



MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS

SUMÁRIO

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I - Dos Objetivos

Seção II - Das Definições e Siglas

CAPÍTULO II - DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Seção I - Das Disposições Gerais

Seção II - Dos Desdobros, Remembramentos e Desmembramentos

Seção III - Dos Loteamentos

CAPÍTULO III - DA APROVAÇÃO DO PROJETO

Seção I - Dos Desdobros, Remembramentos e Desmembramentos

Seção II - Dos Loteamentos

Subseção I - Das Diretrizes Urbanísticas

Subseção II - Da Análise Preliminar do Loteamento

Subseção III - Da Aprovação do Loteamento

Subseção IV - Do Ato de Aprovação do Loteamento

Subseção V - Da Fiscalização do Loteamento

Subseção VI - Da Conclusão do Loteamento

CAPÍTULO IV - DAS PENALIDADES

Seção I - Das Disposições Gerais

CAPÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

CAPÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO
MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

**MINUTA DE ANTEPROJETO DE LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO
URBANO**

**ESTABELECE NORMAS PARA O
PARCELAMENTO DO SOLO URBANO NO
MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ/MS E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu, **Hélio Peluffo Filho**, Prefeito Municipal de Ponta Porã, Estado de Mato Grosso do Sul, sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES
Seção I
Dos Objetivos**

Art. 1º. A Lei de Parcelamento do Solo para fins urbanos no Município de Ponta Porã tem por objetivos:

- I - orientar e disciplinar o projeto e a execução de qualquer serviço ou obra de parcelamento do solo na área urbana e de expansão urbana no Município;
- II - prevenir ocupação urbana em área imprópria para esse fim;
- III - evitar a comercialização de lotes inadequados às atividades urbanas;
- IV - assegurar a observância de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade no processo de parcelamento do solo para fins urbanos;

Art. 2º. É permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, apenas em área urbana e de expansão urbana.

§ 1º. Considera-se Área Urbana aquela estabelecida pelo PDPP destinada à ocupação imediata da Sede do Município e dos Distritos da Nascente do APA, Sanga Puitã e Nova Itamarati, definidas respectivamente nos Mapas 2A, 3A, 4A e 5A do ANEXO 3 e seus perímetros descritos no ANEXO 4, da Lei Complementar nº 197/2020 - PDPP.

§ 2º. Considera-se Área de Expansão Urbana aquelas definidas pelo PDPP, reservadas para futura ampliação do território urbano da Cidade de Ponta Porã e dos Distritos: Sanga Puitã e Nova Itamarati, definidas respectivamente nos Mapas 2A, 4A e 5A do ANEXO 3 e seus perímetros descritos no ANEXO 4, da Lei Complementar nº 197/2020 – PDPP, as quais são passíveis de serem parceladas para fins urbanos, mediante a Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC prevista no PDPP.



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO
MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

Art. 3º. Para disciplinar o parcelamento do solo, considera-se o Zoneamento do território urbano instituído pelo artigo 5º. do PDPP, assim dividido:

I - Bairros: unidades básicas de planejamento definidos no PDPP, assim denominados:

- a. Bairro Aeroporto;
- b. Bairro Centro;
- c. Bairro Coophafrenteira;
- d. Bairro Marambaia;
- e. Bairro Renô;
- f. Bairro Vilela;
- g. Bairro Cabeceira do Apa;
- h. Bairro Itamarati 1;
- i. Bairro da Sede;
- j. Bairro Vila Secador;
- k. Bairro Sanga Puitã.

II - Áreas: porções do território urbano da Cidade de Ponta Porã, com funções específicas, assim denominadas:

- a. Área Militar;
- b. Área Empresarial.

III - Centralidades Urbanas: porções da Cidade de Ponta Porã, instituídas para intensificação da verticalização das edificações e estímulo à diversidade dos usos, assim denominados:

- a. Centro do Bairro Coophafrenteira;
- b. Centro do Bairro Marambaia;
- c. Centro Principal.

IV - Corredores de Adensamento: vias instituídas para intensificar a ocupação dos lotes por verticalização e interligar as Centralidades Urbanas e Bairros, cujos lotes lindeiros se caracterizam por oferecer maior diversidade de usos e índices urbanísticos, em relação ao Bairro a que pertencem, assim denominados:

- a. Corredor de Adensamento da Avenida Guia Lopes;
- b. Corredor de Adensamento da Avenida Brasil.

V - Áreas Especiais de Interesse: porções das áreas urbanas delimitadas para fins do desenvolvimento socioeconômico, qualificação urbana e/ou preservação ambiental, assim denominadas:

- a. Áreas Especiais de Interesse Ambiental - AEIA;



MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS

- b. Áreas Especiais de Interesse Econômico - AEIE;
- c. Áreas Especiais de Interesse Urbanístico - AEIU;

Parágrafo único. O Zoneamento proposto pelo PDPP está indicado da seguinte forma:

I - Anexo 3 do PDPP – Mapa 2F: Mapa Síntese da Cidade de Ponta Porã – Zoneamento da Área Urbana da Sede do Município;

II - Anexo 3 do PDPP – Mapa 3A: Mapa do Bairro da Sede do Distrito da Cabeceira do Apa – Zoneamento da Área Urbana do Distrito da Cabeceira do Apa;

III - Anexo 3 do PDPP – Mapa 4D: Mapa Síntese da Sede do Distrito de Sanga Puitã – Zoneamento da Área Urbana do Distrito de Sanga Puitã;

IV - Anexo 3 do PDPP – Mapa 5D: Mapa Síntese da Sede do Distrito de Nova Itamarati – Zoneamento da Área Urbana do Distrito de Nova Itamarati;

Seção II Das Definições e Siglas

Art. 4º. Para efeito desta Lei são adotadas as seguintes definições:

I - alinhamento: linha legal limitando os lotes ou glebas com relação à via pública;

II - alinhamento predial: linha legal que estabelece a distância mínima da edificação em relação ao alinhamento;

III - Área de Preservação Permanente – APP: são as faixas desde a borda da calha do leito regular dos recursos hídricos, cobertas ou não por vegetação nativa, algumas permanentemente brejosas ou encharcadas, com a função ambiental de preservá-los e essencial para a contenção de enchentes;

IV - área loteável: área objeto do parcelamento de solo urbano, excluindo-se do total a área de preservação permanente, áreas de fundo de vale e outras áreas destinadas a integrar o patrimônio do Município;

V - área ou faixa não edificável: compreende os imóveis, ou parte deles onde não é permitida qualquer edificação;

VI - área total do parcelamento: aquela com limites definidos por documento público do Cartório de Registro de Imóveis;

VII - áreas verdes: espaços livres, de uso público, com tratamento paisagístico, reservadas a cumprir função de contemplação, repouso, preservação e lazer, nelas permitindo-se a instalação de mobiliário urbano de apoio a estas atividades;



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO
MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

VIII - arruamento: conjunto de logradouros ou um único logradouro público que determina o espaço disponível ao trânsito e ao acesso a lotes, datas e chácaras urbanas, definidos no âmbito do projeto de parcelamento do solo;

IX - ciclofaixa: parte da pista de rolamento ou calçada destinada à circulação exclusiva de ciclos, delimitada por sinalização específica;

X - ciclovia: pista exclusiva destinada à circulação de ciclos, separada fisicamente do tráfego comum;

XI - chanfro: representado pela base de um triângulo isóscele com 2,0 m (dois metros) de comprimento, cujos lados opostos se iniciam no encontro dos alinhamentos prediais e têm o mesmo comprimento.

