LEI Nº 925, DE 28 DE NOVEMBRO DE 2006.

AUTOR: PODER EXECUTIVO

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DE SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE BOA VISTA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE BOA VISTA – RR, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte

LEI:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos será regulamentado pelo Município em consonância com as leis federal, estadual e municipal, no que couber, assegurados o interesse público e a função social da propriedade no uso da terra.

Parágrafo único. O parcelamento do solo deverá obedecer às normas previstas na legislação municipal, especialmente no Plano Diretor Estratégico e **Participativo** e na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 2º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante:

I - loteamento;

II - desmembramento;

III - desdobramento;

IV - remembramento.

Art. 3º - Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos na Área Urbana Parcelada e na Área Urbana de Expansão definidas pelo Plano Diretor Estratégico e **Participativo** de Boa Vista, inseridas em perímetro urbano.

Parágrafo único - Fica vedado o parcelamento do solo urbano nas seguintes situações:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas providências para assegurar o escoamento das águas;

II - nas faixas marginais de proteção dos rios, igarapés, lagos e lagoas permanentes ou temporárias constituídas como áreas de preservação permanente – APP's pelo Código Florestal, Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965,

III - em terrenos onde as condições geotécnicas sejam impróprias à edificação;

IV - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde humana, sem que sejam previamente saneados;

V - em terrenos cujas condições sanitárias constituam prejuízo para a saúde humana, até a sua correção;

VI - em unidades de conservação da natureza, destinadas à proteção integral, onde só for permitido o uso indireto;

VII - em terrenos onde a declividade for superior ou igual a 35%.

Art. 4º - Somente serão admitidos desmembramentos de terrenos nos casos em que não for necessária a realização de prévio arruamento, e quando todas as áreas desmembradas resultantes confrontarem com via pública, reconhecida pelo Município.

Parágrafo único - Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, especialmente no que se refere à dimensão dos lotes, afastamentos, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento..

Art. 5º - O parcelamento do solo se subordinará, além do disposto nesta lei, à legislação municipal aplicável, e especialmente à:

I - Lei Orgânica;

II - Lei de Uso e Ocupação do Solo;

III - Código de Edificações e Instalações;

IV - Código de Posturas;

V - Demais instrumentos legais dispostos no Plano Diretor Estratégico e **Participativo**.

CAPÍTULO II

DAS DEFINIÇÕES

Art. 6º - Para melhor compreensão e aplicação das disposições desta lei ficam estabelecidas as definições a seguir:

I - alinhamento – linha locada ou indicada pelo Município que delimita a divisa frontal do lote e o logradouro público;

II - área verde – área descoberta e permeável do terreno, dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e favoreça a drenagem de águas pluviais;

~~III – desdobramento – subdivisão de lote urbano em 2 (dois) a 4 (quatro) lotes destinados à edificação;~~

III – desdobramento –subdivisão de lote urbano em 2(dois) a 10(dez) lotes destinados à edificação" (NR) (Redação dada pela Lei nº 2.097, de 2020).

IV - desmembramento - subdivisão de glebas e de lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

V - embargo – ato administrativo que determina a paralisação da obra;

VI - equipamento comunitário – equipamento público que demanda ocupação de área específica para prestação de serviços à coletividade e para execução de outras atividades da administração pública, tais como:

a) educação;

b) saúde;

c) cultura;

d) administração;

e) lazer;

f) segurança.

I - equipamento urbano – equipamento público cuja instalação tem por objetivo a distribuição de serviços nos lotes ou nos logradouros públicos e que compõe um dos sistemas de infra-estrutura urbana e de saneamento ambiental, tais como:

a) abastecimento d'água;

b) esgotamento sanitário;

c) distribuição de energia elétrica pública e domiciliar;

d) escoamento de águas pluviais;

e) rede de telecomunicações;

f) vias de circulação.

I - gleba – porção do solo que não foi objeto de parcelamento urbano ou arruamento.

II - infra-estrutura básica – conjunto de equipamentos urbanos relacionados a:

a) escoamento das águas pluviais;

b) iluminação pública;

c) esgotamento sanitário;

d) abastecimento de água potável;

e) energia elétrica;

f) vias de circulação, pavimentadas ou não.

I - logradouro público – área urbana de domínio público que se constitui bem de uso comum do povo, sendo, portanto, de acesso irrestrito, destinado à circulação ou permanência da população;

II - lote – imóvel constituído em caráter autônomo a partir do parcelamento de uma gleba ou um terreno, destinada à edificação, com pelo menos um acesso a um logradouro público, servido de infra-estrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos para a área em que se situe, definidos nesta lei;

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

IV - meio-fio – linha limítrofe entre a calçada e a pista de rolamento em um logradouro público;

V - multa - sanção pecuniária imposta por infringência à legislação vigente;

VI - nivelamento - regularização do terreno por desaterro das partes altas ou enchimento das partes baixas, permitindo estabelecer um nível de terreno e uma altitude de cota de soleira compatível com a cota do logradouro público;

VII - pista de rolamento – parte destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação, composta de uma ou mais faixas de rolamento;

VIII - remembramento – modificação da subdivisão do terreno, pelo reagrupamento de lotes e/ou partes de lotes contíguos, de que resulte nova distribuição de unidades ou áreas de lotes;

IX - vistoria – diligência efetuada pelo Município tendo por fim verificar as condições de uma gleba, de projeto de loteamento, de lote ou de uma obra concluída ou não.

CAPÍTULO III

DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Seção I

Das Condições Básicas

Art. 7º - Para efeito de parcelamento do solo, deverão ser adotados os seguintes procedimentos administrativos:

I - consulta prévia para avaliação dos requisitos de ordem legal e formal da legislação e para expedição das diretrizes para o parcelamento;

II - vistoria prévia da gleba a ser parcelada;

III - aprovação do projeto de parcelamento;

IV - emissão da licença para execução das obras e/ou serviços;

V - vistoria do início da execução das obras e serviços, quando for o caso;

VI - vistoria das obras e/ou serviços concluídos;

VII - emissão do termo de verificação das obras, quando for o caso;

VIII - aceitação do parcelamento.

