



LEI Nº 640/2020, DE 25 DE AGOSTO DE 2020

Dispõe sobre uso e parcelamento do solo urbano no município Santa Luzia do Norte, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA DO NORTE, ESTADO DE ALAGOAS, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município,

Faz saber, que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte LEI:

Art. 1º. O parcelamento e a ocupação do solo no âmbito do Município de Santa Luzia do Norte para fins urbanos obedecerão às exigências da presente lei.

Art. 2º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, zonas de expansão urbana e zonas de urbanização específica, todas definidas por lei municipal.

§ 1º. Considera-se zona urbana aquela contida dentro do perímetro urbano do município.

§ 2º. Considera-se zona de expansão urbana, as áreas que a critério do município, possivelmente venham a ser ocupadas por edificações contínuas dentro dos seguintes 10 (dez) anos, mesmo que distantes da sede do município.

§ 3º. As zonas de expansão urbana poderão ou não ser contíguas ao perímetro urbano e ainda poderão ser fixadas em áreas específicas do Município, visando à instalação de um ou mais parcelamentos do solo no local.

§ 4º. Considera-se zona de urbanização específica as áreas que, independentemente de sua localização e após aprovação do Município e, se necessário, dos órgãos estaduais e federais competentes, possam ser utilizadas na implantação de qualquer das espécies de parcelamento do solo previstas no artigo 4º desta Lei.

Art. 3º. O parcelamento do solo abrangido por esta lei refere-se ao loteamento e ao desmembramento.

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

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

§ 3º. Considera-se gleba a porção de terra que não tenha sofrido nenhum parcelamento anterior de caráter urbano e que possa ser subdividida em outras porções ou lotes destinados à edificação.



§ 4º. Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

Art. 4º. Os loteamentos ou desmembramentos poderão ser instalados nas seguintes modalidades:

I - Residenciais - de uso exclusivamente residencial, onde não serão permitidos a construção ou o uso de prédios para fins comerciais, de prestação de serviços ou industriais;

II - Mistos - de uso residencial, onde se permitirá além da construção de prédios residenciais, também a edificação e o uso de prédios para fins comerciais e de prestação de serviços, vedando-se a construção e o uso de prédios existentes para fins industriais;

III - Industriais - de uso exclusivamente industrial, vedando-se o seu uso para fins residenciais, tolerando-se o comércio dos produtos industrializados, montados, modificados ou transformados, desde que realizados no próprio prédio da indústria ali instalada.

Parágrafo Único - O Poder Executivo determinará, os locais adequados para cada modalidade de loteamento;

Art. 5º. Os tamanhos dos lotes oriundos de loteamentos ou desmembramentos são os seguintes:

I - Para os loteamentos ou desmembramentos residenciais e mistos a área mínima será de 112,00m² {cento e doze metros quadrados) com testada mínima de 6,00m (seis metros) de frente para a via pública e a área máxima de 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), não se tolerando, nos loteamentos já aprovados ou registrados o parcelamento ou desdobro de lotes cuja área remanescente seja inferior a 150,00m² {cento e cinquenta metros quadrados);

II - Para os loteamentos ou desmembramentos industriais a área mínima será de 1.000,00 m² (um mil metros quadrados), com testada mínima de 20,00m (vinte metros) de frente para a via pública e área máxima de 25.000,00m² (vinte e cinco mil metros quadrados), entretanto, caso necessário, não se vedará a fusão de um ou mais lotes contíguos após o registro do loteamento em cartório;

III - Para os loteamentos ou desmembramentos em áreas de expansão urbana já instalados, porém, em situação irregular seguirão diretrizes para loteamentos residenciais e mistos descritas no Art. 5º desta Lei;

IV - Salvo autorização expressa do Poder Público Municipal no caso de relevante interesse social, os loteamentos de expansão urbana a serem implantados após a entrada em vigor desta Lei deverão ser formados por lotes com área mínima de 50 m² (quinhentos metros quadrados) e área máxima de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

