



Estado do Tocantins

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUAÇU

LEI Nº 46/91 DE 22 DE OUTUBRO DE 1991.

"DISPÕE SOBRE PARCELAMENTO, O USO
E A OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO
MUNICÍPIO DE ARAGUAÇU-TO E DÁ OU
TRAS PROVIDÊNCIAS"

A Câmara Municipal de Araguaçu, Estado do Tocantins
aprovou e eu, Prefeito Municipal sanciono a seguinte Lei:

Art.1º- O parcelamento do solo do município de Araguaçu-To, para fins urbanos, bem como o seu uso e ocupação, reger-se-ão por esta Lei e pela Legislação Federal aplicável à espécie- Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 e outros dispositivos pertinentes.

CAPÍTULO - I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art.2º- O parcelamento do solo urbano tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estat de seus habitantes, conforme dispõe o artigo 182 da Constituição Federal.

Art.3º- O parcelamento do solo urbano será feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta lei e as das legislações Federal e Estadual pertinentes.

Ades 272/91

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas ruas, avenidas ou vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamentos ou ampliação das vias já existentes.

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

Art. 4º - Não será permitido o parcelamento do solo:

- I - em área onde a formação geológica dos terrenos não aconselhem edificação;
- II - em área alagadiça e sujeita à inundação antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- III - em área em que tenha sido enterradas substâncias nocivas à saúde, caso não tenham sido devidamente saneados;
- IV - em terreno com declividade igual ou superior a 30 % (trinta por cento), salvo se tiverem sido atendidas as exigências da Prefeitura Municipal;
- V - em área destinada às reservas em parques ecológicos;
- VI - em terreno poluído e de difícil saneamento.

Cont.....

CAPÍTULO - II

REQUISITOS URBANÍSTICOS EXIGIDOS PARA APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO

Art. 5º - Para que sejam aprovados loteamento ou parcelamento do solo urbano do Município de Araguaçu-TO, os interessados deverão satisfazer os seguintes requisitos:

- I - as áreas destinadas ao sistema de circulação e implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres deverão ser proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba a ser loteada ou parcelada, nunca menor que 35 % (trinta e cinco por cento) da área total do terreno;
- II - os lotes deverão ter área mínima de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), tendo 12,00 m (doze metros) de frente, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;
- III - a reserva "NON AEDIFICANDI" de no mínimo de 30,00m (trinta metros) quando os loteamentos estiverem situados ao longo das águas correntes ou dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e viadutos;
- IV - as vias de loteamentos deverão ter perfeita articulação com as vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas e harmonização com a topografia local;

Cont.....

1 verso W) 70/2

V - a existência de pelo menos os seguintes benefícios:

a - a infra-estrutura para instalação dos serviços de abastecimento de água potável;

b - a infra-estrutura destinada à iluminação pública.

- § 1º - A percentagem de áreas públicas previstas no inciso I deste artigo poderá ser reduzida nos loteamentos destinados a uso industrial ou chácaras de recreio, cujos lotes forem iguais ou maiores do 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados).
- § 2º - Considera-se comunitários os equipamentos públicos de educação, saúde, cultura, lazer e similares.
- § 3º - Em cada loteamento a Prefeitura Municipal exigirá a reserva de faixa "NON AEDIFICANDI" destinada a equipamentos urbanos.
- § 4º - Considera-se como equipamentos urbanos públicos, os serviços de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, canalização ou tubulação de águas correntes, rede telefônica e similares.

