de tráfego lento, deverão começar e terminar em via coletora ou maior largura.

**Art. 23** - As vias locais de circulação poderão terminar nas divisas da gleba quando seu prolongamento estiver previsto na estrutura viária de um futuro plano diretor ou quando, a juízo do órgão competente da Prefeitura, interessar à estrutura viária, enquanto não existir o plano diretor ou outro instrumento de planejamento.

§ 1º - Serão permitidas vias locais sem saída, desde que providas de praças de retorno na extremidade e seu comprimento, incluída a praça do retorno, não exceda de 15 (quinze) vezes a sua largura, até o máximo de 200m (duzentos) metros, devendo, sempre que possível, ser prevista um servidão de passagem para pedestres em sua extremidade.

§ 2º - A conformação e dimensões das praças de retorno a que se refere o parágrafo anterior deverão permitir a inscrição de um círculo do diâmetro mínimo de 18m (dezoito) metros.

**Art. 24** - A rampa máxima permitida nas vias locais de circulação será de 7% (sete por cento) e a declividade mínima de 05% (meio por cento).

**Parágrafo Único** - Em áreas excessivamente acidentadas, a rampa máxima poderá atingir até 15% (quinze por cento) nas vias de categoria III e IV referidas no Art. 20 desta Lei.

**Art. 25** - A largura de uma via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante do plano já aprovado pela Prefeitura, não poderá ser inferior à largura desta, ainda que pela sua função a características, possa ser considerada de categoria inferior.

**Art. 26** - A divisão das vias de circulação em parte carroçável e passeios ou calçadas deverá acompanhar os perfis típicos padronizados pela Prefeitura, obedecendo aos seguintes critérios:

I - A parte carroçável será composta de faixas de 3,5m (três metros e meio);

II - A largura total das vias, excluídas a parte carroçável e canteiro central, quando for o caso o restante será destinado, em partes iguais, aos



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA D'OESTE  
PROCURADORIA JURÍDICA

passaios ou calçadas, que não poderão ter uma largura inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e terão o declive de 3% (três por cento), no sentido transversal.

**Art. 27** - Nos cruzamentos das linhas públicas, os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo de 09m (nove) metros.

**Art. 28** - Nas vias e circulação, cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais serão obrigatórios os taludos, cuja declividade máxima até de 60% (sessenta por cento) à altura máxima de 03 (três) metros.

**Parágrafo Único** - Os taludos podem ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, às expensas do loteador.

**Art. 29** - A identificação de vias e logradouros público, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números e letras.

**Art. 30** - O comprimento das quadras não poderão ser superior a 200m (duzentos) metros.

**Art. 31** - Respeitado o disposto no artigo anterior, ao Poder Executivo caberá estabelecer, na consulta prévia, o comprimento das quadras, cujas dimensões poderão variar, tanto de loteamento, procurando-se atender não só a facilidade de locomoção como a melhor e mais fácil acesso aos transportes coletivos e ao conforto e segurança das pessoas.

**Art. 32** - Os parcelamentos para fins industriais e outros fins capazes de poluir a águas ou a atmosfera deverá obedecer à normas ditadas pelos órgãos componentes de controle de poluição.

**Art. 33** - Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenho e memorial descritivo, já será apresentado a Prefeitura, dentro do prazo máximo de 02 (dois) anos, acompanhado de título de propriedade certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel.

§ 1º - Os desenhos conterão pelo menos:

- I - Planta de locação do parcelamento em escala 1:25000;
- II - A subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- III - O sistema de vias, com a respectiva hierarquia;
- IV - As dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, arcos, pontes de tangência ângulos centrais das vias;
- V - O perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças, nas seguintes escalas:
  - a) horizontal de 1:1000 e
  - b) vertical de 1:100;
- VI - A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- VII - Indicações de asfaltamento exigidos, devidamente cotados;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA D'OESTE  
PROCURADORIA JURÍDICA

VIII - Indicação das servidões e restrições especiais que eventualmente, gravem os lotes ou edificações;

IX - 01 (uma) via da cópia do mapa planialtimétrico da área objeto do pedido na escala 1:1000 com curvas de metro em metro, indicando com exatidão os limites da área bosques e vias oficiais.

§ 2º - O memorial descritivo deverá conter obrigatoriamente pelo menos:

I - descrição sucinta do loteamento com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II - As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III - A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

IV - A enumeração dos equipamentos urbanos comunitários e dos serviços públicos ou de utilidades pública, já existentes no loteamento e adjacências até uma faixa de 500m (quinhentos metros) ao longo do perímetro do terreno.

#### CAPÍTULO IV

##### DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 34 - Para a aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura acompanhado do título de propriedade e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

I - A indicação das vias existentes e dos loteamentos situados na faixa dos 500m (quinhentos metros) ao longo do perímetro do terreno;

II - A indicação do tipo de uso predominante no local;

III - A indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art. 35 - Aplicam-se ao desmembramento, no que couber todas as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento em especial o item II do Artigo 11 e os Artigos 12, 13, 14, 38, 42 e 57 desta Lei.

