

---

**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA NOVA**

---

**SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**  
**LEI MUNICIPAL Nº 618/2018**

LEI MUNICIPAL N.º 618/2018. LAGOA NOVA (RN), 28 DE MAIO DE 2018

“Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e a instituição de condomínios por unidades autônomas constituídos por duas ou mais edificações destinadas à habitação unifamiliar ou coletiva, bem como reconhece como de expansão urbana a área denominada de Trangolo II, nos termos desta lei, e dá outras providências”.

**LUCIANO SILVA SANTOS**, Prefeito de Lagoa Nova, no uso de suas atribuições faz saber, no cumprimento do disposto na Lei Orgânica do Município de Lagoa Nova, que a Câmara Municipal promulgou e eu sanciono a seguinte Lei.

**CAPÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos e a instituição de condomínios por unidades autônomas constituídos por duas ou mais edificações à habitação unifamiliar ou coletiva, conforme dispõe a Lei Federal n.º 4.591 de 16 de dezembro de 1964, serão procedidos na forma desta Lei e dependerão de aprovação e autorização da Prefeitura Municipal, através da Secretaria Municipal de Meio ambiente.

Parágrafo Único – Deverão ser observadas as disposições das legislações estaduais e federais pertinente

Art. 2º - Parcelamento do solo para fins urbanos é a divisão de terras em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação.

Art. 3º - Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específicas, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por Lei Municipal.

Art. 3º - Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específicas, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por Lei Municipal.

Art. 4º - O parcelamento do solo para fins urbanos será realizado nas formas de loteamento, desmembramento e fracionamento.

Art. 5º - **(artigo suprimido pela Emenda Legislativa nº 01 ao projeto de Lei 027/2018).**

Art. 6º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 7º - O parcelamento do solo deverá atender as exigências da Legislação Ambiental Federal, Estadual e Municipal e aos critérios de distribuição espacial de usos, aos padrões de urbanização e ao traçado do sistema viário, constante do Plano Diretor ou das diretrizes gerais de ocupação do território.

Art. 8º - Deverá ser solicitada análise de viabilidade de implantação de parcelamento, o qual não representará a aprovação e liberação do Projeto, no qual o município definirá as diretrizes municipais para sua implantação.

Parágrafo Único – Equiparar-se-ão aos loteamentos para os efeitos desta Lei, os arruamentos que se constituírem em abertura ou prolongamento de vias, realizados por particulares, mesmo que estas tenham sido previstas pelo município.

Art. 9º - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em 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.

Art. 10 – Fracionamento é uma forma de parcelamento do solo sem abertura de ruas e sem destinação de áreas públicas. Esta isenção ocorre ou porque a dimensão da área é igual ou menor que o tamanho máximo permitido para fracionamento (módulo de fracionamento), ou porque o fracionamento está sendo proposto para uma área resultante de um loteamento, no qual já ocorreu a destinação de áreas públicas.

Parágrafo Único - Considera-se módulo de fracionamento o imóvel que a ser fracionado tenha área igual ou inferior a 2.500,00m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados).

Art. 11 – Consideram-se também fracionamentos, desde que não impliquem em alteração do sistema viário, as seguintes modalidades de parcelamento:

I – O parcelamento de gleba ou lote do qual a parcela resultante, com qualquer dimensão, se destine a ser reunida a lote limdeiro, desde que o imóvel remanescente permaneça com as dimensões mínima de área e testada com frente para a via pública, estabelecidas nesta Lei Municipal;

II – A divisão consensual ou judicial, bem como a partilha de imóveis, notadamente, nas hipóteses de:

- a) Dissolução da sociedade conjugal;
- b) Sucessão “causa mortis”;
- c) Dissolução de sociedades ou associações constituídas anteriormente à data de vigência da Lei Federal nº 6.766/79;
- d) Extinção de condomínio constituído anteriormente à data de vigência da Lei Federal nº 6.766/79;

§ 1º - Do fracionamento previsto no Inciso II, não poderá resultar maior número de lotes do que o de co-proprietários do imóvel original, observando-se a exigência de frente para via pública, testada e área mínimas previstas nesta Lei Municipal.

§ 2º - Quando a divisão prevista no Inciso II implicar na necessidade de abertura de vias, deverá atender a todas as disposições exigidas nos loteamentos.

Art. 12 – Também ficam obrigados ao cumprimento das disposições firmadas pela presente Lei, os loteamentos, desmembramentos, remembramentos, arruamentos, em virtude de divisão de imóvel, seja amigável ou judicial, inclusive quando praticada em inventário.

Art. 13 – Considera-se forma de parcelamento do solo para efeitos desta Lei e outras normas urbanísticas municipais, a instituição de condomínios por unidades autônomas constituídos por duas ou mais edificações destinadas à habitação unifamiliar ou coletiva, conforme estabelecido no artigo 8º, a e b, da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 14 – A constituição de condomínios sob a forma prevista no Código Civil, deverá obedecer às disposições desta lei, sempre que de fato, sejam praticados, na área em condomínio, atos característicos de loteamento, desmembramento ou fracionamento.

