

## **LEI Nº 1.627/2007.**

**EMENTA:** Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano no Município de Santa Cruz do Capibaribe e dá outras providências.

**A MESA DIRETORA DA CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE SANTA CRUZ DO CAPIBARIBE, ESTADO DE PERNAMBUCO**, no uso das suas atribuições legais, faz saber que o Poder Legislativo aprovou a seguinte Lei, gerada a partir do Projeto de Lei 003/2007 – Executivo.

### **CAPÍTULO I**

#### **DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** O parcelamento do solo urbano no Município de Santa Cruz do Capibaribe, entendido como divisão de glebas em partes, poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento, remembramento e arruamentos devidamente aprovados.

**§ 1º** Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

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

**§ 3º** Considera-se remembramento o reagrupamento de lotes pertencentes a loteamentos para constituição de novos lotes.

**§ 4º** Considera-se arruamento, a abertura de via em terreno já parcelado na forma da lei.

**§ 5º** Considera-se parcelamento de interesse social aquele destinado aos grupos de carência identificados no Município, e regulamentado pelo Poder Público, mediante Decreto.

**§ 6º** O disposto neste artigo aplica-se também aos casos de parcelamento decorrentes de quaisquer negócios jurídicos, processos judiciais ou extrajudiciais, bem como às chácaras ou granjas de recreio.

**Art. 2º** O parcelamento do solo para fins urbanos só serão permitido nas zonas urbanas e de expansão urbana no Município.

**Parágrafo único.** Nenhuma modalidade de parcelamento do solo será permitida em:

- I- terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de executadas as obras e serviços que assegurem o escoamento adequado das águas;
- II- terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III- terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências formuladas pela Prefeitura;
- IV- terrenos nos quais as condições geológicas não aconselhem edificações;
- V - Áreas sujeitas à preservação:
  - a) áreas de preservação ecológicas;
  - b) áreas contendo matas, florestas ou outras formas de vegetação, sem prévia manifestação favorável das autoridades competentes;
  - c) áreas cujas características naturais o Poder Público tenha interesse em defender e proteger.
- VI- áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis.

**Art. 3º** O Município não aprovará loteamento de gleba “distantes” da mancha urbana, cuja realização exija a execução de obras e serviços de infra-estrutura urbana, inclusive de vias de acesso, nas áreas adjacentes, salvo se tais obras e serviços forem executados pelo loteador, às suas próprias custas, e se a gleba localizar-se em áreas propícia para urbanização, segundo as diretrizes de desenvolvimento urbano decorrentes do planejamento municipal.

**Parágrafo único.** Na hipótese de concordar com a execução de obras e serviço a que alude este artigo, o loteador deverá firmar termo de compromisso e oferecer

caução idônea e suficiente para a completa e perfeita execução de tais obras pelo Município, caso descumpra sua obrigação.

**Art. 4º** Quando se tratar de urbanização específica, de interesse social, promovida pelo Poder Público, o Município poderá admitir lotes com dimensões inferiores às mínimas previstas nesta Lei.

**CAPÍTULO II**  
**DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO**  
**SEÇÃO I**  
**DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS DOS LOTEAMENTOS**

**Art. 5º** Nos loteamentos para fins urbanos será obrigatória à execução por parte do loteador, no mínimo, das seguintes obras e equipamentos urbanos:

- I- abertura de vias de circulação inclusive vias de acesso, quando for o caso, sujeitas à compactação e pavimentação poliédrica, asfáltica ou similar, conforme padrões e exigências constantes de decreto;
- II- demarcação de lotes, quadras e logradouros, com a colocação de marcos de concreto;
- III- obras destinadas a escoamento de águas pluviais, inclusive galerias, guias, sarjetas e cancelas, conforme padrões técnicos e exigências do Poder Executivo;
- IV- construção do sistema público de esgoto sanitário, de acordo com normas e padrões técnicos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, por órgão ou entidade pública competente;
- V- construção do sistema público de abastecimento de água, de acordo com normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT, por órgão ou entidade pública competente;
- VI- obras de contenção de taludes e aterros, destinados a evitar desmoronamentos e o assoreamento de águas correntes ou domentes;

- VII-** construção de rede de energia elétrica e iluminação pública, conforme normas e padrões técnicos exigidos pelo órgão, entidade pública ou empresa concessionária do serviço público de energia elétrica;
- VIII-** obras e serviços destinados ao tratamento paisagístico das vias e logradouros públicos; e
- XI-** arborização de vias.

**§ 1º** Nos loteamentos destinados a granjas ou chácaras de recreio, cujos lotes se enquadrem nos modelos de parcelamento MP/5 e MP/6, do Anexo I desta Lei, o loteador poderá abrir vias de circulação e, quando for o caso, executando a compactação e tratamento superficial com cascalho ou material equivalente.

