



# **Lei de Parcelamento do Solo**

## **PREFEITURA MUNICIPAL DE IRECÊ**

**LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 31, DE  
28 DE FEVEREIRO DE 2024**

# **Lei de Parcelamento do Solo**

**LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 31- LEI DE  
PARCELAMENTO DO SOLO**

**(Projeto de Lei Complementar Nº 03/2023)**

**IRECÊ-BA  
2024**



Senhor Presidente,

Na oportunidade de formulação do Plano Diretor Participativo de Irecê, tenho a honra de submeter à apreciação dessa ilustre Casa o Projeto de Lei Complementar em anexo, que aprova e institui a Lei de Parcelamento do Solo do Município de Irecê, como instrumento básico para orientar a ação dos agentes públicos e privados quanto ao parcelamento do solo, para que as mesmas se enquadrem nas proposições do Plano Diretor.

Assim, certo de estar contribuindo de forma decisiva para o desenvolvimento urbano de Irecê, passo a essa Casa Legislativa o referido Projeto.

Na oportunidade, renovo meus protestos de estima e consideração.

Irecê, de de 2023.

Elmo Vaz

Prefeito Municipal



**LEI COMPLEMENTAR Nº xxxx, dE xxxx dE xxxxxx dE 2023**

**(Autoria do Projeto: Poder Executivo)**

Aprova a Lei de Parcelamento do Solo nos termos dos arts. xxx e xxx da Lei Orgânica Municipal e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE IRECÊ, faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

**TÍTULO I**

**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art.1º O Parcelamento do Solo para fins urbanos tem como objetivo ordenar e disciplinar o controle do uso e divisão do solo urbano e será regulamentado por esta Lei Específica, em conformidade com a da Lei Federal 6.766 (Parcelamento do solo urbano).

Art.2º Os projetos de arruamentos, loteamentos, desmembramentos de terrenos, chaceamento, habitações e implantação de condomínios no Município de Irecê, dependerão sempre de licença prévia da Prefeitura Municipal, obedecendo ao disposto nesta Lei, respeitadas, no que couber, as disposições do Plano Diretor do Município de Irecê, da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e do Código de Obras.

Art.3º O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, remembramento e desdobro.

Parágrafo Único. Para intervenções no âmbito da habitação de interesse social, como direito de Laje, desdobro de lote, procedimentos de regularização, ligação de energia ou abastecimento de água, a autorização e orientações devem ser solicitadas à SEINFRA, conforme requerimentos em anexo a essa lei.

Art. 4º Para os fins da presente Lei considera-se:

I - loteamento: a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

II - 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 das vias já existentes.

III – desdobro: a subdivisão de um lote em unidades autônomas, desde que, dentro dos parâmetros e atenda o tamanho mínimo disposto na zona a que pertence, com aproveitamento do sistema viário urbano oficial, sem que se abram novas vias e demais logradouros públicos, e sem que se prolonguem os existentes.

IV - remembramento: a junção de dois ou mais lotes com o aproveitamento do sistema viário existente.

V - condomínio de lotes: condomínio edilício cujas unidades autônomas são lotes aptos a serem edificados por seus adquirentes, em lugar de edificações prontas.

VI - condomínios industriais: é a divisão de glebas ou lotes em unidades autônomas destinadas à edificação para fins industriais, com áreas de uso comum dos condôminos.

VII – condomínio de chácaras de recreio: unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente, sendo as vias, calçadas, áreas verdes, dentre outras, áreas de uso comum ao condomínio dentro do perímetro urbano, perímetro da macrozona de ocupações distritais I e II e a macrozona de uso não agrícola.

VIII - gleba: o imóvel que não foi objeto de parcelamento aprovado ou registrado em Cartório;

IX - lote: Menor área do parcelamento, 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 e que seja fruto de loteamento regularmente aprovado e recebido pela Prefeitura Municipal;

X- infraestrutura urbana: é constituída dos equipamentos urbanos de redes de abastecimento de água, sistemas de coleta e tratamento de esgotos, redes de distribuição de energia elétrica, sistemas de drenagem e coleta de águas pluviais, redes de telefonia, de televisão e de dados, os sistemas de distribuição de gás canalizado, pavimentação acessibilidade urbana e iluminação pública.

XI - macrozona urbana: a parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou Lei Complementar específica;

XII - quadra: é a área resultante de parcelamento, delimitada por vias de circulação de veículos ou pedestres.

XIII - áreas destinadas a uso público: aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público e a outros logradouros públicos;

XIV - equipamentos urbanos: os equipamentos públicos destinados ao abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado e demais serviços de concessão pública;

XV - equipamentos públicos comunitários: os equipamentos destinados à educação, saúde, cultura, lazer e similares;

XVI - empreendedor: responde pela implantação do parcelamento;

XVII - CAPS: Comissão de Avaliação de Parcelamento do Solo, formada por uma equipe interdisciplinar competente para análise e aprovação de projetos de parcelamento do solo.

Art. 5º A edificação de mais uma economia autônoma dentro de um mesmo lote não constitui desdobro e este só será permitido se deste resultarem lotes com as dimensões e áreas mínimas previstas pelo plano diretor ou por lei municipal para a zona em que se situem.

Art.6º Os loteamentos e os desmembramentos, só serão admitidos se deles resultarem lotes edificáveis, de acordo com a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, bem como das demais normas vigentes.

Art.7º Nos loteamentos que devido a localização territorial, fiquem isolados, e que, demandem implantação de infraestrutura, a mesma deverá ocorrer por conta do empreendimento.



Art. 8º Será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas com perímetros urbanizados definidos pelo Plano Diretor, desde que não contrarie os termos desta lei e demais normas aplicáveis, salvo os condomínios de chácaras admitidos dentro da macrozona.

Art. 9º O Poder Público, através de seus órgãos competentes, especificará os estudos técnicos necessários à comprovação da observância das condições derivadas do artigo anterior.

Art. 10º Os parcelamentos do solo para fins urbanos serão aprovados pela Administração Pública Municipal, através de seu órgão competente, mediante Decreto do Chefe do Poder Executivo, obedecidos os procedimentos previstos nesta Lei Complementar.

## **TÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO**

Art. 11º O parcelamento do solo para fins urbanos depende de análise e aprovação de projeto com a emissão da respectiva licença urbanística pela Prefeitura Municipal de Irecê.

Art. 12º O parcelamento do solo para fins urbanos, sob a forma de loteamento, desmembramento, remembramento e desdobro será procedido na forma desta Lei, e observadas ainda, as disposições da Lei Federal de parcelamento do solo.

Art. 13º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo Plano Diretor ou aprovadas por lei municipal.

§ 1º Não caracteriza Parcelamento do Solo o alargamento de via existente quando no atendimento de diretrizes do Poder Público.

Art. 14º Não será permitido o parcelamento do solo:

I – terrenos alagadiços ou sujeitos as inundações, antes de tomar as providências para assegurar-lhes o escoamento adequado das águas;

II – terrenos aterrados com resíduos sólidos, resíduos ou materiais nocivos à saúde pública antes do prévio saneamento;

III – terrenos situados fora do alcance das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, pavimentação, salvo se atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes;

IV – terrenos onde as condições geológicas e geotécnicas não aconselham a edificação;

V – áreas e terrenos onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até a sua correção;

VI – em terrenos com declividades superiores a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

VII – que possuam qualquer outra restrição relevante, mediante análise do órgão público competente;

VIII – nas ZRE (zonas restritas de ocupação, faixas de domínios e outras áreas consideradas “Non aedificandi”).

Art. 15º Não serão autorizados desmembramentos e desdobros que resultem em lotes que não atendam à dimensão mínima (área e testada) prevista para a zona onde se encontra.

Art.16º Não serão autorizados desmembramentos e desdobros que resultem em lotes contendo áreas construídas que excedam os coeficientes de ocupação e aproveitamento, e que não atendam aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo de Irecê, nos casos em que a edificação foi executada após a vigência deste.

Art.17º As APPs e áreas com vegetação de interesse ambiental, inseridas em áreas parceladas, conforme definidas em legislação federal, estadual e municipal, não poderão ser urbanizadas.

Art. 18º O disposto no caput não dispensa, quando couber, a necessidade da respectiva licença ambiental e da aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Estudo de Impacto de Tráfego (EIT).

Art.18º Os responsáveis por parcelamento não aprovado pela Prefeitura Municipal, ainda que implantado ou em fase de implantação, terão o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da data de publicação da presente Lei, para legalizarem o parcelamento, adaptando-o às exigências desta Lei, sob pena de embargo e demolição das obras porventura executadas.

Art. 19º Embora satisfazendo as exigências da presente Lei, qualquer projeto de parcelamento pode ser recusado ou alterado, total ou parcialmente, pela Prefeitura Municipal, tendo em vista:

- I - as diretrizes para o uso do solo, estabelecidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- II - as diretrizes do desenvolvimento regional, estabelecidas em planos oficiais em vigor;
- III - a defesa dos recursos naturais ou paisagísticos e do patrimônio natural do Município;
- IV - evitar o excessivo número de lotes com o conseqüente aumento de investimentos subutilizados, em obras de infraestrutura e de custeio de serviços.

Art. 20º As Áreas de Preservação Permanente (APP) são aquelas definidas em legislação federal, estadual e municipal.

§ 1º No processo de licenciamento de cada empreendimento, a autoridade licenciadora pode estabelecer exigências específicas em relação às APP's nos termos da legislação vigente.

§ 2º Admite-se a intervenção ou a supressão da vegetação de APP em casos excepcionais de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, após autorização da autoridade ambiental competente.

Art. 21º Em parcelamento do solo para fins urbanos, as Áreas de Preservação Permanente e as áreas da Zona de Proteção Ambiental, essa última prevista no Zoneamento presente na Lei de Uso e Ocupação do Solo, poderão ser utilizadas como espaços livres de uso público ou de uso comum dos condôminos para implantação de equipamentos comunitários destinada ao esporte, lazer, atividades educacionais e culturais ao ar livre desde que:

- I - a vegetação seja preservada ou recomposta;
- II - a utilização da área não gere degradação ambiental;
- III - seja observado o limite máximo de 5% (cinco) por cento de impermeabilização do solo;

IV - haja autorização prévia da autoridade ambiental competente.

Parágrafo Único. Nas APP's utilizadas como espaços livres de uso público ou de uso comum dos condomínios na forma do caput, fica vedada a movimentação de terra, a menos que se destine ao controle de cheias, à regularização de vazão, à proteção dos mananciais ou a estabilização de encostas, com autorização prévia da autoridade ambiental competente.

§ 1º A APP que integre lote ou unidade autônoma resultante de parcelamento pode ser computada na área total do referido imóvel para aplicação dos índices urbanísticos fixados pela Lei Complementar nº xxxx de Uso e ocupação do solo

§ 2º A critério da autoridade ambiental competente a APP pode ser transposta pelo sistema viário ou utilizada para implantação e manutenção de sistemas de drenagem de águas pluviais e outras obras exigidas pelo Poder Público e concessionários de serviços públicos, desde que a intervenção seja de baixo impacto ambiental e não descaracterize a totalidade da APP.

§ 3º As nascentes e suas APP's deverão estar localizadas em espaços livres de uso público nos loteamentos ou de uso comum nos condomínios.

Art.22º Exige-se, além do licenciamento ambiental, o Estudo de Impacto Ambiental (EIA) para aprovação de parcelamento do solo com fins urbanos:

I - quando a autoridade licenciadora, com base na legislação federal, estadual ou municipal considerar o empreendimento potencialmente causador de significativo impacto ambiental.

Art. 23º Nos parcelamentos do solo exige-se, mesmo nos casos de licenciamento estadual, a análise e parecer da Secretaria de Meio Ambiente municipal.

## **CAPÍTULO I**

### **Do Loteamento Urbano**

Art. 24º Os loteamentos podem ser de alto padrão, tradicional, loteamento popular e de interesse social.

a) para loteamento de alto padrão: área mínima de 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) e frente mínima de 12m (doze metros) para os lotes;

b) para loteamento tradicional: área mínima de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e frente mínima de 10m (doze metros) para os lotes;

c) para loteamento popular: 160,00 m<sup>2</sup> (cento e sessenta metros quadrados) e frente mínima de 8m (oito metros) para os lotes de meio de quadra; para os lotes;

d) para loteamentos de interesse social: a área mínima do lote será de 125,00 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) com frente mínima de 5m (cinco metros) e área máxima de 160,00 m<sup>2</sup> (cento e sessenta metros quadrados) com frente máxima de 8m (oito metros) para os lotes.

Art. 25º Serão permitidos loteamentos mistos, com a seguinte distribuição dos lotes:

I - para loteamento misto: deverá ter uma ocupação de no mínimo 70% do tipo de empreendimento permitido no zoneamento, e 30% podem ser destinados a outros tipos de loteamentos, com exceção de loteamento de interesse social.

Art. 26º Nos projetos de loteamento deve ser destinado ao Município, um percentual mínimo de 12% (doze por cento) do total parcelável da gleba, assim dividido:

I – 9,0% (nove por cento) destinados à implantação de área institucional;

II – 3,0 % (três por cento) destinados a áreas verdes e espaços livres de lazer.

§1º - Havendo interesse público para adquirir as áreas de reserva ou de preservação existentes na gleba loteanda, estas áreas poderão coincidir com os 3,0 % (três por cento) destinados a áreas verdes.

§2º - Na destinação de áreas institucionais ou de lazer, as áreas deverão possuir um raio mínimo de 10m (dez metros).

§3º - Os canteiros e os dispositivos de conexão viária serão computados como parte da rede viária e não como áreas verdes ou praças.

§4º - as escolha e aprovação dos locais para destinação das áreas públicas serão de responsabilidade da CAPS

Art.27º Os loteamentos deverão atender, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas ao sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão exigidas conforme diretrizes definidas pela CAPS e previstas no Plano Diretor para a zona que se situar a gleba.

II - Só poderão ser loteadas glebas com acesso direto à via pública em boas condições de trafegabilidade e que articulam-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas, devidamente oficializadas pelo município, harmonizando-se com a topografia local, bem como a critério do Município;

III - Nos loteamentos que devido a localização fiquem isolados, e que, demandem implantação de infraestrutura, a mesma deverá ocorrer por conta do empreendimento.

IV - Os lotes terão área e testada mínima de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano de Irecê;

V - Ao longo das águas correntes e dormentes deverão ser respeitadas as faixas de drenagem mínima estabelecidas na legislação federal;

VI - Dentro das faixas de domínio, das redes de alta tensão, das rodovias, das ferrovias e dutos, não será permitida edificação, conforme exigências dos órgãos competentes;

VII - Ao longo das redes de alta tensão, das rodovias, das ferrovias e dutos será obrigatória a reserva de uma faixa “non aedificandi” (conforme legislação específica) dos órgãos competentes, para cada lado, a partir do limite da faixa de domínio, salvo no caso da existência de maiores exigências da legislação específica:

a) o Município poderá ampliar a faixa e proteção a critério próprio, bem como exigir vias públicas marginais, paralelas e contínuas à faixa de proteção;

b) a área correspondente à faixa de proteção (faixa de domínio) não poderá ser considerada no cômputo da percentagem reservada à implantação dos equipamentos públicos.

VII - As vias dos loteamentos deverão articular-se com as vias já existentes ou projetadas, e terão as características definidas na conforme hierarquia viária e diretrizes do mapa viário no Plano Diretor de Irecê.

VIII - As vias públicas constantes no loteamento deverão ser construídas pelo proprietário.

IX - As redes de abastecimento de água, e de energia elétrica, deverão cruzar o loteamento em quantas forem necessárias.

X - a extensão máxima das quadras será de 240m (duzentos e quarenta metros);

§ 1º. A autoridade municipal competente poderá, em caráter complementar, exigir para cada loteamento a reserva de faixa “non aedificandi” destinada a infraestrutura urbana.

XI - No caso de estar a gleba a lotear, contida em mais de uma zona definida no Zoneamento constante na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, serão consideradas as normativas referentes a Zona que abrigará a maior porção da gleba a ser loteada.

## **CAPÍTULO II**

### **Seção I**

#### **Do Desmembramento, Desdobro e Remembramento**

Art.28º Para a aprovação de projeto de desmembramento, desdobro ou de remembramento, o interessado apresentará o requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade, com certidão atualizada fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis (máximo 30 dias), ART, RRT, TRT (Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica), fornecida por profissional devidamente habilitado para este fim, 03 (três) vias da planta do imóvel (existente), a ser desmembrado, desdobrado ou lembrado, na escala 1:500 memorial descritivo analítico, identificando a parcela da área total, área desmembrada, lembrada ou área remanescente, projeto de remembramento ou desmembramento com extensões kml , dwg (georreferenciado) e pdf e uma via em meio digital, contendo:

I - a indicação das vias existentes em frente ao imóvel bem como, vias mais próximas (perpendiculares) e dos loteamentos próximos;

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

III - indicação da área total e da divisão ou junção de lotes pretendida, com as respectivas áreas;

IV - indicação do norte;

V - indicação e localização de construções existentes;

VI - Indicação de no mínimo 2 pontos de referência;



Parágrafo único: A falta de qualquer informação descrita neste documento indeferirá, automaticamente, o processo.

Art.29º Após examinar e aceitar a documentação, será concedida a licença, sendo fornecida uma certidão com validade de 90 (noventa dias) a partir de sua expedição, para competente averbação no Registro de Imóveis. Após este prazo o interessado deverá entrar com novo requerimento no departamento competente.

Art.30º A aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior, só poderá ser permitida quando:

I - a gleba ou lote estiverem localizados dentro de um parcelamento regularizado ou para vias reconhecidas e oficializadas.

II- que o novo parcelamento derivado do desmembramento, desdobro ou remembramento atenderem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme lei de Uso e Ocupação do Solo;

II - a parte restante do terreno ainda que edificado, compreende uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas, previstas em lei;

III - quando do desmembramento ou desdobro, a parte remanescente de um lote, não constituir um lote independente, este deverá ser incorporado ao lote lindeiro.

Art.31º Aplicam-se ao desmembramento, desdobro e remembramento, no que couber, todas as disposições aplicadas ao projeto de loteamento.

## Seção II

### Do Projeto de Desmembramento

Art.32º Para a aprovação de projeto de desmembramento deverá seguir as normas regulamentadoras, além disto, o empreendedor protocolizará junto à Administração Pública Municipal requerimento instruído com a seguinte documentação:

I - comprovantes de identificação do empreendedor:

a) cópia autenticada de RG, CPF e comprovante de endereço, se pessoa física;

b) cópia autenticada do CNPJ, Estatuto Social e documentação pessoal do responsável (sócio, sócio-proprietário, diretor, etc), se pessoa jurídica;

II - certidão negativa de regularidade fiscal no Município de Irecê, se pessoa jurídica;

III - procuração pública outorgada ao representante do empreendedor, se for o caso, quer seja de pessoa física ou jurídica, com poderes gerais e específicos para participação dos atos do processo de parcelamento do solo;

IV - certidão de matrícula expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da gleba, atualizada até a data de protocolização do requerimento da Consulta Prévia, constando Certidão de ônus reais de garantia;

V - prova de quitação dos tributos da propriedade, referente ao exercício corrente;

VI - levantamento planialtimétrico da gleba, devendo 01 (uma) via ser apresentada em papel e outra em meio digital, em escala 1:1000, com memorial descritivo e Anotação de Responsabilidade Técnica ART, com a locação de:

- a) rumos e distâncias de todo o perímetro da gleba;
- b) norte magnético;
- c) APP - Áreas de Preservação Permanente (margens de córrego, nascentes, olhos d'água, matas de vegetação nativa e as demais previstas no Código Municipal de Meio Ambiente);
- d) redes de alta tensão e transmissão de energia elétrica;
- e) redes da EMBASA - dutos e emissários;
- f) Estações de Rádio Base.
- g) vias públicas existentes dos loteamentos adjacentes.

