

1. AUTÓGRAFO Nº 0058-2009

2. AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 0012-2009

1. Autoria do Projeto: Sr. Prefeito Municipal

DISPÕE SOBRE O PROGRAMA MUNICIPAL DE
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E URBANÍSTICA
DE ASSENTAMENTOS E LOTEAMENTOS
IRREGULARES CONSOLIDADOS EM
NÚCLEOS HABITACIONAIS DE BAIXA RENDA
LOCALIZADOS NO PERÍMETRO URBANO DO
MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

A CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA

A P R O V A:

CAPÍTULO I – DO PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E URBANÍSTICA

Seção I – Das Disposições Gerais

1. Esta Lei Complementar estabelece os critérios do programa municipal de regularização fundiária e urbanística de assentamentos e loteamentos irregulares de baixa renda, já consolidados e implantados no perímetro urbano do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista.

Parágrafo único. Entende-se por regularização fundiária a regularização urbanística, jurídico-administrativa e socioambiental dos núcleos habitacionais de que trata a cabeça deste artigo, de modo a integrá-los à estrutura urbana da cidade.

2. Constituem-se em objetivos gerais da regularização fundiária para os efeitos desta Lei Complementar:

- I. a utilização e/ou a adequação da propriedade à sua função social;
- II. a priorização do direito à moradia digna sobre o direito de propriedade;
- III. o controle efetivo da utilização do solo urbano;
- IV. a preservação do meio ambiente natural e construído;
- V. a implantação de infra-estrutura básica, serviços, equipamentos comunitários e habitação, respeitando a acessibilidade e as condições sócio-econômicas de seus moradores;
- VI. as ações integradas voltadas a inibir a especulação imobiliária, evitando o processo de expulsão de seus habitantes;
- VII. o incentivo à participação comunitária no processo de regularização fundiária plena;

VIII. o respeito à tipicidade e as características das áreas em estudo quando das intervenções necessárias à efetiva implantação da regularização fundiária.

IX. promoção de medidas mitigatórias, reparatórias ou compensatórias que busquem sanear as situações urbanas consolidadas em desconformidade com normas estabelecidas nas legislações aplicáveis, notadamente aquelas decorrentes da ocupação de áreas impróprias à construção, com a remoção e/ou execução de obras necessárias à eliminação dos riscos potenciais ao meio ambiente.

2. Seção II - Das Restrições

3. Não poderão ser objeto de regularização os assentamentos consolidados em locais que apresentem as seguintes situações:

- I. áreas onde, por força de legislação específica, não são permitidas

construções, ressalvadas as hipóteses em que laudos de órgãos competentes atestem condições técnicas para execução de obras que saneiem problemas decorrentes da ocupação;

II. bens de uso comum do povo localizados em áreas destinadas à realização de obras ou à implantação de planos urbanísticos de interesse coletivo, ressalvada a possibilidade de desafetação, mediante legislação específica, se o interesse público assim o exigir.

CAPÍTULO II - DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Seção I - Da Regularização em Área Particular

4. Nos assentamentos localizados em área particular, caberá ao responsável pelo parcelamento irregular o cumprimento de todas as exigências administrativas e/ou jurídicas necessárias à sua regularização plena, incluindo a fundiária.

1. Identificado o responsável pelo parcelamento irregular, o Poder Executivo irá notificá-lo para que proceda a sua regularização.

2. Sendo desconhecido ou não sendo encontrado, a notificação se dará por Edital publicado na imprensa local.

5. A Prefeitura Municipal poderá regularizar o parcelamento irregular caso o parcelador não atenda a notificação prevista no art. 4º, §§ 1º e 2º, desta Lei Complementar.

1. A regularização providenciada pela Prefeitura Municipal será por intermédio de Projeto ou Plano de Urbanização, conforme previsto no Capítulo III desta Lei Complementar, com a realização das obras correspondentes.

2. Os gastos referentes à regularização serão cobradas posteriormente do parcelador por via amigável ou judicial, nos termos do art. 40 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

3. As entidades representativas dos moradores ou os responsáveis pela regularização poderão apresentar o Projeto de Regularização de seu respectivo núcleo habitacional, no todo ou em parte.