**§ 2º** Nos loteamentos destinados ao uso industrial, e além das obras exigidas nos incisos II a VII deste artigo, o loteador deverá obrigatoriamente, executar mais as seguintes:

- I-** abertura de vias de circulação, inclusive vias de acesso, com tratamento superficial, compactação e pavimentação asfáltica; e
- II-** construção de todas as unidades do sistema público de esgoto industrial de acordo com as normas e padrões técnicos estabelecidos pelos órgãos e entidades públicas competentes.

**§ 3º** Nos casos de urbanização específica de interesse social, promovida pelo Poder Público, poderão ser admitidas obras de infra-estrutura urbana de padrões diversos dos estabelecidos neste artigo.

**§ 4º** As obras previstas neste artigo deverão ser executadas e concluídas, obrigatoriamente, dentro do prazo máximo e improrrogável de 2 (dois) anos, contados a partir da data de aprovação do projeto de loteamento, devendo cada etapa ser executada dentro do respectivo prazo previsto no cronograma físico-financeiro que for aprovado pelo Município.

**§ 5º** A Execução das obras prevista neste artigo será vistoriada e fiscalizada pelo Município.

**Art. 6º** Da área total objeto do projeto de loteamento serão destinadas áreas para uso público que, em conformidade com as diretrizes e a localização determinadas pelo Município, que correspondam, no mínimo, a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba loteada,

sendo 15% quinze por cento, no mínimo dessas áreas, destinadas exclusivamente a equipamentos comunitários e áreas de uso público.

§ 1º As áreas a que se refere este artigo serão, obrigatoriamente, registradas em cartório em nome do Município, quando do registro do loteamento.

§ 2º Da área destinada exclusivamente a equipamentos e áreas livres de uso público, previstas neste artigo, 50% (cinquenta por cento) terão sua localização definida pelo Município.

§ 3º No caso de loteamentos industriais, com lotes de áreas superiores a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), o percentual de áreas de uso público poderá ser reduzido a critério do Município.

§ 4º A critério do Poder Executivo, o disposto no “*caput*” deste artigo aplica-se às áreas não parceladas com uso urbano.

**Art. 7º** O comprimento máximo das quadras será de 300 m (trezentos metros) e a profundidade não deverá ultrapassar de 80 m (oitenta metros)

**Art. 8º** As vias de circulação do loteamento deverão ser articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com topografia local.

**Parágrafo único.** Nos loteamentos cujas vias venham a ser prolongamento de outras vias oficiais existentes, caso estas possuam largura inferior à prevista para seu tipo, no anexo II desta Lei, poderá ser permitida a redução da caixa de rolamento da via, com ampliação dos respectivos passeios.

**Art. 9º** Para efeito de aplicação desta lei, as vias públicas urbanas são classificadas, conforme as respectivas funções e características diversas, em:

- I- **VIAS ARTERIAIS** - são as destinadas ao tráfego preferencial e à circulação de veículos entre as áreas distantes, devendo ligar áreas com maior intensidade de tráfego ou as principais rodovias a ser integradas ao sistema de vias expressas, com vistas à melhor distribuição do tráfego as vias coletoras e locais;
- II- **VIAS COLETORAS** - são as que possibilitam a circulação de veículos entre vias arteriais e locais;
- III- **VIAS LOCAIS** - são as destinadas ao tráfego lento e à circulação de veículos entre áreas próximas, devendo ser usadas como acesso para

áreas residenciais, comerciais ou industriais e ser construídas de modo a dificultar sua utilização como atalho entre vias arteriais; e

**IV- VIAS ESPECIAIS** - são as destinadas a usos específicos exclusivos, tais como vias para pedestres, ônibus, bicicletas ou outros similares.

§ 1º As vias arteriais, coletoras e locais, respectivamente, subdividem-se, cada uma, em principais e secundárias.

§ 2º Além da destinação diversa, as diferenças específicas entre os distintos tipos de vias de circulação de veículos, mencionados neste artigo, estão indicadas nos Anexos nº II e III, desta Lei, através de indicação de medidas e padrões viários diversos para cada tipo.

**Art. 10.** Na execução da obras de abertura de vias de circulação de veículos deverão ser observadas, no mínimo, as medidas e demais padrões viários constantes dos Anexos II e III, desta Lei.

**Art. 11.** Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, estradas vicinais, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica e dutos, será obrigatória a reserva de faixa "*non aedificandi*", de 15 (quinze) metros de cada lado.

§ 1º Ao longo dos rios e qualquer curso d'água, águas dormentes e nascentes, será obrigatória a reserva de faixas paralelas "*non aedificandi*" e preservação permanente em ambas as margens, de acordo com o disposto no art. 2º da Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, com a nova redação dada pela Lei nº 7.803, de 18 de julho de 1989, com as seguintes larguras mínimas, medidas horizontalmente, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água desde o seu nível mais alto em faixa marginal cuja largura mínima seja:

- I- de 30 (trinta) metros para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;
- II- de 50 (cinquenta) metros para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;
- III- de 100 (cem) metros para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;
- IV- de 200 (duzentos) metros para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura; e
- V- de 500 (quinhentos) metros para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros.