Parágrafo único - Os procedimentos administrativos relativos aos incisos V e VII do caput deste artigo referem-se aos loteamentos e desmembramentos

Seção II

Da Consulta Prévia

Art. 8º - A consulta prévia para avaliação de projetos de parcelamento é obrigatória e não garante direitos **pelo prazo de 180 dias a partir da resposta**.

Art. 9º Para a consulta prévia o proprietário ou representante legal deverá apresentar ao órgão municipal competente requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - as divisas da gleba ou terreno a ser parcelado;

II - as curvas de nível, de metro em metro;

III - a localização dos cursos d'água perenes ou intermitentes, das áreas alagadiças, quando existirem no local ou em sua proximidade;

IV - a localização de remanescentes de vegetação nativa, e as árvores frondosas, quando existentes;

V - as vias de circulação contíguas à gleba ou ao terreno, em todo o seu perímetro;

VI - a localização de áreas livres, de equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser parcelada;

VII - tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina;

VIII - as características de uso das áreas contíguas;

IX - outras indicações que possam interessar à orientação geral do parcelamento, a critério do setor municipal competente.

Art. 10 - A resposta à consulta prévia quando admitida a viabilidade do parcelamento, deverá conter diretrizes para adequar o parcelamento do solo às previsões contidas na legislação municipal para o desenvolvimento urbano e ambiental.

Parágrafo único - As diretrizes referidas no caput deste artigo para o loteamento deverão conter, no mínimo:

I - sistema viário no entorno do parcelamento pretendido, identificando a classe funcional das vias e os eixos de interligação ao parcelamento;

II - a especificação e a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e áreas livres de uso público;

III - as faixas de terrenos necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

IV - a indicação dos usos compatíveis com a área de entorno e de acordo com as diretrizes e normas de controle do uso e ocupação do solo urbano;

V - as diretrizes e normas do Plano Diretor Estratégico e **Participativo** de Boa Vista relativas às políticas setoriais por ele instituídas;

VI - as diretrizes expressas em outros instrumentos, em especial aqueles relacionados à drenagem e à mobilidade.

Art. 11 - Admitida a viabilidade do parcelamento por meio da consulta prévia, , o proprietário ou seu representante legal poderá requerer, ao órgão municipal competente, após o pagamento das taxas correspondentes, a aprovação do plano de parcelamento,.

Seção III

Do Projeto de Parcelamento

Art. 12 - Para solicitação de análise e aprovação do projeto de parcelamento, o proprietário ou representante legal deverá apresentar ao órgão municipal competente, requerimento acompanhado dos respectivos projeto e documentos.

Parágrafo único - O requerimento referido no caput deste artigo deverá ser assinado pelo proprietário ou representante legal da gleba ou lote, contendo:

I - nome e identificação do requerente;

II - a natureza do parcelamento;

III - localização da gleba ou lote.

Art. 13 - Os documentos para análise e aprovação do projeto de parcelamento serão especificados por ato do Executivo.

Parágrafo único - Em casos especiais, previstos em legislação federal, estadual e municipal, identificados na fase de consulta prévia, o interessado deverá apresentar, para aprovação do projeto Estudo Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto Ambiental – EIA/RIMA.

Art. 14 - Exceto no caso de desdobramento, o projeto de parcelamento deverá conter:

I - memorial descritivo;

II - desenhos técnicos;

III - cronograma de execução das obras.

Parágrafo único - O memorial descritivo e desenhos técnicos deverão observar os requisitos mínimos exigidos em ato do Executivo.

Art. 15 - Os projetos de loteamento ou desmembramento deverão necessariamente indicar:

I - solução para esgotamento sanitário;

II - solução para abastecimento de água;

III - solução para distribuição de energia elétrica;

IV - solução para iluminação pública;

V - locação do alinhamento e do meio-fio;

VI - solução para calçamento;

VII - numeração dos lotes.

VIII - Cronograma de obras

Parágrafo único - Somente serão aceitos os projetos referentes ao esgotamento sanitário, abastecimento de água, energia elétrica e iluminação pública, previamente aprovados pelas respectivas entidades prestadoras dos serviços públicos.

Art. 16 - O órgão municipal competente aprovará ou recusará projeto de parcelamento, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data de protocolo do projeto.

§ 1º - Na hipótese de documentação incompleta, ou quando houver necessidade de qualquer diligência, o prazo será contado a partir da data em que a documentação estiver completa ou a diligência concluída.

§ 2º - O órgão municipal competente somente aprovará o projeto de parcelamento mediante a comprovação de sua aprovação pelas entidades federais, estaduais e municipais competentes, conforme o caso.

Art. 17 - Será admitida a modificação nos projetos já aprovados desde que o responsável submeta o novo projeto ao órgão Municipal competente.

Seção IV

Das Garantias

Art. 18 - Como garantia ao cumprimento da execução das obras e serviços previstos nesta lei, o proprietário deverá caucionar parte dos lotes destinados à alienação a particulares, observadas cumulativamente as seguintes condições:

I - o valor total dos lotes caucionados deverá ser, na época de aprovação do projeto, superior a 20% (vinte por cento) e menor que 50% (cinqüenta por cento) do custo estimado para a realização da obra e serviços;

II - o número de lotes caucionados corresponderá, no mínimo, a dez por cento (10%) do número total de lotes do parcelamento.

§ 1º - A caução prevista no caput deste artigo será simultânea ao ato de registro do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º - O disposto neste artigo quanto à garantia não se aplica aos casos de desdobramentos, **para fins de registro do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis, conforme dispõe a legislação federal aplicável, serão oferecidas as devidas garantias**.

§ 3º - Os lotes caucionados serão liberados pelo Município após o aceite, pelo órgão municipal competente, das obras e serviços realizados, conforme o projeto de parcelamento.

Seção V

Da Execução da Obra

Subseção I

Disposições Gerais

Art. 19 - Cumpridas todas as exigências cabíveis o órgão municipal competente emitirá a licença de execução da obra de acordo com o projeto de parcelamento.

Parágrafo único - É obrigatória a manutenção do projeto aprovado e da licença para a execução da obra no local do parcelamento, em área de fácil acesso.