#### CAPÍTULO V

##### DA APROVAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO

Art. 36 - Qualquer projeto de parcelamento do solo deverá ser aprovado pela Prefeitura, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os Artigos 18 e 19 desta Lei.

Art. 37 - A Prefeitura não aprovará loteamento ou desmembramento, sem prévio exame e anuência do Estado, quando:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA D'OESTE**  
**PROCURADORIA JURÍDICA**

I - Localizados de áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II - Localizados em áreas limítrofes do município ou que pertença a mais de um Município em aglomerações urbanas;

III - Abrangerem área superior a 1.000.000 m<sup>2</sup> (um milhão de metros quadrados).

**Art. 38** - A aprovação de projetos do parcelamento está condicionada à viabilidade de abastecimento imediato de água às áreas parceladas e a implantação dos sistemas de fornecimento de energia elétrica, bom como ao esgotamento das águas pluviais.

**Art. 39** - O projeto de parcelamento, uma vez apresentado com todos os seus elementos, será aprovado ou rejeitado pela Prefeitura, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

**Parágrafo Único** - Esgotado o prazo de que trata este Artigo, sem deliberação da Prefeitura, considerar-se-á aprovando o projeto somente naquilo que não conflitar com as disposições desta Lei e da Legislação Estadual ou Federal pertinente.

**Art. 40** - O projeto de parcelamento deverá ser apresentado em 05 (cinco) vias, uma das quais em papel vegetal, escala 1:1000.

**Art. 41** - Os parcelamento não poderão receber denominação igual a utilizada para identificar outros setores ou bairros da cidade já existente.

**Art. 42** - Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação de loteamento salvo as hipóteses de caducidade ou desistência de loteador.

**Art. 43** - A Prefeitura poderá autorizar a execução por etapas do projeto de parcelamento, caso em que definirá as áreas correspondentes a cada etapa e as suas condições de liberação de cada área, de conformidade com o Art. 47.

**Art. 44** - Examinado o projeto de parcelamento e considerado perfeitamente concluído, serão elaborados e formalizados os seguintes atos:

I - Termo de Acordo e,

II - Decreto de aprovação do projeto.

**Art. 45** - Pela assinatura do termo de acordo, o loteador obriga-se-á:

I - Executar, no prazo nele estipulado, sem qualquer ônus para a Prefeitura, as seguintes obras:

a) Abertura e terraplanagem das vias de circulação e praças, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;

b) Meio-fios guias de pedra ou concreto em todas as vias e praças;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA D'OESTE  
PROCURADORIA JURÍDICA

- c) Pavimentação de todas as vias;
- d) Calçadas em todas as praças;
- e) Valetamento e canalização de águas pluviais e domésticas;
- f) Drenagem, aterros, pontos, pontilhões e bueiros necessários;
- g) Arborização do parcelamento, na reporção mínima de 01 (uma) árvore;
- h) Implantação dos sistemas de abastecimento de água, ou abertura e poços no caso de impossibilidade imediata desse fornecimento;
- i) Todas aquelas decorrentes da obrigatoriedade de atendimento de dispositivos da presente Lei.

II - Delimitar e identificar, por intermédio de marcos cada parcela individualizado;

III - Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços.

**Art. 46** - O loteador estará obrigado a levar, sem ônus para o Município, água e energia elétrica até a área a ser parcelada.

**Parágrafo Único** - As autoridades municipais poderão dispensar de encargos decorrentes deste artigo, se a empresa concessionária de serviços assumir a obrigação de, em prazo razoável, executar a obra.

**Art. 47** - No caso de o parcelamento ser executado por etapas, o termo de acordo a que se refere o artigo anterior deverá ainda:

I - Definir cada etapa do projeto total, de modo a assegurar a cada comprador o pleno uso e gozo dos equipamentos previstos para o parcelamento;

II - Definir o prazo total de execução de todo o projeto bem como as áreas e os prazos correspondentes a cada etapa;

III - Estabelecer condições especiais se for o caso para a liberação das áreas correspondentes a cada etapa e,

IV - Indicar as áreas dadas em garantia, na proporção das etapas do projeto.

**Art. 48** - O decreto de aprovação do projeto do parcelamento deverá fazer expressa referência ao processo administrativo que lhe deu causa.

**Art. 49** - Após a lavratura do decreto de aprovação, o Município entregará ao loteador a certidão de loteamento, com os seguintes objetivos:

I - Lavratura de escritura de hipoteca das áreas a serem postas em garantia de execução das obras e que devam ser descritas na escritura;

II - Registro do loteamento no cartório de Registro de Imóveis e,

III - Emissão do alvará para execução do arruamento que será averbado no Cartório de Registro de Imóveis, a partir do que se aperfeiçoa a inscrição de loteamento projetado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA D'OESTE  
PROCURADORIA JURÍDICA

**Art. 50** – Uma vez realizadas as obras de que se trata o item I do Artigo 45, a Prefeitura Municipal, a requerimento do interessado e após as componentes vistorias, liberará as áreas dadas em garantia.