XII - corredor ecológico: são espaços com a finalidade de proteger, recuperar e conectar áreas verdes e ecossistemas às margens dos cursos d'água;

XIII - curso d'água: é qualquer corpo de água fluente, como rios, córregos, riachos, regatos, ribeiros, entre outros;

XIV - divisa de fundo: dimensão medida na divisa oposta à frente do imóvel;

XV - ecossistemas: conjunto formado pelo meio ambiente e os seres vivos que, em relacionamento mútuo normal, ocupam esse meio;

XVI - empreendedor: é aquele que toma a iniciativa de parcelar o imóvel, pode ser pessoa física ou jurídica;

XVII - equipamento urbano - são os sistemas disponibilizados à população destinados ao abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, retenção/contenção/infiltração das águas de chuva, vias, pavimentação, guias, sarjetas e similares;

XVIII - equipamento comunitário - são as edificações disponibilizadas à população destinadas à educação, cultura, esporte, assistência social, saúde, lazer e similares;

XIX - faixa de domínio: área ao longo das rodovias e ferrovias destinadas a garantir o uso, a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme o estabelecido nas normas técnicas pertinentes, sendo definida no âmbito da respectiva licença urbanística;

XX - faixa de servidão: área não edificável para assegurar a realização e manutenção de obras e serviços públicos ou de utilidade pública;



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO
MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

XXI - fração ideal: índice da participação abstrata indivisa de cada imóvel, nas coisas comuns do condomínio, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;

XXII - frente ou testada: dimensão do lote medida no alinhamento predial;

XXIII - fundo de vale: área destinada à proteção dos cursos d'água;

XXIV - gleba: é a área de terreno que ainda não foi objeto de loteamento ou desmembramento regular, isto é, aprovado e registrado;

XXV - infraestrutura urbana: é o conjunto de serviços tais como saneamento, transporte, energia e telecomunicação, que são fundamentais para o bom desenvolvimento das atividades socioeconômicas de uma cidade;

XXVI - infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, rede para o abastecimento de água potável, rede de energia elétrica domiciliar e solução para o esgotamento sanitário;

XXVII - licença urbanística: ato administrativo que estabelece as condições de natureza urbanística e ambiental, que devem ser obedecidas pelo empreendedor para implantar loteamento ou desmembramento do solo, para fins urbanos;

XXVIII - logradouros públicos: espaços de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo destinados a vias oficiais de circulação e a espaços livres;

XXIX - lote: o terreno servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos para a Localidade em que se situe.

XXX - loteamento empresarial: parcelamento destinado à implantação de estruturas de grande porte, decorrentes de programas institucionais de desenvolvimento econômico localizados nas Áreas Especiais de Interesse Econômico – AEIE do Plano Diretor;

XXXI - melhoramentos urbanísticos: implantação, revitalização e/ou recuperação de infraestrutura pública, tais como: ponte, praça, escola, pavimentação asfáltica e rede de drenagem, sistemas de retenção de águas de chuva;

XXXII - parcelamento do solo para fins urbanos: qualquer divisão de gleba, com ou sem abertura de vias de circulação, que resulte em novas unidades imobiliárias;

XXXIII - parque: é uma área verde com função ecológica, estética, de lazer e permeabilidade do solo, no entanto, com extensão maior que as praças.



MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS

XXXIV - calçada: parte do logradouro público destinado ao trânsito de pedestres, arborização, implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins;

XXXV - pista de rolamento - parte da via pública destinada ao tráfego de veículos;

XXXVI - praça: área de terreno de propriedade pública e de uso comum do povo, destinada à recreação, lazer e permeabilidade do solo;

XXXVII - profundidade do lote ou gleba: distância medida entre o alinhamento e a divisa de fundo;

XXXVIII - quadra: unidade básica de terreno urbano, loteada, pública ou privada, referenciada a logradouros que lhe são adjacentes, para efeito de controle e codificação em cadastro técnico e imobiliário;

XXXIX - sistema de circulação: superfície com a função de deslocamento entre localidades, acesso às edificações e ambiente urbano, na qual transitam pessoas, veículos e animais e compreende a calçada, a pista de rolamento, ciclovia/ciclofaixa e canteiro central;

L - via oficial de circulação: via de domínio público integrante do sistema viário.

Art. 5º. Para efeito de citação nesta Lei, as entidades ou expressões serão identificadas por siglas ou abreviaturas discriminadas a seguir:

I - Área de Preservação Permanente – APP;

II - Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;

III - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU;

IV - Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Ponta Porã - LUOS;

V - Pessoas Com Deficiência ou Mobilidade Reduzida - PCDMR;

VI - Plano Diretor do Município de Ponta Porã - PDPP;

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS Seção I Das Disposições Gerais

Art. 6º. Não será permitido o parcelamento do solo em áreas:

I - alagadiças e sujeitas a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

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



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO
MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

III - com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências das autoridades competentes;

IV - onde as condições geológicas ou geotécnicas não aconselhem a edificação, podendo a municipalidade exigir laudo técnico e sondagem, quando julgar necessário;

V - de preservação;

VI - onde a poluição impeçam condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

VII - que não apresentem viabilidade para a implantação de rede de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto e energia elétrica;

VIII - sem acesso por via pública oficial ou em desacordo com os padrões urbanísticos estabelecidos em lei;

Art. 7º. Todos os parcelamentos deverão atender aos seguintes requisitos:

I - testada mínima do lote:

- a) 13,0 m (treze metros) quando localizado em esquina;
- b) 10,0 m (dez metros) nas demais situações.

II - área mínima dos lotes:

- a) para desmembramentos, desdobros e remembramentos de qualquer porte exige-se 250,0 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- b) para loteamentos com até 100,0 (cem) lotes exige-se 250,0 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- c) para loteamentos com mais de 100,0 (cem) lotes exige-se:
 - c.1) ao menos 25% dos lotes gerados ter área mínima de 300,00 m²;
 - c.2) ao menos 25% dos lotes gerados ter área mínima de 250,00 m²;
 - c.3) demais lotes podem ter área mínima de 200,0 m².

III - a maior dimensão da quadra não poderá ser superior a 200,0 m (duzentos metros) e sua área não poderá exceder 30.000,0 m² (trinta mil metros quadrados), exceto quando destinadas:

- a) para equipamentos comunitários, em qualquer tipo de loteamento;
- b) em loteamento empresarial.

IV - os lotes em esquinas devem ter chanfro com 2,0 m (dois metros) de comprimento ou em curva com corda tangente à linha diagonal de igual medida;



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO
MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

V - demarcar e doar ao Município a Área de Preservação Permanente – APP junto às margens de cursos d'água naturais, perenes ou intermitentes medida a partir da borda da calha do leito regular, cuja largura mínima será a seguinte:

- a) de 50,0 m (cinquenta metros) no Córrego São João;
- b) de 30,0 m (trinta metros) nos demais Córregos em área urbana;
- c) de 30,0 m (trinta metros) ao redor de lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais;
- d) de 50,0 m (cinquenta metros) de raio no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes.