CAPÍTULO II REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 6º. Os loteamentos e os desmembramentos no que couber, deverão atender, no mínimo, os seguintes requisitos urbanísticos, cujo montante não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba loteada:

I - Vias Públicas: devem abranger 13% (treze por cento) do total da gleba loteada, podendo tal índice, em caso de problemas técnicos que inviabilizem seu alcance, ser completado com área verde adicional;



II - Área Verde: compreende Áreas de Preservação Ambiental (APA) e áreas destinadas a reflorestamento, jardins, sistema de lazer, etc., abrangendo 13% (treze por cento) do total da gleba loteada;

III - Área Institucional: compreende a instalação de equipamentos urbanos, tais como escolas, creches, parques infantis, prédios de uso público, sistema de lazer, etc., abrangendo 5% (cinco por cento) do total da gleba loteada;

IV - Áreas "Non Aedificandi": ao longo de ferrovias, estradas de rodagem estaduais, federais e municipais, com largura de 15 (quinze metros) de cada lado, em toda a extensão em que o parcelamento fizer divisa;

V - Áreas "Non Aedificandi": ao longo de linhas de alta tensão, águas correntes, dormentes e nascentes, em largura variável, em toda a extensão em que o parcelamento fizer divisa, de acordo com a legislação estadual e federal pertinentes, que deverá ser obedecida por ocasião da aprovação junto aos órgãos competentes.

§ 1º. Nos loteamentos industriais, a critério do município, poderá ser dispensada a reserva de área institucional e diminuição do índice de área verde, desde que haja expressa anuência dos órgãos públicos estaduais e federais que regem a matéria;

§ 2º. As vias de circulação dos loteamentos deverão ter as seguintes dimensões:

I - Ruas com largura não inferior a 9,00m (nove metros), com leito carroçável de no mínimo 6,00m (seis metros) de largura, com passeios em ambos os lados com 2,00 m (dois metros) de largura;

II - Avenidas com 12,00 m (doze metros) de largura, com leitos carroçáveis de ida e volta com 7 m (sete metros) de largura, intercalado por canteiro central de 1 m (um metro) de largura e passeios laterais com 3,00 m (três metros) de largura;

III - Vias para passagem de pedestres, colocação de tubos para escoamento de águas pluviais, esgotos, redes de água, seccionamento de quadras, etc. com 3,00m (três metros) de largura.

§ 3º. A critério do Poder Público Municipal, através de aprovação Legislativa, poderão ser permitidas outras dimensões, nos seguintes casos:

I - Quando forem continuações de ruas já existentes, a rua projetada poderá ter a mesma largura daquela que continua, tanto no leito carroçável, como nos passeios laterais, mesmo que tais dimensões sejam inferiores ou superior àquela exigida no parágrafo anterior;

II - Ruas com 12,00m (doze metros) de largura, sendo, no mínimo, 7,00m (sete metros) de leito carroçável e passeios de ambos os lados com 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros) de largura, nos loteamentos isolados a serem implantados em zona de expansão urbana e cujos lotes sejam iguais ou superiores a 1.000m² (mil metros quadrados); e

III - Ruas com 12m (doze metros) de largura, sendo, no mínimo, 7,00m (sete metros) de largura de leito carroçável e passeios laterais com 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), quando se tratarem de vias de tráfego interno, com obrigatoriedade de construção de praças de retorno nas extremidades, com o raio mínimo de 9m (nove metros) mais 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de passeio público.

§ 4º. O comprimento máximo das quadras não poderá ultrapassar 200,00m (duzentos metros), permitindo-se, com a anuência do Poder Público Municipal, a existência de vielas como interseção de quadras.



§ 5º. A declividade das vias de circulação dos loteamentos não poderá ser superior a 20% (vinte por cento).

§ 6º. Antes da pavimentação das ruas e passeios públicos, deverão ser previamente instaladas as tubulações de água potável, águas pluviais e de esgotos; as de água potável serão instaladas nos passeios públicos laterais às vias públicas, de ambos os lados; e as tubulações de águas pluviais e esgotos poderão ser instalados no leito carroçável das vias públicas, já com derivações de ligação do esgoto para cada lote projetado.