§ 2º As faixas mínimas de reserva “*non aedificandi*” definidas no § 1º deste artigo deverão, necessariamente, ser consideradas a partir do nível mais alto do curso d’água, ou seja, do seu leito maior sazonal ou calha ocupada no período de cheia. Caso existam registros de cotas altimétricas históricas máximas de cheia, essas deverão ser tomadas como referência para delimitação das faixas de reserva “*non aedificandi*”.

§ 3º As faixas a que se referem os parágrafos anteriores, poderão destinar-se:

- I- proteção do solo nas margens dos referidos cursos d’água; e
- II- obras de tráfego ou de servidão.

§ 4º Para as nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados “olhos d’água”, qualquer que seja a sua situação topográfica, a faixa *non aedificandi* deverá ter um raio mínimo de 50 (cinquenta) metros.

§ 5º Não será aprovado nenhum novo parcelamento de solo que não atenda o disposto nesta Lei.

**Art. 12.** Consideram-se de preservação permanente as florestas e demais formas de vegetação natural ao longo das águas correntes ou dormentes, sendo obrigatória sua preservação de acordo com o art. 2º da Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, alterada pela Lei Federal nº 7.803, de 18 de julho de 1989.

**Art. 13.** Os parcelamentos que contiverem ou margearem cursos de água ou águas dormentes e, ainda, drenos naturais deverão submeter-se às diretrizes e aos projetos específicos da autoridade competente em saneamento.

**Art. 14.** Ao longo de águas correntes ou dormentes, deverão ser destinadas, pelo loteador, as obras de proteção contra o assoreamento que forem exigidas pelo Município.

**Art. 15.** Quando da execução de obras de terraplanagem para a implantação de loteamentos, deverão ser executadas obras de sistemas de drenagem, de forma a preservar as linhas naturais de escoamento das águas superficiais.

**Parágrafo único.** O sistema de drenagem a ser executado deverá acomodar-se às linhas de drenagem natural, podendo ser exigido, sempre que necessário, estruturas terminais, tais como, muros de ala e de testa, dissipadores de energia e proteção de linha de escoamento, ao longo do trajeto até o lançamento no fundo do vale mais próximo, de modo a prevenir problemas relativos a erosão, assoreamento e enchentes.

**Art. 16.** Os lotes não poderão ter a área e testada inferiores às respectivas dimensões mínimas fixadas no Anexo I desta Lei, para o modelo de parcelamento mais restritivo autorizado por esta Lei.

§ 1º Para efeito de aplicação desta Lei, as dimensões mínimas a que se refere o “*caput*” deste artigo são agrupadas em 6 (seis) classes, denominadas “modelos de parcelamento”, no Anexo I desta Lei.

§ 2º A destinação, zoneamento e os modelos de parcelamento do solo permitidos nos loteamentos serão definidos pelo Município quando do fornecimento de diretrizes.

§ 3º A elevação das dimensões de testada e área de lote, em decorrência de fusão, acarretará a aplicação das limitações próprias ao modelo de parcelamento em que o lote resultante se enquadrar.

§ 4º Nos terrenos que tiverem mais de uma testada para logradouro público pelo menos uma dela deverá ter a dimensão mínima prevista no respectivo modelo de parcelamento, de acordo com o disposto no Anexo I desta Lei.

§ 5º No cruzamento de vias públicas os dois meios fios deverão ser concordados por um arco circular com raio mínimo igual a 5m (cinco metros).

## SEÇÃO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS DOS DESMEMBRAMENTOS

**Art. 17.** Nos desmembramentos, o Município poderá reservar áreas destinadas a uso público especial, de conformidade com critérios que venham a ser aprovados pelo Poder Executivo.

**Parágrafo único.** As áreas referidas neste artigo serão transferidas para o Poder Público mediante registro do desmembramento do Cartório de Registro de Imóveis competente, nos termos da legislação federal pertinente, devendo o parcelador apresentar ao Município, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias.

**Art. 18.** Aplicam-se aos desmembramentos, no que couber, os requisitos urbanísticos exigidos para o loteamento em especial o disposto nos preceitos contidos nesta ou em outras leis pertinentes.

**Art. 19.** Ficam dispensados das exigências do art. 5º desta Lei os desmembramentos de áreas inferiores a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), observando-se o máximo de um desmembramento por parcelador.