VI - demarcar e doar a faixa com largura mínima de 50,0 m (cinquenta metros) após a área não edificável definida no inciso V deste artigo, ao longo do Rio São João, destinada como Áreas Especiais de Interesse Urbanístico para implantação dos Corredores Ecológicos Urbanos - CEU's;

VII - demarcar e doar a faixa com largura mínima de 30,0 m (trinta metros) após a área não edificável definida no inciso V deste artigo, ao longo dos cursos d'água dos Córregos Pegajhó, Ponta Porã, São João Mirim, São Estevão, São Vicente, São Tomaz, Geovay, destinadas como Áreas Especiais de Interesse Urbanístico para implantação dos Corredores Ecológicos Urbanos - CEU's;

VIII - reservar a faixa não edificável mínima com 15,0 m (quinze metros) de largura após as faixas de domínio em ferrovias;

IX - reservar a faixa não edificável mínima com 5,0 m (cinco metros) de largura após as faixas de domínio das rodovias, salvo maiores exigências da legislação específica;

X - reservar a faixa de servidão para a implantação de redes de infraestrutura, em conformidade com o órgão competente;

XI - doar a Área de Domínio Público para a implantação de Equipamentos Comunitários, destinada a Área Institucional e Área Verde, em igual proporção, em caso de loteamento ou desmembramento;

XII - em áreas com edificação, o respectivo lote a ser gerado deve atender aos índices urbanísticos e recuos mínimos estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Ponta Porã - LUOS.

§ 1º. Nos loteamentos empresariais, a quadra não poderá interromper as vias do Sistema Viário Principal.

§ 2º. A faixa não edificável e de servidão deve ser registrada à margem da matrícula do imóvel.



MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS

§ 3º. É vedado o desmembramento ou desdobro de área que requeira abertura ou prolongamento de vias de circulação oficial exigindo-se, neste caso, o seu loteamento.

§ 4º. As Áreas de Preservação Permanente - APP constituem faixas não edificáveis e serão doadas ao Município no ato do parcelamento.

§ 5º. As faixas não edificáveis junto aos córregos podem compor até 25% (cinquenta por cento) do percentual a ser destinado para equipamentos comunitários que passarão a constituir as Áreas Especiais de Interesse Urbanístico – AEIU para a formação dos Corredores Ecológicos Urbanos, parques lineares e espaços com função paisagística, recreativa e/ou controle das enchentes.

Art. 8º. É vedada a venda, promessa de venda, reserva ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lotes cujo parcelamento não tenha sido devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóvel competente.

Seção II Dos Desdobros, Remembramentos e Desmembramentos

Art. 9º. Para fins desta Lei, considera-se desdobro a subdivisão de gleba inferior a 20.000,0 m² (vinte mil metros quadrados) com o aproveitamento do sistema viário existente e desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das existentes, o qual será aprovado pela administração municipal, desde que:

- I - atenda a esta Lei, em especial aos artigos 6º e 7º;
- II - esteja situado em área urbana;
- III - o empreendedor realize a demarcação dos lotes com marcos topográficos de concreto;

Art. 10. Para fins desta Lei, considera-se remembramento a junção de dois ou mais lotes para formarem um único lote, o qual será aprovado pela administração municipal, desde que:

- I - atenda a esta Lei, em especial aos artigos 6º e 7º;
- II - esteja situado em área urbana;
- III - o empreendedor realize a demarcação dos lotes com marcos topográficos de concreto;



MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS

Art. 11. Para fins desta Lei, considera-se desmembramento a subdivisão de gleba igual ou superior a 20.000,0 m² (vinte mil metros quadrados) ou que gere 10 (dez) ou mais lotes, com o aproveitamento do sistema viário existente e desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das existentes, o qual será aprovado pela administração municipal, desde que:

I - atenda a esta Lei, em especial aos **artigos 6º e 7º**;

II - esteja situado em área urbana;

III - o empreendedor realize:

- a) a demarcação dos lotes com marcos topográficos de concreto;
- b) a doação ao Município das faixas não edificáveis junto aos córregos, se houver, destinadas ao uso público, em procedimento único;
- c) melhoramentos urbanísticos no valor equivalente a 10% (dez por cento) da área parcelada, calculado com base no valor do metro quadrado estabelecido para fins do IPTU do respectivo imóvel e, na ausência deste, por avaliação imobiliária.

§ 1º. Os melhoramentos urbanísticos não devem ser aplicados em infraestrutura exigida ao parcelamento, porém devem se localizar nas proximidades do respectivo imóvel e deverá ser efetuado antes da aprovação do desmembramento.

§ 2º. A critério da administração municipal, o empreendedor poderá transferir o valor dos melhoramentos urbanísticos em equivalência financeira, a ser depositada no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU, ficando o Município responsável pela execução do respectivo melhoramento.

§ 3º. As áreas transferidas ao Município devem ter acesso para logradouro público e suas testadas e dimensões devem atender a esta Lei.

Seção III Dos Loteamentos

Art. 12. Para fins desta Lei, considera-se loteamento a divisão de gleba em lotes, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, os quais serão enquadrados em uma das categorias abaixo:

I - loteamento padrão: é a modalidade de parcelamento do solo urbano destinado predominantemente à moradia e pode ser implantado nos Bairros, Áreas e Centralidades Urbanas definidas nos incisos I, II e III do artigo 3º desta Lei;



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO
MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

II - loteamento de interesse social: é uma modalidade de parcelamento do solo para regularização fundiária e/ou edilícia, vinculados à Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS, definidas no PDPP;

III - loteamento condominial: é a modalidade de parcelamento do solo cujos lotes estarão necessariamente vinculados às áreas comuns, tais como vias e espaços de lazer que continuam sendo propriedade privada, pertencentes aos titulares do lote de acordo com a respectiva fração ideal e pode ser implantado nos Bairros, Áreas e Centralidades Urbanas definidas nos incisos I, II e III do artigo 3º desta Lei;

IV - loteamento empresarial: é uma modalidade de parcelamento do solo realizado nas Áreas Especiais de Interesse Econômico – AEIE, estabelecidas pelo PDPP para implantação de estruturas de grande porte, decorrentes de programas institucionais de desenvolvimento econômico;

Art. 13. São requisitos para a aprovação dos loteamentos:

I - atendam às disposições estabelecidas nesta Lei;

II - o empreendedor realize a doação da Área Pública destinada para implantação de Equipamento Comunitário, na seguinte proporção:

a) loteamento padrão:

a.1) mínimo de 15% (quinze por cento) do total da área, quando localizado, total ou parcialmente, no Bairro Centro ou nas Centralidades e Corredores de Adensamento definidos no artigo 2º desta Lei;

a.2) mínimo de 10% (dez por cento) do total da área, quando localizado nos demais Bairros definidos no artigo 2º desta Lei;

b) loteamento de interesse social: a ser definido em regulamento próprio;

c) loteamento condominial: mínimo de 5% (cinco por cento) da área loteável;

d) loteamento empresarial: mínimo de 10% (dez por cento) da área loteável;

III - a Área Pública destinada para Equipamentos Comunitários atenda aos seguintes requisitos:

a) 50% (cinquenta por cento) destinada às Áreas Institucionais para edificações de educação, saúde, assistência social ou afim, distribuídas de forma que comporte a implantação dessas edificações de uso público, não sendo aceitas áreas com dimensões que inviabilize sua destinação;

b) 50% (cinquenta por cento) destinada às Áreas Verdes para implantação de praças, parques lineares e espaços com função paisagística,



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO
MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

recreativa e/ou controle das enchentes, distribuídas de forma que viabilize sua destinação, podendo ser aceitos APP e/ou CEUs.