VIII - planta de situação da área em relação à malha urbana com a descrição dos loteamentos adjacentes;

IX - informar os usos propostos para o desmembramento:

- a) residencial - convencional, de interesse social ou para edificação de moradias populares;
- b) comercial - pequeno, médio ou grande porte;
- c) industrial - pequeno, médio ou grande porte;
- d) misto (comercial/residencial, comercial/industrial, industrial/residencial).

X - Planta Geral de Quadras, com os lotes, especificando:

- a) cotas das larguras das vias públicas confrontantes com a gleba;
- b) cotas e áreas de todos os lotes;
- c) numeração de todos os lotes;
- d) cotas dos passeios públicos;

Dos Requisitos Urbanísticos do Desmembramento

Art.33º Os desmembramentos deverão atender aos seguintes requisitos urbanísticos:

§ 1º A gleba objeto do projeto de desmembramento deve estar incluída no perímetro urbano do Município;

§ 2º As áreas mínimas dos lotes oriundos de desmembramento deverão obedecer aos parâmetros previstos para loteamento constantes no art. 24, inciso II, alíneas a, b e c, desta Lei Complementar, conforme se trate de lote convencional, de interesse social ou destinado à construção de moradias populares.

§ 3º É vedado o desmembramento de glebas que confrontam diretamente com a faixa de domínio das rodovias federais, estaduais ou municipais para fins residenciais.

Art. 34º Somente será permitido desmembramento de glebas para implantação de lotes de interesse social ou conjunto de moradias populares em Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS definidas na Lei do Perímetro Urbano.

Parágrafo Único - O empreendedor deverá apresentar, concomitantemente ao requerimento de desmembramento para fins de implantação de conjunto de moradias populares, os Projetos Arquitetônicos de Edificação das unidades residenciais, elaborado conforme as determinações do Código Municipal de Edificações vigente.

Art. 35º. Para o desmembramento de gleba, com aproveitamento do sistema viário, os módulos desmembrados deverão ser seccionados a cada 240m (duzentos e quarenta metros), sendo esta a sua extensão máxima, e terão profundidade máxima de 60m (sessenta metros).

Parágrafo Único - Em cada seção deverá ser destinada ao Município faixa de terras não edificantes, com largura mínima de 15m (quinze metros) e profundidade máxima de 40m (quarenta metros).

Art.36º Para glebas que confrontam com rodovias federais, estaduais ou municipais, o módulo desmembrado deverá ser seccionado a cada 300m (trezentos metros) no máximo, sendo esta a sua extensão limite e terão profundidade a partir de 60m (sessenta metros).

§ 1º Em cada seção deverá ser destinada ao Município faixa de terras não edificante, com largura mínima de 15m (quinze metros) e profundidade mínima a partir de 60m (sessenta metros). A transferência via cartório das áreas cedidas ao município serão de responsabilidade da gestão municipal.

§ 2º Os lotes oriundos de desmembramento confrontante com rodovias federais, estaduais ou municipais deverão ter frente mínima de 20m (vinte metros) e profundidade a partir de 60m (sessenta metros).

§ 3º Para glebas que confrontam diretamente com a faixa de domínio de rodovias federais, estaduais ou municipais o empreendedor deverá apresentar projeto de acesso aos lotes, previamente aprovado pelo órgão com jurisdição sobre a rodovia, respeitados os limites previstos no artigo 4º, inciso III, da Lei Federal nº 6.766/79.

§ 4º Caso ocorra abertura ou melhoria de novas vias nas áreas urbanizadas pelo município, estado ou federação, o proprietário da gleba deverá efetuar o pagamento da contribuição de melhoria, conforme estabelecido no Decreto Federal nº 195 de 1967.

### **Seção III**

#### **Da Infraestrutura do Desmembramento**

Art.37º Compõem a infraestrutura mínima para aprovação do projeto de desmembramento, as seguintes obras a serem implantadas pelo empreendedor em consonância com as diretrizes previstas no Plano Diretor:

I – Sistema viário: implantação das vias de acesso e circulação necessárias para garantir a integração adequada do novo empreendimento com a malha viária existente. Isso pode incluir a abertura, alargamento, pavimentação e sinalização de ruas e avenidas, bem como a construção de rotatórias, pontes ou outras estruturas viárias quando necessário.



II - Rede de abastecimento de água: implantação da rede de abastecimento de água, incluindo a interligação com a rede pública, a construção de reservatórios e a distribuição de água potável para cada unidade ou lote.

III - Energia elétrica: Garantia de infraestrutura adequada para o fornecimento de energia elétrica, incluindo a instalação de postes, cabeamento, transformadores e a conexão com a rede elétrica pública.

IV - Iluminação pública: instalação da iluminação pública nas vias e áreas de uso comum do empreendimento, proporcionando segurança e visibilidade adequadas.

#### **Seção IV**

##### **Da Aprovação e do Registro do Desmembramento**

Art.38º O projeto de desmembramento será aprovado por Decreto Municipal emitido pelo Chefe do Executivo Municipal e deverá ser submetido ao Registro Imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de publicação do decreto, sob pena de caducidade.

Art.39º O projeto de desmembramento será aprovado por ato do titular do órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano e deverá ser submetido ao Cadastro Técnico Municipal - CTM para as providências pertinentes ao cadastro.

#### **CAPÍTULO III**

##### **DO REMEMBRAMENTO**

Art. 40º Para a aprovação de projeto de remembramento, o empreendedor deverá seguir as normas regulamentadoras, e protocolizará junto à Administração Pública Municipal requerimento instruído com a seguinte documentação:

I - comprovantes de identificação do empreendedor:

a) cópia autenticada de RG, CPF e comprovante de endereço, se pessoa física;

b) cópia autenticada do CNPJ, Estatuto Social e documentação pessoal do responsável (sócio, sócio-proprietário, diretor, etc), se pessoa jurídica;

II - certidão negativa de regularidade fiscal no Município de Irecê, se pessoa jurídica;

III - procuração pública outorgada ao representante do empreendedor, se for o caso, quer seja de pessoa física ou jurídica, com poderes gerais e específicos para participação dos atos do processo de parcelamento do solo;

IV - certidão de matrícula expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da gleba, atualizada até a data de protocolização do requerimento da Consulta Prévia, constando Certidão de ônus reais de garantia;

V - prova de quitação dos tributos da propriedade, referente ao exercício corrente;

VII - levantamento planialtimétrico da gleba, devendo 01 (uma) via ser apresentada em papel e outra em dispositivo digital (CD), em escala 1:1000, com memorial descritivo e Anotação de Responsabilidade Técnica ART, contendo:

- a) rumos e distâncias de todo o perímetro da gleba;
- b) norte magnético;
- c) APP - Áreas de Preservação Permanente (margens de córrego, nascentes, olhos d'água, matas de vegetação nativa e as demais previstas no Código Municipal de Meio Ambiente);
- d) redes de alta tensão e transmissão de energia elétrica;
- e) redes da EMBASA dutos e emissários;
- f) Estações de Rádio Base.
- g) vias públicas existentes dos loteamentos adjacentes.

VIII - planta de situação da área em relação à malha urbana com a descrição dos loteamentos adjacentes;

IX - informar os usos propostos para o remembramento:

- a) residencial - convencional, de interesse social ou para edificação de moradias populares;
- b) comercial - pequeno, médio ou grande porte;
- c) industrial - pequeno, médio ou grande porte;
- d) misto - comercial/residencial, comercial/industrial, industrial/residencial.

X - cópia do ato de aprovação do parcelamento de origem, loteamento ou desmembramento.

Art.41º Para os projetos de remembramento destinados à redistribuição de lotes devem ser observadas as disposições do artigo 28, incisos I, II, III, IV desta Lei Complementar.

Parágrafo Único - A redistribuição dos lotes poderá ocorrer de forma mista, desde que obedecidas as disposições dos artigos 29 e 30 desta Lei Complementar.

Art.42º Aplicam-se aos projetos de remembramento as disposições dos artigos 40 desta Lei Complementar.

Art.43º O projeto de remembramento será aprovado por Decreto Municipal emitido pelo Chefe do Executivo Municipal e deverá ser submetido ao Registro Imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de publicação do decreto, sob pena de caducidade.

Parágrafo Único - Após a publicação do decreto de aprovação os autos referentes ao projeto de remembramento devem ser remetidos ao Cadastro Técnico Municipal - CTM para as providências pertinentes ao cadastro.

Art.44º À aprovação e registro dos projetos de remembramento para implantação de conjunto de moradias populares aplicam-se, no que couberem, as disposições dos artigos 90, 91, 92 desta Lei Complementar.

## **CAPÍTULO IV DO REPARCELAMENTO**

Art.45º Aplicam-se aos projetos de reparcelamento do solo as disposições pertinentes aos projetos de loteamento, constantes do Capítulo IV, desta Lei Complementar, a critério da CAPS.

Parágrafo Único - À documentação exigida para o requerimento da Consulta Prévia para o reparcelamento, o empreendedor deverá juntar uma cópia do ato de aprovação do parcelamento de origem, loteamento, desmembramento ou remembramento.

Art.46º O decreto de aprovação do reparcelamento deverá revogar totalmente ou alterar parcialmente o ato de aprovação do parcelamento original.

## **CAPÍTULO V DO DESDOBRO**

### **Seção I**

#### **Dos Requisitos Urbanísticos Para o Desdobro**

Art.47º O desdobro de lote urbano somente será permitido em parcelamentos do solo legalmente aprovados e registrados incluídos no perímetro urbano do Município.

Art.48º Habitações seriadas e geminadas podem ser desdobradas, desde que as construções estejam devidamente legalizadas junto à Administração Pública Municipal e tenham obedecido aos requisitos exigidos pelo zoneamento urbano e Código Municipal de Edificações para estes tipos de habitação, devendo permanecer cada unidade com frente mínima de 5m (cinco metros) para uma via pública.

Art.49º É vedado o desdobro de lotes-chácaras pertencentes a loteamentos de chácaras, estâncias e sítios de recreio ou lazer devidamente aprovados como tal.

Parágrafo Único - Para regularização dos casos concretos, já existentes no Município de Irecê, antes da vigência desta Lei Complementar, o interessado apresentará pedido devidamente formalizado, atendendo todas as exigências desta Lei Complementar quanto ao desdobro, a CAPS que o apreciará, deferindo ou indeferindo o pedido e determinando as providências a serem tomadas para cada caso.

Art.50º O desdobro de lote urbano obedecerá aos seguintes requisitos urbanísticos:

§ 1º Para lotes com área total, a partir de 300,00 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), desde que possuam 02 (duas) ou mais edificações individuais, legalizadas junto à Administração Pública Municipal, após o desdobro, cada parte deve permanecer com testada mínima de 5m (cinco metros) para uma via pública, área mínima total de 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) e uma edificação.

§ 2º Para lotes com área superior a 400,00m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados), desde que possuam 01 (uma) edificação, legalizada junto à Administração Pública Municipal, após o desdobro, cada parte deve permanecer com testada mínima de 8m (oito metros) para uma via pública e área mínima total de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados).

§ 3º Após o desdobro, o lote que formar esquina deverá apresentar frente mínima de 12,50m (doze metros e cinquenta centímetros) sendo a curvatura mínima de esquina com raio igual a 5,00m (cinco metros), observada a área mínima total prevista nos §§ 1º e 2º, deste artigo.

§ 4º Os lotes oriundos de desdobro feito na forma deste artigo, não poderão ser objetos de novo desdobro, devendo esta vedação se expressa no ato de aprovação do desdobro e, ainda, constar dos arquivos do Cadastro Técnico Municipal - CTM.

Art.51º É permitido o desdobro de parcela de lote urbano em fração inferior a 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados), desde que a parcela desdobrada seja lembrada em lote confrontante.

§ 1º O lote urbano que for objeto de desdobro nas condições do caput deste artigo deverá permanecer com no mínimo 10m (dez metros) de frente para uma via pública.

§ 2º Os lotes de esquina, após o desdobro na forma prevista no caput deste artigo, deverão permanecer com frente de 12,50m (doze metros e cinquenta centímetros) sendo a curvatura mínima de esquina com raio igual a 5m (cinco metros).

## Seção II

### Do Procedimento Para o Desdobro

Art.52º Para a aprovação de projeto de desdobro, o empreendedor protocolizará junto à Administração Pública Municipal requerimento instruído com a seguinte documentação:

I - comprovantes de identificação do empreendedor:

a) cópia de RG, CPF e comprovante de endereço, se pessoa física;

b) cópia autenticada do CNPJ, Estatuto Social e documentação pessoal do responsável (sócio, sócio-proprietário, diretor, etc), se pessoa jurídica;

II - certidão negativa de regularidade fiscal no Município de Irecê, se pessoa jurídica;

III - procuração pública outorgada ao representante do empreendedor, se for o caso, quer seja de pessoa física ou jurídica, com poderes gerais e específicos para participação dos atos do processo de parcelamento do solo;

IV - certidão de matrícula expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da gleba, atualizada até a data de protocolização do requerimento da Consulta Prévia, constando Certidão de ônus reais de garantia;

V - prova de quitação dos tributos da propriedade, referente ao exercício corrente;

VI - informar os usos propostos para o desdobro:

a) residencial;

b) comercial;

VII - Desenho do lote e o memorial descritivo, devendo 01 (uma) via ser apresentada em papel e outra em dispositivo digital (CD), em escala 1:1000 e Anotação de Responsabilidade Técnica



VIII - Alvará de Construção das edificações ou Termo de Regularização de Obras.

IX – Habite-se

Art.53º O projeto de desdobro será analisado pelo setor competente para análise de projetos da secretaria responsável pelo desenvolvimento urbano.

Art.54º O projeto de desdobro será aprovado por ato do titular da secretaria responsável pelo desenvolvimento urbano.

Parágrafo Único - Após aprovação, os autos referentes ao desdobro devem ser remetidos ao Cadastro Técnico Municipal - CTM para as providências pertinentes ao cadastro.

### **Seção III**

#### **Do Direito de Laje**

Art.55º Fica estabelecido o direito de laje exclusivamente para construções que tenham sido devidamente integralmente regularizadas perante os órgãos competentes do Município. O direito de laje consiste na possibilidade de construir unidades autônomas em uma edificação já existente, desde que esta edificação tenha sido legalmente regularizada e atenda aos requisitos de segurança e urbanismo estabelecidos por este regulamento. Os procedimentos de direito de laje estarão vinculados as leis federais vigentes.

Parágrafo único. Para fins deste regulamento, considera-se "construção regularizada" aquela que tenha obtido todas as licenças e autorizações necessárias, cumprido com os requisitos de zoneamento, uso do solo e demais normas urbanísticas, bem como tenha sido devidamente cadastrada e vistoriada pelos órgãos municipais competentes.

Art.56º A concessão do direito de laje está condicionada à análise e aprovação prévia do projeto de construção das unidades autônomas, respeitando os parâmetros de ocupação, altura e demais diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor do Município.

Art.57º Os proprietários das unidades autônomas criadas pelo direito de laje deverão contribuir proporcionalmente às despesas comuns do edifício, de acordo com as normas estabelecidas pela legislação municipal pertinente.

Art.58º O direito de laje somente poderá ser exercido em construções cuja infraestrutura e fundações estejam em condições adequadas para suportar a nova edificação, de forma a garantir a segurança dos ocupantes e a integridade do imóvel.

Art.59º O descumprimento das disposições desta lei acarretará em penalidades e sanções previstas na legislação urbanística municipal, incluindo a possibilidade de demolição da construção acrescida ilegalmente pela laje.

### **CAPÍTULO VI**

## Do Condomínio de Lotes

Art.60º Será admitido o parcelamento de glebas ou partes destas, em unidades isoladas entre si, sob forma de Condomínio de Lotes, podendo ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá cada unidade, propriedade autônoma, sujeita às limitações desta Lei e demais Leis Municipais referidas à questão.

Art.61º O condomínio deverá, obrigatoriamente, constituir-se por pessoa jurídica, sendo esse regido inicialmente pela incorporadora responsável pela implantação e execução do empreendimento, sendo repassado os direitos aos proprietários conforme a aquisição dos imóveis, sendo esses, possuidores legítimos das frações ideais correspondentes a cada imóvel.

Art.62º O Condomínio de Lotes deverá estar adequado ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo Município e órgãos competentes, à Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, às demais disposições relativas ao parcelamento do solo e aos parâmetros estabelecidos por regulamento específico, de modo a garantir a integração com a estrutura urbana existente.

Art.63º Todos os Condomínios de Lotes deverão satisfazer às seguintes exigências:

I - não poderão interromper via prevista na hierarquia viária constante do Plano Diretor de Irecê;

II - será reservada área interna, destinada ao uso de recreação dos condôminos;

III - serão previstas áreas para o estacionamento de veículos, dentro e fora do empreendimento, em acordo com no cálculo do número total de vagas do empreendimento, tendo a obrigatoriedade de cada residência ter sua garagem individual. Além disto, o condomínio destinará 10% de vagas internas para visitantes e 3% de vagas nas áreas externas do empreendimento. O valor de referência destas percentagens serão a quantidade de lotes existentes no empreendimento;

IV - não poderão prejudicar o acesso público às margens dos rios e canais, não podendo cercá-las para o uso privativo, conforme estabelecidos na legislação federal.

V - Os limites externos do condomínio poderão ser vedados por muros, conforme o Código de Obras;

VI - as obras de urbanização interna deverão apresentar, no mínimo:

a) meio-fio e pavimentação em revestimento flexível ou rígido (Concreto betuminoso usinado a quente – CBUQ, intertravado, etc) das vias internas;

b) rede de abastecimento de água interna;

c) redes de distribuição de energia e de iluminação;

d) sistema de galerias de água pluviais, quando couber;

e) sistema de tratamento de esgotos e águas servidas;

f) acessibilidade urbana;

g) abrigo de resíduos sólidos.

VII - Fica estabelecido que todo condomínio de lotes e de Chácara deverão destinar o equivalente a 1,5% (hum vírgula cinco por cento) da área total do empreendimento para o Fundo Municipal, por meio de pagamento em dinheiro ou caução do dobro do valor decido, dentro da área empreendida

VIII O valor a ser destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitacional deverá ser calculado com base no valor médio atualizado da área empreendida considerando as características do mesmo., conforme estabelecido nos termos desta lei..

IX - Na hipótese de opção pela caução, o empreendedor deverá apresentar ao órgão competente uma garantia equivalente a 3% (três por cento) da área em lotes do condomínio destinadas a garantia de pagamentos

X - Os recursos arrecadados por meio desta lei serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento urbano, visando promover investimentos em infraestrutura, saneamento básico, habitação social, e outros projetos de interesse público do entorno

XI - O Poder Executivo municipal regulamentará esta lei no prazo de 120 dias, estabelecendo os procedimentos administrativos para a efetivação dos pagamentos em dinheiro, a constituição da caução, a forma de atualização do valor e demais disposições necessárias.

XIII - não poderão conflitar com o interesse de proteção dos aspectos paisagísticos, culturais e arquitetônicos existentes, devidamente fundamentados.

XIV – deverá ser implementada faixa de desaceleração quando couber

XV - O não cumprimento do disposto nesta lei sujeitará o condomínio de lotes às sanções previstas na legislação municipal, incluindo multas e outras medidas cabíveis.

Art.64º A área máxima permitida para um loteamento do tipo Condomínio de Lotes deverá ser de 150.000 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta mil metros quadrados), excluídas as áreas de APP, quando houver.

§1º Em todo Condomínio de Lotes deverão ser obedecidas as dimensões do lote mínimo definidas para as respectivas zonas e conforme detalhamento da Lei de Uso e Ocupação do Solo de Irecê.