Seção II - Da Regularização em Área Pública

6. Para se promover a regularização jurídico-fundiária dos Núcleos Habitacionais Irregulares Consolidados em áreas de domínio público, a Prefeitura Municipal deverá utilizar, preferencialmente, o instrumento jurídico da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia.

Parágrafo único. Desde que justificada, a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia poderá ser outorgada coletivamente.

7. As Concessões de Uso Especial para fins de Moradia serão firmadas mediante contrato, pelo prazo de 99 (noventa e nove) anos, facultada a renovação por igual período e, quando destinadas aos ocupantes dos lotes regularizados, será dispensada a licitação.

1. A Concessão de Uso Especial para fins de Moradia terá por objeto área nunca superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

2. Havendo ocupação constituída em área que exceda ao limite estabelecido no § 1º deste artigo, poderá o Executivo Municipal:

I. reintegrar o Município na posse da área excedente, que deverá utilizá-la na formação e ampliação de outros lotes, ou sistemas de lazer, ou vias de circulação ou na implantação de equipamentos comunitários, desde que haja viabilidade técnica;

II. outorgar o título de concessão da área, até o máximo de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), por meio de contrato de concessão de direito real de uso de natureza gratuita, sendo que sobre a área excedente poderá ser elaborado termo ou contrato de cessão de direito real de uso a título oneroso, cujos valores serão definidos em legislação específica.

Parágrafo único. Na hipótese do inciso II deste artigo, sobre a área excedente poderá ser elaborado termo ou contrato de cessão de direito real de uso a título oneroso, cujos valores serão definidos em legislação específica.

8. O Poder Executivo Municipal registrará em arquivo próprio as concessões de uso especial para fins de moradia em favor do beneficiário, cujos instrumentos serão levados a registro na circunscrição imobiliária competente, nos termos do art. 167, inciso I, item 37, da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

9. As regularizações de parcelamento do solo urbano em áreas públicas de uso

comum deverão ser precedidas de desafetação, através de lei específica.

1. Os lotes resultantes de parcelamento de áreas públicas serão destinados, prioritariamente, aos respectivos ocupantes, devendo-se obedecer às seguintes normas:

I. a cada família ocupante será destinado um único lote de uso residencial ou misto;

II. é admitida, excepcionalmente, a destinação de um segundo lote, existindo edificação, com uso exclusivamente não residencial, desde que comprovadamente utilizada para sustento familiar;

III. somente poderão ser beneficiadas com a concessão de lotes em áreas públicas as famílias com renda familiar igual ou inferior a 7 (sete) salários mínimos regionais;

IV. o instrumento de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia será lavrado em favor de quem detém o poder familiar, nos termos da legislação civil.

1. Entende-se por família a pessoa e seu cônjuge ou companheiro (a), os filhos (as) ou equiparados e as pessoas que comprovadamente vivam sob a dependência econômica daquele que detém o poder familiar.

2. Ocorrendo a separação do casal beneficiado pela concessão e havendo filhos menores, a transferência dos direitos deverá ser feita em favor daquele que ficar com a guarda dos filhos, salvo se este renunciar a esse benefício de ordem ou transferir seu domicílio em companhia dos filhos.

3. Na hipótese de morte dos beneficiários, a transferência se fará em favor do cônjuge sobrevivente ou dos filhos, salvo ajuste entre os herdeiros ou decisão judicial em contrário.

4. No caso de ajuste entre os herdeiros ou decisão judicial em contrário, conforme o disposto no § 3º deste artigo, é vedada a transferência da concessão a terceiros, em prejuízo dos herdeiros do beneficiário.

2. É vedada a concessão de uso ao proprietário ou possuidor de outro imóvel urbano ou rural, ainda que localizado fora dos limites do Município.