IV - as vias de circulação do loteamento atendam às diretrizes do Sistema Viário Básico do Município, articule-se com as vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas, harmonize-se com a topografia local e obedeçam às seguintes larguras e configurações:

a) Vias Arteriais: mínimo de 36,0 m (trinta e seis metros) de largura, sendo: duas pistas de rolamento com 11 m (onze metros) cada, canteiro central de 6,0 m (seis metros) e calçadas nas laterais com 4,0 m (quatro metros);

b) Vias Coletoras: mínimo de 21,0 m (vinte e um metros) de largura, sendo: pista de rolamento com, no mínimo, 13,0 m (treze metros) e calçadas nas laterais com 4,0 m (quatro metros);

c) Vias Locais: mínimo de 17,0 m (dezessete metros) de largura, sendo: 9,0 m (nove metros) de pista de rolamento e calçadas nas laterais com 4,0 m (quatro metros);

d) Vias de Acesso Restrito: mínimo de 13,0 m (treze metros) de largura, sendo 8,0 m (oito metros) de pista de rolamento e calçadas nas laterais com 2,5 m (dois metros e cinquenta centímetros);

e) Vias dos Parques Lineares: mínimo de 30,0 (trinta metros), sendo: 4,0 m (quatro metros) de calçada no limite com as edificações, 12,0 m (doze metros) de pista de rolamento, 1,0 m (um metro) de canteiro, 4,0 m (quatro metros) para pista de caminhada e 4,0 m (quatro metros) para ciclovia e espaço variável para área para lazer e contemplação, contígua à APP;

V - o cruzamento de vias públicas será concordado por um arco de raio mínimo igual a 5,0 m (cinco metros).

VI - quando, por condições topográficas ou de projeto, forem propostas soluções vias sem saída serão atendidas as seguintes exigências:

a) só se aplica em vias locais ou de acesso restrito;

b) terão o comprimento máximo de 125,0 m (cento e vinte e cinco metros);

c) passeio lateral mínimo de 3,0 m (três metros) de cada lado;

d) praça de retorno com diâmetro mínimo de 20,0 m (vinte metros), excetuando-se as dimensões do passeio lateral;

VII - não desmate ou altere a morfologia da gleba fora dos limites estritamente necessários à abertura das vias de circulação, exceto mediante aprovação expressa da administração municipal.

VIII - o empreendedor realize a infraestrutura prevista **no artigo 14 desta Lei.**

§ 1º. A partir do registro do loteamento, as vias e Áreas Públicas destinadas para Equipamentos Urbanos ou Comunitários, passam a integrar o patrimônio e domínio do Município e não poderão ter a sua destinação alterada a partir da sua aprovação pela municipalidade, salvo na ocorrência das hipóteses previstas na legislação federal.



MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS

§ 2º. As Áreas Públicas destinadas para Equipamentos Urbanos, cedidas às concessionárias de serviços públicos, retornarão ao Município quando não mais utilizadas ou ao final da concessão, ficando vedada sua comercialização por parte dessas concessionárias.

§ 3º. As Vias dos Parques Lineares destinam-se a delimitar as áreas frágeis junto aos córregos, permitir livre acesso a estas para fins de monitoramento e conservação por parte da Municipalidade e constituir Corredores Ecológicos Urbanos - CEUs, espaços de lazer e contemplação para a comunidade.

§ 4º. Ao longo de rodovias federais, estaduais e ferrovias deverão ser implantadas Vias Coletoras contíguas às faixas de domínio.

Art. 14. Todo loteamento deverá, a expensas do empreendedor, implantar a seguinte obras e serviços:

I - locação topográfica do perímetro da gleba de acordo com a matrícula do imóvel e demarcação dos vértices das quadras e lotes com marcos de concreto que deverão ser mantidos pelo empreendedor em perfeitas condições até a expedição do Termo de Conclusão do Parcelamento.

II - denominação das vias nos postes de iluminação;

III - sistema de alimentação e distribuição de água potável e, quando necessário, captação, adução, tratamento e reservação, devidamente aprovada no órgão competente;

IV - rede de alimentação e distribuição de energia elétrica, inclusive sistema de iluminação pública, devidamente aprovada no órgão competente;

V - rede de coleta de esgoto e tratamento, devidamente aprovada no órgão competente;

VI - adequação topográfica de modo a garantir acessibilidade entre as vias, quadras e greide apropriado;

VII - rede de drenagem de águas pluviais, devidamente aprovada no órgão competente;

VIII - abertura das vias e implantação de pavimentação asfáltica em concreto betuminoso usinado a quente em todas as vias do parcelamento, inclusive da via de acesso ao empreendimento, sendo aceito nos loteamentos condominiais piso inter travado ou paralelepípedo, devidamente aprovado pelo órgão competente;



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO
MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

IX - sinalização viária horizontal e vertical devidamente aprovado pelo órgão competente;

X - tratamento paisagístico das calçadas, incluindo calçamento da faixa livre, rampas para acessibilidade nas esquinas e plantio de grama, devidamente aprovado no órgão competente;

XI - cercamento e plantio de grama de todas as Áreas Públicas destinadas aos Equipamentos Comunitários, incluindo a urbanização de uma Área Verde;

VIII - sistema de amortecimento das águas pluviais para retenção e infiltração das águas de chuva de forma a minimizar o impacto de aumento da vazão das águas pluviais para jusante, se for o caso.

XII - aterros, arrimos, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários para adequação do empreendimento ao local;

XIII - melhoramento urbanístico no entorno, cujo investimento respeitará a equivalência financeira proporcional à área parcelada, nas seguintes condições:

a) loteamento padrão: 5% (cinco por cento) do total da gleba parcelada;

b) loteamento condominial: 10% (dez por cento) da gleba parcelada;

c) loteamento empresarial: 5% (cinco por cento) da gleba parcelada;

§ 1º. Os melhoramentos urbanísticos não devem ser aplicados em infraestrutura exigida ao parcelamento, porém devem se localizar nas proximidades do respectivo imóvel e deverá ser executado antes da conclusão do loteamento.

§ 2º. Quando o entorno da gleba a ser parcela for desprovida de Área Pública para Equipamentos Comunitários, a critério das diretrizes urbanísticas, os melhoramentos urbanísticos poderão ser substituídos por acréscimo de área a ser doada.

§ 3º. Para a definição do valor do melhoramento urbanístico previsto neste artigo, será adotada a equivalência financeira com base no valor do metro quadrado estabelecido para fins do IPTU do respectivo imóvel e, na ausência deste, por avaliação imobiliária da gleba parcelada.