§ 7º. As vias públicas deverão se articular com o sistema viário municipal adjacente ao loteamento, harmonizando-se com a topografia do local.

§ 8º. Será de responsabilidade do loteador a pavimentação, drenagem, urbanização, sistema de água encanada e energia elétrica.

CAPÍTULO III DAS OBRAS E EQUIPAMENTOS URBANOS

Art. 7º. Serão exigidos dos parceladores os seguintes equipamentos urbanos nos loteamentos e desmembramentos, no que couber:

I - Loteamentos e desmembramentos situados dentro da zona urbana:

- a) Abertura e demarcação de quadras, lotes e áreas públicas;
- b) Sistema de escoamento de águas pluviais, com construção de guias e sarjetas;
- c) Construção de galeria de águas pluviais nas vias onde for necessária, a critério do Poder Público Municipal;
- d) Rede de água;
- e) Instalação de rede de luz e iluminação pública;
- f) Arborização de ruas e áreas verdes; e
- g) Pavimentação das vias públicas.

II - Loteamentos e desmembramentos situados em zona de expansão urbana e em zonas destinadas à implantação de indústrias:

- a) Abertura e demarcação de quadras, lotes e áreas públicas;
- b) Sistema de escoamento de águas pluviais, com construção de guias e sarjetas;
- c) Construção de galeria de águas pluviais nas vias onde for necessário, a critério do Poder Público Municipal;
- d) Rede de água;
- e) Rede de Esgotos;
- f) Instalação de rede de energia elétrica;
- g) Arborização das vias públicas e áreas verdes;
- h) Nivelamento, regularização do "grade" e cascalhamento das vias de circulação; e
- i) Instalação de lixeiras para depósito de o lixo domiciliar, de forma a atender a demanda do loteamento dentro dos padrões sanitários, disponibilizando-as no mais próximo ponto regular de coleta municipal.

§ 1º. Nos locais onde não for possível a instalação de rede de esgoto comprovado por declaração expressa da CASAL ou órgão municipal competente, em caso de sua implantação, o Poder Público Municipal poderá permitir a utilização de fossa sépticas, instaladas de



conformidade com a NBR 7.229/93 da ABNT, desde que os lotes projetados no parcelamento pretendido tenham áreas iguais ou maiores a 1.000,00m² (um mil metros quadrados).

§ 2º. Nos locais onde seja inviável a interligação da rede de água do parcelamento à rede mantida pela CASAL ou órgão municipal competente, em caso de sua implantação, será permitida a instalação de rede isolada particular interligada a poço artesiano ou subartesiano, conforme o caso, com instalação de reservatório elevado com capacidade adequada à densidade habitacional prevista para o empreendimento, de acordo com as normas emitidas pela CASAL ou órgão municipal competente, em caso de sua implantação.

§ 3º. Após a abertura do poço acima referido, o empreendedor deverá mandar fazer análise da água obtida, em órgão especializado para tal finalidade, apresentando à Secretaria Municipal de Saúde o resultado da análise obtida, se, se constatare que a água obtida no poço não seja potável ou apresente elementos inadequados ao consumo, o parcelador será obrigado a construir estação de tratamento devidamente licenciada pelo IMA adequada ao fornecimento de água potável aos adquirentes dos lotes.

§ 4º. Nos sistemas isolados de captação de água, o parcelador será responsável pela instalação e operação do sistema de tratamento de água, sistema este a ser posteriormente assumido pela CASAL ou órgão municipal competente, em caso de sua implantação, pelo Poder Público Municipal ou por associação de moradores, conforme o caso.

§ 5º. Nesses casos, enquanto não forem de responsabilidade da CASAL ou órgão municipal competente, em caso de sua implantação, do Poder Público Municipal ou de associação de moradores, o parcelador deverá apresentar a análise da água semestralmente, ou a qualquer tempo a critério da Secretaria Municipal de Saúde.