3. Integrarão, necessariamente, os contratos administrativos de concessão de uso especial para fins de moradia, as seguintes disposições normativas:

I. a proibição de cessão, transferência, locação ou qualquer outra forma de transmissão da posse do lote a terceiros, sem prévia e expressa autorização do poder concedente, que deverá ser formalizada pela mesma forma da concessão original;

II. a destinação do lote para finalidade habitacional ou mista.

4. Estará sujeito à perda da concessão de uso especial para fins de moradia o cessionário que:

I. der ao imóvel destinação diversa da estabelecida no instrumento contratual específico;

II. ceder, locar, transferir, total ou parcialmente o imóvel objeto de contrato de concessão a terceiros, sem prévia e expressa autorização do Poder Executivo;

III. utilizar o imóvel para fins contrários à lei e aos bons costumes ou em atividades que causem prejuízo à saúde e a segurança dos demais moradores.

1. Verificando-se a ocorrência de uma das hipóteses previstas nos incisos I, II e III deste artigo, deverá o Poder Executivo instaurar o procedimento administrativo correspondente para apuração dos fatos e decisão final do Conselho da Cidade da Estância Turística de Paraguaçu Paulista – CONCIDADE ou de um de seus comitês técnicos.

2. O resultado do procedimento administrativo previsto no § 1º deste artigo poderá ser a revogação da concessão e consequente notificação do concessionário para desocupação da área concedida.

3. Uma vez revogada a concessão na forma dos §§ 1º e 2º deste artigo, perderão os concessionários e os respectivos cônjuges ou companheiros que agiram com culpa, o direito de participarem de qualquer outro programa ou projeto habitacional com a participação do Município.

CAPÍTULO III - DA REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA

Seção I - Dos Critérios Urbanísticos Especiais

5. A regularização dos assentamentos habitacionais será feita a título de urbanização específica de interesse social, de conformidade com o art. 4º, inciso II, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

6. Para cada núcleo habitacional irregular deverá ser apresentado um projeto específico de regularização urbanística, segundo diretrizes previstas nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. O projeto específico de regularização urbanística deverá ser elaborado por profissional competente, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de São Paulo, com o recolhimento de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

7. Além de atender aos requisitos exigidos para regularização fundiária elencados no Capítulo II desta Lei Complementar, o projeto será elaborado com base em levantamento topográfico cadastral atualizado, em escala compatível.

1. O projeto deverá ser apresentado pelo parcelador ou pelo Poder Público, quando for o caso, em 2 (duas) vias originais ou em cópias autenticadas, devendo conter as especificações descritas no Anexo II, desta Lei Complementar.

2. Poderá a Prefeitura exigir a apresentação de peças técnicas complementares, de acordo com as peculiaridades de cada núcleo habitacional.

8. A regularização urbanística levará em conta as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais:

I. a eliminação de situações de risco;

II. e a implantação dos equipamentos básicos de infra-estrutura urbana, comunitários e de serviços complementares.

Parágrafo único. Além dos requisitos previstos na cabeça deste artigo, a regularização preservará, sempre que possível, a tipicidade e as características locais do assentamento e as edificações existentes, devendo observar as necessidades dos seguintes requisitos mínimos de infra-estrutura urbana:

I. vias de circulação, articuladas ao sistema viário oficial;

II. redes de abastecimento de água potável, solução para os esgotos sanitários, para o escoamento ordenado das águas pluviais e para o atendimento de energia elétrica domiciliar.

9. Para cada núcleo habitacional irregular será fixado o lote padrão.

Parágrafo único. Para fins desta Lei Complementar e sua adequada aplicação, fica definido como lote padrão aquele cuja dimensão é equivalente à média ponderada de todos os lotes existentes no núcleo habitacional.

10. Definido o lote padrão, deverá ser estabelecido o lote mínimo e máximo, de acordo com os seguintes critérios:

I. o lote mínimo corresponderá a 1/4 (um quarto) do lote padrão, salvo os casos em que haja comprometimento das condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade.

II. o lote máximo corresponderá ao quádruplo da área estabelecida para o lote padrão, salvo os casos onde se comprove o direito adquirido sobre área maior ao máximo estabelecido.

1. Nos casos em que os lotes apresentem dimensões que comprometam as condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade, previstas no inciso I da cabeça deste artigo, deverá ser promovida a sua readequação ou remoção.