Art. 15. São exigências específicas para a aprovação do loteamento condominial:

I - possuir área fechada privativa máxima de 15,0 ha (quinze hectares);



MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS

II - não interromper o prolongamento das Vias Arteriais e Coletoras projetadas no Sistema Viário Básico do Município devendo, neste caso, proceder a divisão em mais de um empreendimento, implantando as respectivas vias projetadas, cujas obras de infraestrutura serão executadas com ônus e responsabilidade do empreendedor;

III - doar a APP integrante da área a ser parcelada, a ser transferida para o patrimônio público municipal, juntamente com a Via do Parque Linear ou CEUs, com a respectiva infraestrutura implantada;

IV - implantar lotes com acesso pelas vias públicas que circundam o empreendimento, exceto na testada do acesso principal, contornando a área fechada privativa;

V - nas vias de acesso restrito não serão disponibilizados serviços públicos municipais, tais como: varrição das vias, coleta de lixo, iluminação das vias, manutenção da pavimentação, dentre outros;

VI - as disposições estabelecidas no inciso anterior deverão constar, obrigatoriamente, do projeto que será submetido à apreciação e aprovação municipal e nas peças publicitárias de divulgação comercial do empreendimento;

VII - aprovar o projeto de portaria e demais edificações de uso comum, junto à administração municipal;

VIII - apresentar a forma de administração do empreendimento registrada no Cartório de Registro de Imóvel competente, contendo inclusive as categorias de uso admitidas, podendo ser alterada posteriormente pelos adquirentes, em assembleia;

IX - respeitar a permeabilidade visual e a relação com o pedestre, nas testadas voltadas para as vias públicas com extensão superior a 50,0 m (cinquenta metros), sendo vetado muro fechado, em mais de 50% (cinquenta por cento) de sua extensão, devendo ser alternado com fechamento de altura máxima de 80,0 cm (oitenta centímetros) e gradil ou outro elemento transparente ou vazado com altura liberada;

X - permitir a fiscalização pelos agentes públicos, submetendo quaisquer alterações do projeto original, a aprovação da administração municipal;

§ 1º. Os lotes da área privada e aqueles com acesso pela via pública não poderão ser lembrados.

§ 2º. O lote mínimo para a implantação da guarita é de 150m² (cento e cinquenta metros quadrados).



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO
MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

**CAPÍTULO III
DA APROVAÇÃO DO PROJETO**

Seção I

Dos Desdobros, Remembramentos e Desmembramentos

Art. 16. O desdobro, remembramento e/ou desmembramento de área deverá ser submetido à aprovação da administração municipal a pedido do interessado, instruído com os documentos listados no Anexo II desta Lei e de acordo com as seguintes disposições:

I - o projeto e memorial devem atender às especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

II - para a análise preliminar deverá ser anexada apenas uma via do projeto urbanístico e memorial descritivo impressos e em meio digital (formato editável) e, após homologação apresentar os respectivos projetos em 4 (quatro) vias impressas e arquivos digitais (formato editável).

III – o setor competente da administração municipal, após a análise das informações prestadas, aprova o pedido, fazendo a devida comunicação ao Cadastro Municipal e expedindo a autorização para o parcelamento, acompanhada de uma via dos documentos analisados e aprovados, a fim de permitir o Registro Imobiliário.

IV - durante a análise, se constatado que o parcelamento provoca dano ambiental, pela presença de cursos d'água na área ou de condições impróprias para a ocupação o pedido do parcelamento será indeferido.

V – quando houver discrepância entre as dimensões do imóvel constantes da matrícula imobiliária e aquelas encontradas no terreno, o empreendedor providenciará, a suas expensas, a retificação administrativa do imóvel.

VI – o prazo para a análise do processo será de até 30 (trinta) dias, contados a partir da data do protocolo;

VII - quando aprovado, o parcelamento deve ser registrado no Cartório de Registro de Imóvel, dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação;

VIII - após o registro em Cartório, o requerente deve retornar com as matrículas atualizadas para requerer as novas inscrições imobiliárias.

§ 1º. A relação de documentos que trata este artigo poderá ser alterada por ato do Poder Executivo Municipal.



MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS

§ 2º. Para a aprovação de desmembramento deverá ser comprovada a implantação dos melhoramentos urbanísticos.

Seção II Dos Loteamentos

Art. 17. Os procedimentos administrativos relativos aos loteamentos são os seguintes:

- I – fixação das diretrizes urbanísticas;
- II – aprovação do projeto urbanístico;
- III – licenciamento da execução das obras;
- IV – aceitação das obras.

§ 1º. Nenhum parcelamento pode ter sua implantação iniciada sem a prévia aprovação do projeto e sem o licenciamento da execução, nos termos desta Lei.

§ 2º. Quando houver discrepância entre as dimensões do imóvel constantes da matrícula imobiliária e aquelas encontradas no terreno, o empreendedor providenciará, a suas expensas, a retificação administrativa do imóvel.

Subseção I Das Diretrizes Urbanísticas

Art. 18. Em até 30 (trinta) dias a partir do protocolo da documentação exigida, conforme o Anexo I desta Lei, a administração municipal deverá expedir as diretrizes básicas para a implantação do loteamento, contendo no mínimo:

- I – as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o Sistema Viário Principal, relacionadas com o loteamento pretendido a serem respeitadas;
- II – a localização aproximada dos terrenos destinados a Equipamentos Comunitários;
- III – as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis, se for o caso;
- IV – obras ou serviços necessários para adequação do empreendimento ao entorno, quando for o caso;



MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS

V – definição dos melhoramentos urbanísticos a serem realizados ou sua substituição por Área Pública a ser doada.

Parágrafo único. Em até 2 (dois) anos após a expedição das diretrizes urbanísticas, o processo para a aprovação do loteamento deverá ser protocolizado na administração municipal, caso contrário, perderão sua validade, sem direito a prorrogação.

Subseção II **Da Análise Preliminar do Loteamento**

Art. 19. Obedecendo às diretrizes urbanísticas expedidas, o empreendedor deverá apresentar o projeto urbanístico do loteamento para análise preliminar, instruído com os documentos listados no ANEXO II desta Lei.

§ 1º. O prazo para a análise preliminar será de 60 (sessenta dias), após a entrega de todos os documentos.

§ 2º. O projeto e memorial devem atender às especificações da ABNT.

§ 3º. Para a análise deverá ser anexada uma via do projeto urbanístico e memorial descritivo impressos e em meio digital (formato editável).

§ 4º. Quando houver discrepância entre as dimensões do imóvel constantes da matrícula imobiliária e aquelas encontradas no terreno, o empreendedor providenciará, a suas expensas, a retificação administrativa do imóvel.

§ 5º. A relação de documentos que trata este artigo poderá ser alterada por ato do Poder Executivo Municipal.

Subseção III **Da Aprovação do Loteamento**

Art. 20. Atendidas as exigências da análise preliminar, o empreendedor solicitará a aprovação final do loteamento ao Município, instruído com os seguintes documentos:

I – 5 (cinco) vias do projeto urbanístico impressas e 1 (um) arquivo digital editável (extensão dwg);

II – 5 (cinco) vias do memorial descritivo impressas e 1 (um) arquivo digital editável (extensão doc);



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO
MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

III – 1 (uma) via dos projetos das obras e serviços exigidos no artigo 14 desta Lei aprovados pelos respectivos órgãos;

IV – Licença Ambiental de Instalação e Plano de Controle Ambiental – PCA, devidamente aprovado pelo órgão municipal competente, quando for o caso.