CAPÍTULO - III

DO PROJETO DO LOTEAMENTO

Art. 6º - Antes da elaboração do projeto de loteamento o interessado solicitará à Prefeitura Municipal que

Cont.....

defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, dos sistemas viários, dos espaços livres, das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, apresentando para este fim, requerimento e planta do imóvel a ser loteado, contendo, pelo menos:

- I - as divisas da gleba a ser loteada;
- II - as curvas de níveis obedecidos os parâmetros estabelecidos pela Municipalidade e SANEATINS;
- III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes nas proximidades do terreno;
- IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o pe-rímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comu-nitários existentes no local ou em suas adjacên-cias, com as respectivas distâncias da gleba a ser loteada;
- V - o tipo de uso predominante a que se destina o loteamento;
- VI -- as características, as dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Art. 7º - Orientado pelo traçado e diretrizes fornecidas pe-la Prefeitura o interessado apresentará a esta, requerimento acompanhado do título da propriedade a ser loteada e do projeto, cujas plantas deverão conter:

Cont.....

Adm. 2072

- I - as ruas e as estradas existentes e as projetadas que compõe o sistema viário da cidade e do Município que estejam relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;
 - II - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;
 - III - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;
 - IV - o traçado básico do sistema viário principal, com a zona;
 - V - a zona ou zonas de uso predominante da área com a indicação dos usos compatíveis.
- § 1º - Acompanharão ainda o requerimento, certidão negativa de ônus reais e de impostos municipais relativas ao imóvel.
- Art. 8º - Os desenhos deverão conter:
- I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
 - II - as dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
 - III - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

Cont.....

Desenho 2412

- IV - a indicação dos marcos de alinhamentos e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- V - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação.

Art. 9º - O memorial descritivo conterá obrigatoriamente:

- I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- II - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública se, porventura, existirem na área do loteamento e adjacências;
- III - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;
- IV - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento.

CAPÍTULO - IV

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

- Art. 10º - Para a aprovação de projeto de desmembramento o interessado deverá apresentar à Prefeitura Municipal, o requerimento acompanhado do título de propriedade do imóvel e da planta da área a ser desmembrada, com o respectivo memorial descritivo, contendo:

Cont.....

Ades 37 L 2

- I - a indicação das vias existentes, nomeando a quadra e o loteamento onde se localiza a área a ser desmembrada;
- II - a indicação da divisão de lotes pretendida na área;
- III - a indicação do tipo de uso predominante no local.
- § 1º - Aplica-se ao desmembramento, no que couber às disposições urbanísticas exigidas para o loteamento cuja destinação de área pública tenha sido inferior à mínima exigida prevista no § 1º do Art. 5º desta Lei.

CAPÍTULO - V

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DE DESMEMBRAMENTO

Art. 11 - O projeto de loteamento uma vez apresentado com todos os elementos exigidos nos Capítulos II e III desta Lei, deverá ser aprovado ou rejeitado dentro do prazo máximo de 90 (noventa) dias, e também deverá ser submetido a apreciação dos Órgãos competentes do Estado e por eles ser aprovados.

Parágrafo Único - No caso da falta suprável de algum dos elementos indispensáveis à aprovação, o Órgão competente da Prefeitura Municipal converterá o projeto em diligência, concedendo o prazo máximo de 30 (trinta) dias para satisfazer as exigências, sob pena de rejeição do projeto.

Art. 12 - O projeto de loteamento ou de desmembramento deverá sempre ser submetido à apreciação dos Órgãos competentes do Estado e em especial quando:

Cont.....

Odair L. A. 2

- I - a gleba a ser loteada ou desmembrada se localizar' em área de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas na legislação federal ou estadual;
- II - a gleba a ser desmembrada ou loteada pertencer a mais de um município, ou se localizar em área limítrofe do município.

Art. 13 - Os espaços livres de uso comum, as praças, as áreas destinadas a edificações públicas e outros equipamentos urbanos constantes do projeto e do memorial descritivo não poderão ter suas destinações alterada pelo loteador após a aprovação do loteamento ou desmembramento.

§ 1º - A aprovação do projeto de loteamento pela Prefeitura fica condicionada à assinatura do termo de compromisso pelo loteador no qual este obrigará-se a:

- I - executar, à própria custa, no prazo fixado pela Prefeitura Municipal, todas as obras e equipamentos urbanos exigidos com fundamento nesta Lei;
- II - fazer constar em todos os documentos de compra e venda, além das exigências previstas em legislação federal, estadual ou municipal de que os lotes só poderão receber construção depois de concluídas as seguintes obras:
 - 1 - abertura de vias de circulação, inclusive vias de acesso quando for o caso.
 - 2 - demarcação de lotes, quadras e logradouros públicos, com a colocação de marcos e piquetes.