2. O lote máximo servirá de parâmetro para o deferimento do pedido de remembramento de lote.

11. Nos casos de loteamento, o sistema viário, em função de sua tipicidade, deverá atender aos seguintes critérios:

I. vias de passagem com circulação preferencialmente de veículos de trânsito local, com largura mínima de 5,00 m (cinco metros), garantida a interligação com as vias oficiais principais;

II. vias locais de circulação preferencial de pedestres, com largura mínima de 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros) e comprimento máximo de 60,00 m

(sessenta metros), de forma a permitir o acesso emergencial de veículos de socorro, garantindo-se a manobra de retorno e facilitando o serviço de coleta de resíduos sólidos;

III. vielas, escadarias, becos e passagens de uso comum, com largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) e comprimento máximo de 32,00 m (trinta e dois metros), de forma a facilitar os serviços de limpeza dos ramais de infra-estrutura urbana de esgoto.

Parágrafo único. Todos os lotes deverão ter acesso direto ao sistema viário oficial.

12. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 450,00 m (quatrocentos e cinquenta metros).

Parágrafo único. Nas quadras longas onde o comprimento seja superior ao definido na cabeça deste artigo, deverão ser abertas passagens para pedestres de, no mínimo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), espaçadas a cada 150,00 m (cento e cinquenta metros), no máximo.

13. Deverão ser previstas na regularização urbanística, além do percentual de áreas destinadas ao sistema viário, áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, seguindo a seguinte proporção:

I. áreas livres, destinadas a espaços verdes e de recreação, correspondentes a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do terreno a urbanizar;

II. áreas livres, destinadas a edifícios institucionais, correspondentes a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total do terreno a urbanizar;

III. reserva de áreas públicas correspondentes a, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total da gleba objeto de parcelamento do solo, salvo previsão diversa no Projeto ou Plano Urbanístico, acompanhado do respectivo laudo justificativo.

1. Na reserva de áreas públicas, conforme previsto no inciso III da cabeça deste artigo, não serão consideradas as áreas destinadas ao sistema de circulação.

2. Excetuam-se da exigibilidade de destinação de áreas públicas as glebas objeto de regularização com dimensões inferiores a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados).

3. Nos casos em que a destinação de áreas públicas não atender ao previsto na cabeça deste artigo, buscar-se-á a compensação que poderá ocorrer por meio da disponibilização de outras áreas livres, contíguas ou próximas, onde:

I. as compensações de áreas verdes deverão estar condicionadas ao Índice de Área Vegetada (IVG) do bairro onde o núcleo se situa, com no mínimo 12,00 m²/hab (doze metros quadrados pelo total de habitantes do parcelamento), calculadas por meio de vistoria ou de mapeamento de cobertura vegetal, identificadas por ortofotos ou planimétrico cadastral atualizados, em escala compatível;

II. as espécies utilizadas para as compensações de áreas verdes serão, preferencialmente, nativas do bioma em que a gleba está inserida;

III. a escolha das espécies deve ser cuidadosa para evitar problemas como:

a. destruição de calçadas;

b. muita queda de folhas e galhos, causando aumento da sujeira do sistema viário;

c. acidentes com fiação;

d. entre outros.

4. A compensação de que trata o § 3º deste artigo poderá ser dispensada, desde que nas proximidades já existam outras áreas com as mesmas finalidades que atendam as necessidades da população local, constatado por laudo técnico emitido pela autoridade municipal competente, com anuência de seu respectivo Conselho Gestor.

5. Como forma de compensação ambiental, o sistema viário poderá computar uma taxa de permeabilidade do solo, no mínimo, em 50% (cinquenta por cento) das vias, sendo exigido um índice de área vegetada de, no mínimo, metade da taxa de permeabilidade.

6. Os casos que incorporem a implantação do índice de área vegetada gozarão de fator de bonificação igual a 2 (dois) a ser aplicado na divisão dos valores

de áreas públicas, sendo este valor subtraído daquele percentual necessário a compensação para atendimento aos índices urbanísticos de áreas públicas previstos nesta Lei Complementar.