§2º Condomínios que ultrapassem a área limite poderão ser implantados em situações excepcionais, sujeitos a aprovação da comissão de parcelamento do solo

§2º Não poderão ser aprovados condomínios geminados ou contíguos, quando as somas totais da área bruta dos mesmos ultrapassem 400.000 m<sup>2</sup> (quatrocentos mil metros quadrados).

Art.65º A totalidade das áreas institucionais e de espaços livres a serem doadas para aprovação do condomínio deverá estar localizada fora da área fechada, ao acesso público e com testada para as vias públicas, ou, a critério do Poder Público, situar-se em outro local dentro do perímetro urbano;

Art.66º É facultado ao Poder Público Municipal fazer permuta das áreas doadas, desde que tenha como finalidade empreendimentos para Habitação de Interesse Social, equipamentos públicos ou destinação para o fundo municipal de desenvolvimento urbano.

Art.67º Fica vedado o fechamento de vias públicas.

Art.68º Fica vedado qualquer alteração no condomínio sem a apresentação da ata aprovada em assembleia.

Art.69º As áreas internas de uso comum serão computadas como frações ideais de terrenos do Condomínio de Lotes, aprovados pela Municipalidade, são consideradas indivisíveis.

§1º. Ao ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, o projeto do Condomínio de Lotes deverá ser especificada a condição de uso da área somente do condomínio e a proibição da subdivisão da área em lotes individualizados.

§ 2º. A Prefeitura Municipal de Irecê não estenderá qualquer serviço público ao interior do Condomínio de Lotes, sendo estes de responsabilidade exclusiva dos condôminos.

§ 3º. Cada unidade será tratada como objeto de propriedade exclusiva, assinada por designação especial numérica ou alfabética, para efeito de identificação e discriminação que sobre o qual se erguerá obrigatoriamente edificação correspondente.

§ 4º. A cada unidade autônoma caberá como parte integrante, inseparável e indivisível, uma fração ideal de terreno e partes comuns, proporcionais à área da unidade do terreno, expressa sob a forma de decimais ou ordinárias.

§ 5º. A individualização se procederá, também, com a descrição em planta das medidas de divisas do terreno, com amarração às referências de nível oficiais existentes, com, pelo menos, uma divisa para o terreno comum, recebendo a denominação de "testada".

§ 6º. Os direitos ao uso das instalações comuns do condomínio também serão tratados como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, sendo vinculado à unidade habitacional, assim como à fração ideal correspondente.

§ 7º. As instalações comuns do condomínio, que trata o parágrafo anterior deste artigo, poderão ser de guarda de veículos, de serviços, de lazer, esportivos e culturais.

Art.70º É vedado o desmembramento futuro de parte ou do todo do condomínio.

Art.71º A menor fração ideal do terreno corresponderá a uma área nunca inferior a área mínima de lote, definida para a zona onde se situar o condomínio, segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo de Irecê.

Art.72º Para os cálculos de área pública e outras áreas, a aplicação de índices, exigidos nos termos da Lei, presume-se que, a cada unidade, esteja vinculada a fração ideal das áreas de uso comum, e restrita aos condôminos, que jamais se incorporam ao patrimônio público, sendo, portanto:

I - quando da edificação, os índices urbanísticos de taxas de ocupação, coeficiente de aproveitamento e outros, da Lei de Uso e Ocupação do Solo, serão calculados sobre a fração do lote;

II - para efeitos de taxação de impostos e outras aplicações previstas em Lei, serão calculados sobre a totalidade da área do empreendimento e lançados individualmente a cada condômino, na razão direta da fração ideal correspondente.

Art.72º Os limites do condomínio, objeto desta Lei, serão definidos por muros, grades e/ou edificações e acesso, de acordo com as diretrizes do Código de Obras.

Art.73º É atribuição exclusiva dos condôminos, a execução e manutenção da infraestrutura mínima exigida, bem como dos equipamentos públicos, arborização e poda, nas praças, bosques e vias internas do condomínio.



## **CAPÍTULO VII**

### **Dos Condomínios Industriais e Logística**

Art.74º A aprovação e execução de projetos de Condomínios Industriais, no âmbito do Município de Irecê, se regerá pelas normas estabelecidas nesta Lei.

Art.75º Os condomínios industriais são aqueles destinados prioritariamente às atividades industriais complementarmente a atividades comerciais e de serviços, sendo vedada qualquer outra atividade, salvo os usos conformes e permissíveis, na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art.76º Serão permitidos condomínios industriais na Macrozona de Logística e Industrial (MZLI) estabelecidos conforme previsto no Capítulo do Macrozoneamento do Plano Diretor de Irecê, mediante parecer favorável do órgão ou ente responsável.

Art.77º O lote mínimo permitido nos condomínios industriais será de 450m<sup>2</sup> (metros quadrados), devendo sua testada mínima ser de 15 m (quinze metros).

Art.78º A dimensão das quadras dos condomínios industriais obedecerá aos seguintes critérios:

I - o menor lado não poderá ter extensão superior à 200 m (duzentos metros);

II - o maior lado não poderá ter extensão superior à 400 m (quatrocentos metros), salvo nos casos previstos no Capítulo II referente as Quadras.

Art.79º Para os Condomínios Industriais, as áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários e espaços livres de uso público deverão ser de, no mínimo, 4% (quatro por cento) e 8% (oito por cento) respectivamente da área total do loteamento.

Art.80º A implantação das instalações industriais, potencialmente causadoras de significativa degradação do meio ambiente, dependerá da análise e anuência prévia do órgão ambiental competente da esfera municipal, estadual ou federal, acompanhado do devido Estudo de Impacto Ambiental (EIA).

Parágrafo único. O EIA será regulamentado e a este se dará publicidade nos órgãos de comunicação local com, pelo menos, 30 (trinta) dias antes do início das obras.

## **CAPÍTULO VIII**

### **Das Chácaras de Recreio**

Art.81º O parcelamento do solo para a criação de Chácaras de Recreio se dá mediante implantação de condomínio de lotes de chácaras nas Macrozona de Uso não Agrícola (MZNA) e Macrozonas de Ocupação Distrital I e II, conforme as atribuições da Lei Complementar XX, que dispõe sobre a utilização do solo rural para fins urbanos, mediante a Implantação de Condomínios de Chácaras de Recreio, e dá outras providências.

Art.82º Não será permitido o condomínio de Chácaras de Recreio:

- I. em terrenos sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II. em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à Saúde Pública, sem que sejam previamente saneados;
- III. em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV. em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, como área sujeita a alagamento, desmoronamento ou afundamentos;
- V. em áreas de preservação ecológica;
- VI. em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção; ou
- VII. em áreas ocupadas por assentamentos rurais.
- VIII. em áreas que conflitem com os interesses e diretrizes traçados pelo Plano Diretor.

Parágrafo único. A verificação das vedações enumeradas nesse artigo será realizada mediante confrontação com normas técnicas expedidas pelos órgãos competentes, bem como mediante confrontação de normas municipais previamente editadas.

Art.83º Os condomínios rurais de Chácaras de Recreio deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

- I. constituição e formação de área verde, de Área de Preservação Permanente (APP) e Corredor de Integração Ecológica (CIECO), conforme legislações específicas, sendo as mesmas de livre acesso à população;
- II. destinação de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do condomínio para áreas verdes, não computadas eventuais áreas de preservação permanente;
- III. observância de área mínima de 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), com, no mínimo, 20 (vinte) metros de frente, para cada Chácara de Recreio;
- IV. reserva das faixas de domínio das rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos seguindo a legislação federal, estadual e municipal;
- V. reserva de faixa mínima non aedificandi de 5,00 (cinco) metros da margem das estradas vicinais, observada a distância mínima de 16 (dezesesseis) metros do seu eixo;
- VI. abertura de vias com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;
- VII. implantação de vias de circulação e acesso ao condomínio, com, no mínimo, 10 (dez) metros de largura com pista de rolamento mínima de 7 (sete) metros e calçadas de 1,5 (um e meio) metros;
- VIII. demarcação dos logradouros, quadras e chácaras com instalação de marcos;
- IX. se necessário for, contenção de encostas, instaladas mediante projeto específico, sob a responsabilidade técnica de profissional habilitado;

- X. implantação de obras de escoamento de águas pluviais compreendendo curvas de nível, bacias de contenção, além de outros que se fizerem necessários, de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente, sendo as mesmas de manutenção e responsabilidade dos condôminos;
- XI. implantação de rede distribuidora de água, poço artesiano ou outra alternativa aprovada pelas autoridades competentes, respeitado o limite de um poço artesiano por condomínio;
- XII. implantação de esgoto individual por residência, mediante observância de normas técnicas expedidas pelos órgãos competentes, bem como mediante observância de normas municipais previamente editadas;
- XIII. implantação de rede de energia elétrica e domiciliar, conforme projeto aprovado por concessionária do Serviço Público e Autoridades Competentes;
- XIV. manutenção das vias internas, externas e de acesso ao condomínio às expensas exclusivas do condomínio;
- XV. a infraestrutura mínima a ser implantada no condomínio de chacaras devem ser meio-fio e pavimento base das vias internas;
- XVI. retirada e depósito de lixo doméstico pelos condôminos nos postos indicados onde já exista a coleta pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo único. Caso haja proposta por parte do empreendedor instituidor de implantação de sistema de reaproveitamento dos resíduos orgânicos de forma a não comprometer a qualidade ambiental e nem as condições de salubridade, esta poderá ser utilizada desde que analisada e aprovada pelos órgãos responsáveis.

Art.84º O Município terá a prerrogativa de decidir sobre as áreas estipuladas nos incisos I e III do art. 82º desta Lei Complementar a partir de duas formas:

- I. em imóvel equivalente a 10% (dez por cento) da gleba urbanizada em área inserida em perímetro urbano, dotado de toda infraestrutura para compor seu bem dominical; ou
- II. em recurso financeiro depositado no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, cujo valor será oriundo de avaliação oficial a ser realizada por técnico municipal, para aplicação em obras de interesse público ou compra de equipamentos.

Art.85º As edificações em cada Chácara de Recreio deverão seguir os seguintes requisitos:

- I. taxa de ocupação máxima de 60% (sessenta por cento) e índice de aproveitamento 0,6;
- II. edificações com gabarito máximo igual a 9,00 (nove) metros;
- III. obrigatoriedade de observância dos seguintes afastamentos mínimos, em relação a construção:
- IV. recuo de 5,00 (cinco) metros, medidos a partir da margem do arruamento, quando o imóvel confrontar com via de circulação;
  - a. recuo mínimo de 5,00 (cinco) metros quando a Chácara divisar com outra Chácara.
- V. permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária à sua finalidade;
- VI. garantia de área de permeabilidade do solo de 40% (quarenta por cento) da área construída;
  - a. 20 % (vinte por cento) com cobertura vegetal; e
  - b. 20% (vinte por cento) com piso permeável.
- VII. obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio; e observância à convenção do condomínio.

Art.86º Os condomínios de chacaras serão declarados como integrantes da Zona de Urbanização Específica (ZUES), por decreto do Poder Executivo, após aprovação do projeto de condomínio de Chácaras de Recreio.

Art.87º Criada a Zona de Urbanização Específica, será ela considerada urbana para todos os fins legais e administrativos.

§ 1º A transformação da área em Zona de Urbanização Específica é reversível nos termos desta Lei Complementar.

§ 2º A publicação do decreto não isenta o empreendedor de suas responsabilidades legais perante os órgãos públicos municipais, estaduais e federais.

Art.88º Publicado o decreto, sob pena de arquivamento e perda de eficácia, o empreendedor deverá requerer no prazo de 24 (meses) para obter a anuência do Incra ao projeto de condomínio de Chácaras de Recreio, nos termos da Instrução Normativa nº 17-B do Incra.

Art.89º É atribuição exclusiva dos condôminos, a execução e manutenção da infraestrutura mínima exigida, bem como dos equipamentos públicos, arborização e poda, nas praças, bosques e vias internas do condomínio.

## **CAPÍTULO IX**

### **Do Loteamento de Interesse Social**

Art.90º Loteamento de Interesse Social, com ou sem Habitação de Interesse Social - HIS, é o parcelamento do solo, em zona urbana, declarado por lei de interesse social, destinado a implantação de Programas Habitacionais de Interesse Social.

§ 1º Os Loteamentos de Interesse Social poderão ser executados, por iniciativa do Poder Público ou não, em parceria com agentes financeiros, com recursos do próprio empreendedor ou através de operações urbanas consorciadas, para atender a programas especiais de habitação, como urbanização de aglomerados, implantação de conjuntos habitacionais e de programas em sistema de mutirão.

§ 2º Para aprovação do Loteamento de Interesse Social é necessário o preenchimento dos requisitos da Lei Federal nº 6.766/1979, da Lei do Plano Diretor vigente e demais legislações que regem os programas habitacionais no âmbito do Município, Estadual e Federal inclusive com a formação de cronograma físico-financeiro de obras de infraestrutura para apreciação e aprovação pelo ente público municipal.

Parágrafo Único. Somente será permitida a implantação de loteamentos de interesse social em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

Art.91º Não será permitida a implantação de Loteamento de Interesse Social em terrenos situados em áreas de conservação, áreas de preservação permanente, áreas de proteção de mananciais e na zona rural.

Parágrafo único. Os Loteamentos de Interesse Social, quando atingidos ou não pelo Sistema Viário Básico deverão possuir vias de escoamento que obedeçam às dimensões definidas pelo Sistema Viário Básico.

Art.92º Os lotes nos Loteamentos de Interesse Social não terão área inferior a 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e a testada mínima de cada lote será de 5,00m (cinco metros)

Parágrafo único. Nos Loteamentos de Interesse Social as quadras deverão ter comprimento máximo de 240m (duzentos e quarenta metros) e largura máxima de 40m (quarenta metros).

Art.93º Para aprovação de Loteamentos de Interesse Social objeto desta lei será necessária a implantação da infraestrutura básica;

### TÍTULO III DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

#### CAPÍTULO I DO SISTEMA VIÁRIO

Art.94º Todo e qualquer empreendimento a ser implementado deverá solicitar **consulta de Viabilidade e apresentação dos Projetos** junto a Seinfra, pela qual serão fornecidas orientações e diretrizes viárias nos casos de empreendimentos viáveis.

Art.95º As vias de circulação do loteamento articular-se-ão com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas.

Art.96º A rede estrutural básica do loteamento será classificada de acordo com a função e hierarquia de cada via e respectivas especificações em:

- I - Rodovias - são aquelas caracterizadas pelo sistema rodoviário interurbano de nível federal, estadual e municipal;
- II - Vias Estruturais/Vias de Trânsito Rápido - são aquelas que estabelecem a ligação entre o sistema rodoviário interurbano e o sistema viário urbano, apresentando altos níveis de fluidez de tráfego de baixa acessibilidade, pouca integração com o uso e ocupação do solo e são próprias para operação de sistemas de transporte de alta capacidade e de cargas;
- III - Vias Arteriais - são aquelas que permitem ligações intra-urbanas, com média ou alta fluidez de tráfego, baixa acessibilidade, apresentando restrita integração com o uso e ocupação do solo, e são próprias para a operação de sistemas de transporte coletivo de alta capacidade, segregado do tráfego geral e de cargas;
- IV - Vias Coletoras - são aquelas que recebem e distribuem o tráfego local entre as vias locais e arteriais apresentando equilíbrio entre fluidez de tráfego e acessibilidade, possibilitando sua integração com o uso e ocupação do solo, e são próprias para operação de sistemas de transporte coletivo, compartilhado com o tráfego geral e de transporte seletivo;
- V - Vias Locais - são aquelas que promovem a distribuição do tráfego local, apresentando baixa fluidez de tráfego, alta acessibilidade, caracterizando-se pela intensa integração com o uso e ocupação do solo, podendo ter seu término em "cul de sac", a critério do Superintendente de Trânsito e mobilidade - STM;
- VI - Ciclovias - são as vias com características geométricas e infra estruturais próprias ao uso de bicicletas;
- VII - Vias para Pedestres - são aqueles logradouros públicos com características infra- estruturais e paisagísticas próprias de espaços abertos exclusivos aos pedestres.
- VIII - Via Verde - são as vias implantadas entre as áreas de preservação permanente existentes ao longo de cursos d'água, correntes ou dormentes e as quadras do loteamento;

Parágrafo Único - A hierarquia viária encontra-se demonstrada no Mapa nº 03 e os cortes esquemáticos das vias públicas encontram-se definidos nos quadros constantes dos Anexos I e V, todos constantes da Lei Complementar do Plano Diretor.

Art.97º O plano de arruamento deve ser elaborado considerando as condições topográficas e geográficas locais, observando as diretrizes do sistema de circulação definidas pelo órgão técnico municipal competente.

Parágrafo Único. As vias previstas no plano de arruamento do loteamento devem ser articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e devem manter no caso de prolongamento de vias o gabarito mínimo destas, a critério do órgão competente.

Art.98º Os planos de urbanização serão executados de maneira a se obter a disposição mais conveniente para os logradouros, que deverão ocupar no mínimo 20% (vinte por cento) da superfície a ser loteada.

Art.99º O sistema de circulação dos loteamentos deve ser elaborado considerando e observando as diretrizes do sistema viário, quanto à dimensão das vias e a classificação estabelecidas no mapa viário.

§ 1º O ato de aprovação do projeto de loteamento deve estabelecer a classificação das vias.

Art.100º Para empreendimentos com mais de 100.000 m<sup>2</sup> de área, será obrigatório a implantação do acesso principal por pista de via dupla, com canteiro central não inferior a 20 metros.

Art.101º Para implantação do sistema viário do loteamento deverão ser observadas as seguintes dimensões:

I - as vias locais devem ter 10m (doze metros) de largura, sendo 7m (sete metros) para a pista de rolamento e 1,5m (dois metros e meio) para o passeio público e extensão máxima de 1000m (mil metros);

II - as vias coletoras devem ter 15m (quinze metros) de largura, sendo 9m (nove metros) para a pista de rolamento e 3m (três metros) para o passeio público;

III - as vias coletoras e vias laterais devem ter 15m (quinze metros) de largura, sendo 9m (nove metros) para a pista de rolamento e 3m (três metros) para o passeio público;

a) a largura das vias arteriais de 1ª categoria deve ser de 38m (trinta e oito metros), sendo 5m (cinco metros) para os passeios públicos, 7m (sete metros) para o canteiro central e 10,50 m (dez metros e cinquenta centímetros) para as pistas de rolamento;

§ 2º As vias sem saída deverão ter praça de retorno (cul-de-sac) que permita a inscrição de um círculo com raio mínimo de 7,5 (sete metros e meio).

Art.102º Em caso de loteamento ou desmembramento de terrenos atingidos por faixa de segurança de linhas de transmissão e distribuição de energia elétrica de alta tensão, poderá a área abrangida ser utilizada para arruamento, desde que observadas as normas técnicas estabelecidas pela empresa concessionária dos serviços de energia elétrica, a qual será apresentado o projeto de parcelamento para prévia análise e aprovação.

Art.103º O arruamento será projetado de forma a permitir melhor circulação interna do Loteamento, criando vias de escoamento que se integrem harmonicamente ao sistema viário existente e ao planejado.

Art.104º A Prefeitura Municipal somente receberá para oportuna entrega ao domínio público e a respectiva denominação, as vias e logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta Lei.

Art.105º Os arruamentos de loteamentos irregulares poderão ser regularizados mediante regulamentação específica.

Art.106º os canteiros centrais serão considerados parte integrante do sistema viário não entrando no calculo de áreas para equipamentos públicos e/ou comunitários.

§ 1º o alargamento de vias existente poderá, a critério do município, entrar no cálculo como área destinada a equipamentos públicos.