Art. 20 - Concluída a demarcação dos lotes e dos logradouros públicos, quando for o caso, o proprietário, ou seu representante legal, deverá solicitar ao órgão municipal competente a vistoria do início das obras para verificação da correta definição dos marcos de alinhamento e nivelamento.

Art. 21 - Em caráter excepcional, o Município poderá assumir a realização parcial ou integral da obra e dos serviços atribuídos ao responsável pelo parcelamento, desde que sejam dados, em contrapartida, lotes em quantidade equivalente economicamente ao custo estimado da obra.

Parágrafo único - Os lotes recebidos nos termos previstos no caput deste artigo serão destinados a programas de habitação, **observadas as características das áreas.**

Art. 22 - A execução e segurança da obra para parcelamento do solo observará, no que couber, as exigências previstas nas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Subseção II

Prazos para Execução do Parcelamento

Art. 23 - O prazo máximo para a execução do parcelamento, definido no cronograma de execução da obra, quando for o caso, não poderá exceder de 2 (dois) anos, observando as seguintes condições:

I - o prazo de 12 (doze) meses para início da execução da obra e/ou serviços, contado a partir da data da aprovação do projeto;

II - o prazo de 2 (dois) anos para conclusão da obra e/ou serviços.

§ 1º - Será admitida a prorrogação do prazo para conclusão da obra por mais 1 (um) ano, conforme solicitação justificada do interessado, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência.

§ 2º - Caso não sejam observados os prazos previstos no caput deste artigo a contar da data de aprovação do parcelamento, o Município decretará a caducidade do ato de aprovação do projeto de parcelamento.

Art. 24 - Em caso de execução incompleta do parcelamento, o Município poderá realizar as obras restantes, cobrando do proprietário os custos das obras acrescidos de **10% (dez por cento)** a título de administração, por meios administrativos ou judiciais.

Art. 25 - Será admitida a execução do parcelamento em etapas, a pedido do proprietário ou do seu representante legal, desde que se mantenha inalterado o prazo máximo de 3 (três) anos.

§ 1º - A execução em etapas referida no caput deverá constar do cronograma de execução da obra, bem como do projeto de parcelamento, e deverá obedecer às seguintes exigências:

I - detalhamento das etapas de execução da obra no memorial descritivo que acompanha o projeto, com a respectiva identificação dos lotes e a descrição dos equipamentos urbanos e comunitários a serem executados em cada uma das etapas, quando for o caso;

II - desenhos com a demarcação das áreas referentes às etapas de execução da obra;

III - identificação dos lotes dados em garantia por cada etapa de execução da obra.

§ 2º - Para que a etapa seja considerada concluída, ela deverá assegurar o perfeito uso dos equipamentos públicos implantados e a integração do parcelamento com a malha urbana existente.

Subseção III

Execução do Parcelamento

Art. 26 - Compete ao loteador executar, conforme o projeto aprovado, sem qualquer ônus para o Município, as seguintes obras e serviços:

I - demarcação dos lotes com a locação dos respectivos marcos de alinhamento e nivelamento e das quadras;

II - abertura e terraplenagem dos logradouros públicos;

III - implantação de meios-fios e, pelo menos, pavimentação primária em todos os logradouros públicos, à exceção das vias principais que deverão ser pavimentadas de acordo com as exigências do órgão municipal competente.

IV – **instalação** de elementos de drenagem superficial, ou subterrânea que viabilizem o adequado escoamento de águas pluviais;

V - instalação de sistema de distribuição de água potável;

VI - instalação de sistema de esgotamento sanitário;

VII - instalação dos sistemas de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública;

VIII - arborização dos logradouros públicos e da área verde comunitária, se for o caso, conforme critérios definidos pelo poder público municipal;

IX - construção de pontes e pontilhões que se fizerem necessários.

Parágrafo único - Deverão ser informados, ao órgão municipal competente, os casos em que o movimento de terra necessário à implantação do loteamento acarretar em necessidade de importar, ou exportar material, cuja área fonte ou "bota-fora" localize-se fora dos limites do loteamento; podendo ser exigido a adoção de medidas mitigadoras dos possíveis impactos.

Art. 27 - Compete ao responsável pelo desdobramento executar, conforme o projeto aprovado, sem qualquer ônus para o Município, a demarcação do(s) lote(s) com a locação dos respectivos marcos de alinhamento e nivelamento.

Art. 28 - Compete ao responsável pelo desmembramento, executar, conforme o projeto aprovado, sem qualquer ônus para o Município, as seguintes obras e serviços:

I - demarcação dos lotes com a locação dos respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;

II - implantação de meio-fios nos logradouros públicos na frente dos lotes parcelados;

III - arborização dos logradouros públicos na frente dos lotes parcelados, a critério do poder público municipal;

IV - provisão de elementos, que viabilizem o adequado escoamento de águas pluviais, a critério do poder público municipal;

Art. 29 - O projeto de loteamento deve vir acompanhado de projeto de arborização de ruas, praças e áreas verdes projetadas, utilizando os seguintes critérios.

I - prioridade na utilização de espécies nativas de porte médio, com grande percentual de sombreamento, com raízes profundas, espaçadas entre si de dez (10) a quinze (15) metros, na proporção mínima de uma muda por testada mínima de lote;

II - as praças deverão ter, pelo menos, 30% (trinta por cento) de sua área arborizada;

III - as áreas verdes deverão ser arborizadas com espécies e mudas diferenciadas, apropriadas aos ecossistemas nativos.

Seção VI

Da Aceitação do Parcelamento

Art. 30 - Concluídos a obra e os serviços, o responsável pelo parcelamento deverá requerer a vistoria final, da qual será lavrado termo de verificação, analisando inclusive o estado de funcionamento dos equipamentos urbanos e comunitários.

§ 1º - Caso o termo de verificação da execução da obra conclua pela não aceitação do parcelamento, o requerente poderá promover a complementação da obra ou os ajustes necessários ou apresentar recurso à autoridade competente.

§ 2º - O prazo para apresentação do recurso conforme disposto no § 1o deste artigo será contado a partir da data da comunicação da decisão administrativa.