V - certidão vintenária do imóvel a ser loteado;

VI – certidão de inteiro teor do terreno a ser loteado, expedida pelo Registro de Imóveis competente;

VII – certidões negativas de tributos municipais, estaduais e federais relativos ao imóvel;

VIII – certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, referente ao empreendedor e seus sócios;

IX – certidão de baixa do imóvel no cadastro do Instituto Nacional de Reforma Agrária – INCRA, quando for o caso;

X – documentação de identificação do proprietário do loteamento;

XI – cronograma físico financeiro de execução dos serviços e obras exigidas;

XII – orçamento dos serviços e obras exigidas;

XIII – instrumento de garantia, quando enquadrado no **artigo 22 desta Lei.**

XIV – modelo do contrato de compra e venda dos lotes, registrado em cartório;

XV – comprovantes de pagamento dos emolumentos e taxas;

XVI – modelo de contrato de compra e venda dos lotes, em 2 (duas) vias, o qual deverá estar de acordo com a Lei Federal e cláusulas que especifiquem:

a) o compromisso do loteador quanto à execução das obras de infraestrutura, enumerando-as;

b) o prazo de execução das obras e serviços exigidos, que não pode ser superior a 2 (dois) anos, renovável por mais 2 (dois) anos;

c) no loteamento condominial deverá constar que a conservação e manutenção da infraestrutura e realização de serviços de limpeza, coleta de lixo, iluminação, e conservação das áreas de uso comum, ficarão a cargo dos seus moradores.



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO
MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

XVII – título de propriedade devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis e matrícula atualizada nos últimos 30 (trinta) dias;

§ 1.º Todos os documentos e plantas devem estar dentro do seu prazo de validade e deverão ser assinados pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado para o projeto.

§ 2.º Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão de matrícula da gleba a ser parcelada não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias no tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, o processo do parcelamento será cancelado e arquivado.

§ 4.º O prazo para parecer e aprovação do loteamento será de até 120 (cento e vinte) dias, contados a partir da entrega de todos os documentos.

§ 5.º A relação de documentos que trata este artigo poderá ser alterada por ato do Poder Executivo Municipal.

Art. 21. A critério do empreendedor, o loteamento será registrado após a execução das obras exigidas, em conformidade com o cronograma físico financeiro apresentado, sem a necessidade de caucionamento de lotes, nas seguintes condições:

I – o prazo para execução das obras e serviços será de até 2 (dois) anos a partir da data de expedição do Termo de Licenciamento para Início de Obras – TIO.

II – mediante a conclusão e a apresentação de documentos comprovando a aceitação das obras e serviços pelos respectivos órgãos competentes, o órgão municipal de fiscalização expedirá o Termo do Loteamento e publicado o Ato de Aprovação do Loteamento, por meio de decreto municipal.

§ 1.º Por solicitação fundamentada, poderá ser concedida a prorrogação do prazo para a execução das obras e serviços uma só vez, por até 2 (dois) anos.

§ 2.º Não é permitida a venda de lotes até a expedição do Ato de Aprovação do Loteamento.

Art. 22. Se o empreendedor preferir e expressamente indicar, o loteamento poderá ser registrado antes da execução das obras exigidas, desde que sejam oferecidos como garantia lotes no próprio parcelamento ou outro imóvel bem localizado e de fácil comercialização, nas seguintes condições:

I – após a aprovação do projeto de loteamento, o empreendedor deverá requerer a administração municipal, a aprovação do cronograma físico-



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO
MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

financeiro de execução das obras e serviços exigidos e a proposta do instrumento de garantia;

II – o cálculo das obras e serviços será baseado nos quantitativos dos projetos aprovados, aplicando os valores praticados pela administração municipal para fins de licitação;

III – aprovado o cronograma físico-financeiro de execução das obras e serviços, a administração Municipal determinará o valor da garantia para a execução das obras, correndo todas as despesas por conta do empreendedor;

IV – a Administração Municipal adotará, para fins do cálculo da garantia, o fator de 30% (trinta por cento) de acréscimo sobre o valor das obras e serviços a serem executadas;

V – em caso de hipoteca, a avaliação dos imóveis será feita de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), por profissionais habilitados pela administração municipal, peritos em avaliação de imóveis, podendo, a critério do empreendedor, ser acompanhada por profissionais legalmente habilitados em avaliação de imóveis;

VI – de posse do Ato de Aprovação do Loteamento, do cronograma físico-financeiro, do instrumento de garantia para a execução das obras e dos demais documentos exigidos por lei, o empreendedor terá, no máximo, 180 (cento e oitenta) dias para registrar o loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de ser declarada a caducidade da aprovação do loteamento;

VII – após a apresentação das certidões do Cartório de Registro de Imóveis comprovando os registros do loteamento e do instrumento de garantia, a administração municipal expedirá o Termo de Licenciamento para Início de Obras - TIO, válido por 2 (dois) anos, a contar da data de sua expedição, podendo ser prorrogado no máximo uma vez, por mais 2 (dois) ano, a pedido do empreendedor, com as devidas justificativas;

VIII – findos os prazos do cronograma físico financeiro e da prorrogação para a conclusão das obras, se houver, a administração municipal executará as garantias, sub-rogando-se nas obrigações do empreendedor e os recursos financeiros oriundos das garantias serão destinados à execução das obras e serviços exigidos;

IX – quando ocorrer o disposto no inciso anterior, a administração municipal terá prazo máximo de 3 (três) anos para executar as obras;

X – quando o empreendedor realizar parte ou todas as obras e serviços, este deverá solicitar aos órgãos competentes, a respectiva vistoria técnica;



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO
MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

XI – concluídas as vistorias e aceitas as obras, ou parte delas, a administração municipal liberará a garantia proporcionalmente às obras já executadas e expedirá o Termo de Liberação de Garantia correspondente e procederá, quando for o caso, à reavaliação da garantia a ser mantida, baseada nos custos atuais praticados e nos quantitativos a serem executados.

XII – quando os imóveis caucionados se localizar fora do loteamento deverão ser apresentados os documentos e certidões do imóvel, devidamente averbados e atualizados:

- a) certidão de matrícula atualizada nos últimos 30 (trinta) dias;
- b) certidão vintenária do imóvel;
- b) certidão de inteiro teor do imóvel, expedida pelo Registro de Imóveis competente;
- c) certidões negativas de tributos municipais, estaduais e federais relativos ao imóvel;
- d) certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, referente ao proprietário do imóvel;

XIII – não serão aceitas como garantia, imóveis cuja declividade seja igual ou superior a 30% (trinta por cento), aqueles declarados de preservação permanente, ou que tenham faixas não edificáveis, de servidão ou de domínio;

XIV – não serão aceitos como garantia, lotes em loteamentos em condomínio;

XV – os imóveis oferecidos em garantia devem ser do mesmo proprietário do loteamento;

§ 1º. O prazo de execução das obras poderá ser renovado por igual período, uma só vez.