§ 6º. A critério do Poder Público Municipal e em áreas de uso essencialmente industrial, poderá ser dispensada a instalação de sistema isolado de captação de água pelo loteador, sendo tal responsabilidade transferida aos adquirentes dos lotes.

Art. 8º. O parcelador deverá fornecer ao Departamento de Engenharia do Município um cronograma de conclusão das obras exigidas para o parcelamento pretendido, com prazo máximo de conclusão de 4 (quatro) anos, a contar da data de sua aprovação, acompanhado do competente instrumento de caução em garantia de execução das obras e posterior registro no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.

§ 1º. A referida caução poderá ter como objeto os próprios lotes do parcelamento pretendido, com a devida avaliação, cujo montante deverá ser igual ou superior a 150% (Cento e cinquenta por cento) do valor das obras a serem executadas.

§ 2º. A critério do Poder Público Municipal, o parcelador poderá ofertar outros imóveis em caução como garantia das obras a serem executadas no empreendimento, desde que aceitos e dentro do Município, observada a mesma proporção.

§ 3º. A caução será feita através de hipoteca registrada no Cartório de Registro de Imóveis, por ocasião do registro do parcelamento, tendo como beneficiário o Município de Conchas.

§ 4º. No caso da garantia ser estipulada em lotes do mesmo empreendimento, poderá o Poder Público Municipal vincular cada obra a um número certo de lotes, devendo o Departamento de Engenharia, ao término de cada obra e a requerimento do parcelador, constatar se a obra foi realizada de acordo com o projeto e, caso positivo, lavrar Certidão de Liberação que servirá como documento hábil para o cancelamento da hipoteca.



§ 5º. Caso a garantia seja a hipoteca de somente uma ou de várias propriedades indivisíveis na proporção da garantia ofertada, a hipoteca somente será cancelada ao término de todas as obras programadas.

§ 6º. No caso de obra executada por exigência de Concessionária de Serviço Público, o parcelador, para obter a certidão de cancelamento de hipoteca, deverá apresentar documento da Concessionária atestando a entrega da obra de acordo com as determinações por ela exaradas, sem prejuízo de eventual vistoria e aprovação da obra pelo Departamento de Engenharia do Município.

§ 7º. Constatada a inexecução parcial ou total de obra no prazo do cronograma, o parcelador será constituído em mora, mediante notificação e, em seguida, o fato será comunicado ao Ministério Público e requerido ao Poder Judiciário para que sejam determinadas as providências, previstas no artigo 38 da Lei Federal nº 6.766/79.

§ 8º. Em caso de inadimplência do loteador, o Poder Público Municipal, em atenção ao artigo 40 da Lei Federal nº 6.766/79, poderá requerer o levantamento da caução e, com ela, promover a execução das obras faltantes e, caso do valor obtido com o levantamento da caução seja insuficiente para o término das obras, o Poder Público Municipal requererá ao Juízo o recebimento das prestações dos lotes diretamente dos adquirentes e das quantias depositadas em Cartório.

§ 9º. É expressamente proibida à venda ou reserva de lote ou propriedade hipotecada como garantia da execução das obras exigidas para aprovação do parcelamento.

CAPÍTULO IV DA OBTENÇÃO DE DIRETRIZES

Art. 9º. Os interessados em instalar loteamento ou desmembramento deverão apresentar no Departamento de Engenharia do Município os seguintes documentos:

I - Requerimento endereçado ao Prefeito Municipal para a obtenção de diretrizes para a instalação de parcelamento do solo na modalidade prevista nesta lei, com a taxa correspondente devidamente recolhida;

II - Levantamento planialtimétrico, na mesma escala do projeto urbanístico, da área objeto do pedido, com cotas de nível de metro em metro, de acordo com a planta cartográfica do Município;

III - Planta de situação do empreendimento projetado sobre planta cartográfica do Município;