§ 3º - Na hipótese de apresentação de recurso, a contagem do prazo para conclusão da execução da obra será suspensa.

Art. 31 - A aceitação do parcelamento é condição obrigatória para o licenciamento de uso e ocupação do solo nos lotes originados do parcelamento.

Art. 32 - O Município poderá conceder o aceite parcial nas seguintes condições:

I - no caso de execução em etapas, previsto no artigo 25 desta lei, com extinção da caução sobre os lotes correspondentes àquela etapa, desde que observado o cronograma parcial;

II - no caso de execução em etapas, previsto no artigo 25 desta lei, sem extinção da caução sobre os lotes correspondentes àquela etapa, quando não observado o cronograma parcial;

Art. 33 - Após a aceitação do parcelamento pelo órgão Municipal competente o interessado deverá providenciar o registro do mesmo no Cartório de Registro de Imóveis, no prazo de cento e oitenta (180) dias, **prorrogável por igual período**, contados a partir da data da aceitação, sob pena de caducidade da aprovação, conforme previsto na legislação federal aplicável.

Seção VII

Das Infrações e Penalidades

Art. 34 - A falta de cumprimento das disposições desta lei, bem como de qualquer exigência acessória para regularização do parcelamento, verificada no exercício da fiscalização, dará ensejo a uma ou mais de uma das seguintes penalidades:

I - embargo administrativo da obra;

II - cassação da licença de execução da obra;

III - multa;

IV - aplicação das sanções penais previstas na legislação federal.

Art. 35 - Aplica-se o embargo da obra nos casos de:

I - obra em andamento sem projeto aprovado ou licença de execução, nos termos da lei;

II - desobediência ao projeto aprovado que implique em violação das disposições desta lei;

III - risco à segurança de pessoas ou à integridade do patrimônio e dos recursos ambientais.

Parágrafo único - O embargo deverá ser precedido de vistoria feita pelo órgão municipal competente.

Art. 36 - Aplica-se a cassação da licença de execução da obra nos seguintes casos:

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

II - obra executada em desacordo com as normas desta lei, inclusive aquela objeto de embargo que não foi regularizada.

Art. 37 - Sem prejuízo das responsabilidades civis e criminais, serão aplicadas multas nos seguintes casos:

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

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

III - ausência no local da obra do projeto aprovado ou da licença de execução da obra.

§ 1º - A infração de que trata o inciso II do caput deste artigo poderá ser considerada:

I - simples, quando se tratar de situação com baixo potencial de ameaça à segurança de pessoas, bens e instalações, que ofereça pouco risco à saúde ou que tenha pequena interferência no ambiente urbano, sem possibilidade de desencadear outras irregularidades, e facilmente reversível;

II - grave, quando se tratar de situação com médio potencial de ameaça à segurança de pessoas, bens e instalações ou risco à saúde ou interferência no ambiente urbano, com baixas possibilidades de desencadear outras irregularidades e facilmente reversível;

III - gravíssima, quando se tratar de situação com alto potencial de ameaça à segurança de pessoas, bens e instalações ou risco à saúde ou interferência no ambiente urbano, com possibilidades de desencadear outras irregularidades.

§ 2º. Para definição dos respectivos valores das multas deverá ser levada em conta a gravidade da infração.

§ 3º - Os valores das multas classificadas nesta lei serão estabelecidos através de lei ordinária.

CAPÍTULO IV

DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 38 - Os parâmetros urbanísticos para efeito do parcelamento do solo referem-se a:

I - dimensionamento dos lotes e das quadras;

II - destinação de áreas públicas para equipamentos urbanos e comunitários e áreas verdes;

III - sistemas de circulação viária interna da gleba parcelada e de sua integração aos sistemas de circulação viária da cidade;

IV - faixas marginais de rodovias e linhas de transmissão de energia elétrica;

V - faixas marginais de proteção de cursos d'água, tais como rios, igarapés, lagos e lagoas permanentes ou temporárias.

Art. 39 - Os remembramentos que originarem loteamentos ou desmembramentos urbanos deverão respeitar os parâmetros urbanísticos e as demais obrigações determinadas nesta lei, no que couber.

Seção II

Dos Parâmetros para Dimensionamento de Lotes

Art. 40 - Os lotes resultantes dos parcelamentos terão áreas mínimas conforme previsto na lei de uso e ocupação do solo.

Art. 41 - Os parâmetros para dimensionamento dos lotes aplicam-se a todas as modalidades de parcelamento.

Art. 42 - O lote terá, obrigatoriamente, testada voltada para via de circulação ou logradouro público, exceto quando inserido em vilas e condomínios, atendendo os parâmetros definidos na legislação aplicável à matéria.

Art. 43 - Serão admitidos lotes com dimensões inferiores às estabelecidas nesta lei para os seguintes casos:

~~I - desdobramento quando o lote a ser parcelado for edificado, devendo ter área mínima de trezentos metros quadrados (300m²) e testada mínima de 10m (dez metros);~~

I – Fica autorizado o Poder Público Municipal a regularizar os imóveis edificados ou desmembrados de fato, com áreas inferior a trezentos metros quadrados (300m²) e testada inferior a 10 (dez) metros existentes até a data da publicação desta Lei; (Redação dada pela Lei nº 1.130, de 2009)

II - Áreas de Interesse Social, quando a situação de fato tornar inviável a regularização fundiária dentro dos parâmetros previstos nesta lei;

III - Programas Habitacionais de Interesse Social.

IV – Quando oriundos de loteamentos com taxa de adensamento de construção igual ou superior a 80% (oitenta por cento).

Seção III

Dos Parâmetros para Dimensionamento de Quadras

Art. 44 - As quadras terão comprimento mínimo de cento e cinqüenta metros (150m) e máximo de duzentos e cinqüenta metros (250m).

Parágrafo único - Os parâmetros para dimensionamento das quadras aplicam-se ao desmembramento e ao loteamento.

Art. 45 - Os limites máximos estabelecidos para o comprimento da quadra poderão ser alterados nas seguintes situações:

I - quando se tratar de gleba localizada em área onde a rede viária, existente ou projetada, torne desnecessária a restrição, ouvindo o órgão municipal competente;

II - quando a necessidade de preservação do patrimônio ambiental desaconselhar a abertura de vias ou logradouros públicos, seu prolongamento, modificação ou ampliação.