Cont.....

Dez 2002

III - obras de construção de taludes e aterros destinados a evitar desmoronamentos e o assoreamento de águas correntes ou dormentes.

§ 2º - No termo de compromisso, o loteador, para assegurar a execução de todas as obras exigidas, dará garantia de fiança idônea e suficiente, na forma da lei, devendo o valor da garantia corresponder, na época da aprovação do projeto, a pelo menos 100 % (cem por cento) do custo orçado para execução das referidas obras.

§ 3º - O pagamento das taxas de emolumentos devidos será condição prévia para a concessão do respectivo alvará de execução das obras do loteamento.

§ 4º - Na impossibilidade do loteador dar garantia de fiança, será exigida uma caução em lotes, correspondentes a 150 % (cento e cinquenta por cento) do custo orçado para execução das obras e hipotecados à Prefeitura Municipal.

§ 5º - A liberação dos lotes hipotecados se fará de forma total ou por etapas, à medida que forem sendo entregues as obras, de acordo com o termo de compromisso e aceitos pela Prefeitura Municipal através de seu órgão técnico.

§ 6º - O loteador perderá a caução, em favor da Prefeitura Municipal, a título de penalidade pelo não cumprimento de qualquer obrigação prevista nesta Lei.

CAPÍTULO - VI

DO REGISTRO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Cont.....

Ades 27.12

Art. 14 - Após a aprovação do projeto de loteamento ou de desmembramento pela Prefeitura e demais Órgãos competentes, o interessado deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro do prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, sob, pena de caducidade da aprovação, obedecidos todos os ditames do Artigo 18 da Lei Federal nº 6.766 de 19/12/79 e dos de mais dispositivos legais aplicáveis à espécie, tanto federais, estaduais ou municipais, especialmente às diretrizes a serem estabelecidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município.

Parágrafo Único - Registrado o loteamento ou desmembramento o Oficial do Registro de Imóveis comunicará, por certidão, a Prefeitura, indicando todos os dados constantes do referido registro.

Art. 15 - Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município, as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos constantes do projeto e do memorial descritivo, independentemente da Prefeitura Municipal proceder qualquer outro registro ou averbação em seu nome.

Art. 16 - Após a aprovação e registro do loteamento ou desmembramento qualquer um deles somente poderá ser cancelado;

- I - a requerimento do loteador firmado também por todos os adquirentes ou proponentes à aquisição de de lotes, com o consentimento da Prefeitura Municipal, que baixará o respectivo decreto de cancelamento;

Cont.....

- II - a requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura Municipal, enquanto nenhum lote tiver sido vendido ou prometido à venda;
- III - por decisão judicial, em cujo processo tenha havido intervenção da Prefeitura e do Ministério Público.

- § 1º - A Prefeitura Municipal só poderá opor-se ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano, se já tiver realizado qualquer melhoramento público na área loteada ou nas suas adjacências ou se já houver adquirente instalado no lote adquirido.
- § 2º - O pedido de cancelamento será dirigido pelo interessado ao Oficial do Registro de Imóveis, que deverá fazer publicar o resumo do edital do pedido e remeter uma cópia do mesmo ao órgão competente da Prefeitura, tendo em anexo cópia do edital publicado, dentro do prazo máximo de quinze dias, a partir da data de entrada do pedido de cancelamento.
- § 3º - A não remessa pelo Oficial de Registro de Imóveis conforme o disposto no parágrafo anterior, será considerado infração às Posturas Municipais e como tal possível de multa a ser estabelecida pela Prefeitura Municipal.
- § 4º - O pedido de cancelamento somente será homologado após vistoria judicial para comprovar a inexistência de adquirentes instalados na área loteada ou desmembrada.