Art.107º Para as glebas circundadas por parcelamentos, será adotado o seguinte:

I - quando a gleba estiver totalmente circundada, o novo sistema viário dará continuidade e obedecerá às larguras das vias aprovadas para aqueles parcelamentos;

Art.108º As vias deverão seguir a nomenclatura de acordo com as normativas vigentes, mas poderá ser apresentado, junto ao licenciamento, a proposta de nomenclatura dos logradouros e soluções de mobilidade para análise da aprovação da SEINFRA.

## **CAPÍTULO II DOS PARÂMETROS DOS LOTES E QUADRAS**

Art.109º Para efeito desta Lei, os parâmetros a serem considerados para o dimensionamento dos lotes na área urbana, sejam elas de propriedade pública ou privada, serão a testada e a área mínima.

Art.110º As quadras dos loteamentos residenciais e comerciais terão extensão máxima de 240 metros e as quadras dos loteamentos industriais e de serviços pesados, extensão máxima de 500 metros e mínima de 100 (cem) metros.

Art.111º Nas diferentes zonas urbanas os lotes e quadras obedecerão aos parâmetros estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º. O lote mínimo, para efeito das novas aprovações de parcelamento no Município, seguirá conforme os parâmetros urbanísticos estabelecidos para a zona em que se situem, pela lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano vigente.

§ 2º. Nas zonas preferenciais para a implantação de Habitação de Interesse Social (HIS), definida pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, serão seguidos os parâmetros estabelecidos pela lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano vigente.

Art.112º Será permitida a construção ou edificação em lotes em desconformidade com os parâmetros estabelecidos nesta lei, desde que constituídos anteriormente à edição desta Lei, devendo ser respeitados os índices de aproveitamento e gabaritos estabelecidos para os lotes mínimos da respectiva zona.

## **CAPÍTULO III DOS EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS E DOS ESPAÇOS LIVRES PARA USO PÚBLICO**

Art.113º No parcelamento do solo é obrigatória a transferência ao município de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como o de espaços livres para o uso público.

Art.114º Para efeitos desta lei designa-se equipamentos urbanos e comunitários todos os bens públicos ou privados, de utilidade pública, destinados à prestação de serviços ou realização de atividades necessárias ao funcionamento da cidade, implantados mediante autorização do poder público, em espaços públicos e privados, conforme a relação exemplificativa abaixo:

- a) mobilidade;
- b) cultura e religião;
- c) esporte e lazer;
- d) infraestrutura;
- e) sistema de comunicação, energia, iluminação pública e saneamento;
- f) segurança pública e proteção;
- g) abastecimento;
- h) administração pública;
- i) assistência social;
- j) educação e;
- k) saúde.

Art.115º 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 do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador antes da averbação em cartório.

Art.116º Em todo loteamento, será destinada uma área, preferencialmente em parcela única, a título de “área institucional”, destinando-se à implantação de equipamento público, com área não inferior a 10% da área relativas aos lotes com finalidade habitacional e comercial e não inferior a 4% da área relativas aos lotes no parcelamento com finalidade industrial e de serviços pesados.

Art. 117º Serão computados como área institucional ou de lazer, aquelas que possuírem um raio inscrito de no mínimo 10 metros.

#### **CAPÍTULO IV**

#### **DA INFRA-ESTRUTURA E DOS SERVIÇOS**

Art.118º Nos parcelamentos de solo urbano serão obrigatórios os seguintes serviços e obras de infra-estrutura:

- I - demarcação e identificação das quadras, lotes, vias de circulação e demais áreas através de marcos;
- II - rede de drenagem de águas pluviais da área empreendida e entorno, conforme projeto aprovado pelo órgão municipal competente;

- III - rede de abastecimento de água potável, conforme projeto aprovado pelo órgão competente;
- IV - rede de esgotamento sanitário, conforme projeto aprovado pelo órgão competente, ou outro sistema de coleta e tratamento determinado pelo órgão ambiental competente;
- V - rede de distribuição de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pelo órgão competente;
- VI - rede de iluminação pública, conforme projeto aprovado pelo órgão municipal competente;
- VII - meio fio, sarjeta e pavimentação nas vias públicas, conforme projeto aprovado pelo órgão municipal competente;
- VIII - recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno e proteção das encostas quando necessário;
- IX - rede verde: projeto de arborização pública, conforme projeto aprovado pelo órgão municipal competente.

§ 1º Quando não for possível a interligação da rede de escoamento das águas pluviais, previstas no inciso II, à rede existente, será obrigatório a execução de emissário até o curso d'água mais próximo, conforme projeto aprovado pelo órgão competente.

§ 2º Quando o empreendimento estiver próximo a um canal de drenagem projetado, o mesmo deverá solicitar a viabilidade de entroncamento na rede.

§ 3º Quando a gleba não for servida por rede de esgotamento sanitário, o órgão ambiental competente, obedecida a legislação vigente, poderá autorizar a substituição da rede prevista no inciso IV, por sistema de tratamento localizado no interior dos lotes a ser implantado pelo proprietário dos mesmos quando da ocupação ou realização de edificação.

§ 4º Os serviços e obras de infraestrutura referidos no caput deverão ser mantidos pelo empreendedor em perfeitas condições até 05 anos (conforme código civil – serviços de engenharia) após o recebimento final dos serviços e obras de infraestrutura.

Art.119º O não cumprimento da responsabilidade do empreendedor na entrega e manutenção da infraestrutura conforme os prazos aprovados, implicará em sanções e multas conforme o código de obras e demais legislações vigentes.

## **TÍTULO IV DA APROVAÇÃO**

### **CAPÍTULO I**

#### **Seção I**

#### **APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO E DO DESMEMBRAMENTO**

Art.120º O processo administrativo para parcelamento do solo será único, podendo ser fracionado em quantos volumes forem necessários, e seguirá o procedimento previsto nesta Lei, dividido nas seguintes fases sequenciadas:

I - Consulta Prévia

II - Plano Urbanístico Preliminar;

III - Plano Urbanístico Definitivo;

IV - Aprovação do Loteamento e Aceite das Obras.

Art.121º Para o processamento relativo ao loteamento, o interessado deverá fornecer à Prefeitura os elementos solicitados em cada fase.

§ 1º A CAPS poderá considerar os elementos fornecidos incompletos e insatisfatórios, formulando exigências que deverão ser atendidas pelo loteador, sob pena de indeferimento do pedido de loteamento.

§ 2º Compete à CAPS a fiscalização da implantação das obras de infraestrutura a medida em que forem sendo executadas e a emissão dos competentes laudos técnicos de vistoria.

## **Seção II**

### **Da Consulta Prévia**

Art. 122º. A consulta prévia é a explicitação dos objetivos gerais do empreendedor, visando obter a manifestação prévia da CAPS, quanto à conveniência do empreendimento, sua localização e adequação às diretrizes do Plano Diretor de Irecê.

Art. 123º. O empreendedor protocolizará requerimento junto à Prefeitura Municipal solicitando da CAPS as diretrizes técnicas para desenvolvimento de seu projeto de loteamento.

Parágrafo Único - O Poder Público terá o prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar da data de recebimento do processo pela CAPS, para analisar e emitir o parecer conclusivo da Consulta Prévia.

Art. 124º. O requerimento previsto no artigo 116º será instruído com a seguinte documentação:

I - comprovantes de identificação do empreendedor:

a) cópia autenticada de RG, CPF e comprovante de endereço, se pessoa física;

b) cópia autenticada do CNPJ, Estatuto Social e documentação pessoal do responsável (sócio, sócio-proprietário, diretor, etc), se pessoa jurídica.

II - certidão negativa de regularidade fiscal no Município de Irecê, se pessoa jurídica;

III - procuração pública outorgada ao representante do empreendedor, se for o caso, quer seja de pessoa física ou jurídica, com poderes gerais e específicos para participação dos atos do processo de parcelamento do solo;

IV - certidão de matrícula expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da gleba, atualizada até a data de protocolização do requerimento de consulta prévia, constando Certidão de ônus reais;

V - prova de quitação dos tributos da propriedade, referente ao exercício corrente;

VII - levantamento planialtimétrico da gleba, devendo 01 (uma) via ser apresentada em papel e outra em dispositivo digital, em escala 1:1000, com memorial descritivo e Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, com a locação de:

- a) rumos e distâncias de todo o perímetro da gleba;
  - b) norte magnético;
  - c) APP - Áreas de Preservação Permanente (margens de córrego, nascentes, olhos d'água, matas de vegetação nativa e as demais previstas no Código Municipal de Meio Ambiente);
  - d) redes de alta tensão e transmissão de energia elétrica;
  - e) redes da EMBASA - dutos e emissários;
  - f) Estações de Rádio Base - ERB's;
  - g) vias públicas de loteamentos adjacentes que possam oferecer interligação com o loteamento em apreciação;
- VIII - planta de situação da área em relação à malha urbana com a descrição dos loteamentos adjacentes;
- IX - informar os usos propostos para o loteamento:
- a) residencial - convencional, de interesse social ou para edificação de moradias populares;
  - b) comercial - pequeno, médio ou grande porte;
  - c) industrial - pequeno, médio ou grande porte;
  - d) misto - comercial/residencial, comercial/industrial, industrial/residencial.
- X - atestado prévio da EMBASA informando se há disponibilidade de água potável para abastecimento do empreendimento;
- XI - atestado prévio da COELBA informando se há disponibilidade de fornecimento de energia elétrica para o empreendimento.

Art.125º. Em sendo deferida a consulta prévia, a Administração Pública, de acordo com as Diretrizes do Plano Diretor e demais legislações pertinentes, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará em documento próprio:

I - as vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o Sistema Viário Básico da cidade, relacionadas ao empreendimento pretendido, apontando suas dimensões mínimas e o traçado dos eixos, ciclovias, ciclofaixas, calçadas e outros elementos necessários para o entendimento das vias;

II - a zona ou zonas de uso predominante de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo;

III - a localização aproximada da área de reserva técnica, destinada aos equipamentos urbanos, das áreas livres de uso público, da área verde e, quando houver, das faixas de servidão administrativas existentes ou domínio público;

IV - faixas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não edificáveis.

Parágrafo Único. Deve ser determinado pelo Poder Executivo, com fundamento em parecer técnico, a localização e o dimensionamento das áreas destinadas à equipamentos urbanos, comunitários e de espaço livre de uso público.

§ 1º As diretrizes expedidas na apreciação da Consulta Prévia serão informadas pelo Poder Público conforme os usos propostos para o empreendimento e terão validade de 06 (seis) meses, para fins de apresentação do Plano



Urbanístico Preliminar.

§ 2º Transcorrido o prazo previsto no parágrafo anterior sem que o empreendedor tenha executado as diretrizes determinadas ou apresentado o Plano Urbanístico Preliminar, o projeto será rejeitado e o processo arquivado, sem quaisquer ônus para o Poder Público.

### **Seção III**

#### **Da aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhaça no loteamento**

**Art.126º** Após a emissão das diretrizes, quando couber, o interessado deverá apresentar o EIV.

**Parágrafo único.** No caso previsto pelo artigo anterior, o interessado somente poderá iniciar o processo de aprovação do loteamento na Prefeitura após a aprovação do EIV, com a emissão do respectivo Parecer Técnico Final.

#### **Subseção I**

##### **Do Plano Urbanístico Preliminar**

**Art.127º** O empreendedor apresentará o requerimento de avaliação do Plano Urbanístico Preliminar à CAPS e solicitará que este seja juntado aos autos de aprovação.

**Parágrafo Único** - Deverá constar do requerimento a identificação do processo de aprovação em andamento.

**Art.128º** A Administração Pública terá o prazo de 40 (quarenta) dias úteis para avaliar, aprovar ou rejeitar o Plano Urbanístico Preliminar.

**Art.129º** A formulação do Plano Urbanístico Preliminar compreende a Hierarquização do Sistema Viário interligado às vias públicas lindeiras à gleba loteada, em planta com escala de 1:1000, devendo ser 01 (uma) via em papel e outra em dispositivo digital, contendo:

I - largura de vias;

II - delimitação das quadras de terreno resultantes do traçado do sistema viário, ainda não divididas em lotes com suas respectivas numerações, áreas e metragens e apresentar os seus perímetros;

III - áreas de preservação ambiental e áreas de servidão da COELBA e EMBASA, caso existam na gleba;

IV - cópia das diretrizes expedidas na Consulta Prévia.

**Art.130º** A CAPS analisará o plano urbanístico preliminar, deferindo-o ou não, podendo requerer as alterações que se fizerem necessárias em seu conteúdo para possibilitar seu deferimento.

**Parágrafo Único** - Na oportunidade de análise do projeto preliminar, a CAPS já indicará a localização das áreas

destinadas à instalação de equipamentos públicos comunitários, as áreas verdes e os espaços livres de lazer.

Art.131º O plano urbanístico preliminar será aprovado quando apresentar todos os requisitos exigidos.

§ 1º A aprovação será feita através de parecer fundamentado, subscrito por todos os membros da CAPS, juntamente com as diretrizes, que terão prazo de validade de 06 (seis) meses, para apresentação do Plano Urbanístico Definitivo.

§ 2º Transcorrido o prazo previsto no parágrafo anterior sem que o empreendedor tenha executado as diretrizes determinadas ou apresentado o Plano Urbanístico Definitivo, o projeto será rejeitado e o processo arquivado, sem quaisquer ônus para o Poder Público.

## Subseção II

### Do Plano Urbanístico Definitivo

Art.132º O empreendedor apresentará o requerimento de avaliação do Plano Urbanístico Definitivo à CAPS e solicitará que este seja juntado aos autos de aprovação.

Parágrafo Único - Deverá constar do requerimento a identificação do processo de aprovação em andamento.

Art.133º O Projeto Urbanístico Definitivo, elaborado conforme as diretrizes indicadas na aprovação do Plano Urbanístico Preliminar, deverá conter:

- I - Planta Geral de Quadras sem os lotes;
- II - Planta Geral de Quadras com os lotes;
- III - Memoriais Descritivos;
- IV – ART ou RRT do autor do projeto urbanístico;
- V - Projetos Complementares de Infra-estrutura com as respectivas ART ou RRT;
- VI - Licença Ambiental de Instalação.

Art.134 º A Planta Geral de Quadras, sem os lotes, deverá especificar:

- I - quadro resumo de todas as áreas constantes do projeto,
- II - todo o sistema viário devidamente nomeado e cotado nos seus eixos, largura de cada via com seus azimutes e curvas de nível, bem como todas as angulações entre os eixos;
- III - todas as áreas públicas constantes de praças, áreas verdes, áreas institucionais, áreas de preservação permanente e proteção ambiental, faixas não edificantes, com suas dimensões áreas, nomenclaturas e porcentagens respectivas;
- IV - todas as quadras em poliline em arquivo digital com suas dimensões, áreas e numerações respectivas;
- V - corte transversal de cada tipo de via pública com as cotas dos passeios públicos e das pistas de rolamento, conforme exigência legal

VII - desenho de todos os passeios públicos com suas larguras e curvaturas de esquina nas suas dimensões legalmente exigidas;

VIII - norte magnético;

IX - planta de situação da gleba em relação à trama urbana.

Art.135º A Planta Geral de Quadras, com os lotes, deverá especificar:

I - todo o sistema viário devidamente nomeado, mas sem seus eixos, angulações e curvas de nível;

II - cotas das larguras de todas as vias públicas, sem as linhas de cotas;

III - cotas e áreas de todos os lotes e áreas públicas;

IV - numeração de todos os lotes e suas quadras;

V - corte transversal de cada tipo de via pública com as cotas dos passeios públicos e das pistas de rolamento;

VI - carimbo da prancha com todas as informações constantes

VII - quadro-resumo de todas as áreas constantes do projeto

IX - planta de situação da gleba em relação à trama urbana.

Art.136º Os Projetos Complementares de infra-estrutura compreendem:

I - rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, com ART e aprovação da COELBA;

II - rede de distribuição de água potável, com ART e aprovação da EMBASA;

III - rede de captação de águas pluviais, com planta geral na escala 1:1000, considerando toda a bacia de contribuição e destino final das águas captadas pelo sistema de drenagem e o Manual de Drenagem Urbana.

Art.137º O Plano Urbanístico Definitivo para loteamentos destinados à implantação de conjuntos de moradias populares deverá conter, ainda, Projetos Arquitetônicos de Edificação das unidades residenciais, elaborado conforme as determinações do Código Municipal de Edificações vigente.

3º As plantas apresentadas para análise deverão ser assinadas pelo proprietário da área ou pelo seu representante legal, juntamente com o responsável técnico, legalmente habilitado junto ao respectivo Conselho da categoria.

Art.138º Deverá ainda o empreendedor prestar, obrigatoriamente, compromisso por escrito, com firma reconhecida, de que realizará às suas expensas, os seguintes serviços:

- I. colocação de meio fio nos alinhamentos das vias e praças;
- II. abertura de vias, logradouros e praças do plano de arruamento e demais obras de terraplanagem;
- III. pavimentação e revestimento das vias observando-se a capacidade de suporte, de acordo com o projeto aprovado pelo setor competente;
- IV. colocação de guias e sarjetas em todas as vias e praças, conforme normas vigentes no Município;



- V. construção de galerias de águas pluviais, pontes, pontilhões, bueiros, muros e outras benfeitorias exigidas;
- VI. extensão de rede de energia elétrica para consumo domiciliar em todas as vias e praças;
- VII. iluminação pública;
- VIII. arborização de todas as vias praças e áreas verdes;
- IX. sinalização de trânsito;
- X. redes de esgotamento sanitário e de abastecimento de água potável.
- XI. Apresentação de as built de toda Infraestrutura básica
- XII. Apresentar laudo técnico, pela empresa responsável pela implantação da pavimentação, constando os resultados dos ensaios em conforme com as norma DNIT.

Parágrafo único. Os pontos de captação de água pluvial, os postes de iluminação pública e a arborização de vias e praças deverão coincidir com as demarcações dos lotes.

Art.139º A CAPS analisará o projeto definitivo, deferindo-o ou não, requerendo as alterações que se fizerem necessárias em seu conteúdo para possibilitar seu deferimento.

Art. 140º A Administração Pública terá o prazo de 40 (quarenta) dias úteis para avaliar, aprovar ou rejeitar o plano urbanístico definitivo.

### **Subseção III**

#### **Da Ordem de Serviço**

Art.141º Deferido o projeto urbanístico definitivo, a CAPS emitirá Ordem de Serviço para execução das obras de infraestrutura e consequente implantação do loteamento, de acordo com as determinações contidas na presente Lei Complementar.

Parágrafo Único - Nenhuma obra de infraestrutura será iniciada sem a competente Ordem de Serviço emitida pela autoridade competente.

Art.142º A ordem de serviço para execução das obras terá validade de 3 (três) anos, a partir da aprovação do Projeto Urbanístico Definitivo.

Art.143º A validade da ordem de serviço poderá ser prorrogada por mais 1 (um) ano, caso não sejam executadas as obras por motivo de força maior, a pedido do empreendedor.

§ 2º Sempre que não forem cumpridos os prazos o empreendedor deverá apresentar um novo cronograma, acompanhado da devida justificativa.

§ 3º A aprovação do novo cronograma dependerá de verificação, pela Prefeitura Municipal de Irecê, das obras já executadas.

#### **Seção IV**

#### **Das Alterações do Projeto**

Art.144º O interessado poderá solicitar alteração no projeto de parcelamento do solo, já aprovado ou em tramitação, mediante novas diretrizes e observadas as disposições desta lei.

§ 1º Deverá ser anexado ao pedido, o estudo de viabilidade urbanística da alteração pretendida, firmado pelo proprietário e pelos adquirentes dos lotes envolvidos quando for o caso.