Parágrafo único - As situações de que trata este artigo deverão estar indicadas na fase de Consulta Prévia.

Seção IV

Dos Parâmetros para Destinação de Áreas Públicas

Art. 46 - Os parâmetros para destinação de áreas públicas aplicam-se ao loteamento e ao desmembramento.

Art. 47 - As áreas públicas serão destinadas para implantação de:

I - Vias de circulação, no caso de loteamentos;

II - equipamentos urbanos necessários ao provimento dos serviços de:

a) abastecimento de água potável;

b) energia elétrica pública e domiciliar;

c) recolhimento e tratamento de esgotos;

d) escoamento das águas pluviais.

I - Equipamentos comunitários referentes a:

a) praça;

b) escola;

c) creche;

d) posto de saúde;

e) outros equipamentos comunitários de interesse público e social.

I - Áreas verdes.

Parágrafo único - As áreas verdes deverão corresponder no mínimo a dois por cento (2%) e no máximo a dez por cento (10%) do total da gleba.

Art. 48 - A distribuição de áreas públicas, prevista no artigo anterior, será estabelecida conforme a necessidade das áreas do parcelamento e adjacentes, e deverão ser discriminadas conforme os seguintes parâmetros:

I – Nos loteamentos, a soma total das áreas destinadas ao Município não será inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba;

~~II – Nos loteamentos, as áreas destinadas aos equipamentos comunitários deverão, ter no mínimo 10% (dez por cento) do total da gleba.~~

II – Nos loteamentos, as áreas destinadas aos equipamentos comunitários deverão, ser 10% (dez por cento) da área líquida da gleba; (Redação dada pela Lei nº1.130, de 2009)

~~Parágrafo único – No desmembramento as áreas públicas exigidas corresponderão a dez por cento (10%) do total, no mínimo, se desmembradas de área de loteamento deverá ser dispensada dessa taxa.~~

~~Parágrafo Único – No desmembramento de área acima de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), as áreas públicas exigidas corresponderão a 10% (dez por cento) da área líquida. Se desmembrada de área de loteamento é dispensada a exigência desse percentual. (Redação dada pela Lei nº 1.130, de 2009)~~

Parágrafo Único. No desmembramento de área acima de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), as áreas públicas exigidas corresponderão a 10% (dez por cento) da área líquida. Se o loteamento, desmembramento ou desdobramento for comprovadamente oriundo de área de loteamento é dispensada essa exigência. (Redação dada pela Lei nº 1.465, de 2012)

Art. 49 - A necessidade de equipamentos comunitários deverá ser identificada na fase de Consulta Prévia, considerando-se a especificidade da área onde se localiza o parcelamento,

observado o posicionamento das áreas institucionais distribuídas harmonicamente dentro mesmo.

Parágrafo único - Não serão consideradas como áreas apropriadas para equipamentos comunitários as áreas alagadiças ou com declividade superior a 20% (vinte por cento).

Art. 50 - Os equipamentos urbanos implantados para provimento dos serviços públicos, previstos no inciso II do artigo 47 desta lei, deverão respeitar a regulamentação definida pelos órgãos e entidades públicas competentes.

Art. 51 - As áreas verdes previstas no projeto de parcelamento deverão, sempre que possível, ser contíguas, evitando a fragmentação da cobertura vegetal existente e se destinam a garantir a permeabilizade do solo e a melhoria microclimática.

Parágrafo único - Poderão ser consideradas como áreas verdes aquelas que se enquadrarem nas seguintes condições:

I - áreas de preservação permanente situadas as margens dos cursos d'água, tais como rios, igarapés, nascentes, lagos e lagoas permanentes ou temporárias;

II - áreas remanescentes de vegetação nativa especialmente junto aos cursos d'água perenes ou intermitentes, descritos no inciso I.

Seção V

Dos Parâmetros para Sistema Viário

Art. 52 - Os parâmetros para sistema viário, previstos no Anexo III desta lei, aplicam-se ao loteamento.

§ 1º - A representação gráfica das vias encontra-se no Anexo III desta lei.

§ 2º - Complementam os parâmetros definidos nesta lei as normas técnicas brasileiras e aquelas previstas no Plano Municipal Integrado de Transportes e Mobilidade, quando houver.

§ 3º - A articulação das novas vias ao sistema viário adjacente, existente ou projetado, será indicada na fase de Consulta Prévia com o parecer do órgão municipal responsável pelo tráfego urbano.

§ 4º - Em casos especiais, deverão ser estudadas melhores formas de concordância entre as vias existentes e o novo loteamento;

§ 5º - O percentual destinado ao sistema viário não poderá ser inferior a 15% do total da gleba.

Art. 53 - A arborização das vias deverá seguir os parâmetros estabelecidos pelo setor municipal competente.

Art. 54 - No caso da impossibilidade de prolongamento ou ligação das novas vias ao sistema viário adjacente, poderá ser adotada a praça de retorno para arremate das vias locais que permita o retorno de veículos.

Art. 55 - Os passeios deverão ter caimento de 3% (três por cento) no sentido do logradouro público.

Seção VI

Dos Parâmetros para Faixas de Proteção

~~**Art. 56** - Ao longo das faixas de domínio de rodovias estaduais e federais será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de cada lado, respeitando os parâmetros previstos na legislação sobre a matéria.~~

"Art. 56. Ao longo das faixas de domínio de rodovias estaduais e federais será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de cada lado, no limite mínimo de 05 (cinco) metros de cada lado.**” (NR) (Redação dada pela Lei nº 2.093, de 14 de outubro de 2020).**

Art. 57 - Ao longo das faixas de domínio das linhas de transmissão de energia elétrica será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, dezesseis metros (16m) de cada lado, respeitado a legislação sobre a espécie.

Art. 58 - Ao longo de cursos d’água tais como rios, igarapés, nascentes, lagos e lagoas permanentes ou temporários, a reserva de faixas não edificáveis será, no mínimo, equivalente às respectivas áreas de preservação permanente, definidas pelo Código Florestal Lei, nº 4.771, de 15 de Setembro de 1965 e pelas resoluções do Conselho Nacional de Meio Ambiente - CONAMA.