## SEÇÃO III



## DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS DOS PARCELAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

**Art. 20.** Nos parcelamentos de interesse social, será obrigatória a execução, por parte do loteador, no mínimo, das seguintes obras e equipamentos públicos:

- I- abertura de vias circulação, inclusive vias de acesso, quando for o caso, sujeitas à compactação e o tratamento superficial com cascalho ou material equivalente;
- II- demarcação de lotes, quadras e logradouros, com a colocação de marcos de concreto;
- III- obras destinadas ao escoamento de águas pluviais, adequadas à situação local, conforme padrão técnico e exigência da Prefeitura; e
- IV- obras de contenção de taludes e aterros, destinadas a evitar desmoronamentos e o assoreamento de águas correntes e dormentes.

§ 1º O loteador terá a obrigatoriedade de construir rede de iluminação pública, rede de distribuição de energia e tratamento paisagístico das vias e logradouros.

§ 2º Serão admitidas, a critério do Município, tecnologias para abastecimento de água e esgotamento sanitário, desde que sejam atendidos todos os padrões e normas técnicas estabelecidos por órgãos e entidades competentes.

§ 3º As obras previstas neste artigo deverão ser executadas e concluídas, obrigatoriamente, dentro do prazo máximo e improrrogável de 2 (dois) anos, contados a partir da data de aprovação do projeto, devendo cada etapa ser executada dentro do respectivo prazo previsto no cronograma físico-financeiro que for aprovado pelo Município.

§ 4º A execução das obras previstas neste artigo será vistoriada e fiscalizada pelo Município.

**Art. 21.** Somente os parcelamentos definidos, nos termos desta Lei, como de interesse social poderão ser enquadrados no modelo de parcelamento MP/1, constante do Anexo I desta Lei.

§ 1º Os parcelamentos de que trata este artigo deverão possuir 80% (oitenta por cento) ou mais dos lotes enquadrados neste modelo.

§ 2º Nos parcelamentos de que trata este artigo, permitir-se-á que os lotes dêem frente para vias de pedestres, desde que estas possuam largura mínima de 8m (oito metros), de acordo com o anexo II desta Lei, constante desta Lei, e comprimento máximo de 80 m (oitenta metros).

**Art. 22.** Aplicam-se aos parcelamentos de interesse social, no que couber, os demais requisitos urbanísticos exigidos para o loteamento.

**CAPÍTULO III**  
**DA APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO**  
**SEÇÃO I**  
**DAS DIRETRIZES**

**Art. 23.** O Município fixará as diretrizes para elaboração de projeto de loteamento e das obras de infra-estrutura urbana, a serem executadas pelo loteador mediante a apresentação de requerimento por ele firmado e dos seguintes elementos:

- I- título de propriedade do imóvel;
- II- planta de situação do imóvel, delimitada em planta oficial do Município, que permita sua perfeita localização;
- III- planta do imóvel, em 3 (três) vias, em escala 1:1000 ou maior, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA - e Prefeitura, contendo:
  - a) as curvas de nível a distância adequada;
  - b) a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;
  - c) a localização de arruamentos vizinhos, das vias de comunicação, das áreas livres e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local e em suas adjacências;
  - d) a localização de monumentos naturais ou artificiais, matas e florestas, bosques, árvores frondosas isoladas, agrupamentos descontínuos ou isolados de árvores e afloramentos rochosos;

- e) construções existentes no imóvel;
- f) servidões existentes;
- g) áreas alagadiças ou sujeitas a inundações;
- h) a delimitação da gleba a ser parcelada, perfeitamente definida, com indicação de todos os confrontantes; e
- i) esboço do que se propõe realizar, definindo o tipo de uso predominante pretendido e o cálculo da área do imóvel.

§ 1º As plantas a que se refere este artigo devem ser assinadas pelo proprietário da gleba a ser loteada e pelo autor do projeto e responsável técnico legalmente habilitado pela execução das obras no loteamento, e ser apresentadas em tantas vias quantas forem exigidas pelo Município.

§ 2º O Município terá o prazo máximo de 90 (noventa) dias para fixar as diretrizes a que se refere este artigo, interrompendo-se esse prazo durante o período necessário ao atendimento de eventuais exigências que forem feitas ao loteador.

**Art. 24.** As diretrizes a serem fornecidas pelo Município compreenderão:

- I - características, dimensionamento e tratados das vias de circulação do sistema viário do Município que deverão ter continuidade na gleba a lotear;
- II - traçado básico das vias arteriais e coletoras do loteamento, de acordo com o art. 9º desta Lei, quando for o caso;
- III - as faixas "*non aedificandi*", exigidas nos termos desta Lei;
- IV - localização e dimensões aproximadas das áreas livres de uso público e institucional;
- V - relação das obras e equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo proprietário, especificando-se:
  - a) as obras e equipamentos urbanos que deverão ser executados, após o registro do projeto de loteamento, no prazo máximo de 2 (dois) anos, desde a data da respectiva aprovação e de acordo com cronograma aprovado pelo Município.