§ 2º. A prorrogação do prazo de execução será concedida, a critério da administração municipal, apenas a empreendedores que não estiverem com outros parcelamentos em situação irregular junto à Municipalidade.

§ 3º. Em caso de inobservância do prazo total de 4 (quatro) anos para a execução das obras e serviços, independente de outras sanções legais, o Município poderá caucionados serão transferidos ao Município, o qual ficará responsável pela execução das obras e serviços.



MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS

§ 4º. Após a execução de 50% (cinquenta por cento) das obras, a administração municipal poderá liberar até 40% das garantias estabelecidas, permanecendo as demais até a conclusão dos serviços.

§ 5º. A Licença para o Início das Obras será emitida pelo órgão competente após a publicação do Ato de Aprovação do Loteamento.

Art. 23. Fica proibida a venda, promessa de venda, reserva ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender os imóveis caucionados, até que sejam executadas as obras e liberada a garantia.

Subseção IV **Do Ato de Aprovação do Loteamento**

Art. 24. O Ato de Aprovação do Loteamento será expedido por meio de Decreto, apostilado em todas as vias do projeto e anexado cópia ao respectivo processo e deverá constar:

I – a caracterização de Gleba, propriedade, denominação, número do protocolo do processo de aprovação e identificação do proprietário;

II – a classificação do loteamento;

III – a descrição dos lotes ou quadras incorporadas ao patrimônio público, tais como Áreas para Equipamentos Urbanos ou Comunitários, APP e arruamento.

IV – a descrição das obras e serviços exigidos e prazo para execução, quando for o caso;

V – descrição de todos os lotes caucionados, quando for o caso, os quais:

a) devem ser averbados à margem da matrícula do parcelamento, sob pena de anulação do seu registro;

b) não poderão ser alienados enquanto a garantia não for liberada.

Art. 25. O empreendedor deverá facilitar o acompanhamento dos serviços, sendo obrigado a informar as datas de início de obra e serviços nos respectivos órgãos competentes.

Art. 26. Expedido o Ato de Aprovação do Loteamento, o empreendedor deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 27. Aprovado o loteamento, as vias públicas e as áreas destinadas aos equipamentos comunitários, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada, salvo as



MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS

hipóteses de caducidade da licença ou desistência do empreendedor, devendo neste caso, serem observadas as exigências da legislação federal.

Art. 28. Nos loteamentos, antes do início de qualquer obra, deverá ser fixada placa em local visível contendo: nome do loteamento, do proprietário, da empresa e responsável técnico, número e data do ato de aprovação e o número do registro do Cartório de Registro de Imóveis.

Subseção V ***Da Fiscalização do Loteamento***

Art. 29. O loteamento será submetido à fiscalização da administração municipal e dos órgãos competentes, quando da execução das obras e serviços exigidos, nas seguintes condições:

I – o empreendedor deverá protocolizar documento informando à administração municipal e órgãos competentes a respectiva data de início do serviço ou obra;

II – os funcionários, investidos na função fiscalizadora ou de aprovação poderão inspecionar bens ou documentos, observado as formalidades legais, desde que se relacionem ao projeto e/ou obra fiscalizada.

III – todas as solicitações da fiscalização para adequação da obra às exigências desta Lei deverão ser atendidas pelo empreendedor.

Subseção VI ***Da Conclusão do Loteamento***

Art. 30. No caso da execução do loteamento com garantias, após a conclusão das obras estabelecidas no Ato de Aprovação, o Poder Executivo Municipal procederá, mediante decreto, à aceitação definitiva do empreendimento.

Art. 31. Para obtenção do Termo de Aceitação do Loteamento, o empreendedor, mediante requerimento próprio, deverá solicitar ao Poder Executivo Municipal que seja realizada a vistoria final, juntando os seguintes documentos:

I – carta de aceitação da rede de abastecimento de água potável e de esgoto sanitário, emitida pela concessionária deste serviço público ou documento equivalente;

II – cartas de aceitação da pavimentação, da rede de drenagem, melhoramentos urbanísticos, emitidas pelo órgão técnico responsável pela fiscalização do serviço;



MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS

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

IV – carta de aceitação da urbanização de uma praça, cercamento e plantio de grama nas demais áreas de equipamentos comunitários, tratamento paisagístico nas calçadas, demarcação dos lotes e quadras e denominação das ruas, emitido pelo órgão municipal competente;

V – certidão declaratória de atendimento às exigências dos órgãos ambientais, quando couber;

VI – demais documentos exigíveis por decorrência de outras obras e serviços exigidos; e

VII – cópia da certidão do Cartório de Registro de Imóveis do empreendimento;

§ 1º. Todas as eventuais exigências oriundas da vistoria devem ser comunicadas pela autoridade licenciadora de uma única vez ao empreendedor.

§ 2º. A apresentação de exigências pela autoridade licenciadora interrompe o prazo previsto para o recebimento, que recomeça depois das exigências serem cumpridas pelo empreendedor.

§ 3º. Constatada a regularidade da documentação e das obras pela vistoria final a administração municipal, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, publicará o decreto de aceitação.

CAPÍTULO IV DAS PENALIDADES Seção I Das Disposições Gerais

Art. 32. A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil previstas na legislação federal, a aplicação dos procedimentos administrativos instituídos pelo Código de Posturas do Município de Ponta Porã, naquilo que couber.

Parágrafo único. A pena de multa poderá ser aplicada concomitantemente às outras sanções previstas nesta Lei.

Art. 33. Àquele que descumprir esta Lei ficará sujeito às seguintes multas, sem prejuízo de embargo administrativo, nas seguintes condições:

I – multa no valor de 500 UFPP (quinhentas Unidades Fiscais de Ponta Porã), quando o empreendedor:



MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS

- a) der início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei e da legislação federal;
- b) der início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes da licença;
- c) veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade do parcelamento do solo para fins urbanos, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo;
- d) registrar parcelamento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de parcelamento não registrado no Registro de Imóveis competente.

II – multa no valor de 1.000 UFPP (mil Unidades Fiscais de Ponta Porã), quando o empreendedor:

- a) por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em parcelamento não registrado no Registro de Imóveis competente;
- b) com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel parcelado, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo;

III – multa no valor de 2.000 UFPP (duas mil Unidades Fiscais de Ponta Porã), quando o empreendedor descumprir o embargo administrativo.

§ 1º. As multas descritas neste artigo incidirão sobre aquele que, de qualquer modo, concorra para a efetivação das infrações descritas neste artigo, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

§ 2º. A reincidência das infrações acima acarretará em multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício da atividade de construir no Município pelo prazo de dois anos, sem prejuízo do respectivo processo administrativo, garantida a ampla defesa e o contraditório.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 34. A aprovação do projeto de parcelamento não implica em responsabilidade por parte do Município, quanto às divergências de dimensões de quadras ou lotes, direito de terceiros em relação à área parcelada, ou traçados que não obedeçam aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas.



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO
MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

Art. 35. Qualquer modificação nos projetos ou na execução de parcelamento licenciado deverá ser submetida a aprovação da administração municipal, a pedido do interessado.

Art. 36. O licenciamento de qualquer edificação na área parcelada somente será permitido após as obras e serviços contíguas ao lote estarem concluídas e em funcionamento, conforme etapas definidas em cronograma.