CAPÍTULO V

DOS CONDOMÍNIOS E VILAS

Art. 59 - Os condomínios urbanísticos serão constituídos na forma da lei federal aplicável e da Lei de Uso e Ocupação do Solo, obedecendo as seguintes condições:

I - os lotes deverão ter frente para as vias internassendo a testada igual ou inferior ao comprimento máximo de quadra estabelecido nesta lei;

II - os parâmetros para as vias de circulação interna dos condomínios deverão ser os mesmos previstos para o sistema viário dos loteamentos.

III - os parâmetros para as edificações do condomínio deverão observar as distâncias mínimas estabelecidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo, inclusive para cada edificação que constitua uma unidade domiciliar.

Art. 60 - O projeto e a execução do condomínio urbanístico deverão observar as mesmas exigências para desmembramento, previstas nesta lei.

Art. 61 - O condomínio urbanístico poderá ser executado em etapas, de forma a não haver interrupção no andamento das obras.

Parágrafo único - A execução em etapas do condomínio urbanístico submete-se à aprovação do cronograma de execução da obra pelo órgão Municipal competente.

Art. 62 - A edificação de vilas deverá obedecer aos parâmetros dispostos na Lei de Uso e Ocupação do Solo **e do Decreto nº 5.296/2004**.

CAPÍTULO VI

DA REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 63 - A regularização de parcelamentos do solo para fins urbanos, em área já habitada, realizados em desacordo com a legislação municipal deverá ser efetuada observando-se os procedimentos desta lei;

§ 1º - Considera-se em desacordo com a legislação Municipal para o disposto no caput deste artigo os parcelamentos que:

I - não tiveram projeto apresentado para aprovação do órgão Municipal competente;

II - mesmo aprovados, não cumprirem as exigências feitas na autorização expedida.

III - foi aprovado mas não foi registrado no cadastro imobiliário do Município e no Cartório de Registro de Imóveis.

IV – Exigência do Decreto nº 5.296/2004.

§ 1º - A regularização do parcelamento não exime de responsabilidade a pessoa física ou jurídica que tenha violado a legislação municipal.

§ 2º - O empreendimento de obras e serviços que esteja em desconformidade com a legislação Municipal será embargado conforme o previsto no Capítulo III desta lei, aplicando-se as demais penalidades cabíveis nos termos desta lei.

§ 3º - Será admitida a substituição do projeto aprovado pelo setor municipal competente, quando a desconformidade tornar inviável ou extremamente difícil a implantação do projeto original.

§ 4º - Em caso de alteração de projeto já registrado no Registro Geral de Imóveis, serão observadas as providências previstas na legislação federal aplicável.

Art. 64 - Não será admitida a regularização de parcelamento do solo para fins urbanos realizado nos locais mencionados no parágrafo único do artigo 3o desta lei.

§ 1º - Aplica-se, para fins de regularização fundiária, o previsto no caput do artigo 3º desta lei.

§ 2º - A regularização de parcelamento do solo em Áreas de Interesse Social, previstas no Plano Diretor Estratégico e **Participativo** de Boa Vista, obedecerá regras próprias, estabelecidas na lei que as instituir.

Art. 65 - Na regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, o Município adotará como referência os parâmetros urbanísticos dispostos na Seção II do Capítulo IV desta lei.

§ 1º - O Município poderá aceitar para fins de regularização do parcelamento, a substituição parcial da destinação de áreas públicas no próprio empreendimento por:

I - doação de terreno em área próxima;

II - construção de equipamento comunitário em área indicada pelo Município em terreno particular a ser doado ao Município ou em terreno público municipal;

III - pagamento em moeda corrente, a ser destinado ao Fundo Municipal de Habitação.

§ 2º - A faculdade prevista no § 1o deste artigo passará por avaliação prévia do órgão técnico competente, observando-se a equivalência entre os valores envolvidos.

§ 3º - O Município poderá estabelecer, ouvido o Conselho Municipal da Cidade de Boa Vista e mediante lei, parâmetros específicos para os empreendimentos a serem regularizados, especialmente no que tange à:

I - dimensão dos lotes;

I - dimensão das quadras;

III - sistema viário.

IV – Estudos de viabilidade urbanísticas, no caso habitação de interesse social.

§ 4º - O Município, nos casos mencionados no parágrafo anterior, deverá compensar a fixação de parâmetros menos restritivos, valendo-se, principalmente, para este fim, dos instrumentos urbanísticos previstos na legislação municipal.

Art. 66 - Serão exigidas, para a regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, conforme o caso, a execução de obra e serviços previstos nos artigos 26 a 29 desta lei.

Seção II

Dos Procedimentos

Art. 67 - O processo de regularização do parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser iniciado por:

I - requerimento do responsável pelo parcelamento;

II - requerimento de qualquer interessado;

III - ato de ofício.

Art. 68 - O requerimento para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, quando apresentado pelo responsável pelo empreendimento, deverá estar acompanhado de:

I - título de propriedade do imóvel devidamente registrado;

II - planta do imóvel antes do parcelamento promovido, conforme o previsto no artigo 9o desta lei;

III - projeto de parcelamento conforme o previsto nos artigos 14 e 15 desta lei;

IV - cronograma de execução da obra e serviços ainda não concluídos, quando for o caso.

§ 1º - Ato do Executivo Municipal regulamentará o processo administrativo de regularização do parcelamento por iniciativa do responsável pelo empreendimento.

§ 2º - Em caso de comprovar-se a impossibilidade de apresentação da planta do imóvel em período anterior ao empreendimento, deixará de ser exigida tal providência.

Art. 69 - O requerimento para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, quando apresentado por qualquer interessado, deverá estar acompanhado, no mínimo, de:

I - documento comprobatório da propriedade ou da posse de boa fé.

II - termo de compromisso de regularização do parcelamento do solo;

III - planta do imóvel antes do parcelamento promovido, conforme o previsto no artigo 9o desta lei;

IV - projeto de parcelamento conforme o previsto nos artigos 14 e 15 desta lei;

V - cronograma de execução da obra e serviços ainda não concluídos, quando for o caso.