**VI** - a definição de área e testada dos lotes, de acordo com as disposições desta e de outras leis pertinentes.

**Art. 25.** As diretrizes para loteamento vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

**Art. 26.** Aplica-se, integralmente, o disposto nos arts. 22, 23 e 24 desta Lei ao parcelamento de interesse social.

**Art. 27.** A caracterização do parcelamento de interesse social será feita mediante decreto, especialmente para cada pedido desta modalidade de parcelamento.

**Parágrafo único.** Do decreto de que trata o “*caput*” deste artigo deverão constar os seguintes elementos:

- I- da conveniência da proposta de parcelamento apresentada em requerimento, conforme determinações do art. 22 desta Lei; e
- II- dos requisitos urbanísticos, caso o requerimento seja deferido.

## **SEÇÃO II DO PEDIDO DE APROVAÇÃO**

**Art. 28.** De posse das diretrizes fornecidas pelo Município, o loteador promoverá a elaboração do projeto geométrico do loteamento e o submeterá à aprovação do Município, acompanhada dos seguintes elementos;

- I- requerimento assinado pelo proprietário de gleba a ser parcelada;
- II- certidão recente do inteiro teor da matrícula do imóvel ou, caso esta ainda não tenha sido aberta, certidão recente de transcrição do imóvel, contendo sua descrição completa e filiação vintenária, esclarecimentos sobre ônus e alienações, expedidas, em ambas as hipóteses, as certidões pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
- III- certidão negativa de débito de tributo municipais relativos ao imóvel;
- IV- o projeto devendo ser acompanhado da planta, em 5 (cinco) vias, na escala 1:1000 do loteamento, contendo:
  - a) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

- b)** o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
  - c)** as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, arcos, pontos de tangência e ângulo centrais das vias;
  - d)** os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
  - e)** a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
  - f)** a indicação em planta e perfis, de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
  - g)** a indicação do relevo do solo, por meio de curvas de nível, com altitudes eqüidistantes de 1m (um metro);
  - h)** a indicação de curso de água, nascentes e mananciais, áreas e espaços livres de uso público, áreas “non aedificandi”, confrontações e divisas da área loteada, orientação magnética e outros requisitos que venham a ser exigidos pelo Município;
  - i)** quadro estatístico contendo área de terreno, áreas de uso público, número de lotes e outras indicações julgadas necessárias pela Prefeitura Municipal de Santa Cruz do Capibaribe.
- V -** memorial descritivo, contendo:
- a)** descrição sucinta do loteamento, com suas características;
  - b)** a indicação das áreas públicas;
  - c)** a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e de serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.
- VI-** perfis longitudinais da topografia do terreno, tirados na linha dos eixos de cada logradouro;
- VII-** cadernetas de campo relativas ao loteamento, com o respectivo memorial de cálculo;
- VIII-** projeto das redes de escoamento das águas pluviais e superficiais, com canalização em galerias ou canais abertos, indicando-se as obras de

arte, quando exigidas e necessária conservação dos novos logradouros;

- IX-** memorial justificativo e de cálculo das redes de águas pluviais;
- X-** projeto do sistema de abastecimento de água potável;
- XI-** projeto do sistema de esgoto sanitário ou industrial, conforme o caso;
- XII-** memorial de cálculo justificativo do sistema de abastecimento de água, compreendendo:
  - a)** análise das disponibilidades hídricas da bacia, em qualidade e quantidade quando se tratar de sistema de abastecimento próprio;
  - b)** projeto completo da unidade de tratamento de água, também quando tratar-se de sistema de abastecimento próprio;
  - c)** rede de distribuição;
  - d)** adutoras;
  - e)** dimensionamento do conjunto elevatório, inclusive dos dispositivos de proteção e transientes hidráulicos se for o caso;
- XIII-** memorial de cálculo justificativo do sistema de esgotos sanitários e/ou industriais, quando for o caso, compreendendo coleta, transporte e disposição final dos efluentes e, no caso de loteamentos industriais, também o tratamento;
- XIV-** especificações de materiais e da execução da obra;
- XV-** projeto das obras necessárias para a contenção de taludes, aterros e encostas;
- XVI-** cronograma físico de execução de obras; e
- XVII** - comprovante de anotação de responsabilidade técnica (ART) relativa aos projetos e obras.

§ 1º Todos os documentos apresentados deverão ser assinados pelo proprietário, pelo autor do projeto e responsável técnico pela obra, devendo ser mencionado neles o registro do profissional habilitado junto ao respectivo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA.

§ 2º O Município, poderá estabelecer normas complementares destinadas ao adequado cumprimento das exigências estabelecidas neste artigo.