7. Para fins desta Lei Complementar e sua adequada aplicação, são adotadas as seguintes definições:

I. Índice de Área Vegetada (IVG): relação entre a área com vegetação, arbórea ou arbustiva, e a área total do terreno, definida de acordo com a área de intervenção;

II. Compensação: processo que estabelece as medidas de compensação de natureza financeira, urbanística, sanitária ou ambiental que permitem a alteração de índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta Lei Complementar ou nas leis municipais, após sua compatibilização com esta Lei Complementar, para fins de licenciamento e regularização fundiária e urbanística de assentamentos e loteamentos irregulares de baixa renda.

14. Uma vez apresentado o Projeto de Regularização Urbanística, caberá à Prefeitura Municipal constatar o atendimento dos requisitos previstos nesta Lei Complementar, visando sua aprovação.

Parágrafo único. Na hipótese de não atendimento dos índices previstos nesta Lei Complementar, poderá a Prefeitura Municipal condicionar a aprovação do projeto à necessária readequação.

3. Seção II - Do Plano de Urbanização

15. As políticas municipais visando à intervenção e promoção de regularização urbanística e fundiária nas áreas de parcelamentos urbanos irregulares serão objeto de Plano de Urbanização.

Parágrafo único. O Plano de Urbanização será submetido a um Estudo de Viabilidade elaborado pela Prefeitura Municipal, abrangendo aspectos urbanísticos, socioeconômicos, de regularização fundiária, de infra-estrutura urbana, jurídicos, ambientais e de mobilidade e acessibilidade urbana do respectivo parcelamento, buscando-se uma visão integrada dos diversos projetos complementares.

16. O Estudo de Viabilidade deverá abranger, no mínimo, o seguinte conteúdo:

I. definição das áreas passíveis de ocupação e as que devem ser resguardadas por questões ambientais e/ou de risco;

II. análise do sistema de circulação interna do assentamento, apontando eventuais adequações, tais como alargamento de becos e abertura de novas vias de acesso;

III. padrões específicos de parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo;

IV. formas de gestão e manutenção dos núcleos habitacionais, assegurada a participação democrática das entidades interessadas;

V. formas de financiamento, de transferência ou de aquisição das unidades habitacionais a serem produzidas.

17. O Plano de Urbanização de cada Núcleo, quando não atender aos critérios urbanísticos constantes nesta Lei Complementar, deverá ser aprovado por Decreto, que estabelecerá os índices urbanísticos próprios destinados à sua regularização plena.

18. Deverão ser constituídos, em todas as áreas objeto de Planos de Urbanização, Conselhos Gestores compostos por representantes dos moradores e do Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. Os Conselhos Gestores deverão acompanhar todas as etapas de elaboração, implementação e monitoramento do respectivo Plano de Urbanização.

19. Os membros do Conselho Gestor serão designados por Portaria do Prefeito Municipal.

1. O exercício do mandato de conselheiro será por tempo indeterminado.

2. O exercício do mandato de conselheiro é considerado serviço público relevante, não remunerado.

3. Decreto do Poder Executivo Municipal regulamentará a constituição dos Conselhos Gestores, determinando suas atribuições, formas de funcionamento, modo de representação equitativa dos moradores locais e dos órgãos públicos competentes.

Seção III - Das Edificações

20.Os Planos de Regularização poderão prever a forma de regularização das edificações existentes, concluídas até a promulgação desta Lei Complementar, que, embora não atendam às normas das Legislações Federal e Municipal de Parcelamento do Solo e da legislação correlata, apresentem condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade.

Parágrafo único. Entende-se por edificação concluída aquela que se encontrava com as paredes erguidas e a cobertura executada até o dia da promulgação desta Lei Complementar, cuja prova se fará mediante declaração do interessado em planta.

4. CAPÍTULO IV – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

21. Após a aprovação dos Projetos de Regularização ou dos Planos de Urbanização, fica vedado o remembramento dos lotes, sob pena de bloqueio dos títulos dos imóveis infratores.

Parágrafo único. O disposto na cabeça deste artigo não se aplica à implantação de equipamentos comunitários públicos.