§ 1º - O requerimento poderá ser apresentado por associação, acompanhado de cópia do ato constitutivo devidamente registrado.

§ 2º - Em caso de comprovar-se a impossibilidade de apresentação da planta do imóvel em período anterior ao empreendimento, deixará de ser exigida tal providência.

§ 3º - Ato do Executivo Municipal regulamentará o processo administrativo de regularização do parcelamento por iniciativa de qualquer interessado.

Art. 70 - Quando for identificada a existência de parcelamento do solo para fins urbanos em desacordo com as condições previstas no artigo 1o desta lei, o órgão Municipal competente notificará o responsável pelo empreendimento para proceder à devida regularização, sob pena de aplicação das penalidades previstas nesta lei.

§ 1º - Para fins de regularização do parcelamento do solo será exigida:

I - apresentação de planta do imóvel antes do parcelamento promovido, conforme o previsto no artigo 9º desta lei, a ser realizada no prazo de trinta (30) dias contados a partir da:

a) data final prevista para o prazo de defesa do notificado, caso esta não tenha sido exercida;

b) data de notificação da decisão final da autoridade competente que confirme a necessidade de regularização do parcelamento e a responsabilidade do notificado.

I - projeto de parcelamento conforme o previsto nos artigos 14 e 15 desta lei, no prazo de trinta (30) dias contados da data de apresentação da planta mencionada no inciso I deste artigo;

II - cronograma de execução da obra e serviços ainda não concluídos, quando for o caso, para conclusão no prazo máximo de 2 (dois) anos.

§ 2º - O disposto nos incisos I e II do caput deste artigo aplica-se apenas em caso de:

I - parcelamento sem projeto apresentado;

II - parcelamento para o qual tenha sido alterado o projeto originalmente aprovado.

§ 3º - O cronograma para execução da obra e serviços não concluídos será apresentado com o projeto de parcelamento do solo ou, quando este não for necessário, em 60 dias contados da:

a) data final prevista para o prazo para defesa do notificado, caso esta não tenha sido exercida;

b) data de publicação da decisão final da autoridade competente que confirme a necessidade de regularização do parcelamento e a responsabilidade do notificado.

§ 4º - Em caso de comprovar-se a impossibilidade de apresentação da planta do imóvel em período anterior ao empreendimento, deixará de ser exigida tal providência.

Art. 71 - Em se tratando de parcelamento do solo sem solicitação junto ao Município, o órgão municipal competente, em conjunto ou paralelamente ao Ministério Público, promoverá a identificação do responsável pelo empreendimento.

Art. 72 - Além das penalidades aplicadas por infrações verificadas, será aplicada multa diária ao responsável pelo parcelamento que não atenda a notificação para a regularização do parcelamento, de acordo com os valores de multas a serem estabelecidas através de lei ordinária.

Art. 73 - Iniciado o procedimento para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos por ato de ofício serão adotadas as providências judiciais previstas na legislação federal em relação aos pagamentos pendentes para aquisição dos lotes.

Parágrafo único - O Município poderá desistir da ação prevista no caput deste artigo quando se verificar o atendimento à notificação prevista no artigo 76 e o satisfatório andamento do procedimento de regularização do parcelamento.

Art. 74 - Aprovado o requerimento para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, será expedida a autorização correspondente.

§ 1º - As atividades exigidas para regularização deverão ser iniciadas em 60 (sessenta) dias a contar da expedição da autorização, sob pena de multa diária, cujo valor será estabelecido por lei ordinária.

§ 2º - O interessado providenciará as alterações necessárias junto ao Cartório de Registro de Imóveis, conforme o caso, observando-se o mesmo prazo previsto na legislação federal.

§ 3º - A apresentação do parcelamento do solo para aceitação final do órgão municipal competente deverá ocorrer no prazo máximo de 2 (dois) anos contados da data da autorização, sob pena de multa diária a ser estabelecida através de lei ordinária.

Art. 75 - Para atender a função social da cidade e da propriedade urbana, o Município poderá promover diretamente as obras e serviços para fins de regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, quando:

I - não for atendida a notificação pelo responsável pelo parcelamento;

II - não for possível identificar o responsável pelo parcelamento.

§ 1º O disposto neste artigo aplica-se inclusive nos casos em que:

I - haja débitos tributários sobre a propriedade da gleba;

II - não esteja atualizado o registro imobiliário sobre a gleba.

§ 2º - O Município exigirá do responsável pelo parcelamento ou de qualquer obrigado solidário ou subsidiário o ressarcimento das despesas provenientes das obras e serviços relativos ao empreendimento, incluindo o acréscimo de vinte por cento (20%) a título de administração, sem prejuízo das sanções aplicáveis.

§ 3º - No caso de se mostrar inviável o ressarcimento pelo responsável pelo parcelamento, o Município poderá exigir, conforme o caso, o ressarcimento pelos possuidores ou proprietários existentes da área de fato parcelada.

§ 4º - No caso do parcelamento ter sido promovido por órgão ou entidade pública, poderá ser estabelecido convênio com o Município, compartilhando-se as atribuições previstas nesta lei.

Art. 76 - As obras e serviços assumidos pelo Município visando a adequada urbanização, quando não houver projeto aprovado ou esse necessitar de alteração, serão precedidos das seguintes providências:

I - levantamento fundiário, topográfico, urbanístico e ambiental do parcelamento, caso não haja informações atualizadas;

II - elaboração de projeto de urbanização com participação da comunidade residente, avaliando inclusive a necessidade de:

a) áreas para implantação de equipamentos comunitários, identificando-as;

b) áreas verdes, incluindo-se aquelas destinadas a faixas de proteção, identificando-as;

c) obras e serviços previstos, conforme o caso, nos artigos 26 a 29 desta lei.

III - aprovação do projeto de urbanização pelo órgão municipal competente.

§ 1º - Na elaboração do projeto de urbanização, o Município observará o disposto nos artigos 14 e 15 desta lei.

§ 2º - O Município poderá alterar o projeto já aprovado quando verificar alternativa que melhor atenda ao interesse público, observando-se a legislação federal aplicável.