**Art. 29.** Os pedidos de aprovação de desmembramentos e remembramentos deverão ser assinados pelo proprietário do terreno e acompanhado dos seguintes documentos:

- I- certidão recente do inteiro teor da matrícula do terreno ou, caso esta ainda não tenha sido aberta, certidão recente da transcrição aquisitiva, contendo sua descrição completa, a filiação vintenária, esclarecimentos sobre ônus e alienações, expedidas as certidões, em ambas as hipóteses, pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
- II- certidão negativa de débito de tributos municipais relativos ao imóvel;
- III- projeto de desmembramento e remembramento, contendo o desenho da situação atual, intermediária se for o caso, e pleiteada do imóvel, medidas, rumos e confrontações, numeração dos lotes com suas cotas, cursos de água, vias lindeiras com sua largura, áreas “non aedificandi” e outras indicações exigidas pelo Município;
- IV- comprovante de anotação de responsabilidade técnica (ART) relativa aos projetos e obras;
- V- a aprovação de projetos de desmembramentos e remembramentos, só poderá ser expedida, se os lotes resultantes do desmembramento ou remembramento, puderem constituir-se lotes independentes, respeitando-se as características mínimas de testada e área, definida para àquela zona;
- VI- os projetos de remembramento, desmembramento e alteração de cotas de lotes já aprovadas, deverão ser apresentados ao Município em 3(três) copias de cada original, sendo a planta de locação do terreno apresentado nas escalas 1:500 ou 1:1000 e a planta de situação nas escalas de 1:1000 ou 1:2000; e
- VII- a construção de mais de uma edificação dentro de um mesmo lote não constitui obrigatoriamente em desmembramento, salvo nos casos previstos no Código de Obras.

§ 1º Todos os documentos apresentados deverão ser assinados pelo proprietário e por profissional habilitado autor do projeto, devendo neles ser mencionado o número do registro junto ao respectivo Conselho Regional de Engenharia, Agricultura e Agronomia - CREA.

§ 2º O Município, poderá estabelecer normas complementares destinadas ao adequado cumprimento das exigências estabelecidas neste artigo.

**Art. 30.** A aprovação do projeto de loteamento pelo Município fica condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo loteador, no qual este obrigará-se a:

- I- executar, à própria custa, no prazo fixado pelo Município, todas as obras e equipamentos urbanos exigidos com fundamento nesta Lei;
- II- facilitar a fiscalização permanente, pelo Município, durante a execução das obras e serviços;
- III- fazer constar em todos os documentos de compra e venda, além das exigências previstas em legislação federal ou municipal, a condição de que os lotes só poderão receber construção depois de concluídas as obras previstas nos incisos I, II e III do art. 5º (quinto) desta Lei;
- IV- cumprir estritamente as determinações do Código Tributário Municipal;
- V- Iniciar a venda dos lotes somente após o registro do loteamento; e
- VI- cumprir outras exigências específicas que venham a ser feitas pelo Município, com fundamento nesta ou em outras leis pertinentes.

§ 1º No ato da assinatura do Termo de Compromisso, o loteador, para assegurar a execução de todas as obras exigidas, dará garantia de fiança idônea e suficiente, mediante instrumento adequado na forma de lei, ou caução de títulos da dívida pública, devendo o valor da garantia corresponder, na época da aprovação do projeto a 150 (cento e cinquenta) do custo orçado para a execução das referidas obras, convertido em unidade de UFM (Unidade Fiscal do Município), com base no seu valor unitário na data da aprovação do projeto.

§ 2º O pagamento das taxas e emolumentos devidos será condição prévia para a concessão do respectivo alvará de execução de obras do loteamento revogável a



qualquer momento se não forem executadas as obras dentro dos prazos estipulados, ou não for cumprida qualquer disposição desta Lei ou obrigação contraída perante o Município.

§ 3º O projeto aprovado e respectivo alvará deverão conter, respectivamente, carimbo de aprovação e a enumeração das obrigações ao loteador.

### SEÇÃO III

#### DA FISCALIZAÇÃO DAS OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA URBANA E DAS MODIFICAÇÕES DO PROJETO

**Art. 31.** A execução das obras de infra-estrutura e equipamentos urbanos deverá ser fiscalizada pelo Município, devendo o loteador, obrigatoriamente, comunicar o seu início.

**Art. 32.** Uma vez concluídas as obras, nos termos da Lei e do projeto aprovado, o Município expedirá o Termo de verificação de Execução de Obras.

**Parágrafo único.** Caso as obras não estejam em condições de perfeita aceitação, o Município intimará o loteador a corrigir as irregularidades apontadas.

**Art. 33.** O projeto de loteamento poderá ser modificado mediante proposta do loteador e a critério do Município, desde que não sejam prejudicados o desenvolvimento urbano do Município e os adquirentes de lotes observadas as disposições legais aplicáveis.

### CAPÍTULO IV

#### DO PARCELAMENTO E IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

**Art. 34.** O condomínio é formado por edificações ou conjunto de edificações residenciais autônomas entre si mantendo-se, o terreno, as circulações, os equipamentos e instalações comuns.