22. Respeitadas as situações mais favoráveis previstas na presente Lei Complementar, as regularizações de parcelamento deverão respeitar, no que couber, os requisitos previstos em legislação federal, estadual ou municipal, sem o que não será expedido o auto de regularização.

23. A regularização de parcelamentos de solo não implica no reconhecimento pelo Poder Público Municipal de quaisquer obrigações assumidas pelo parcelador junto aos adquirentes das unidades imobiliárias.

24.Os loteamentos ou desmembramentos irregulares onde o uso predominante for diverso da finalidade de moradia serão objetos de regularização através de legislação específica.

25A aprovação de empreendimento de parcelamento do solo futuro em área remanescente do assentamento regularizado nos termos desta Lei Complementar obedecerá aos requisitos urbanísticos e ambientais fixados em legislações correlatas.

26. O Poder Executivo encaminhará anualmente à Câmara Municipal, anexo à proposta orçamentária, programa de intervenção nos núcleos habitacionais irregulares, com indicação dos recursos financeiros necessários.

27. As despesas decorrentes desta Lei Complementar correrão por conta de dotações próprias constantes do orçamento vigente, suplementadas se necessário.

28. Esta Lei Complementar entra em vigor após decorridos 15 (quinze) dias de sua publicação oficial.

Estância Turística de Paraguaçu Paulista, 26 de agosto de 2009.

**ALMIRA RIBAS GARDS
VILLARINO**

Presidente da Câmara

JOÃO RIO ZAMPRONIO

Vice-Presidente

MIGUEL CANIZARES JÚNIOR
1º Secretário

PAULO ROBERTO PEREIRA
2º Secretário

REGISTRADO nesta Secretaria em livro próprio na data supra e **PUBLICADO** por Edital afixado em lugar público de costume.

JEFERSON ENRIQUE MARQUES BAZZO
Diretor Legislativo
ANEXO I – Projeto Específico de Regularização Urbanística

Para a elaboração de Projeto deverá ser observada a Lei Federal nº 6.766/79, sua alteração (Lei Federal nº 9.785/99), conforme os itens abaixo:

1. Projeto em escala 1:1.000, sendo aceitas outras escalas, caso necessário, no original ou cópia autenticada legível, com o número do Processo da Prefeitura acompanhado de carimbo de regularidade e assinatura do representante da Prefeitura. Este auto de regularização deve ser localizado no “carimbo” ou “selo” da planta (próximo à assinatura do proprietário e responsável técnico no Projeto).
2. O Projeto deverá registrar a delimitação exata, confrontantes, curvas de nível de metro em metro (quando o núcleo apresentar declividade significativa ou incidência ambiental), norte, lotes, quadras e sistema de vias e com a identificação dos nomes dos proprietários das áreas vizinhas.
3. Delimitação e indicação das áreas públicas e suas destinações, áreas *non aedificandi* (espaço onde não é permitido construir) e as de restrições ambientais.
4. Indicação das faixas *non aedificandi* (espaço onde não é permitido construir) nos lotes onde for necessária, para obras de saneamento e outras incidências ambientais.
5. Indicação das ruas oficiais adjacentes que se articulam com o projeto.
6. Memorial descritivo da gleba e das áreas parceladas (quando a regularização for promovida por particular);
7. - Orçamento, cronograma físico e financeiro de obras e infra-estruturas complementares;

Orientação para Elaboração do Quadro de Áreas

1. Área dos Lotes: No caso de existir áreas correspondentes às faixas *non aedificandi* (espaço onde não é permitido construir) **dentro dos lotes**, estas não poderão ser incluídas nos itens “2.3.1” ou “2.3.2” do Quadro de Áreas abaixo, pois estes itens tratam exclusivamente de áreas públicas que serão doadas à municipalidade e, portanto, as faixas *non aedificandi* (espaço onde não é permitido construir) **dentro dos lotes** devem estar consideradas somente no item “1” do Quadro de Áreas.

2. Áreas Públicas: A somatória de áreas públicas (itens 2.1, 2.2, 2.3.1 e 2.3.2) deverá atender ao mínimo percentual definido pela legislação municipal.