Art. 77 - Sempre que necessário, será dada prioridade às ações municipais relativas à regularização de parcelamentos do solo para fins urbanos situados nas zonas de recuperação urbana e ambiental, conforme definidas pelo Plano Diretor Estratégico e **Participativo** de Boa Vista;

Art. 78 - Independentemente da iniciativa para a regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, haverá a fase de vistoria final e aceitação do parcelamento, conforme o previsto nos artigos 30 a 33 desta lei.

Parágrafo único - O Município poderá expedir licença para uso e ocupação dos lotes ou mesmo a regularização dos já existentes, conforme legislação aplicável, a partir da aceitação urbanística do empreendimento.

Art. 79 - Quando promovida pelo Município a regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, caberá à Procuradoria Geral do Município encaminhar o registro do parcelamento ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 80 - O disposto neste capítulo aplica-se inclusive para regularização dos parcelamentos preexistentes à vigência desta lei, **inclusive a serem implantados pelo governo federal, estadual e municipal.**

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 81 - Com a devida anuência do proprietário do imóvel, o Município poderá instituir consórcio imobiliário para fins de parcelamento do solo, mesmo em imóveis utilizados e edificados.

§ 1º O Município celebrará contrato pelo qual adquirirá a propriedade do imóvel, com a finalidade de promover o parcelamento, comprometendo-se a realizar o pagamento através da transferência de lotes em valor economicamente equivalente ao do imóvel na época anterior ao parcelamento.

§ 2º - O projeto de parcelamento será parte integrante do contrato, podendo ser objeto de termo aditivo, e indicará os lotes destinados ao pagamento do proprietário do imóvel não parcelado.

§ 3º - Para ser estabelecido, o consórcio imobiliário deverá:

I - ser submetido à apreciação da população através da realização de pelo menos uma audiência pública, quando se tratar de imóvel com área superior à dez mil metros quadrados (10.000m2);

II - ser objeto de estudo prévio de impacto de vizinhança, quando se enquadrar nas hipóteses previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo de Boa Vista;

III - ser submetido ao Conselho **Municipal da Cidade de Boa Vista**.

Art. 82 - Os parcelamentos aprovados em data anterior à da vigência desta lei ficam sujeitos às exigências da legislação anterior.

Parágrafo único - Em caso de caducidade de autorização concedida, nova autorização somente será expedida com base nesta lei.

Art. 83 - Os valores das multas previstas no Anexo I desta Lei serão definidas por lei ordinária.

Art. 84 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação com efeitos a partir de 01 de janeiro de 2007, quando serão revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei nº 244, de 06 de setembro de 1991.

Gabinete do Prefeito de Boa Vista/RR, em 28 de Novembro de 2006.

IRADILSON SAMPAIO

Prefeito de Boa Vista

PUBLICADA NO D.O.M. 1858, DE 30/10/06.

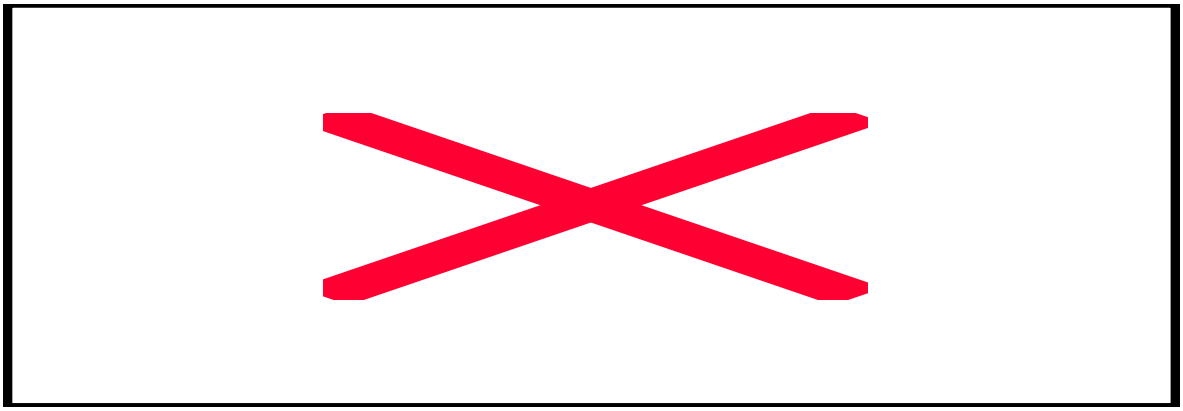
ANEXO I

QUADRO DE CLASSIFICAÇÃO DAS MULTAS

INFRAÇÃO	CONDIÇÃO
I - início ou execução de obra sem licença do setor municipal competente	a) desdobramento - simples
	b) desmembramento - simples
	c) loteamento – gravíssimo
II – execução de obra em desacordo com o projeto aprovado	a) simples
	b) grave
	c) gravíssimo
III - ausência no local da obra do projeto aprovado ou da licença de execução da obra	simpls
IV – não atender notificação para regularização do parcelamento ou não executar a regularização do parcelamento após expedição da autorização	grave

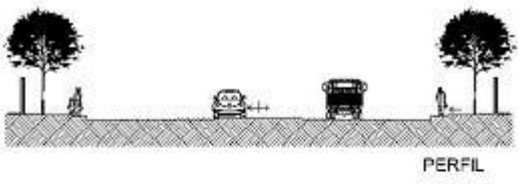
ANEXO II

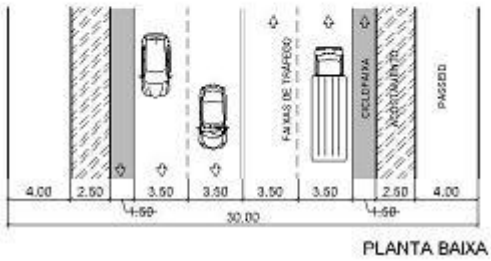
QUADRO DE PARÂMETROS PARA O SISTEMA VIÁRIO



ANEXO III

QUADRO DE PARÂMETROS PARA O SISTEMA VIÁRIO





VIA ARTERIAL