IV - Projeto urbanístico proposto, em escala de 1:500 ou 1:1.000, com curvas de nível com equidistância de um metro, detalhando-se as vias de circulação internas do empreendimento, áreas públicas, áreas verdes, cursos d'água, nascentes, matas existentes, divisas com medidas e rumos ou azimutes, confrontações atualizadas e de acordo com a matrícula do imóvel, estradas e ferrovias lindeiras às divisas do imóvel e outros acidentes geográficos porventura existentes dentro e ao redor do parcelamento, devendo também constar às vias de circulação adjacentes e aquelas que dêem acesso ao empreendimento;

V - Memorial justificativo do empreendimento, especificando-se o uso e modalidade de ocupação do solo;

VI - Cópia da matrícula do imóvel a ser parcelado.



§ 1º. Uma vez entregue toda a documentação exigida no presente artigo ao Departamento de Engenharia do Município, este deverá examiná-la e, estando tudo em ordem, expedir as diretrizes solicitadas no prazo máximo de 15 (quinze) dias, e após, constatando falta ou erro que impeça o fornecimento das diretrizes, o referido Departamento expedirá, no mesmo prazo, "Comunique-se" determinando a correção ou a inclusão da documentação falha ou faltante.

§ 2º. O prazo de validade das diretrizes é de 4 (quatro) anos, nos termos da legislação federal pertinente.

CAPÍTULO V DA APROVAÇÃO DO PROJETO

Art. 10. Uma vez fornecidas às diretrizes pelo Departamento de Engenharia do Município, o parcelador deverá providenciar todos os projetos, memoriais e documentos exigidos pelos órgãos estaduais e ou federais competentes, que deverão ser entregues ao Departamento de Engenharia do Município, que depois de examinados e considerados corretos e de acordo com as diretrizes fornecidas receberão "visto" em plantas.

Parágrafo Único - Todas as plantas e memoriais apresentados deverão estar assinadas por profissional devidamente habilitado, acompanhado das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (A.R.T.).

Art. 10º. Após a obtenção do "visto" referido no artigo anterior, o parcelador deverá elaborar os projetos e memoriais definitivos que, acompanhados dos demais documentos exigidos, obterá a aprovação dos mesmos junto aos órgãos competentes.

§ 1º. Uma vez obtido a aprovação dos órgãos competentes os projetos, memoriais e demais documentos deverão passar pela aprovação do Departamento de Engenharia do Município que, após exame e aprovação, expedirá o competente "Alvará de Instalação", no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar do protocolo.

§ 2º. Na ocorrência de alguma irregularidade quanto aos documentos necessários, o parcelador será notificado para, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, regularizar a pendência, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 3º. O prazo para regularização da pendência poderá ser renovado, a pedido do parcelador que deverá justificar a invalidade do cumprimento da exigência no prazo regular.

CAPÍTULO VI DAS TAXAS

Art. 12. O parcelador deverá recolher aos cofres do Município a "Taxa de Exame, Verificação e Expedição de Diretrizes de parcelamento do Solo", por ocasião da entrega do requerimento e demais documentos ao Departamento de Engenharia do Município, para obtenção de diretrizes do uso do solo, que será calculada pela seguinte fórmula:

$$\text{Taxa} = \text{IPCA} \cdot \text{AL} : 100$$

Onde AL = Área total dos lotes projetados.



Art. 13. O parcelador deverá recolher aos cofres do Município a "Taxa de Aprovação de Parcelamento do Solo Urbano e Expedição de Alvará", por ocasião da expedição do "Alvará de Instalação" do parcelamento pretendido devidamente aprovado pelo Poder Público Municipal, que será calculado da seguinte forma:

$$\text{Taxa} = \text{IPCA. AL: } 50$$

Onde AL = Área total dos lotes projetados.