§ 2º Poderá ser solicitado, pelos órgãos competentes, apresentação de elementos que se refiram à totalidade da gleba, ou à porção maior do que a área objeto da alteração, quando julgados necessário ao correto exame da alteração pretendida.

§ 3º Depois de aprovada as alterações, o novo projeto deverá ser encaminhado, pelo interessado, ao Cartório de Registro de Imóveis para as providências legais cabíveis.

§ 4º A exigência de novo EIV será necessária em caso de alteração significativa do projeto, a ser avaliado pelo Grupo Técnico Multidisciplinar quando da emissão das novas diretrizes.

Art.145º Considera-se alteração que necessite nova aprovação a supressão, acréscimo, implantação ou redimensionamento de lotes, de logradouros públicos ou das áreas de destinação pública.

§ 1º Não se consideram alterações que necessitem de nova aprovação, os ajustes que venham a ser efetuados no respectivo projeto, em função de sua realocação na gleba, desde que não impliquem em modificações das áreas de destinação pública.

§ 2º Durante a execução das obras ou serviços, qualquer alteração que se fizer necessária só será aceita mediante justificativa técnica, a qual deverá ser autorizada pelo órgão competente.

Art.146º Nos loteamentos ou desmembramentos em que tecnicamente se fizer necessária a modificação de canalizações de água e de esgoto existentes, retificação ou canalização de rios ou córregos, remoção de postes, árvores ou quaisquer outros serviços, as despesas correrão por conta do interessado, mesmo que possam ser executados pelos órgãos municipais ou pelas concessionárias de serviço público.

### Subseção I

#### Da Fiscalização Das Obras de Infra-estrutura e do Seu Aceite

Art.147º A fiscalização das obras de infraestrutura ficará inteiramente sob a responsabilidade da CAPS, a qual, mediante vistoria in loco, emitirá trimestralmente Laudos Técnicos que farão parte do processo respectivo do loteamento.

§ 1º À CAPS cabe o direito de recusar qualquer obra executada ou em andamento e exigir as necessárias alterações e adequações, sempre que a execução não estiver de acordo com os projetos aprovados.

§ 2º Ao constatar qualquer irregularidade na execução dos serviços de infraestrutura, em relação aos projetos aprovados, caberá à CAPS constá-la num Laudo Técnico e proceder ao imediato embargo dos mesmos, devendo Embargo ser publicado nos meios oficiais de publicação municipal.

§ 3º Em havendo irregularidades, o prazo de validade da Ordem de Serviço será imediatamente interrompido, sem qualquer ônus para o Poder Público.

Art.148º Ao empreendedor será concedido o prazo de 60 (sessenta) dias úteis para a correção das obras irregularmente executadas.

§ 1º Corrigidas as irregularidades, o empreendedor solicitará à CAPS, através de requerimento próprio, a revogação do Embargo e a permissão para a continuidade dos serviços de infraestrutura.

§ 2º Caso o empreendedor não atenda à notificação no prazo estipulado por motivo de força maior, a CAPS poderá prorrogar o prazo por igual período ou até que cessem tais motivos.

§ 3º O empreendedor deverá comunicar através de requerimento à CAPS, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias do prazo final da notificação, a ocorrência dos fatos impeditivos previstos no parágrafo anterior.

Art.149º Uma vez concluídas as obras de infraestrutura, caberá ao empreendedor, através de requerimento em que solicita, também, a liberação do Decreto de Aprovação, comunicar o fato à CAPS, a fim de que ela, mediante vistoria in loco, as vistorie e, em caso positivo, elabore o Laudo de Conclusão das mesmas, o qual será apensado aos autos do processo.

Parágrafo Único - O aceite das obras de infraestrutura fica condicionado à obediência aos projetos aprovados e

constantes do processo de parcelamento e deverá ser objeto de Laudo Técnico Conclusivo detalhado elaborado, após vistoria in loco, por técnicos da CAPS.

Art.150º A Administração Pública, através da CAPS, terá o prazo de 15 (quinze) dias úteis para aceitar, recusar ou propor alterações das obras implementadas no loteamento.

Parágrafo Único - O prazo previsto no caput será contado a partir do recebimento da comunicação de conclusão das obras e o consequente pedido de aprovação do loteamento pela CAPS.

### Subseção II

#### Da Aprovação do Loteamento

Art.151º O projeto urbanístico definitivo será tecnicamente aprovado como um todo, podendo o decreto de aprovação do mesmo ser expedido por etapas, a critério do empreendedor, ficando apenas condicionado à comprovada execução dos 100% (cem por cento) das obras de infraestrutura exigidas no artigo 4º desta Lei Complementar, para a etapa em questão.

§ 1º Em optando o empreendedor pela aprovação do seu parcelamento por etapas, o decreto de aprovação, para fins de registro, referir-se-á apenas à etapa concluída.

§ 2. A liberação do decreto de aprovação por etapas não implica na prorrogação automática da validade da Ordem de Serviço.

§ 3º Após a publicação do decreto de aprovação os autos referentes ao projeto de loteamento devem ser remetidos ao Cadastro Técnico Municipal - CTM para as providências pertinentes ao cadastro.

Art.152º Após a emissão do Laudo Técnico Conclusivo de aceitação das obras de infra-estrutura, os autos deverão ser remetidos à Procuradoria Geral do Município para emissão de parecer jurídico final e posterior emissão do decreto de aprovação do loteamento pelo Chefe do Executivo.

### Seção V

#### Do Registro do Loteamento

Art.153º Aprovado o projeto de parcelamento do solo para qualquer tipo previsto nesta Lei Complementar, o empreendedor deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário competente dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos documentos exigidos pela legislação federal pertinente.

§ 1º As áreas destinadas ao uso público passam a integrar o patrimônio público imobiliário concomitantemente ao

registro do loteamento.

§ 2º É vedada a doação ou transferência, a qualquer título, de áreas verdes, de sistemas de lazer ou vias de circulação integrantes do sistema viário incorporadas ao patrimônio público em razão de registro de loteamento.

Art.154º O registro do loteamento só poderá ser cancelado:

I - por decisão judicial;

II - a requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura, enquanto nenhum lote tenha sido objeto de contrato;

III - a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura.

§ 1º A Prefeitura poderá se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já se tiver realizado melhoramentos com aplicação de verbas públicas na área loteada ou adjacências em razão do loteamento que propõe a cancelar.

§ 2º Nas hipóteses dos incisos II e III, o Oficial do Registro de Imóveis fará publicar, em resumo, edital do pedido de cancelamento, podendo este ser impugnado no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da última publicação. Findo esse prazo, com ou sem impugnação, o processo será remetido ao juiz competente para homologação do pedido de cancelamento, ouvido o Ministério Público.

§ 3º A homologação de que trata o parágrafo anterior será precedida de vistoria judicial destinada a comprovar a inexistência de adquirentes instalados na área loteada.

Art.155º Para a aprovação do projeto de loteamento e emissão do DECRETO, deverá ser apresentado:

I - aprovação do projeto junto ao órgão estadual competente, caso necessário;

II - aprovação pelas áreas competentes dos projetos;

III - informações das áreas competentes sobre o valor das obras de infraestrutura, para definição do valor da garantia;

IV - indicação do tipo de garantia que pretende adotar;

V - 2(duas) vias do projeto do loteamento;

VI - 2 (duas) vias do memorial descritivo;

VII - 2 (duas) vias do cronograma de obras;

VIII - EIV aprovado com indicação das medidas mitigadoras.

IX – Comprovante de pagamento da taxa de parcelamento do solo

Art.156º O tipo de garantia sugerido será apreciado pelo órgão responsável pela emissão do Termo de Vinculação.

Art.157º Após a emissão do Termo de Vinculação será emitido o Decreto de Aprovação.

Art.158º Nos casos de caducação do decreto de aprovação, o interessado apresentará novamente a documentação do parcelamento do solo para nova aprovação, bem como o comprovante da taxa de reaprovação, presente no Anexo I.

Art.159º Quando da aprovação do loteamento o interessado, mediante ao pagamento da taxa específica, retirará os seguintes documentos, para registro do loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis e possibilitar o início das obras:

- I - 1 (uma) via do Decreto de Aprovação;
- II - 1 (uma) cópia do Memorial descritivo;
- III - 1 (uma) cópia do cronograma de obras;
- IV - 1 (uma) via do projeto de loteamento;
- V - 1 (uma) cópia do Termo de Vinculação.

Art.160º Após o registro do loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis, o loteador deverá apresentar à Prefeitura:

- I - Cópia de matrícula de registro de imóveis onde conste o registro do loteamento;
- II - Matrícula dos lotes hipotecados, caso exista;
- III - Cópia do projeto do loteamento em meio analógico;
- IV - Cópia do projeto do loteamento em meio digital, georeferenciado.

## **Seção VI**

### **Das Garantias Hipotecárias**

Art.161º A execução das obras de urbanização e infraestrutura será objeto de garantia por parte do interessado, atendida a legislação vigente referente às modalidades previstas, na seguinte conformidade:

- I - garantia hipotecária;
- II - caução em dinheiro;
- III - caução em títulos da dívida pública;
- IV - fiança bancária ou seguro-garantia.

§ 1º As garantias deverão obedecer ao valor equivalente do custo orçamentado das obras, o qual deverá ser ratificado pelos órgãos técnicos competentes.

§ 2º A garantia hipotecária deverá ser correspondente ao custo orçamentado das obras, que deverá ser convertido em número de lotes, devendo ser, no mínimo, equivalente a 40% (quarenta por cento) dos lotes gerados.

§ 3º O município escolherá a localização dos lotes a serem caucionados, sendo esses resgatados conforme a aprovação da execução das obras conforme cronograma apresentado.

Art.162º A garantia constituída será formalizada através do Termo de Compromisso.

§ 1º As despesas decorrentes da prestação do vínculo, bem como da liberação da área vinculada, correrão por conta exclusiva do interessado.

§ 2º Os lotes a serem vinculados deverão observar os seguintes requisitos:

- I - constar do loteamento ou desmembramento a ser implantado, obedecendo aos critérios definidos pela Prefeitura Municipal;
- II - as áreas de destinação pública constantes do projeto de loteamento ou desmembramento não poderão ser dadas em garantia;
- III - a garantia poderá ser liberada na medida em que forem entregues as obras, desde que não se desfigure a efetiva garantia do restante das obras;
- IV - poderão, a critério da Prefeitura, estar distribuídos no loteamento, desde que desocupados e providos dos equipamentos urbanos básicos.

## **Seção VII**

### **Das Obras de Urbanização do Loteamento**

Art.163º Compõem a infra-estrutura mínima para aprovação do projeto de loteamento, as seguintes obras a serem implantadas pelo empreendedor em consonância com as diretrizes previstas no Plano Diretor:

- I - 100% (cem por cento) de pavimentação das vias de circulação, com intertravado ou CBUQ (Concreto Betuminoso Usinado a Quente), conforme normas técnicas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);
- II - 100% (cem por cento) de piqueteamento das quadras, lotes, logradouros e áreas públicas;
- III - 100 % (cem por cento) de meio-fio e sarjeta, conforme projeto aprovado;

IV - 100% (cem por cento) de iluminação pública e rede de distribuição de energia elétrica, com projeto aprovado pela concessionária do serviço;

V - 100% (cem por cento) de rede de abastecimento de água, ou solução alternativa apresentada pelo empreendedor em caso de impossibilidade de fornecimento do serviço pelo órgão competente, com projeto aprovado pela concessionária do serviço;

VI - 100% (cem por cento) de solução coletiva para a coleta de esgoto, com projeto aprovado pela concessionária do serviço, ou sistema alternativo a ser aprovado pelo órgão competente;

VII - Execução de sistema de drenagem pluvial, conforme projeto aprovado e o Manual de Drenagem Urbana

VIII - urbanização de praças e canteiros centrais, conforme projeto aprovado e de acordo com o Manual de Urbanização, parte integrante da Lei Complementar do Plano Diretor.

### **Seção VIII**

#### **Do Canteiro de Obras**

Art. 164º O canteiro de obras deve ser instalado e mantido em bom estado e segurança de uso, de acordo com as normas técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas - e as legislações estadual e federal pertinentes, em especial quanto à:

- I - proteção dos logradouros públicos, terrenos e edificações vizinhas;
- II - segurança dos trabalhadores, da comunidade, das propriedades vizinhas;
- III - higiene no trabalho e sua influência sobre a vizinhança;
- IV - manutenção da limpeza dos logradouros;
- V - ao manejo de resíduos sólidos da construção civil.

Art.165º O canteiro de obras deve, ainda, garantir durante todo o período de execução da obra ou serviço:

- I - desobstrução do passeio e do logradouro, garantindo a acessibilidade;
- II - visibilidade e acessibilidade aos equipamentos públicos;
- III - visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito;
- IV - manutenção da arborização e da iluminação do logradouro.

§ 1º O despejo das águas servidas e das águas pluviais não poderá ocasionar problemas ao trânsito de pedestres no passeio, nem danos aos terrenos e edificações vizinhas.

§ 2º O armazenamento de materiais e componentes e o depósito de material residual, de qualquer natureza, serão

realizados na área objeto dos serviços, não podendo ser utilizada área externa ao mesmo.

Art.166º As ligações provisórias de água, esgoto, gás encanado, energia e telefone devem atender às exigências específicas dos órgãos responsáveis.

Art.167º A área destinada à carga e descarga de materiais deverá assegurar a mínima interferência possível no tráfego de pedestres e veículos, bem como no funcionamento das edificações vizinhas.

## **Seção IX**

### **Do Recebimento**

Art.168º O Termo de Recebimento Parcial ou Total de Loteamento será expedido a pedido do interessado, assistido pelo responsável técnico habilitado, no processo administrativo, quando da conclusão e aceite das obras e serviços previstos.

§ 1º O recebimento do parcelamento é vinculado à implantação total e ao cumprimento das obras, serviços e dos demais encargos assumidos pelo empreendedor, de acordo com as normas dos órgãos municipais competentes e às exigências do EIV e da competente licença ambiental.

§ 2º O interessado deverá solicitar, a cada órgão competente, a vistoria final e o aceite das obras e serviços executados e apresentá-los no processo administrativo.

Art.169º Serão admitidos recebimentos parciais, no caso de logradouros que apresentem continuidade com a rede viária oficial do município, desde que as medidas mitigadoras do EIV ainda não efetivadas não causem prejuízo a cidade, observadas manifestações das áreas competentes, relacionadas a natureza da mitigação.

Parágrafo único. Deverá acompanhar o requerimento de vistoria para recebimento parcial, a planta indicativa do trecho do projeto a ser vistoriado.

Art.170º Findo o prazo legal e, não tendo sido executadas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura Municipal poderá, sem prejuízo de outras medidas cabíveis, executar a garantia e realizará as obras e serviços, nos termos da legislação federal pertinente.

## **Seção X**

## **DA PROMESSA DE VENDAS, DIVULGAÇÃO E PROPAGANDAS PUBLICITÁRIAS**

Art. 171º.º É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado e que não possua o alvará de autorização para vendas.

Art. 172º.º Fica, obrigatório, a indicação do decreto, lei de aprovação em toda e qualquer veiculação de propaganda ou promessa de venda de lotes no município de Irecê,

Art. 173º.º É obrigatório, fixar e manter a placa indicativa da obra com no mínimo as seguintes informações e padrões: Dimensões mínimas de 6 m<sup>2</sup>(seis metros quadrados) com 2 (dois) metros de altura por 3 (três) metros de comprimento; Nome do empreendimento; Proprietário; Responsável técnico; Decreto de aprovação; Número do alvará autorização execução e validade; Telefone para denúncias.

ART 174º: Fica estabelecido que as empresas de comunicação que divulgarem a venda de lotes em parcelamentos irregulares e/ou clandestinos serão passíveis de multa pecuniária, cujo valor será determinado de acordo com a gravidade da infração e a reincidência, visando coibir práticas ilegais e proteger os cidadãos de aquisições prejudiciais.

Parágrafo Único: A fiscalização e aplicação das multas mencionadas neste artigo ficarão sob a responsabilidade do órgão competente municipal de fiscalização e regulamentação da comunicação.

### **Seção XI**

#### **Da desistência e desfazimento do parcelamento**

Art.175º O desfazimento ou desistência do parcelamento, seja mediante distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do loteador, sofrerão as penalidades aplicáveis pela Lei Federal 6766/1979 e Lei Federal 13.786/2018.

Art.176º Os procedimentos a serem adotados serão detalhados em decreto.

### **TÍTULO V**

#### **DA NOTIFICAÇÃO, AUTUAÇÃO, SANÇÕES E DEFESA**

##### **Seção I**

##### **Das Disposições Gerais**



Art.177º Considera-se infrator, para os efeitos legais, o empreendedor, o proprietário ou o seu sucessor a qualquer título, o possuidor responsável pela implantação do empreendimento, a companhia imobiliária ou a corretora de imóveis responsáveis pela comercialização dos lotes ou frações ideais.

Parágrafo Único. Responde pela infração, em conjunto ou isoladamente, todo aquele que, de qualquer forma, concorra para sua prática, ou dela se beneficie, bem como os encarregados da execução ou da fiscalização das leis que, tendo conhecimento da infração, deixarem de autuar o infrator.

Art.178º Salvo qualquer outra disposição expressa em contrário nesta lei, a responsabilidade por infrações independe da intenção do agente ou do responsável, e da efetividade, natureza e extensão dos efeitos do ato.

Parágrafo Único. A infração ao disposto nesta lei implica a aplicação de penalidades ao agente que lhe der causa, nos termos deste Título.

## **Seção II Da Notificação**

Art.179º A falta de cumprimento das disposições desta lei, bem como de qualquer exigência acessória para regularização do projeto ou da obra de parcelamento, verificada no exercício da fiscalização, será comunicada ao infrator pessoalmente ou por via postal, mediante Aviso de Recebimento (AR), ou por edital, quando recusado o seu recebimento ou quando ignorada a localização do notificado.

§ 1º A notificação deverá conter as seguintes informações:

I - o nome do titular da propriedade e do responsável técnico pelas obras, se houver;

II - o endereço da obra;

III - a identificação da irregularidade cometida;

IV - as exigências requeridas;

V - o prazo para cumprimento das exigências;

VI - a identificação e assinatura do fiscal e do notificado;

VII - a data e a hora da entrega da notificação.

§ 2º No caso de não localização do notificado, a notificação poderá ser afixada no local da obra, justificando-se a impossibilidade da entrega pessoal.

Art.180º O interessado terá um prazo de até 15 (quinze) dias para legalizar a obra ou efetuar as exigências feitas ou dentro do mesmo prazo, apresentar defesa instruída, desde logo, com as provas que possuir, dirigindo-a ao órgão competente da Prefeitura.



Parágrafo Único. Esgotado o prazo para o cumprimento da exigência especificada na notificação e a mesma não sendo cumprida, será lavrado auto de infração.

### **Seção III** **Auto de Infração**

Art.181º O infrator será imediatamente autuado quando iniciar obra sem a devida licença para início das obras emitida pelo órgão ou setor municipal responsável pelo controle urbano.

Art.182º O auto de infração deverá conter as seguintes informações:

I - o nome do titular da propriedade e do responsável técnico pela obra, quando houver;

II - o endereço da obra;

III - a data da ocorrência;

IV - a descrição da infração cometida;

V - a penalidade decorrente;

VI - a intimação para correção da irregularidade;

VII - o prazo para apresentação da defesa;

VIII - a identificação e assinatura do autuado e do autuante.

§ 1º A assinatura do infrator no auto não implica confissão, nem tampouco, a aceitação dos seus termos.

§ 2º A recusa da assinatura no auto, por parte do infrator, não agravará a pena, nem tampouco impedirá a tramitação normal do processo.