2.1 Sistema Viário: Deve adequar-se à topografia do terreno de forma a minimizar as obras de terraplanagem e evitar o assoreamento dos corpos d’água e o aparecimento de sulcos e erosão nas vertentes. A declividade das vias terá como parâmetro técnico até 10% para ruas sem revestimento e até 15% para ruas com pavimentação (exemplo: asfalto, concreto, bloquete etc.), citando, no quadro “Descrição do Sistema Viário” do Memorial Descritivo, as estacas correspondentes à extensão da via onde haverá o pavimento sugerido, quando não se tratar da rua toda). Para declividades superiores, o projeto deverá conter justificativas no memorial descritivo e detalhamentos técnicos suficientes para uma análise satisfatória.

2.2 Áreas Comunitárias: são as áreas destinadas a equipamentos comunitários de educação, cultura, saúde, lazer etc. que passarão a integrar o domínio do município (Art. 4º, § 2º; e art. 5º, parágrafo único, da Lei Federal nº 6.766/79).

2.3 Equipamentos Urbanos Públicos: equipamentos urbanos de abastecimento de água, sistema de esgoto, energia elétrica, sistema de drenagem etc. que passarão a integrar o domínio do município (Art. 5º, parágrafo único, da Lei Federal nº 6.766/79).

2.4 Espaços Livres de Uso Público (Áreas Verdes/Sistemas de Lazer): Estas áreas deverão representar o mínimo estabelecido nesta Lei Complementar.

2.4.1 Áreas Verdes: São áreas com restrição de uso, onde a prioridade é pela manutenção e restauração florestal. Deverão ser computadas nestas áreas as áreas de Reserva Legal (Art. 16 da Lei Federal nº 4.771/65), áreas de preservação permanente (Lei Federal nº 4.771/65 e suas alterações) e áreas florestais com impedimentos legais.

2.4.2 Sistema de Lazer: São áreas previstas ao uso público podendo incorporar áreas verdes exigidas pelo poder público municipal, praças, áreas permeáveis de lazer, esporte,

pomares e áreas com vegetação exótica. Não serão permitidas as incorporações de faixas *non aedificandi* (espaço onde não é permitido construir) sob linha de alta tensão, ao longo de faixas de domínio de rodovia, ferrovia e canteiros entre avenidas e calçadas.

3. Outros: caso haja necessidade para áreas não incluídas no Quadro de Áreas no item “1” (como lotes) ou no item “2” (como áreas públicas).

4. Área Loteada: total da área constante da Matrícula com exceção de áreas remanescentes.

5. Área Remanescente: só poderão ser consideradas áreas remanescentes aquelas que forem atendidas exclusivamente por sistema viário oficial existente, pois, caso contrário, deverão ser consideradas como lotes e sobre elas incidirão as porcentagens referentes às reservas de Áreas Públicas.

6. O Quadro de Áreas Resumo deverá ser parte integrante do “carimbo” ou “selo” da planta do Projeto (próximo à assinatura do proprietário e responsável técnico), **devendo apresentar o seguinte conteúdo básico:**

Quadro de Áreas

Especificação Área (m2) (%)

1 Área destinada aos lotes (incluir o número total de lotes)

2 Áreas destinadas ao uso público assim classificadas:

2.1 Sistema viário

2.2 Áreas Institucionais (equipamentos urbanos e comunitários)

2.3 Espaços livres de uso público

2.3.1 Áreas verdes

2.3.2 Sistemas de lazer

3 Outros (especificar)

4 Área Loteada

5 Área remanescente

6 Área Total da Gleba

Observação: Quando houver área remanescente deve ser apresentado, também, o quadro abaixo, das porcentagens de área loteada e área remanescente em relação aos 100% da área total da gleba.