CAPÍTULO VII DAS RESTRIÇÕES

Art. 14. Não será permitido o parcelamento do solo nos seguintes casos:

- I** - Em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, sem que estejam devidamente drenados ou aterrados;
- II** - Em terrenos onde anteriormente se situavam aterros sanitários ou contendo materiais nocivos à saúde, sem que devidamente sanados e regularizados;
- III** - Terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);
- IV** - Terrenos onde as condições geológicas sejam impróprias para edificação;
- V** - Em áreas de preservação ecológica, de valor histórico ou arqueológico ou cuja poluição adjacente não recomendem a instalação de parcelamento do solo.

CAPÍTULO VIII DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 15. Os parcelamentos do solo que estiverem irregulares ou clandestinos até a data da promulgação desta lei, poderão ser regularizados na forma em que estão, mesmo que não atendam a todos os artigos da presente lei, entretanto deverão se enquadrar na legislação, federal e estadual pertinentes à espécie e obter a aprovação dos projetos e memoriais junto à Secretaria Municipal de Infraestrutura, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses.

§ 1º. Para obter as diretrizes nos parcelamentos irregulares ou clandestinos, o parcelador deverá atender o disposto no Capítulo III desta lei, constando do requerimento o fato do parcelamento já estar implantado, a data de sua implantação e a relação de adquirentes dos lotes com as respectivas datas de aquisição.

§ 2º. O Departamento de Engenharia do Município efetuará diligência ao local e, após o exame das plantas, memoriais e demais documentos apresentará através de ofício a relação de obras e demais exigências necessárias à regularização do parcelamento.

§ 3º. O prazo para requerer a regularização dos loteamentos irregulares ou clandestinos será de 6 (seis) meses a contar da data da vigência desta lei, prorrogáveis por mais 6 (seis) meses, uma única vez, desde que requerida pelo parcelador demonstrando justo motivo.

§ 4º. Decorrido o prazo de regularização, os parcelamentos irregulares ou clandestinos não mais poderão ser regularizados com os benefícios da presente lei, cabendo ao Poder Público Municipal comunicar ao Ministério Público as situações irregulares que tomar ciência.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA DO NORTE
Rua Estevão Protomartir de Brito, 84 – Centro
Santa Luzia do Norte – Alagoas
CNPJ/MF. 12.200.317/0001-50

Art. 16. As infrações a esta lei serão comunicadas ao Ministério Público para aplicação das disposições contidas nos artigos 50 e 51 da Lei Federal nº 6.766/79, sem prejuízo do ressarcimento aos cofres públicos de eventuais prejuízos a que venham darem causa.

Art. 17. O Poder Público Municipal somente lançará para recolhimento de IPTU os lotes oriundos de loteamentos ou desmembramentos já aprovados pelo Departamento de Engenharia e devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis, desde que já vendidos ou compromissados aos adquirentes, sendo os lotes ainda não transacionados e aqueles entregues em caução como garantia de execução de obras do parcelamento passíveis de tributação somente após a primeira venda ou compromisso, com prazo máximo de 2 (dois) anos, após este prazo, os lotes serão tributados tendo como sujeito passivo da obrigação o parcelador.

Parágrafo único - O parcelador deverá fornecer ao Setor de Tributos do Município, até o dia 31 de dezembro de cada ano, a relação dos adquirentes ou compromissários dos lotes para fins de tributação, sob pena de ser solidariamente responsável pelo tributo devido.

Art. 18. Os casos omissos na presente lei deverão obedecer à legislação atinente a cada caso.

Art. 19. Sem prejuízo de regras mais rígidas específicas de cada desmembramento já concluído, a área mínima de 150 m² só atingirá os imóveis já existentes após 1 ano da entrada em vigor desta lei.

Art. 18º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito de Santa Luzia do Norte/AL, em 25 de Agosto de 2020.


MÁRCIO AUGUSTO ARAÚJO LIMA

Prefeito

PUBLICADO NO MURAL DA
PREFEITURA M STª LUZIA DO NORTE
EM 25 / 08 / 2020

Responsável


Roberto Marcolino da Silva
Portaria Nº 059/2020
Secretário Municipal de Gestão Pública