§ 1º - A liberação das áreas postas em garantia não poderá ser parcial e somente ocorrerá quando todas as obras estiverem realizadas e aprovadas.

§ 2º - No caso de projetos de parcelamento e serem realizados por etapas a liberação das áreas em garantia será feita proporcionalmente a cada área na forma estabelecida no termo de acordo.

**Art. 51** – Caso as obras não tenham sido realizadas no prazo convencionado, o Município poderá:

I – Decretar a nulidade do ato de aprovação do projeto;

II – Executar as obras por sua conta, cobrando do loteador, por meios administrativos ou judiciais os custos das obras, acrescidos de 40% (quarenta por cento) a título de administração.

**Parágrafo Único** – Na imposição de penalidades durante a execução das obras, a fiscalização municipal observará o que dispõe a legislação aplicável as edificações.

**Art. 52** – O loteador poderá requerer modificações total ou parcial do projeto de parcelamento aprovado, desde que:

I – Continuem sendo obedecidas as normas da legislação;

II – Seja obtida a anuência dos titulares de direito sobre as áreas vendidas ou compromissada a venda, quando for o caso.

**Parágrafo Único** – O Município só poderá opor-se ao cancelamento, se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano, ou se já tiver realizado melhoramento na área loteada ou adjacências.

**Art. 53** – O Município impedirá, ou fará demolir pelos meios legais, as edificações ou construções em lotes que contravenham esta Lei, ou em loteamentos escritos irregulares após esta Lei promovendo judicialmente o cancelamento das inscrições irregulares e a responsabilidade civil e criminal e, se for o caso, funcional dos infratores.

**Art. 54** – Os proprietários, compromissários compradores e compromissários cessionários, ou seus sucessores, a título singular ou universal, de imóveis pertencentes aos loteamentos de que trata lei ficam obrigados à observância das restrições urbanísticas constantes do memorial descritivo e do contrato padrão.

**Art. 55** – Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias sob pena de caducidade da aprovação.

**Art. 56** – Para o efeito do registro imobiliário o Município fornecerá ao loteador:

I – Cópia do ato de aprovação do loteamento;

II – Comprovante do termo;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA D'OESTE  
PROCURADORIA JURÍDICA

a) De verificação pela Prefeitura da execução das obras de que trata o artigo 45 desta Lei, ou

b) Da aprovação de um cronograma, com duração máxima de 02 (dois) anos, acompanhado do instrumento de garantia para a execução das obras.

**Art. 57** – Desde a data de registro do loteamento passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edificação de edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

**Art. 58** – Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regulamento executado, deverá a Prefeitura promover ao loteador, visando a que os adquirentes de lotes suspendem os pagamentos das prestações ao loteador, efetuando depósito delas junto ao Registro de Imóveis até que seja corrigida a irregularidade.

**Art. 59** – Se o loteador não atender a notificação de que trata o artigo anterior a Prefeitura, a Prefeitura poderá regularizar o loteamento, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

§ 1º - Ao promover a regularização de que trata este artigo a Prefeitura deverá obter judicialmente o levantamento das prestações depositadas, com os respectivos juros, a título de ressarcimento das importâncias despendidas para regularizar o loteamento ou desmembramento.

§ 2º - Se as importâncias despendidas pela Prefeitura, para regularizar o loteamento ou desmembramento, não forem integralmente ressarcidas nos termos do disposto no parágrafo anterior, a diferença será exigida do loteador, ou de grupo econômico ou financeiro beneficiário, qualquer forma, do parcelamento irregular.

§ 3º - No caso de o loteador não cumprir o estabelecido no parágrafo anterior a Prefeitura providenciará o recebimento das prestações dos adquirentes de lotes, até o valor devido.

§ 4º - Visando assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como ressarcimento integral das importâncias dispendidas para isto, ou a despende, a Prefeitura deverá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 60** – Todas as alterações de solo rural para fins urbanos dependerão, além da aprovação Prefeitura, de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA D'OESTE**  
**PROCURADORIA JURÍDICA**

**Art. 61** – As infrações à presente Lei, deverão dar ensejo a cassação ou anulação de alvará, a embargo administrativo da obra e a aplicação das disposições penais previstas na legislação federal específica.

**Art. 62** – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

*Palácio Catarino Cardoso, Edifício Sede do Poder Executivo  
de Santa Luzia D'Oeste, em 22 de Maio de 2000.*

**Pedro de Lima Paz**  
**PREFEITO DO MUNICÍPIO**