Quadro de porcentagem de área remanescente

Especificação Área (m2) %

1 Área Loteada

2 Área remanescente

3 Área Total da Gleba

ANEXO II – LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO CADASTRAL

Conforme a **NBR 14645-1** devem ser levantados, com o objetivo de representar planimetricamente, os acidentes naturais e artificiais e outros detalhes presentes na área de interesse e objeto do levantamento, tais como (ter legenda correspondente para cada item em específico):

1. RNs (referências de níveis) implantadas;
2. muros;
3. marcos de concreto e piquetes de divisa visíveis na data do levantamento;
4. Cercas;
5. Contorno das massas arbóreas;
6. Árvores isoladas sem identificação da espécie, cujos diâmetros dos caules, medidos a 1,30 m do solo, sejam iguais ou maiores que 0,05 m, com anotação da altura total da árvore e diâmetros das copas;
7. Contorno das edificações existentes e número de pavimentos;
8. Guias (meio fio) (caso exista);
9. Níveis dos terrenos vizinhos, incluindo os dos subsolos edificados (garagens, porões etc.), em uma faixa lindeira de aproximadamente 3 m;
10. Recuo das edificações lindereiras ao imóvel, indicando o número de pavimentos, uso, nome da via a que faz frente e respectivos números;
11. Postes da rede pública de energia elétrica e sua identificação;
12. Tampões de poços de visita e de caixas de passagem das redes subterrâneas, visíveis durante a realização dos serviços, identificados pelas inscrições neles contidas, excluindo o cadastramento interno dos mesmos;
13. Bocas-de-lobo, grelhas, bocas-de-leão e demais atributos de drenagem superficial;
14. Talvegues;
15. Taludes;
16. Rochas;
17. Córregos ou qualquer corpo d'água, com o nivelamento de seu nível d'água, com data e hora da observação, e de seu leito (cota de fundo), com demarcação das faixas “não edificável” (15 metros) e faixa de APP (30 metros);
18. Outros julgados de interesse aos estudos.

O detalhamento planimétrico poderá ser complementado através de medidas à trena, desde que apoiadas em pontos levantados por irradiação polar; considerando a escala de representação gráfica, sempre que possível deverão ser cadastradas as larguras das paredes e dos muros divisórios.

Sempre que possível, é recomendável, que o perímetro de divisas do imóvel, também seja medido à trena, para controle de suas dimensões; ao longo da via, devem estar além do imóvel objeto, os imediatamente adjacentes, bem como o alinhamento predial oposto com as testadas dos imóveis e suas respectivas numerações.

O relevo do terreno deverá ser detalhado em função da escala de representação, da declividade e dos acidentes. Para lotes não edificados, considerados padrão, no mínimo, deverão ser levantadas três seções longitudinais.

Quanto à altimetria, as operações de nivelamento e contranivelamento geométrico deverão ser realizadas com nível da classe 2 da NBR 13133:1994, as operações deverão ter origem em RN de altitude oficial, obtidas através da rede de referência cadastral municipal ou outro sistema altimétrico oficial. A norma recomenda a implantação de três RNs em locais julgados seguros, podendo haver coincidência destas com os vértices da poligonal implantados fora do imóvel. Todos os vértices poligonais precisarão ser nivelados e contranivelados geometricamente a partir da referência de nível considerada, também devem ser elaboradas as respectivas monografias da RNs implantadas.

Quanto aos resultados dos cálculos, altimetricamente devem ser registrados até milímetros conforme a NBR 13133. Nivelamento geométrico da poligonal, onde k é o comprimento nivelado em quilômetros.

Para a realização do cálculo das divisas da propriedade a norma técnica recomenda que o

mesmo deva ser realizado com base nas informações contidas no original topográfico, nos documentos e demais dados fornecidos, compreendendo:

1. Coordenadas dos vértices definidores de seu perímetro;
2. Ângulos internos, ângulos azimutais e comprimentos dos lados de seu perímetro;
3. Sua área;
4. Análise comparativa da situação fática (dados de campo) frente à descrição constante no registro (tabular).

O desenho final do levantamento **topográfico cadastral deverá ser elaborado conforme o item 5.24 da NBR 13133:1994**, contendo: as divisas da propriedade; os vértices da poligonal implantada; os detalhes levantados deverão ser identificados através de uma numeração sequencial e representados de acordo com as convenções topográficas aprovadas na NBR 13133: 1994. Além disso, o desenho final deverá conter quadros com as coordenadas e cotas dos vértices poligonais e com os elementos das divisas.

Além do desenho final, o trabalho de levantamento planimétrico cadastral deverá conter relatório.