**Parágrafo Único.** A implantação de condomínios no perímetro urbano de Santa Cruz do Capibaribe, obedecerão aos seguintes requisitos:

- I- as glebas ou lotes terão testadas mínimas de 30m (trinta metros) e máximas de 250m (duzentos e cinquenta metros); e
- II- ficam definidas como áreas comuns: a circulação e os acessos privativos à via pública, as vias internas de circulação e acesso às

unidades privativas, as áreas destinadas a recreação, lazer e a equipamentos e instalações.

**Art. 35.** A instituição de condomínio por unidades autônomas poderá ocorrer:

I- em áreas parceladas resultantes de:

- a) loteamento;
- a) desmembramento;
- b) arruamento; e
- c) remembramento.

II- em áreas não parceladas a serem aprovadas de forma concomitante com o parcelamento pretendido.

**Parágrafo Único.** Ao inciso II deste artigo, aplicam-se as disposições inerentes à modalidade de parcelamento do solo pretendida.

**Art. 36.** É obrigatória a implantação, na instituição de condomínio por unidades autônomas, de redes de equipamentos para abastecimento de água potável, energia elétrica, drenagem pluvial, esgotos sanitários e vias de circulação.

**Art. 37.** Quando as glebas ou lotes em que se pretenda a implantação do condomínio não forem servidos pelas redes pública de água e energia elétrica, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condomínios.

**Parágrafo único.** A implantação das redes descritas neste artigo deve ser comprovada previamente mediante projetos técnicos elaborados e submetidos à aprovação dos órgãos responsáveis pelas análises dos projetos.

**Art. 38.** A instituição de condomínios por unidades autônomas obedecerá aos seguintes requisitos:

- I- terrenos com dimensões mínimas de 250,00m (duzentos e cinquenta metros) e área de até 62.500,0m<sup>2</sup> (sessenta e dois mil e quinhentos metros quadrados);
- II- dimensões máximas da área comum serão de 50% (cinquenta por cento) da área total do condomínio;
- III- áreas livres de uso comum para jardins, acessos e equipamentos de lazer e recreação serão de 20% (vinte por cento), no mínimo, da área total do condomínio;
- IV- acesso à via pública adequado ao trânsito de veículos e pedestres e vias de circulação interna com caixa de rolamento com largura não

inferior a 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) e passeios com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) em ambos os lados; e

- V- índices urbanísticos, adequação do uso pretendido à zona e estacionamento, conforme estabelece a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 39.** Nenhum parcelamento em condomínio poderá bloquear a via do sistema viário de ligação das áreas que lhes são limítrofes.

**Art. 40.** Os condomínios poderão ser fechados a critério do empreendedor, obedecidas as seguintes disposições:

- I- os condomínios fechados não poderão impedir sob qualquer forma, o acesso público às margens de rios, lagoas, vias e demais áreas integrantes do patrimônio público; e
- II- para promover os acessos necessários às áreas acima discriminadas, será exigida via pública.

**Art. 41.** As obras relativas às instalações e áreas comuns deverão ser executadas simultaneamente com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

§ 1º O órgão municipal competente poderá autorizar a instituição do condomínio, ainda que os respectivos projetos não contenham aqueles relativos às edificações privativas desde que a previsão das cotas de área máxima de construção e taxa de ocupação atribuídas à área de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, constem na escritura pública da respectiva área privativa.

§ 2º A alteração das condições aprovadas e registradas dependerá de nova análise e aprovação do órgão municipal competente.

## **CAPÍTULO V DO EXERCÍCIO DO PODER DE POLÍCIA ADMINISTRATIVA**

**Art. 42.** A Administração Municipal, através de seus órgãos competentes, promoverá a articulação do exercício do seu poder de polícia administrativa para o parcelamento do solo com o exercício das competências correspondentes nos demais níveis de governo.

**Art. 43.** Os infratores das disposições desta lei no que concerne às obras e projetos estão sujeitos as seguintes sanções:

- I- advertência, com fixação de prazo de 72h00 (setenta e duas) horas, para regularização da situação;
- II- embargo da obra no caso de empreendimento iniciado ou executado sem a aprovação da Secretaria competente da Administração Municipal, ou ainda, em desacordo com o projeto aprovado ou com inobservância das restrições existentes;
- III- demolição da obra, em até:
  - a) dois dias úteis após decorrido o prazo de defesa da Notificação ou Auto de Infração;
  - b) dois dias após o indeferimento das alegações apresentadas em atendimento à interpelação do Poder Público Municipal, não sendo possível a regularização da obra;
- IV- multa graduada proporcionalmente à natureza da infração e área do empreendimento em valor não inferior a 150 (cento e cinquenta) UFGs e não superior a 1500 (mil e quinhentos) UFGs;

**Art. 44.** Responderá solidariamente pela infração o proprietário ou possuidor de terreno no qual tenha sido praticada a infração ou ainda, quem, por si ou preposto, por qualquer modo, a cometer, concorrer para sua prática ou dela se beneficiar.