Art.183º A comunicação do auto de infração será feita pessoalmente com a assinatura de termo de recebimento pelo infrator.

Parágrafo Único. Na impossibilidade da comunicação pessoal, deverão ser adotadas as alternativas abaixo, cumulativamente:

I - afixação de notícia no local da obra;

II - carta registrada enviada ao interessado, com aviso de recepção ou não;

III - publicação no diário oficial do Município.

Art.184º O auto de infração somente será lavrado após verificação de servidor autorizado para fiscalização.

#### **Seção IV Das Sanções**

Art. 185º Sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal, constitui infração, toda ação ou omissão que importe em inobservância às disposições da presente lei.

Art.186º No exercício do poder de polícia serão aplicadas pelo órgão ou setor municipal competente, através de ato administrativo, nos casos de violação das disposições desta lei, as seguintes sanções ao infrator:

I - embargo;

II - multa;

III - cassação da licença para início das obras.

§ 1º A aplicação de uma das sanções previstas neste artigo não prejudica a aplicação de outra, se cabível.

§ 2º A aplicação de sanções de qualquer natureza previstas nesta seção não dispensa o infrator da obrigação a que está sujeito nem ao o atendimento às disposições desta lei, suas normas regulamentadoras e demais legislações pertinentes, assim como não desobriga o infrator de ressarcir eventuais danos resultantes da infração.

Art.187º Aplica-se o embargo às obras de parcelamento nos casos de:

I - obras em andamento sem projeto aprovado, nos termos da lei;

II - risco à segurança de pessoas, bens, instalações ou equipamentos, inclusive públicos ou de utilidade pública.

§ 1º O embargo será comunicado ao interessado estabelecendo-se prazo para o cumprimento das exigências que possam garantir a sua revogação.

§ 2º O embargo deverá ser precedido de vistoria feita pelo órgão ou setor municipal responsável pelo controle urbano.

Art.188º Aplica-se a cassação da licença para início das obras nos seguintes casos:

I - impossibilidade de reversão da situação que motivou o embargo às obras;

II - reincidência da infração.

Art.189º Aplicar-se-á multas nos seguintes casos:

I - início ou execução de obras sem licença do órgão ou setor municipal competente;

II - execução de obras em desacordo com o projeto aprovado;

III - ausência no local das obras do projeto aprovado ou de licença para início das obras;

IV - descumprimento de alguma outra obrigação prevista nesta lei.

Art.190º A realização de parcelamento sem aprovação do Poder Executivo ou em desacordo com o projeto aprovado pelo Município, enseja a notificação do seu proprietário ou de qualquer de seus responsáveis para paralisar imediatamente as obras, ficando ainda obrigado a entrar com o processo de regularização do empreendimento nos 30 (trinta) dias seguintes.

§ 1º Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações previstas no caput, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I - pagamento de multa proporcional ao tamanho do empreendimento, conforme código de obras;

II - embargo da obra, caso a mesma continue após a aplicação da multa, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras;

III - multa diária no valor de 01 salário mínimo em caso de descumprimento do embargo.

§ 2º Caso o parcelamento esteja concluído e não seja cumprida a obrigação prevista no caput, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I - I - pagamento de multa proporcional ao tamanho do empreendimento, conforme código de obras;

II - interdição do local;

III - multa diária no valor equivalente ao valor de 01 salário mínimo, em caso de descumprimento da interdição.

Art.191º A falta de registro do parcelamento do solo enseja a notificação ao proprietário para que dê entrada ao processo junto ao cartório competente nos 5 (cinco) dias úteis seguintes sujeitando-o sucessivamente a:

I - pagamento de multa proporcional ao tamanho do empreendimento, conforme código de obras;

II - embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária equivalente ao valor de 01 salário mínimo.

Parágrafo Único. Caso a aprovação do parcelamento do solo tenha ultrapassado os 180 (cento e oitenta) dias, o infrator deverá protocolar pedido de reaprovação, sem prejuízo da aplicação das penalidades referidas no caput.

Art.192º A não conclusão da totalidade dos serviços e obras de infra-estrutura dentro do prazo de validade fixado no cronograma de execução ou mediante a sua prorrogação devidamente solicitada e aprovada pelo órgão competente, sujeita o proprietário do parcelamento ou do condomínio, a multa no valor equivalente ao valor de um salário mínimo por lote por mês, ou fração de atraso.

Art.193º Quando for determinada a perda do caráter de condomínio, provocada pelo descumprimento de obrigações legais, a multa correspondente será ao valor de um salário mínimo por lote.



§ 1º Para definição dos respectivos valores das multas será levada em conta a gravidade da infração.

§ 2º Nos casos de reincidência, as multas serão acrescidas, em cada reincidência, de 20% (vinte por cento) do seu valor original.

§ 3º Para os fins desta lei, considera-se reincidência o cometimento, pela mesma pessoa física ou jurídica, de nova infração da mesma natureza, em relação ao mesmo empreendimento;

§ 4º A multa não paga no prazo legal será inscrita em dívida ativa.

§ 5º O pagamento da multa não implica regularização da situação nem obsta nova notificação em 30 (trinta) dias, caso permaneça a irregularidade.

Art.194º A aplicação das penalidades previstas nesta seção não obsta a iniciativa do Poder Executivo em promover a ação judicial necessária para a interdição e ou demolição da obra irregular, nos termos do Código de Processo Civil.

## **Seção V**

### **Defesa**

Art.195º O autuado terá o prazo de 15 (quinze) dias para apresentar defesa contra a autuação, contados a partir do primeiro dia seguinte da data do recebimento do auto de infração.

§ 1º A defesa será feita através de processo administrativo, por meio de petição, onde o interessado alegará, de uma só vez, toda matéria que entender útil, juntando os documentos comprobatórios das razões apresentadas, mencionando obrigatoriamente:

I - os motivos de fato e de direito em que se fundamenta;

II - o objetivo visado em sua defesa;

III - as diligências que o interessado pretende que sejam efetuadas, desde que justificadas as suas razões.

§ 2º A autoridade administrativa determinará, de ofício ou a requerimento do interessado, a realização das diligências que entender necessárias, fixando-lhe o prazo e indeferirá as consideradas prescindíveis, impraticáveis ou protelatórias.

§ 3º Se entender necessário, a autoridade julgadora poderá determinar a realização de diligência para esclarecer questão duvidosa, bem como solicitar o parecer da Procuradoria Geral do Município e dos outros órgãos municipais.

§ 4º Preparado o processo para decisão, a autoridade administrativa prolatará parecer técnico no prazo máximo de 15 (quinze) dias, resolvendo todas as questões debatidas e se pronunciando quanto à procedência ou improcedência da impugnação.

Art.196º O autuado será notificado da decisão através de AR (Aviso de Recebimento).

Art.197º Será dada oportunidade ao autuado de recorrer da decisão indeferir a defesa cabendo um único recurso, no prazo de 15 (quinze) dias, contados do primeiro dia seguinte da data da comunicação do auto de infração, endereçado ao Prefeito Municipal, com efeito suspensivo.

Art. 198º Na ausência de defesa ou sendo esta julgada improcedente, serão impostas as sanções pelo órgão municipal competente.

Art.199º O empreendedor que tiver loteamento, desmembramento ou remembramento com o cronograma de execução das obras de infraestrutura urbana vencido e não executado não obterá a aprovação de novos parcelamentos no Município.

Art.200º O Município não expedirá licença para a construção nos lotes dos loteamentos, desmembramentos, remembramentos e condomínios horizontais aprovados, mas em fase de implantação, enquanto não estiverem demarcados os lotes e abertas as vias de circulação, bem como concluídas e em funcionamento as redes de abastecimento de água, de energia elétrica e iluminação pública.

## **TÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art.201º A CAPS - Comissão de Avaliação de Parcelamento do Solo será composta por servidores públicos membros do Núcleo Gestor de Planejamento Urbano e Controle do Plano Diretor - NGPPD previsto na Lei do Plano Diretor, devendo ser observada a seguinte composição:

- I - 1 (um) arquiteto e urbanista;
- II - 1 (um) engenheiro civil;
- III - 1 (um) profissional da área ambiental;
- IV - 1 (um) advogado;
- V - 1 (um) técnico em trânsito.

Art.202º São atribuições da CAPS - Comissão de Avaliação de Parcelamento do Solo;

- I - receber requerimento de Consulta Prévia para loteamentos e reparcelamentos, de aprovação de desmembramentos e remembramentos;
- III - analisar e emitir parecer sobre o requerimento de consulta prévia de loteamentos e reparcelamentos e expedir as diretrizes para o Plano Urbanístico Preliminar;
- III - analisar e emitir parecer sobre o Plano Urbanístico Preliminar e expedir diretrizes para o Plano Urbanístico Definitivo;
- IV - emitir a Autorização para execução das obras de infra-estrutura para implantação de loteamentos, reparcelamentos e desmembramentos, quando necessário;
- V - vistoriar e fiscalizar a execução de obras de infra-estrutura na implantação dos loteamentos, desmembramentos e reparcelamentos;
- VI - solicitar embargo e alterações necessárias para obras executadas em desacordo com projetos de parcelamentos previamente aprovados;
- V - emitir Laudo Técnico Conclusivo e Aceite das Obras de infra-estrutura dos loteamentos, desmembramentos e reparcelamentos;
- VI - encaminhar os autos e requerer análise e parecer da Procuradoria Geral do Município quando necessário;

VII - encaminhar autos e requerer análise e parecer dos demais membros do Núcleo Gestor de Planejamento Urbano e Controle do Plano Diretor - NGPPD para dirimir dúvidas, quando necessário;

VIII - indicar a localização das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários e áreas verdes;

IX - analisar e emitir parecer sobre prorrogação de prazos previstos nesta Lei Complementar.

X - cassar a autorização de obras;

XI - analisar os casos omissos a esta Lei Complementar.

Art.203º Os projetos de parcelamento do solo estão sujeitos ao pagamento das taxas constantes no Código Tributário Municipal em vigor.

Art.204º Não serão fornecidos alvarás de licença para construção, reforma ou demolição em lotes resultantes de loteamento e desmembramentos não aprovados pelo Município.

Art.205º Os Loteamentos, Remembramentos, Desmembramentos irregulares já consolidados, serão analisados pelo órgão municipal competente.

Art.206º A aprovação de Arruamentos, Loteamentos, Desmembramentos e Remembramentos de terreno, requerida em época anterior à vigência desta lei será apreciada em conformidade com a legislação municipal anterior, possuindo as diretrizes já emitidas com a validade expressa no próprio documento.

Art.207º A aprovação dos projetos regulares de Loteamentos, Desmembramentos e Remembramentos, atendidas às exigências previstas para cada caso, será efetuada mediante Decreto do Prefeito Municipal.

Art.208º Nas desapropriações não se indenizará as benfeitorias ou construções realizadas em lotes ou loteamentos irregulares, nem se considerarão como terrenos loteados, para fins de indenização, as glebas que forem arruadas, loteadas ou caracterizadas, desmembradas e lembradas sem licença municipal, conforme disposto em Lei Federal.

Art.209º Não serão considerados Loteamentos, mas Desmembramentos, as divisões de terrenos feitas em inventário, decorrentes de herança, doação ou efetuadas para extinção da comunhão de bens, mediante sentença judicial, desde que os lotes daí resultantes façam frente para logradouros públicos já existentes e não se abram novas ruas, nem se prolonguem as ruas atuais.

Art.210º A aprovação de projetos de Arruamento, Loteamento, Desmembramento e Remembramento ficam sob responsabilidade por parte do Município, quanto a eventuais divergências referentes às dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área arruada, loteada, desmembrada ou lembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes do traçado de ruas que não obedeceram aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas.

Art.211º Somente poderão ser desapropriadas pelo Município, áreas destinadas para a abertura de vias, se constantes no Sistema Viário, com uso e finalidade plenamente justificados ou nos casos previstos em Lei.

Art.212º O Prefeito Municipal poderá editar, por meio de Decreto, normas ou especificações adicionais relativas à execução dos serviços e obras exigidas ou atos julgados necessários à regulamentação da presente Lei.

Art.213º Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terreno arruado ou loteado sem a prévia licença da Prefeitura Municipal.



Parágrafo único. Ficam vedadas a abertura, o prolongamento ou a ampliação de vias, mesmo constantes do Sistema Viário, se não forem cumpridas as exigências do processo de Loteamento.

Art.214º As infrações às normas contidas nesta lei darão ensejo à cassação de alvará, embargo administrativo e demolição de obra, sem prejuízo da multa cominada na Seção IV - Das Sanções , desta Lei.

Art.215º Os procedimentos disciplinados por esta Lei serão regulamentados por meio de Decreto.

Art.216º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

ANEXO I  
TAXA DE LICENCIAMENTO

01	Parcelamento do Solo oriundos de Loteamento, Condomínio de Lotes, Chácaras de Recreio, Loteamento de Acesso Controlado Condomínio Industriais, de área útil por m <sup>2</sup> .	Por m <sup>2</sup>	0,10 UFM
01	Reaprovação por m <sup>2</sup> .	Por m <sup>2</sup>	0,05 UFM
01	Desmembramento, Remembramento por m <sup>2</sup> .	Por m <sup>2</sup>	1,00 UFM

## **Anexo II – Requerimentos e Regulamento para apresentação dos Projetos, Plano Urbanístico Preliminar, Plano Urbanístico Definitivo**

Este Regulamento visa instruir não somente os profissionais que trabalham na área de licenciamento, mas também os requerentes sobre os procedimentos administrativos necessários ao licenciamento da construção no âmbito municipal. É dirigido a todos aqueles que buscam licenciar seus empreendimentos, suas obras, e ao público em geral.

A aprovação de Plano Urbanístico Preliminar e Plano Urbanístico Definitivo cabe à CAPS: Comissão de Avaliação de Parcelamento do Solo

A aprovação e o licenciamento da construção trata dos procedimentos através dos quais a Prefeitura Municipal de Irecê por meio da Comissão de Fiscalização e Licenciamento de Obras e Posturas (CFLO):

- Dá diretrizes para a ocupação do(s) lote(s);
- Autoriza o início ou continuidade das obras de construção civil;
- Atesta a regularidade das edificações já construídas.

### **Consulta Prévia de Viabilidade do Empreendimento**

Através da Consulta Prévia de Viabilidade do Empreendimento é possível verificar informações importantes para a obra, como a classificação viária, a zona de ocupação, os índices urbanísticos, recuos necessários, número de vagas, normas da via.

Essas informações constam na Lei de Uso e Ocupação do solo nº xxxx, 2023.

#### Documentos

Requerimento para solicitação de Consulta Prévia.

A Consulta para Ocupação, Construção, Regularidade de imóveis pode apresentar os seguintes resultados:

- INDEFERIDO – O empreendimento não pode ser instalado devido a inconformidades com a legislação urbanística e/ou ambiental e/ou legislações afins.
- DEFERIDO – Sim, o empreendimento pode ser instalado.
- A DEPENDER DE ANÁLISE E LICENCIAMENTO AMBIENTAL– Apresentação de projeto e a análise do processo pela SEINFRA e Sec. de Meio Ambiente e Desenvolvimento sustentável SEMADE.

O resultado da análise sendo DEFERIDO, você poderá dar continuidade com a abertura de procedimento para aprovação de projetos, plano Urbanístico e posteriormente à solicitação de emissão do Alvará de Construção.

### **Consulta Prévia de Viabilidade do Empreendimento para Parcelamento do Solo**

Passo que antecede a apresentação do Plano Urbanístico Preliminar, no qual serão estabelecidas as diretrizes para a elaboração da Planta Geral de Loteamento, considerando:

O sistema de vias de circulação;

A localização e área dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários, das áreas verdes e dos espaços livres de uso público;

As faixas dos terrenos, necessárias ao escoamento das águas pluviais e faixas não edificáveis, dentre outras exigências.



### Documentos:

- Requerimento (formulário preenchido e assinado pelo proprietário ou responsável)
- Cópia da Escritura Pública do terreno com registro em cartório (cópias autenticadas);
- Cópia da Certidão de Inteiro Teor
- Cópia RG e CPF do proprietário ou do representante legal;
- Cópia da ART registrada no CREA/BA (original);
- Projeto Gráfico, georreferenciado no sistema UTM, Datum horizontal e vertical SIGAS-2000, com identificação do loteador, responsável técnico e localização do loteamento/condomínio, em DWG e KMZ e toda a documentação digitalizada.

Levantamento com Coordenadas nos vértices da área em kmz ou kml;

### **Especificações do Projeto Gráfico:**

- 1 - Divisas das propriedades perfeitamente definidas, indicando seus confrontantes;
  - 2-Localização dos cursos d'água e suas denominações existentes na gleba e no entorno;
  - 3-Curvas de nível de metro em metro.
  - 4- Coordenadas geográficas e topográficas, por UTM - Universal Transversa de Mercator.
  - 5- Arruamentos do núcleo em regularização e dos vizinhos em todo o perímetro, com locação exata das vias de circulação, áreas verdes e institucionais e nascentes num raio de 50 (cinquenta)m, com suas larguras devidamente cotadas;
  - 6-Bosques, monumentos naturais ou artificiais, árvores frondosas, espécies vegetais existentes na gleba ou imóvel, com a correta localização das mesmas;
  - 7-Construções existentes;
  - 8-Localização e caracterização de poços, fossas ou redes existentes;
  - 9-Serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências;
  - 10-Linhas de energia elétrica, telefone, torres de comunicação, tubulações de água, esgoto, gás, com seus respectivos trajetos e áreas não edificáveis;
  - 11-Rodovias com seus respectivos trajetos, existentes no local;
  - 12-Outras indicações que possam interessar à orientação geral do loteamento, principalmente a localização do imóvel em relação a referenciais conhecidos.
  - 13-Legenda indicativa dos layers
- DARF abertura de processo de Consulta Prévia de Viabilidade do Empreendimento de empreendimento.

### **Da Aprovação de Plano Urbanístico Preliminar**

A partir das diretrizes expedidas na consulta prévia, o empreendedor deverá apresentar o Plano Urbanístico Preliminar.

### Documentos:

Hierarquização do Sistema Viário interligado às vias públicas lindeiras à gleba loteada, em planta com escala de 1:1000, devendo ser 01 (uma) via em papel e outra em dispositivo digital, contendo:

- I - Largura de vias;

II - Delimitação das quadras de terreno resultantes do traçado do sistema viário, ainda não divididas em lotes com suas respectivas numerações, áreas e metragens e apresentar os seus perímetros;

III - áreas de preservação ambiental e áreas de servidão da COELBA e EMBASA, caso existam na gleba;

IV - Cópia das diretrizes expedidas na Consulta Prévia.

### **Da Aprovação de Plano Urbanístico Definitivo**

Com a aprovação do Plano Urbanístico preliminar, o empreendedor apresentará o Plano Urbanístico Definitivo.

Documentos

I - Planta Geral de Quadras sem os lotes;

II - Planta Geral de Quadras com os lotes;

III - Memoriais Descritivos;

IV – ART ou RRT do autor do projeto urbanístico;

V - Projetos Complementares de Infra-estrutura com as respectivas ART ou RRT;

VI - Licença Ambiental de Instalação.

A especificação das plantas deverá estar em conformidade com os art. 127º a 131º da Lei de Parcelamento do Solo

### **Da aprovação de Projetos**

Implantação de Empreendimentos

Documentos:

- Plano Urbanístico Definitivo do Loteamento/Condomínio

- Projeto de Pavimentação das Vias Oficiais de Circulação e Calçadas com Acessibilidade Universal.

