

PROJETO DE LEI Nº 4.586, DE 18 DE ABRIL DE 2024

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo na modalidade Desdobro, no âmbito do Município de Timóteo, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE TIMÓTEO aprova:

CAPÍTULO I DO DESDOBRO DE LOTES

Art. 1º Fica instituído, nos termos da presente Lei, o desdobro de lotes como meio de regularização de uso do solo no âmbito do Município de Timóteo.

§ 1º O desdobro é modalidade de regularização de parcelamento do solo consolidado até a data de 22 de dezembro de 2016, e consiste em fracionamentos de lotes que já tenham sido submetidos a algum tipo de parcelamento anterior, mediante processo ordinário de parcelamento ou de regularização fundiária.

§ 2º É obrigatório que os lotes descritos nos termos do parágrafo anterior contêm com as dimensões mínimas definidas nesta Lei, e que não implique em abertura de novas vias ou logradouros, tampouco a modificação dos equipamentos eventualmente já existentes.

Art. 2º Será admitido o desdobro nas seguintes hipóteses:

I – se tratar de lotes oriundos de regular parcelamento do solo e que houver ao menos duas edificações construídas até a data prevista no §1º, do art. 1º desta Lei;

II – se tratar de lotes oriundos de processo de regularização fundiária, devidamente registrado, e que possua, no mínimo, duas edificações construídas até a data prevista no §1º, do art. 1º desta Lei.

Art. 3º O projeto de desdobro de que trata esta Lei deverá ser submetido à aprovação do Poder Executivo, mediante seus órgãos competentes, bem como atender, cumulativamente, aos seguintes requisitos:

I – contar com pelo menos 1 (uma) edificação sobre cada um dos lotes-fruto do respectivo desdobramento;

II – que os lotes resultantes contêm com área de, no mínimo, 60,00 m² (sessenta metros quadrados), para cada lote desdobrado;

III – que os lotes resultantes, após a divisão, contêm com testada mínima de 5,00 m (cinco metros);

IV – que para cada unidade autônoma inserida nos lotes com edificações de casas geminadas, térreas ou assobradas, verifique-se construções em fração perfeitamente determinada no lote e com confrontações independentes para a via pública;

V – nos lotes de esquina, a testada mínima contenha projeção do raio de curva;

VI – os recuos a serem obedecidos em lotes de esquina, resultantes do desdobro, deverão ser correspondentes ao lote original;

VII – a alteração pretendida não poderá causar nenhum prejuízo, alteração ou abertura de novos logradouros ou vias.

Art. 4º O requerimento apresentado pelos interessados no desdobro previsto nesta norma deverá ser instruído, sem prejuízo de eventuais outras exigências feitas pelo setor responsável, com os seguintes documentos:

I – projeto completo, contendo o memorial descritivo, detalhamento da área antes do procedimento, situação pretendida após o desdobro, Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e assinatura do proprietário, do autor do projeto e do responsável técnico;

II – título de propriedade do imóvel;

III – certidão negativa de débitos municipais dos atuais e pretensos proprietários dos imóveis;

IV - documentação comprobatória da ocupação consolidada na área, até a data de 22 de dezembro de 2016.

Art. 5º Todos os fracionamentos devem respeitar a área mínima de lote estabelecida por esta Lei e, nos casos em que o desdobro resultar em lotes com tamanho inferior ao disposto na norma, só poderá ser aprovado se mencionada parcela for lembrada ou unificada a outra, no mesmo ato, atendendo aos parâmetros estabelecidos

Art. 6º Será admitida a unificação de lotes com o intuito de formar novas áreas para a aprovação do desdobro, desde que em parcelamento já aprovado e sempre respeitando as disposições previstas nesta Lei.

CAPÍTULO II

DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

Art. 7º Incumbe ao interessado, concomitantemente com o procedimento de desdobro, instruir processo de regularização das edificações eventualmente existentes nos lotes a serem desdobrados

Art. 8º Toda edificação concluída ou habitada, consolidada até a data prevista no § 1º do art. 1º e que esteja em desconformidade com as normas urbanísticas vigentes, é passível de regularização, nos termos desta Lei.