Cont.....

Adm. 2022

CAPÍTULO - VII

DOS LOTEAMENTOS CLANDESTINOS, IRREGULARES E ABANDONADOS

Art. 17 - A Prefeitura Municipal verificando a existência de loteamentos clandestinos, irregulares ou abandonados há mais de 02 (dois) anos, procederá a notificação ao loteador ou responsável para se manifestar dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias.

§ 1º - Findo o prazo deste artigo sem que o notificado tome as providências cabíveis, a Prefeitura Municipal tomará as providências necessárias para a regularização do loteamento em questão, notificando os adquirentes e ocupantes de lotes para não efetuarem mais ao notificado ou seu representante, o pagamento das prestações vencidas ou vincendas, a contar da data da notificação, determinando que os respectivos pagamentos sejam feitos através do Cartório de Registro de Imóveis em conta aberta para este fim em estabelecimento bancário idôneo, possibilitando que a Prefeitura Municipal obtenha posteriormente o levantamento judicial das prestações depositadas a título de ressarcimento das importâncias dispendidas com equipamentos urbanos, expropriações e outros gastos necessários para regularizar o loteamento ou desmembramento.

§ 2º - Não sendo as prestações depositadas suficientes para a cobertura dos gastos efetuados com a regularização do loteamento ou desmembramento, a Prefeitura Municipal executará o loteador para se ressarcir da parte faltante.

Cont.....

§ 3º - Para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como para se ressarcir integralmente de importâncias dispendidas, conforme prevê o parágrafo anterior, a Prefeitura utilizar-se-á dos procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

Art. 18 - Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, o adquirente do lote, comprovado o depósito de todas as prestações, poderá obter o registro do lote adquirido, mediante autorização da Prefeitura ao Oficial do Registro de Imóveis, exarada no próprio contrato de compromisso de compra e venda ou em apenso a este.

Art. 19 - O Chefe do Poder Executivo fica autorizado a expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para re-loteamento, demolição, reconstrução e incorporação, dentro das diretrizes e padrões que deverão ser estabelecidos pelo "Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado", visando promover o adequado ordenamento territorial de modo a dar à propriedade urbana sua verdadeira e melhor função social.

Art. 20 - Nas expropriações ou desapropriações não serão considerados como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou de desmembramento clandestino, irregular ou abandonado.

CAPÍTULO - VIII

DO CONTROLE, DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Cont.....

Dei 3/20/52

Art. 21 - O controle do uso do solo urbano será exercido pela Prefeitura Municipal, através de órgão próprio e para tal capacitado, com a colaboração dos loteadores e das associações de moradores, quando existirem, não podendo ninguém se instalar em lotes ou terrenos vagos sejam eles de particulares ou da Municipalidade, sem prévia vistoria e autorização da Prefeitura, sob pena de perder o usuário ou ocupante, todo e qualquer direito a indenização ou ressarcimento pelas benfeitorias que tenha feito no imóvel ocupado.

Art. 22 - A ocupação do solo urbano pertencente ao Município (áreas públicas) só será permitida mediante a celebração de termo de ocupação temporária onde conste o valor da taxa, foro ou laudêmio previamente estabelecidos em lei aprovada pelo Poder Legislativo, que o ocupante deverá pagar mensalmente à Prefeitura, através da Coletoria Municipal.

CAPÍTULO - IX

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 23 - Todas as alterações de uso do solo urbano e de sua ocupação dependerá de aprovação da Prefeitura Municipal na forma desta Lei, do que vier a ser expresso no "Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado" do Município, do Código de Obras e Edificações, da Lei de Zoneamento das áreas urbanas e de Expansão Urbana.

Cont.....

Adm. J. Z. A. B.



Estado do Tocantins

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUAÇU

Art.24- Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art.25- Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Araguaçu,
Estado do Tocantins, aos 22 dias do mes de outubro de 1991.

ADÃO MARTINS MESQUITA

Prefeito Municipal