**Art. 45.** Da aplicação de penalidades previstas nesta Lei caberá defesa. O infrator será notificado e intimado para apresentar defesa dentro do prazo de 3(três) dias ao Chefe do Poder Executivo.

**Art. 46.** O ato de aprovação de parcelamento que contrariar preceito desta Lei deverá ser revogado por autoridade competente, que promoverá a imediata apuração de responsabilidade e aplicará as penalidades cabíveis ao servidor responsável, se for o caso.

**Art. 47.** As infrações serão apuradas mediante diligências realizadas por agentes credenciados do Município, quando as constatarem.

**Art. 48.** A aplicação das penas contidas na presente Lei, não exclui a responsabilidade civil ou criminal a quem possa estar sujeito em especial às dispostas nos arts. 50, 51 e 52 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, devendo as autoridades encaminharem a competente ação civil ou penal, depois de imposição definitiva das penas administrativas, contidas nesta lei.

**CAPÍTULO VI**  
**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 49.** As obras referentes ao parcelamento, cujo licenciamento de construção haja sido concedido anteriormente à data da vigência desta Lei, deverão ser iniciadas no prazo de validade do licenciamento, sob pena de caducidade.

**Art. 50.** Não caberá ao Município responsabilidade por erro de execução, pela diferença de área, em lotes e quadras de parcelamento aprovados.

**Art. 51.** Serão examinados de acordo com esta lei e toda legislação urbanística de Santa Cruz do Capibaribe, na forma subsidiária, os processos administrativos cujos requerimentos hajam sido protocolados nos órgãos encarregados de sua aprovação até a data da vigência desta Lei.

**Art. 52.** Fica determinado como “*non aedificandi*” à área do entorno do aterro sanitário, compreendida no raio 1 Km, medido a partir dos seus limites externos, localizado no sítio Pintor, à margem esquerda da Estrada Vicinal, que liga o acesso a partir da PE-60 até a localidade denominada Cacimba de baixo, ficando esta área destinada à preservação ambiental.

**Art. 53.** Os casos omissos da presente Lei serão dirimidos pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, após ouvido o órgão técnico competente.

**Art. 54.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 55.** Revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei nº 749/83.

Sala das Sessões, em 28 de fevereiro de 2007

**Dimas Pereira Dantas**

- PRESIDENTE -

**José Moura Filho**

- 1º SECRETÁRIO -

**Aguinaldo Xavier Alves da Rocha**

- 2º SECRETÁRIO -

**ANEXO I – LEI Nº 1.627/2007**

**MODELOS DE PARCELAMENTO**

MODELOS	ÁREA DO LOTE (MÍNIMA M <sup>2</sup> )	TESTADA (MÍNIMA M <sup>2</sup> )
MP/1	(*) 125	6,25
MP/2	(*) 200	8,00
MP/3	360	12,00
MP/4	525	15,00
MP/5	1000	20,00
MP/6	3000	25,00
(*) Modelos vedados em áreas lindeiras às vias com largura $\geq 20,00$ m		

**ANEXO II - LEI Nº 1.627/2007**

**CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS DAS VIAS URBANAS**

CLASSIFICAÇÃO		SEÇÃO TRANSVERSAL TIPO						RAMPA MÁXIMA (*3)		
		PISTAS DE ROLAMENTO		ESTACIONAMENTO		LARGURA MÍNIMA DO PASSEIO (m)	LARGURA MÍNIMA DO CANTEIRO CENTRAL (m)	LARGURA TOTAL (m)	PERMITIDA (%)	ADMISSÍVEL (%) (* 2)
		NÚMERO DE PISTAS	LARGURA MÍNIMA DA PISTA (m)	NÚMERO DE FAIXAS	LARGURA MÍNIMA DA FAIXA (m)					
ARTERIAL	PRINCIPAL	4	3,5	2	2,5	5	5	34	10	12
	SECUNDÁRIA	4	3,25	2	2,5	4	3	29	12	12
COLETORA	PRINCIPAL	2	3,5	2	2,5	4	-	20	12	15
	SECUNDÁRIA	2	3,5	2	2,5	3	-	18	15	15
LOCAL	PRINCIPAL	2	3,25	2	2,25	2	-	15	15	18
	SECUNDÁRIA	2	3	1	2	2	-	12	18	18
PEDESTRES (*1)		1	8	-	-	-	-	8	20	20

Observações:

(\*1) Admitida somente nos parcelamentos de interesse social (ver art. 22 - § 2º)

(\*2) Admitida em trechos até 100m (cem metros) de comprimento

(\*3) A declividade mínima admitida é 0,5 % (cinco décimos por cento).

**ANEXO III – Seção Transversal das Vias Urbanas - LEI Nº 1.627/2007**