§ 1º Entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de regularização esteja com as paredes erguidas, com as instalações hidrossanitárias e de energia elétrica, concluídas assim como a cobertura executada.

§ 2º Para os imóveis e edificações que não possuam cadastro, será necessário o respectivo cadastramento, como requisito do processo de regularização das edificações.

§ 3º A comprovação da existência e conclusão da edificação realizar-se-á por meio de documentos, tais como:

I - registros em cartório;

II - escritura ou contrato de compra e venda;

III – fotografias, fotos aéreas ou imagens de satélite que possibilitam comprovar a existência da edificação consolidada na data de 22 de dezembro de 2016;

IV - outros meios lícitos de prova a serem apresentados documentalmente pelo proprietário do imóvel.

§ 4º Igualmente serão passíveis de regularização, nos termos da presente Lei, as edificações que apresentarem as seguintes condições:

I - vãos de iluminação e ventilação abertos em desacordo com os afastamentos previstos, desde que expressamente autorizados por vizinho, com firma reconhecida, e propriedade ou posse comprovada do imóvel limítrofe, ou ainda, em caso

de vãos existentes há mais de 1 (um) ano, desde que não seja verificada oposição de terceiros ou do poder público;

II - balanço de marquise ou compartimento habitável sobre logradouro público (calçada), desde que não ultrapasse o alinhamento do meio-fio da rua e não haja o lançamento de águas pluviais em terrenos vizinhos ou diretamente em passeios públicos (calçadas), neste último caso, admitindo-se o lançamento das águas por dutos condutores às sarjetas das vias sob as calçadas;

III - que impliquem em alteração das frações ideais das unidades autônomas, desde que expressamente autorizadas pelo condomínio ou administradora onde se localiza o imóvel;

IV - que estejam em desacordo com o alinhamento de testada previsto, desde que submetidos à apreciação prévia da Gerência de Licenciamento e Expansão Urbana do Município de Timóteo;

V - imóveis de uso e/ou interesse público em desacordo com a legislação.

Art. 9º A Administração Municipal poderá exigir obras de adequação para garantir a estabilidade, a segurança, o direito de vizinhança, conforme preconiza o Código Civil, e a conformidade de uso da edificação

Art. 10 Poderão ser regularizadas mais de uma edificação no mesmo lote, concluídas ou habitadas, desde que verificadas condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade

Art. 11 Não será passível de regularização, para efeitos de aplicação do disposto nesta Lei, a edificação que:

I – esteja invadindo logradouro público, ressalvado o estabelecido nos incisos II e IV, do §4º do art. 8º, desta Lei;

II – esteja situada em área de riscos, assim reconhecida pela Defesa Civil do Município;

III – implicar em riscos à estabilidade, à segurança, à higiene ou à salubridade;

IV – identificada como de interesse de preservação nas suas diversas formas, tenha sido descaracterizada arquitetonicamente, nos termos de parecer técnico emitido por setor competente;

V – seja objeto de litígio relacionado à execução de obras irregulares, salvo se houver decisão judicial que admita a regularização.

Art. 12 A regularização das edificações deverá ser protocolada juntamente com o requerimento de desdobro, devendo o processo administrativo respectivo ser instruído, com a juntada, no mínimo, da seguinte documentação:

I – procuração do proprietário, quando for o caso, ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) firmada por aquele;

II - cópia de documento que comprove a titularidade do imóvel;

III - cópia da documentação comprobatória de que a edificação a ser regularizada foi consolidada até a data de 22 de dezembro de 2016;

IV - Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT) e laudo de vistoria assinado por profissional competente, atestando as condições de estabilidade, salubridade e habitabilidade do imóvel;

V - Certidão de Vistoria ou Habite-se, emitidos pelo Corpo de Bombeiros Militar ou pela Prefeitura, quando for o caso;

VI - Habite-se sanitário, quando for necessário;

VII - planta de situação e localização em escala adequada com quadro de áreas e índices urbanísticos;

VIII - projeto arquitetônico simplificado ou croqui de planta, neste segundo caso, quando se tratar de edificações residenciais com menos de 70,00 m² (setenta metros quadrados) de área construída;

Parágrafo único. Ao regulamentar esta Lei, o Poder Executivo poderá determinar a apresentação de outras informações ou documentos necessários para a instrução do feito, bem como juntará, de ofício, a cópia da folha de dados para cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) do ano corrente.