- Projeto de Drenagem de Águas Pluviais do empreendimento e entorno

- Projeto Completo de Águas Servidas

-- Projeto Completo do Sistema de Alimentação e Distribuição de Água Potável e Viabilidade da Embasa

- Projeto Completo do Sistema de Distribuição de Energia Elétrica e Viabilidade da Coelba

- Memorial Descritivo do Loteamento / Condomínio

- Licença Ambiental

- Memorial Descritivo de Implantação do Loteamento / Condomínio

- Memorial Descritivo de Implantação

- Comprovante de Pessoa Jurídica do Condomínio

A aprovação do projeto, enquanto vigente, poderá a qualquer tempo, mediante ato da autoridade competente, ser:

I - Revogada, atendendo a relevante interesse público;

II - Cassada, juntamente com o Alvará de Execução, em caso de desvirtuamento, por parte do interessado, da licença

concedida; e

III - Anulada, em caso de comprovação de ilegalidade em sua expedição.

### **DAS NORMAS TÉCNICAS DE APRESENTAÇÃO DE PROJETO**

Os projetos de arquitetura, para efeito de aprovação e outorga de licença para construção, somente serão aceitos quando legíveis e de acordo com a NBR 6492.

1º. As folhas do projeto deverão seguir as normas da ABNT quanto aos tamanhos escolhidos e ao seguinte:

I - No caso de vários desenhos de um projeto, que não caibam em uma única folha, será necessário numerá-las em ordem crescente;

II - Espaço reservado à Prefeitura e demais órgãos competentes para aprovação, observações e anotações.

2º. Nos projetos de reforma, ampliação ou reconstrução deverá ser indicado o que será demolido, construído ou conservado de acordo com as seguintes convenções:

I - Cor preta ou colorido normal de plotagem - partes a conservar;

II - Cor vermelha - partes a construir; e

III - Cor amarela - partes a demolir.

IV – Caso o projeto tenha colorização diferente da convenção solicitada, será obrigatória a legenda com a convenção de cores utilizada.

3º. São facultadas a transmissão e tramitação de informes e resposta às consultas sobre os projetos de arquitetura, através da rede mundial de computadores – internet, não se dispensando a presença do interessado e de cópias dos documentos sempre que a análise administrativa o exigir.

Todas as vias de peças gráficas e de memorial descritivo deverão trazer campo para as seguintes assinaturas:

I - Do proprietário ou possuidor do imóvel onde vai ser feita a edificação;

II - Do responsável técnico pela autoria do projeto;

III - Do responsável técnico pela execução da obra, quando a aprovação do projeto for pedida conjuntamente com a solicitação do alvará de licença, para execução da obra; e

IV - Do responsável técnico pela execução da obra.

Os requerimentos serão indeferidos quando os projetos não se apresentarem na forma estabelecida neste Código e demais regulamentos afins.

4º. No caso de os projetos apresentarem pequenas inexatidões ou equívocos sanáveis, será feito um comunicado para que o interessado faça as alterações ou correções, por meio de relatório devidamente assinado pelo responsável técnico.

5º. No comunicado de que trata o parágrafo anterior deverão ser definidas e esclarecidas, de forma clara e objetiva, as correções a serem feitas no projeto.

O órgão municipal competente proferirá despacho nos requerimentos no prazo máximo de 30(trinta) dias.

Os projetos relativos a imóveis constantes da Listagem de Bens Culturais, além das especificações citadas anteriormente, deverão obedecer às normas estabelecidas pela Lei de Preservação do Patrimônio Cultural.

### **Solicitação de Alvará de Construção**

O Alvará de Construção é o documento que licencia a execução de obras relativas a projetos de edificações. Sendo necessário o preenchimento de requerimento padrão e entrega dos documentos

Além da emissão, o serviço também está disponível nas formas a seguir:

- Renovação: Solicitação para ampliação da data de validade do Alvará de Construção.
- Modificações no Projeto Licenciado/Alteração durante a obra: Solicitação de alteração no projeto anteriormente aprovado no processo de Alvará de Construção.

### **Solicitação de Habite-se**

É o documento expedido pela Prefeitura, que autoriza a ocupação de uma obra nova ou atesta a conclusão da legalização total da edificação. O ingresso do processo não autoriza a ocupação do imóvel.

- Para o ingresso de processo de Habite-se o responsável técnico, seja pessoa física ou jurídica, deve apresentar, em formato PDF, o Termo de responsabilidade pela execução da obra de acordo com o projeto aprovado, conforme a legislação pertinente.
- Alvará de Construção dentro do prazo de validade na data do pedido de habite-se ou Documento Especial atendido, relativo à atualização.
- Atestados Liberatórios dos órgãos constantes no Alvará de Construção deferido.
- É necessário disponibilizar o imóvel para vistoria técnica
- A liberação do Habite-se está condicionada a execução da obra de acordo com o projeto aprovado, conforme vistoria realizada na mesma, como também, ao cumprimento do disposto na legislação

Caso haja divergências, deverá ser solicitada a aprovação de projeto de alteração durante a obra e novo alvará de construção;

Regularizado o imóvel perante a Prefeitura, o proprietário deverá providenciar a averbação no cartório de Registro Geral de Imóveis – RGI;

Para edificações condominiais, o Habite-se das Unidades autônomas (sala, loja, apartamento), só será concedido após o deferimento do Habite-se da Unidade Principal (áreas de uso comum);

No caso de transferência de propriedade, deverá ser apresentada uma nova certidão do Cartório de imóveis, além do processo de Transferência de Propriedade deferido;

Poderá ser solicitado a retificação de alvará de Habite-se de processo deferido, mediante apresentação de Memorial justificativo do pedido especificando as informações e os motivos para a retificação;

A averbação do Alvará de Habite-se no Cartório de imóveis dependerá da quitação dos tributos municipais, conforme a legislação tributária;

Para o ingresso do processo é obrigatório informar o número do processo do projeto aprovado e do alvará de construção válido vinculado;

É obrigatório informar o sequencial do imóvel: (1) Em caso de remembramento/desmembramento de terreno(s), deverá ser informado o sequencial do imóvel resultante cadastrado na SEINFRA;

(2) Quando não houver remembramento / desmembramento de terreno(s), deverá ser informado o mesmo sequencial principal cadastrado no projeto aprovado;

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica expedida pelo CREA do responsável técnico pela instalação e manutenção do(s) elevador(es), quando houver;



Termo de responsabilidade firmado pelo instalador, atestando o perfeito funcionamento do(s) elevador(es) e obrigando-se o mesmo a, durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir do “habite-se”, proceder a manutenção gratuita dos aparelhos instalados;

Serviço	Informe de pendências SEINFRA	de Inclusão/retificação de documentos (requerente)	Resultado da análise SEINFRA	Obs.:
Consulta Prévia de Viabilidade do Empreendimento				
Plano Urbanístico Preliminar (Parcelamento)				
Plano Urbanístico Definitivo (Parcelamento)				
Da Aprovação de Projetos				
Alvará de Construção				
Habite-se				
Alvará de construção nova, reforma, ampliação, regularização de imóvel antigo, numeração, dentre outros serviços				

#### Requerimento Consulta Prévia de Viabilidade do Empreendimento

FORMULÁRIO – EMPREENDIMENTOS				
DADOS DO INTERESSADO (Proprietário ou responsável legal pela obra/serviço)				
		Pessoa Física	PROTOCOLO Nº	/
		Pessoa Jurídica	DATA DE ENTRADA	___/___/___



NOME / RAZÃO SOCIAL			
CPF / CNPJ:			
ENDEREÇO:		Nº:	
COMPLEMENTO:			
CONTATO:			
E-MAIL:			
<b>DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO</b>			
RESPONSÁVEL TÉCNICO:			
CREA/CAU:			
TELEFONE (S) PARA CONTATO:			
E-MAIL			
<b>FASE I - LOCALIZAÇÃO E VIABILIDADE DO EMPREENDIMENTO</b>			
- Requerimento (formulário preenchido e assinado pelo proprietário ou responsável) - Documentos conforme Art. 117º da Lei xxxxx de Parcelamento de Solo			
<b>OBSERVAÇÃO: ESPECIFICAÇÕES DO PROJETO GRÁFICO</b>			
1 - Divisas das propriedades perfeitamente definidas, indicando seus confrontantes; 2-Localização dos cursos d'água e suas denominações existentes na gleba e no entorno; 3-Curvas de nível de metro em metro. 4- Coordenadas geográficas e topográficas, por UTM - Universal Transversa de Mercator. 5- Arruamentos do núcleo em regularização e dos vizinhos em todo o perímetro, com locação exata das vias de circulação, áreas verdes e institucionais e nascentes num raio de 50 (cinquenta)m, com suas larguras devidamente cotadas; 6-Bosques, monumentos naturais ou artificiais, árvores frondosas, espécies vegetais existentes na gleba ou imóvel, com a correta localização das mesmas; 7-Construções existentes; 8-Localização e caracterização de poços, fossas ou redes existentes; 9-Serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências; 10-Linhas de energia elétrica, telefone, torres de comunicação, tubulações de água, esgoto, gás, com seus respectivos trajetos e áreas não edificáveis; 11-Rodovias com seus respectivos trajetos, existentes no local; 12-Outras indicações que possam interessar à orientação geral do loteamento, principalmente a localização do imóvel em relação a referenciais conhecidos. 13-Legenda indicativa dos layers			
Obs: Trazer toda documentação digitalizada e 01 cópia do Projeto Gráfico			
Irecê/BA, _____ de _____ de _____			
Assinatura do proprietário ou representante legal			
Solicitante			



Nome:		Nº do Protocolo
Endereço:		
Data de Entrada: ____/____/____	Previsão de retorno: ____/____/____	

**Requerimento - Aprovação de Plano Urbanístico Preliminar**

DADOS DO INTERESSADO (Proprietário ou responsável legal pela obra/serviço)			
		Pessoa Física	Protocolo Nº _____ / _____
		Pessoa Jurídica	DATA DE ENTRADA ____/____/____



NOME / RAZÃO SOCIAL			
CPF / CNPJ:			
ENDEREÇO:		Nº:	
COMPLEMENTO:			
CONTATO:			
E-MAIL:			
<b>DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO</b>			
RESPONSÁVEL TÉCNICO:			
CREA/CAU:			
TELEFONE (S) PARA CONTATO:			
E-MAIL			
<b>Plano Urbanístico Preliminar</b>			
<b>Requerimento Preenchido</b>			
- cópia das diretrizes expedidas na Consulta Prévia			
- Documentos conforme Art. 122º da Lei xxxxx de Parcelamento de Solo			
<b>Obs: Trazer toda documentação digitalizada e 01 cópia impressa</b>			
Irecê/BA, ____ de _____ de _____			
<b>Assinatura do proprietário ou representante legal</b>			
<b>Solicitante</b>			
Nome:		Nº do Protocolo	
Data	de	Entrada:	Previsão de retorno:
____/____/____			____/____/____

**Requerimento - Aprovação de Plano Urbanístico Definitivo**

<b>DADOS DO INTERESSADO (Proprietário ou responsável legal pela obra/serviço)</b>			
		Pessoa Física	Protocolo Nº /
		Pessoa Jurídica	DATA DE ENTRADA ____/____/____



NOME / RAZÃO SOCIAL			
CPF / CNPJ:			
ENDEREÇO:		Nº:	
COMPLEMENTO:			
CONTATO:			
E-MAIL:			
<b>DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO</b>			
RESPONSÁVEL TÉCNICO:			
CREA/CAU:			
TELEFONE (S) PARA CONTATO:			
E-MAIL			
<b>Plano Urbanístico Definitivo</b>			
Requerimento preenchido Aprovação do Plano Preliminar A especificação do Projeto Urbanístico definitivo e das plantas deverá estar em conformidade com os art. 126º a 131º da Lei xxxx de Parcelamento do Solo			
Obs: Trazer toda documentação digitalizada e 01 cópia impressa			
Irecê/BA, _____ de _____ de _____			
<b>Assinatura do proprietário ou representante legal</b>			
<b>Solicitante</b>			
Nome:		Nº do Protocolo	
Data de Entrada: ____/____/____		Previsão de retorno: ____/____/____	

**Requerimento para solicitação de alvará de construção nova, reforma, ampliação, regularização de imóvel antigo, numeração, dentre outros serviços, em Conformidade com o Cód. De Obras, Lei xxxxxx/2023**

DADOS DO INTERESSADO (Proprietário ou responsável legal)							
		Pessoa Física			Protocolo	Nº /	
		Pessoa Jurídica			Data de Entrada	____/____/____	



NOME / RAZÃO SOCIAL							
CPF / CNPJ:							
ENDEREÇO:						Nº:	
COMPLEMENTO:							
CONTATO:							
E-MAIL:							
<b>DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO</b>							
NOME							
CREA/CAU:							
CONTATO:							
E-MAIL							
<b>TIPO DE SOLICITAÇÃO</b>							
	Alvará de moradia		Ligação de água		Construção de Muro		
	Alvará de construção nova		Ligação de Luz		Alinhamento predial		
	Alvará de Demolição		Regularização de Imóvel		Pedido de Numeração		
	Alvará de Reforma /Ampliação		Habite-se		Outros		
<b>IDENTIFICAÇÃO PARA USO DA OBRA</b>							
	Residencial térreo		Residencial e comercial		Institucional (educação, saúde, cultura, religião, outros)		
	Comercial térreo		Depósito		Depósito		
	Residencial em cima da laje		Galpão		Outros		
Especificação da obra ou serviço: _____							
Irecê/BA, _____ de _____ de _____							
Assinatura do proprietário ou representante legal							
Solicitante							
Nome:						Nº do Protocolo	
Endereço:						_____ / _____	
Data de Entrada: _____ / _____ / _____				Previsão de retorno: _____ / _____ / _____			

**CHECK LIST DA DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA:**

<b>Alvará de construção nova, reforma, ampliação e regularização de imóvel antigo (com mais de 05 anos):</b>	
	Formulário preenchido pelo requerente;
	Cópia da ART (CREA) ou RRT (CAU) do autor do projeto com comprovante de pagamento;
	Cópia da art (crea) ou rrt (cau) do responsável pela execução da obra com comprovante de pagamento;
	Cópia do RG e CPF (pessoa física) ou CNPJ (pessoa jurídica) - legível;



	Cópia do documento do terreno (escritura, recibo de compra e venda ou cadastro imobiliário) que possua as dimensões;
	Cópia da Certidão Negativa de Débitos <b>(IPTU)</b> ;
	02 cópias do Projeto Arquitetônico completo obedecendo a nbr (incluindo fossa séptica e sumidouro no projeto).
<b>ALVARÁ DE MORADIA POPULAR:</b>	
	Formulário preenchido pelo requerente;
	Cópia do documento do terreno (escritura, recibo de compra e venda ou cadastro imobiliário) que possua as dimensões;
	Cópia do <b>RG e CPF</b> (pessoa física) ou CNPJ (pessoa jurídica) - <b>legível</b> ;
	Cópia da Certidão Negativa de Débitos <b>(IPTU)</b> ;
	02 cópias do projeto arquitetônico completo obedecendo a <b>NBR (incluindo fossa séptica e Sumidouro no projeto)</b> .
	Cópia do cadastro do cadúnico;
	Relatório da assistência social;
	Cópias dos documentos dos indivíduos beneficiados;
	Cópia da <b>ART (CREA) ou RRT (CAU)</b> do autor do projeto com comprovante de pagamento;
	Cópia da <b>ART (CREA) ou RRT (CAU)</b> do responsável pela execução da obra com comprovante de pagamento.
<b>ALVARÁ PARA DEMOLIÇÃO:</b>	
	Formulário preenchido pelo requerente;
	Cópia da <b>ART (CREA) ou RRT (CAU)</b> do responsável pela demolição e cadastro da construção com comprovante de pagamento;
	Cópia do <b>RG e CPF</b> (pessoa física) ou CNPJ (pessoa jurídica) - <b>legível</b> ;
	Cópia do documento do terreno (escritura, recibo de compra e venda ou cadastro imobiliário) que possua as dimensões;
	Cópia da Certidão Negativa de Débitos <b>(IPTU)</b> ;
	02 cópias do projeto arquitetônico obedecendo a nbr e o check-list da seinfra específico para demolição.
<b>HABITE-SE:</b>	
	Formulário preenchido pelo requerente;
	Cópia do alvará de construção;
	Cópia do projeto arquitetônico completo obedecendo a <b>NBR (aprovado)</b> .
<b>CONSTRUÇÃO DE MURO, ALINHAMENTO PREDIAL E PEDIDO DE NUMERAÇÃO:</b>	
	Formulário preenchido pelo requerente;
	Cópia do documento do terreno (escritura, recibo de compra e venda ou cadastro imobiliário) que possua as dimensões;
	Cópia do <b>RG e CPF</b> (pessoa física) ou CNPJ (pessoa jurídica) - <b>legível</b> ;
	Cópia da Certidão Negativa de Débitos <b>(IPTU)</b> .



Carimbo legível:
Identificação do responsável técnico com assinatura:
Identificação do cliente com assinatura:
Identificação do endereço da obra:
Indicação de destinação da obra (unifamiliar, comercial, etc):
Título de desenho:
Indicação sequencial do projeto:
Escalas:
Data:
Area construída confere com a ART/RRT

### PLANTA BAIXA DOS PAVIMENTOS:

Abertura de portas e janelas (incluindo as não visíveis - em projeção) e suas dimensões indicadas na planta:
Norte magnético:
Projeção da cobertura e dimensão dos beirais, caso tenha:
Cotas de nível em todos os ambientes internos e a cota externa de referência:
Cotas de comprimento e largura dos ambientes e das paredes:
Cotas totais da construção:
Nomes e áreas dos ambientes:
Indicação dos cortes aplicados:
Indicação do acesso principal interno:
Ventilação e iluminação natural:
Posicionamento das janelas:
Título de desenho e escala:

Planta legível:
Ruas circunvizinhas:
Ponto de referência (02 no mínimo):
Norte magnético:
Amarração (cota) com a esquina mais próxima:
Título de desenho:
Limites do terreno cotado:
Coordenada geográfica do Google no ponto central do terreno:

### PLANTA DE LOCALIZAÇÃO:

Aberturas (janelas e portas) tanto em corte, quanto em vista:
Nomear todos os ambientes:
Desníveis de todos os ambientes:
Cotas do pé direito, dos peitoris, das alturas das janelas e vãos:
Muro de divisa:
Linha natural do terreno:
Título do desenho e escala:
Telhado com rufo, calha, caixa d'água, inclinação, telha, etc...

**CORTES:**

Limite do terreno com suas cotas exatas e posição do meio-fio:
Delimitação da construção projetada (cotas das paredes externas) e, se for o caso, da existente no terreno, cotada:
Cotas de amarração (locação) da construção no terreno:
Norte magnético:
Taxa de ocupação da construção (na planta ou no carimbo):
Indicação do acesso principal externo (veículos/pedestres):
Título de desenho e escala:

**PLANTA DE SITUAÇÃO:**

Fachada da residência:
Fachada do muro (se houver):
Paredes externas em vista:
Janelas e portas visíveis:
Cobertura:
Linha do terreno:
Título do desenho e escala:

**ELEVAÇÃO DE FACHADA:**

Contorno da cobertura e composição dos itens do telhado (rufo, calha, etc):
Elementos sobrepostos a cobertura, como caixa d'água, casas de força, etc:
Inclinação do telhado e caimento da água:
Indicação da telha a ser utilizada (ou se for laje):
Limites da construção visíveis e não visíveis:
Cotas de comprimento e largura totais da cobertura e da construção:
Abertura ou vãos para iluminação e/ou ventilação:
Indicação dos cortes aplicados:
Título de desenho e escala:

**PLANTA DE COBERTURA:****FOSSA E SUMIDOURO:**

Presente na Planta Baixa:
Presente na Planta de Situação:
Dimensões:
Amarração (cota) no terreno (distância mínima de 1,5 m dos limites do terreno, com exceção da testada):
Título do desenho e escala:

## Autorizações:

## AUTORIZAÇÃO PARA DESDOBRO DIRETO REAL DE LAJE EM LOTE URBANO

P.A [Status]2023

**INFORMAÇÕES DO PROPRIETÁRIO:**

PROPRIETÁRIO: [Título]
CPF/CNPJ:

**INFORMAÇÕES DO IMÓVEL ORIGINAL:**

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: [Resumo]
ENDEREÇO: [Endereço da Empresa] <b>Nº:</b>
BAIRRO: Escolher um item.
PAVIMENTO REQUISITADO:
NUMERO TOTAL DE PAVIMENTOS NA EDIFICAÇÃO:

**INFORMAÇÕES DOS IMÓVEIS DESMEMBRAMENTADOS:**

IMÓVEL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	NOVA INSCRIÇÃO MUNICIPAL	ENDEREÇO	Nº
<b>ÁREA TOTAL DO LOTE TÉRREO</b>		[Resumo]	[Endereço da Empresa]	
<b>ÁREA DA LAJE DESMEMBRADA</b>				

**INFORMAÇÕES DO RESPONSÁVEL TÉCNICO:**

--

**CERTIFICO** pelo presente instrumento particular de declaração e de acordo com a Lei 13.465 de 2017, a qual alterou o Código Civil, bem como outros diplomas normativos institui o direito real de laje.