Parágrafo único. As construções erigidas em desacordo com as exigências deste artigo serão consideradas clandestinas e deverão ser embargadas pela administração municipal até a aprovação definitiva do parcelamento.

Art. 37. Expedido o Termo de Aceitação do Loteamento, o Município procederá à individualização do Imposto Predial e Territorial Urbano, no ano subsequente com base na Certidão do Cartório de Registro de Imóveis, devendo ser lançadas as demais taxas de serviços públicos.

**CAPÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 38. Integram esta Lei os seguintes Anexos:

I - Anexo 1: Documentos para solicitação de diretrizes urbanísticas - Anteprojeto de Lei para Parcelamento do Solo Urbano;

II - Anexo II: Documentos para Aprovação de Desdobro, Remembramento e Desmembramento e para Análise Inicial de Loteamentos - Anteprojeto de Lei para Parcelamento do Solo Urbano;

Art. 39. Esta Lei entrará em vigor 30 (trinta) dias após a data da sua publicação, ficando assegurada a aplicação das regras da legislação vigente na data do requerimento, pelo prazo de até 12 (doze) meses, aos proprietários e/ou empreendedores que possuam até a data de entrada em vigor desta Lei, protocolo de diretrizes urbanísticas, licenciamento urbanístico ou ambiental para parcelamentos.

Ponta Porã/MS,

Hélio Peluffo Filho

Prefeito Municipal



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO
MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

**ANEXO I - Documentos para solicitação de diretrizes urbanísticas -
Anteprojeto de Lei para Parcelamento do Solo Urbano**

1. requerimento;
2. título de propriedade do imóvel, com certidão de matrícula atualizada nos últimos 30 (trinta) dias;
3. apresentar 1 (uma) via da planta do imóvel utilizando coordenadas absolutas, em escala legível, elaborada por responsável técnico habilitado, de acordo com as normas técnicas brasileiras e conter pelo menos:

I – divisa da gleba a ser loteada;

II – curvas de nível a cada metro;

III – a localização dos cursos d'água, bosques, construções existentes, monumentos naturais e artificiais e árvores frondosas;

IV – a indicação do arruamento contíguo em todo o perímetro, localização das vias de comunicação, das Áreas Públicas destinadas para Equipamentos Comunitários existentes nas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

V – indicação dos loteamentos contíguos e o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;



MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS

ANEXO II - Documentos para Aprovação de Desdobro, Remembramento e Desmembramento e para Análise Inicial de Loteamentos - Anteprojeto de Lei para Parcelamento do Solo Urbano

Listagem	Documentos exigidos		
	Desdobro ou remembramento	Desmembramento	Loteamento
1. Requerimento padrão pleiteando aprovação do projeto assinado pelo proprietário da área ou representante legal;	1via	1via	1via
2. Título de propriedade devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis e matrícula atualizada nos últimos 30 (trinta) dias;	1via	1via	1via
3. diretrizes urbanísticas expedida pelo órgão municipal competente;			1 via
4. Projeto urbanístico em escala legível assinado pelo proprietário e os profissionais habilitados no órgão competente, responsáveis pela autoria do projeto e pela implantação do parcelamento, contendo:	Para análise inicial: 1 via impressa e arquivo digital editável e para aprovação final 5 vias de cada	Para análise inicial: 1 via impressa e arquivo digital editável e para aprovação final 5 vias de cada	Para análise inicial: 1 via impressa e 1 arquivo digital editável
a) planta indicando a situação antes e após o parcelamento, delimitação exata conforme levantamento no local, confrontantes, vias de circulação lindeiras e respectivas dimensões, em escala compatível;	X	X	X
b) orientação magnética e verdadeira com as coordenadas geográficas oficiais;	X	X	X
c) curvas de nível a cada metro;		X	X
d) divisão proposta da área parcelada com as respectivas medidas, áreas e identificação de lotes;	X	X	

Prefeitura Municipal de Ponta Porã
Rua Guia Lopes, 663 – Centro
CEP 79.900-000 – Ponta Porã-MS



MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS

e) identificação de áreas com restrição à ocupação, com respectivas medidas, tais como: Áreas de Preservação Permanente – APP; faixas não edificáveis, de domínio em rodovias ou ferrovias, de servidão para redes de infraestrutura, as quais deverão ser descritas no memorial descritivo;	X	X	X
f) afastamentos exigidos devidamente cotados, área construída e índices urbanísticos, se houver edificação em lotes;	X	X	X
g) identificação dos cursos d'água, áreas alagadiças, nascentes e respectivas APP - escrever no interior das áreas a expressão “área não edificável”, as quais serão doadas ao Município;	X	X	X
h) planta de situação com as dimensões, confrontações, vias de circulação lindeiras e respectivas dimensões, em escala compatível ou definida pela prefeitura;	X	X	X
i) dimensões e numeração das quadras e lotes;	X	X	X
j) delimitação e indicação das áreas destinadas a equipamentos urbanos ou comunitários;			X
k) sistema viário contendo: k.1) raios de curvatura e desenvolvimento das vias de circulação e seus cruzamentos; k.2) larguras das vias de circulação, das caixas de rolamento e das calçadas; k.3) declividade máxima longitudinal e transversal das vias;			X



MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS

k.4) ruas adjacentes que se articulam com as vias de loteamento;			
k.5) faixas de domínio das rodovias, ferrovias, dutos e sob as linhas de alta tensão - Escrever no interior das faixas a expressão “faixa não edificável”;			
k.6) identificação das vias projetadas por número e lista das propostas para denominação;			
k.7) perfis transversais das vias de circulação, em escala 1:500 (horizontal) e 1:100 (vertical), sendo aceitas outras escalas, caso necessário, com traçado da(s) pista(s) de rolamento, calçadas, canteiro central e ciclovia ou ciclofaixa (quando for o caso) com as devidas dimensões e desenhos;			
l) quadro estatístico de áreas;	X	X	X
5. Memorial descritivo assinado pelo proprietário e os profissionais habilitados no órgão competente, responsáveis pela autoria do projeto e pela implantação do parcelamento, contendo:	1 via impressa e arquivo digital editável	1 via impressa e arquivo digital editável	1 via impressa e arquivo digital editável
a) denominação do parcelamento;			X
b) descrição sucinta do parcelamento, com as suas características e indicação do Bairro a que pertence a gleba;	X	X	X
c) descrição das APP, de equipamentos urbanos ou comunitários que passarão ao domínio do Município, quando for o caso, e de cada lote, com sua numeração, dimensões lineares e angulares, área e confrontações;	X	X	X
d) limites e confrontações, área total do parcelamento, área total dos lotes, APP, equipamentos urbanos ou comunitários, com suas respectivas porcentagens;	X	X	X



MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS

e) área do sistema viário;			X
f) especificação das quadras;			X
g) descrição do sistema viário, constando identificação das vias de circulação com letra ou número correspondente, largura da pista de rolamento, largura da calçada, declividade máxima e denominação do pavimento;			X
6. Carta de viabilidade das concessionárias de abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica;			1 via
7. Documento de responsabilidade técnica emitida pelo órgão competente do autor do projeto e responsável pela execução do parcelamento;	1 via	1 via	1 via
8. Licença Ambiental		1 via	1 via