Art. 13 A regularização de que trata este Capítulo consiste na aprovação do projeto arquitetônico simplificado, no fornecimento de Certidão Detalhada, com informações e dados sob responsabilidade do responsável técnico, bem como Certidão de Habitabilidade (Habite-se) do imóvel edificado, expedidas pelo setor competente da Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente.

CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 14 As informações contidas nos projetos, plantas, memoriais e outros documentos técnicos elaborados por profissional arquiteto, engenheiro, projetista, responsável técnico, corretor e/ou despachante, serão de inteira responsabilidade do profissional.

§ 1º O registro, representação e/ou apresentação de informações falsas e/ou imprecisas implicará na apuração e responsabilização do profissional por falsidade ideológica e aplicação de multa administrativa, no valor de 1.000 (mil) UPFMT.

§ 2º Para efeitos do disposto no parágrafo anterior, considera-se informação falsa aquela consistente em erro grosseiro ou dolo com objetivo de induzir ao erro a Administração Pública.

Art. 15 Decreto do Poder Executivo regulamentará esta Lei no que for preciso

Art. 16 Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 17 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Timóteo, 16 de abril de 2024; 59º ano de emancipação político-administrativa do Município.

Douglas Willkys
Prefeito de Timóteo

MENSAGEM Nº 031, DE 16 DE ABRIL DE 2024.

Senhor Presidente da Câmara Municipal de Timóteo
Ilustres Vereadores

Com nossos cordiais cumprimentos, submetemos para deliberação do Plenário dessa Augusta Casa Legislativa, o apenso Projeto de Lei que *“Dispõe sobre o Parcelamento do Solo na modalidade Desdobro, no âmbito do Município de Timóteo, e dá outras providências”*.

Com efeito, conceitua-se desdobro o procedimento de parcelamento do solo que, por sua vez, envolve a divisão legalmente permitida da área original de um terreno em mais áreas independentes, cada qual com sua matrícula individualizada, desde que assegurado os padrões e normas urbanísticos que regem o ordenamento territorial do Município.

Detalha-se que o desdobro percorre, em diferentes fases de processamento, uma regular análise de viabilidade do terreno, elaboração do projeto com ART, submissão aos órgãos municipais competentes e, por fim, a aprovação e registro das unidades individualizadas.

No caso particular do Município de Timóteo, é consabido que a ausência de efetivas políticas públicas de ordenamento territorial no passado, alinhado ao crescimento desordenado dos núcleos urbanizados, resultou em uma série de problemas de ordem urbanísticas, hodiernamente enfrentado pelo Poder Público.

É neste contexto e alinhado as disposições federais atinentes a matéria, que a proposta legislativa, ora submetida, propõe, sem relegar os elementos basilares da ordenação urbana, a possibilidade de regularizar eventuais unidades que, embora já tenha sofrido algum fracionamento clandestino, possua as dimensões mínimas previstas na norma para serem consideradas “unidades autônomas”.

Destaca-se, outrossim, que a proposta estabelece um marco temporal, no esteio do que já foi definido pelo §2º do art. 9º da Lei Federal 13.465/17, de sorte que o procedimento de desdobro, longe de pretender substituir o modelo ordinário de parcelamento do solo, aplica-se exclusivamente a regularização das situações já consolidadas

Assim sendo e em obediência às disposições das legislações aplicáveis à espécie, apresentamos o presente PL, pugnando aos nobres edis pela sua tramitação e aprovação, nos moldes em que se encontra.

Cordialmente,

Douglas Willkys
Prefeito de Timóteo