**DECLARO** que o presente imóvel se refere a uma laje que corresponde a uma fração ideal do imóvel, possuindo acesso exclusivo demarcada pelas coordenadas geográficas conforme memorial descritivo, anexo ao processo,

**MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA TOTAL DO LOTE TÉRREO:****MEMORIAL DESCRITIVO DA LAJE:**

Sendo que a referida área está descrita nas pranchas técnicas assinadas e aprovadas que são partes integrantes deste processo e serão desmembradas da porção maior da área registrada no setor de cadastro imobiliário do município de Irecê, bem como autoriza o requerente, já qualificada acima, solicitar ao cartório de registro do 1º ofício de imóveis, através de requerimento, abertura de nova matrícula para a referida área desmembrada.

as áreas referentes as frações ideais particulares e compartilhadas, deverão estar indicadas no documento.

Esse documento refere-se apenas a regularização dos lotes, ficando obrigatório o licenciamento e regularização das edificações mediante apresentação do Habite-se e dos parcelamentos do solo dentro dos parâmetros legais do município,

Irecê-Bahia, [Data de Publicação]

Dados - Representante SEINFRA

**AUTORIZAÇÃO PARA INCLUSÃO NO CADASTRO IMOBILIÁRIO**

P.A [Status]2023

**INFORMAÇÕES DO PROPRIETÁRIO:**

PROPRIETÁRIO: [Título]
CPF/CNPJ:

**CERTIFICO** pelo presente instrumento particular de declaração e de acordo com a lei complementar nº 18 de 20 de junho de 2017, ART 01; LEI COMPLEMENTAR Nº 10, DE 02 DE AGOSTO DE 2006.; LEI Nº 157 DE 09 DE NOVEMBRO DE 1974; LEI Nº. 015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 2008

Sendo o referido imóvel demarcado pelas coordenadas geográficas conforme pranchas técnicas e memoriais descritivos, aprovados e assinados, sendo partes integrantes ao processo.

**DECLARO** que o presente imóvel se encontra **DENTRO DO PERÍMETRO URBANO DE IRECÊ,** ao mesmo tempo foi verificado que atende ao alinhamento predial e não ocupa nenhuma área restrita, **AUTORIZO** sua inclusão no setor de cadastro imobiliário do município de Irecê para abertura de nova inscrição municipal.

Esse documento refere-se apenas a inclusão do lote no cadastro imobiliário, ficando obrigatório o licenciamento das edificações e dos parcelamentos do solo dentro dos parâmetros legais do município.

Irecê-Bahia, [Data de Publicação]

Dados - Representante SEINFRA

**AUTORIZAÇÃO PARA DESCARACTERIZAÇÃO E CADASTRAMENTO E DE GLEBA EM REGIME DE INTERESSE DE  
ORDEM PÚBLICA NA ZONA RURAL**

P.A [Status]2023

**INFORMAÇÕES DO PROPRIETÁRIO:**

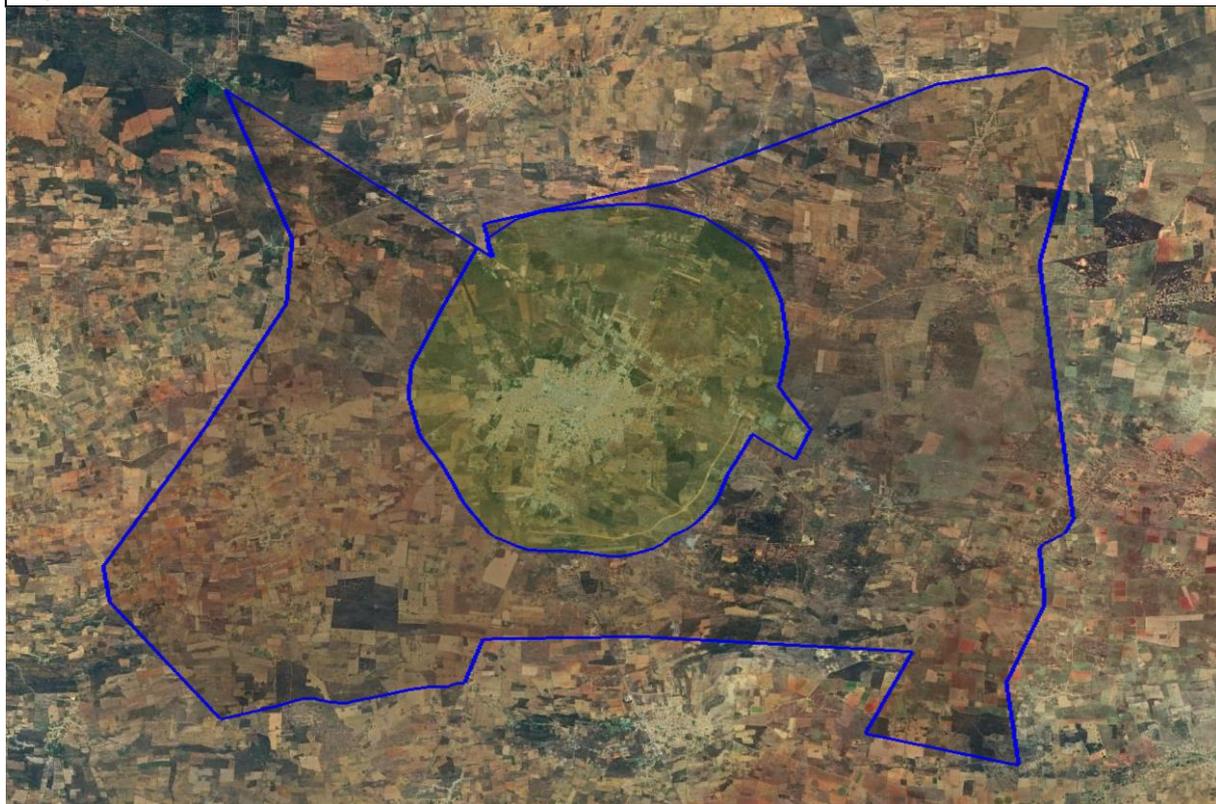
PROPRIETÁRIO: [Título]
CPF/CNPJ:

**INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:**

NOME DA PROPRIEDADE:
SNCR/ CAR:
MATRÍCULA:
LOCALIDADE:
ÁREA TOTAL DO IMÓVEL:           m <sup>2</sup>
ÁREA A SER LICENCIADA:           m <sup>2</sup>

**INFORMAÇÕES DO RESPONSÁVEL TÉCNICO:**

NOME:
-------



**CERTIFICO** pelo presente instrumento particular de declaração e de acordo com o decreto nº 62.504 de 08 de abril de 1968. Sendo o referido imóvel demarcado pelas coordenadas geográficas conforme memorial descritivo, anexo ao processo:

**MEMORIAL DESCRITIVO TOTAL DO IMÓVEL:**



**DECLARO** que o presente imóvel se encontra **FORA DO PERÍMETRO URBANO DE IRECÊ**, porém, atende aos requisitos listados no decreto 62.504 de 08 de abril de 1968, visando atender interesses de ordem pública na zona rural ao mesmo tempo que **AUTORIZO** sua inclusão no setor de cadastro imobiliário do município de Irecê para abertura de nova inscrição municipal, bem como autoriza o requerente, já qualificada acima, solicitar ao cartório de registro do 1º ofício de imóveis, através de requerimento, abertura de nova matrícula para a referida área desmembrada.

Após o cadastramento, o referido imóvel perde totalmente a sua destinação agropecuária, assim que a descaracterização seja averbada na matrícula, o proprietário deve comunicar o fato ao INCRA à Receita Federal para que o interessado oficialmente deixe de ser contribuinte do CCIR e do ITR, evitando-se, assim, bitributação.

As pranchas técnicas e memoriais descritivos, aprovados e assinados, fazem parte deste processo.

Esse documento refere-se apenas a regularização dos lotes, ficando obrigatório o licenciamento e regularização das edificações mediante apresentação do Habite-se e dos parcelamentos do solo dentro dos parâmetros legais do município.

Irecê-Bahia, [Data de Publicação]

Dados - Representante SEINFRA

**AUTORIZAÇÃO PARA DESDOBRO DE LOTE URBANO**P.A [Status] **2023****INFORMAÇÕES DO PROPRIETÁRIO:**

PROPRIETÁRIO: [Título]
CPF/CNPJ:

**INFORMAÇÕES DO IMÓVEL ORIGINAL:**

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: [Resumo]	
ENDEREÇO: [Endereço da Empresa]	Nº:
BAIRRO: Escolher um item.	
ÁREA TOTAL DO IMÓVEL ORIGINAL:      m <sup>2</sup>	

**INFORMAÇÕES DOS IMÓVEIS DESMEMBRAMENTOS:****ÁREA 1**

IMÓVEL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	NOVA INSCRIÇÃO MUNICIPAL	ENDEREÇO	Nº
<b>REMANESCENTE</b>		[Resumo]	[Endereço da Empresa]	
<b>LOTE 01</b>				
<b>LOTE 02</b>				
<b>LOTE 03</b>				
<b>LOTE 04</b>				

**INFORMAÇÕES DO RESPONSÁVEL TÉCNICO:**

--

**CERTIFICO** pelo presente instrumento particular de declaração e de acordo com a lei Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, lei complementar nº 15 de 31 de dezembro de 2008 projetos de lei complementar nº 011/2008, ART. 27, lei complementar nº 18 de 20 de junho de 2017

**DECLARO** que o presente imóvel se encontra **DENTRO DO PERÍMETRO URBANO DE IRECÊ**, ao mesmo tempo que **AUTORIZO O DESDOBRO DO LOTE URBANO** demarcada pelas coordenadas geográficas conforme memorial descritivo, anexo ao processo,

**MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA TOTAL DO LOTE ORIGINAL:****MEMORIAL DESCRITIVO DO LOTE REMANESCENTE:****MEMORIAL DESCRITIVO DAS ÁREAS DESMEMBRADAS:**

**LOTE 01:**      **LOTE 02:**      **LOTE 03:**      **LOTE 04:**

Sendo que a referida área está descrita nas pranchas técnicas assinadas e aprovadas que são partes integrantes deste processo e serão desmembradas da porção maior da área registrada no setor de cadastro imobiliário do município de Irecê, bem como autoriza o requerente, já qualificada acima, solicitar ao cartório de registro do 1º ofício de imóveis, através de requerimento, abertura de nova matrícula para a referida área desmembrada.

Esse documento refere-se apenas a regularização dos lotes, ficando obrigatório o licenciamento e regularização das edificações mediante apresentação do Habite-se e dos parcelamentos do solo dentro dos parâmetros legais do município.

Irecê-Bahia

Dados -  
Representante

SECRETARIA DE  
INFRAESTRUTURA



PREFEITURA  
**IRECÊ**

Mais Presente  
e Mais Futuro

SEINFRA

**AUTORIZAÇÃO PARA DESMEMBRAMENTO DE GLEBA OU IMÓVEL URBANO VIA EDITAL DO MUNICÍPIO**

**P.A [Status]2023**

**INFORMAÇÕES DO PROPRIETÁRIO:**

PROPRIETÁRIO: [Título]
CPF/CNPJ:

EDITAL DE DOAÇÃO Nº:
ÁREA DO PERÍMETRO DE IRECÊ: 22990788,07m <sup>2</sup>

**INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:**

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: [Resumo]	
ENDEREÇO: [Endereço da Empresa]	Nº:
BAIRRO: Escolher um item.	
ÁREA TOTAL DO IMÓVEL:           m <sup>2</sup>	

**INFORMAÇÕES DO RESPONSÁVEL TÉCNICO:**

--

A secretaria Municipal de Infraestrutura e serviços públicos de Irecê Bahia, no uso de suas atribuições legais e considerando a Lei 1.081 de 19 de março de 2018 e o Decreto n.º 244 de 19 de abril de 2018, com a finalidade expedir Título de Propriedade, através de escritura pública de Doação, resolve baixar o presente Edital.

**CERTIFICO** pelo presente instrumento particular de declaração e de acordo com a lei complementar nº 15 de 31 de dezembro de 2008 projetos de lei complementar nº 011/2008, ART. 27, lei complementar nº 18 de 20 de junho de 2017, o qual define a área pertencente ao perímetro Urbano do município de Irecê, com área total de 22990788,07m<sup>2</sup>, demarcado pelas coordenadas geográficas conforme a lei.

**MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA DESMEMBRADA:**

Sendo que a referida área está descrita nas pranchas técnicas assinadas e aprovadas e no edital de doação publicado no diário oficial do município, que são partes integrantes deste processo e serão desmembradas da porção maior da área referente ao perímetro urbano da cidade de Irecê, bem como autoriza o requerente, já qualificada acima, solicitar ao cartório de registro do 1º ofício de imóveis, através de requerimento, abertura de nova matrícula para a referida área desmembrada.

Esse documento refere-se apenas a regularização dos lotes, ficando obrigatório o licenciamento e regularização das edificações mediante apresentação do Habite-se.

Irecê-Bahia, [Data de Publicação]

Dados -  
Representante

SECRETARIA DE  
INFRAESTRUTURA



PREFEITURA  
**IRECÊ**

Mais Presente  
e Mais Futuro

SEINFRA

**AUTORIZAÇÃO PARA DESMEMBRAMENTO DE GLEBA URBANA**

P.A [Status]**2023**

**INFORMAÇÕES DO PROPRIETÁRIO:**

PROPRIETÁRIO: [Título]
CPF/CNPJ:

**INFORMAÇÕES DO IMÓVEL ORIGINAL:**

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: [Resumo]	
ENDEREÇO: [Endereço da Empresa]	Nº:
BAIRRO: Escolher um item.	
ÁREA TOTAL DO IMÓVEL ORIGINAL: m <sup>2</sup>	

**INFORMAÇÕES DOS IMÓVEIS DESMEMBRAMENTOS:**

**ÁREA 1**

IMÓVEL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	NOVA INSCRIÇÃO MUNICIPAL	ENDEREÇO	Nº
REMANESCENTE		[Resumo]	[Endereço da Empresa]	
ÁREA 01				
ÁREA 02				
ÁREA 03				
ÁREA 04				

**INFORMAÇÕES DO RESPONSÁVEL TÉCNICO:**

--

**CERTIFICO** pelo presente instrumento particular de declaração e de acordo com a lei Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, lei complementar nº 15 de 31 de dezembro de 2008 projetos de lei complementar nº 011/2008, ART. 27, lei complementar nº 18 de 20 de junho de 2017

**DECLARO** que o presente imóvel se encontra **DENTRO DO PERÍMETRO URBANO DE IRECÊ**, ao mesmo tempo que **AUTORIZO O DESMEMBRAMENTO DA GLEBA** demarcada pelas coordenadas geográficas conforme memorial descritivo, anexo ao processo,

**MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA TOTAL ORIGINAL:**

**MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA REMANESCENTE:**

**MEMORIAL DESCRITIVO DAS ÁREAS DESMEMBRADAS:**

**ÁREA 01:**      **ÁREA 02:**      **ÁREA 03:**      **ÁREA 04:**

Sendo que a referida área está descrita nas pranchas técnicas assinadas e aprovadas que são partes integrantes deste processo e serão desmembradas da porção maior da área registrada no setor de cadastro imobiliário do município de Irecê, bem como autoriza o requerente, já qualificada acima, solicitar ao cartório de registro do 1º ofício de imóveis, através de requerimento, abertura de nova matrícula para a referida área desmembrada.

Esse documento refere-se apenas a regularização da gleba, ficando obrigatório o licenciamento das edificações e dos parcelamentos do solo dentro dos parâmetros legais do município.



Dados - Representante SEINFRA

## AUTORIZAÇÃO PARA REMEMBRAMENTO OU UNIFICAÇÃO DE GLEBA OU IMÓVEL URBANO

P.A [Status] **202****INFORMAÇÕES DO PROPRIETÁRIO FINAL:**

PROPRIETÁRIO: [Título]
CPF/CNPJ:

**INFORMAÇÕES DO IMÓVEL REMEMBRADO:**

NOVA INSCRIÇÃO MUNICIPAL: [Resumo]
ENDEREÇO: [Endereço da Empresa] Nº:
BAIRRO: Escolher um item.
ÁREA TOTAL DO IMÓVEL: m <sup>2</sup>

**INFORMAÇÕES DOS IMÓVEIS ORIGINAIS A SEREM REMEMBRADOS(UNIFICADOS):**

IMÓVEL	PROPRIETÁRIO	ÁREA (m <sup>2</sup> )	INSCRIÇÃO MUNICIPAL	ENDEREÇO	Nº
LOTE 01	[Título]			[Endereço da Empresa]	
LOTE 02					

**INFORMAÇÕES DO RESPONSÁVEL TÉCNICO:**

--

**CERTIFICO** pelo presente instrumento particular de declaração e de acordo com a lei Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, lei complementar nº 15 de 31 de dezembro de 2008 projetos de lei complementar nº 011/2008, ART. 27, lei complementar nº 18 de 20 de junho de 2017

**DECLARO** que o presente imóvel se encontra **DENTRO DO PERÍMETRO URBANO DE IRECÊ**, ao mesmo tempo que **AUTORIZO O REMEMBRAMENTO OU UNIFICAÇÃO** dos imóveis demarcados pelas coordenadas geográficas conforme memorial descritivo, anexo ao processo,

**MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA TOTAL REMEMBRADA (UNIFICADA):****MEMORIAL DESCRITIVO DO LOTE 1:****MEMORIAL DESCRITIVO DO LOTE 2:**

Sendo que a referida área está descrita nas pranchas técnicas assinadas e aprovadas que são partes integrantes deste processo e serão lembradas (unificadas) tornando-se uma única parcela, terão suas inscrições e matrículas extintas e formarão uma nova, registrada no setor de cadastro imobiliário do município de Irecê e no cartório de 1º ofício da comarca de Irecê, bem como autoriza o requerente, já qualificada acima, solicitar ao cartório de registro do 1º ofício de imóveis, através de requerimento, abertura de nova matrícula para a referida área lembrada.

Esse documento refere-se apenas a regularização da gleba, ficando obrigatório o licenciamento das edificações e dos parcelamentos do solo dentro dos parâmetros legais do município.

Irecê-Bahia, [Data de

**SECRETARIA DE  
INFRAESTRUTURA**



**PREFEITURA  
IRECÊ**

*Mais Presente  
e Mais Futuro*

Publicação]

Dados - Representante SEINFRA