Art. 15 – Os parcelamentos do solo urbano regidos pela presente Lei Municipal, em função do uso a que se destinam, classificam-se em:

I – residenciais – aqueles destinados ao uso residencial e às atividades comerciais e de serviços que lhes são complementares;

II – de interesse social – loteamentos residenciais promovidos exclusivamente pelo Poder Público e destinados à população de baixa renda;

III – para a implantação de sítios de recreio - aqueles localizados em área urbana destinada a esta finalidade por Lei Municipal;

IV – industriais – aqueles destinados ao uso industrial e às atividades comerciais e de serviços que lhes são complementares.

§ 1º – O parcelamento do solo obedecerá aos dispositivos de controle de uso e ocupação do solo, previstos pela legislação urbanística do Município.

Art. 16 – Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para zona em que se situe.

Art. 17 – Consideram-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas.

Art. 18 – A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZEIS) consistirá, no mínimo, de:

- I – vias de circulação;
- II – escoamento das águas pluviais;
- III – rede para o abastecimento de água potável;

IV - Soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

Parágrafo Único – O escoamento das águas pluviais deve ser definido por meios técnicos e em acordo com o tipo de pavimentação utilizada no loteamento.

Art. 19 - **(artigo suprimido pela Emeda Legislativa nº 01 ao projeto de Lei 027/2018).**

Art. 20 - O ato que determinar a incorporação de área situada na zona de expansão urbana ao perímetro urbano deverá definir o zoneamento, bem assim a forma de uso e ocupação a ser praticada em dito espaço, desde que ainda não previstos na normalização da espécie.

Art. 21 - Para que ocorra a incorporação de que cuida o artigo anterior, a área a ser incorporada deverá ser contígua ao perímetro urbano e servida por infra-estrutura mínima, assim considerada as redes de eletricidade, água, luz, esgoto, bem assim como acesso viário.

Art. 22 – Para aprovação dos programas de parcelamento do solo, deverão ser apresentados e aprovados junto aos órgãos competentes municipais.

## **CAPÍTULO II DA RESPONSABILIDADE E DA GARANTIA**

Art. 23 – É encargo exclusivo do responsável pelo parcelamento e demarcação das quadras e dos lotes, bem como a execução das obras exigidas pela presente Lei Municipal, que serão fiscalizadas pelos órgãos competentes, de acordo com suas normas específicas.

Art. 24 – As áreas destinadas ao sistema viário, à recreação e ao uso institucional exigidas por esta Lei, passarão ao domínio público municipal desde a data do registro do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis, sem qualquer indenização.

§ 1º - Considera-se área de uso institucional aquela destinada à utilização, pelo Poder Público, para serviços administrativos em geral e serviços ao público e de equipamentos públicos.

§ 2º - Considera-se equipamento público: escolas, unidades de saúde, sede comunitária, cemitérios, órgãos da administração municipal.

§ 3º - Considera-se área de recreação aquela destinada a atividade de lazer, esportivas, culturais e cívicas.

§ 4º - O disposto neste artigo não se aplicará aos condomínios de que trata esta Lei.

Art. 25 – As áreas de recreação e de uso institucional, bem como as vias públicas constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo interessado, salvo nas seguintes hipóteses, observados, respectivamente, os Artigos 18, 23 e 28 da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979:

I. Caducidade do ato administrativo de aprovação;

II. Cancelamento do registro do parcelamento;

III. Alteração parcial do parcelamento registrado, desde que aprovada pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único – O Município não poderá alienar as áreas de que trata este Artigo, nem destiná-las a fins distintos daqueles previstos no projeto aprovado, salvo venda ou permuta para aquisição de outra área de valor equivalente, a fim de melhor realocar a atividade pública, ouvida a população atingida, na forma da legislação municipal pertinente.

Art. 26 – A aprovação dos projetos de loteamentos e condomínios de que trata esta Lei, bem como os projetos de desmembramentos para os quais esta Lei exija a execução de obras de infra-estrutura, fica condicionada à prestação de garantia e à assinatura de Termo de Compromisso pelo empreendedor.

Art. 27 – As modalidades de garantia são as seguintes:

I. Garantia hipotecária;

II. Caução em dinheiro, em títulos da dívida pública ou fidejussória;

III. Fiança bancária;

IV. Seguro-garantia.

Art. 28 – A garantia em qualquer das suas modalidades indicadas no Artigo anterior, terá valor equivalente ao custo orçado das obras, aceito pelos órgãos técnicos municipais.

Parágrafo Único – A garantia hipotecária além de atender ao disposto no caput deste Artigo, corresponderá, no mínimo a 50% (cinquenta por cento) da área total de lotes.

Art. 29 – Quando se tratar de hipoteca, o pacto da prestação de garantia será celebrado por escritura pública onde constará a identificação das áreas dadas em garantia, pela individualização

correspondente a lotes do projeto aprovado e através do sistema de coordenadas, tomando como ponto de referência marcos permanentes, determinados pela Prefeitura Municipal.

§ 1º - Não poderão ser dadas em garantia hipotecária as áreas das vias, áreas de recreação, bem como as destinadas ao uso institucional e áreas não edificáveis ou vedadas ao parcelamento constantes do projeto de parcelamento e atendendo ao disposto na Seção I do Capítulo III da presente Lei.

§ 2º - A garantia hipotecária somente poderá ser prestada sob a forma de primeira hipoteca.

§ 3º - Os lotes dados em garantia hipotecária não poderão ser comercializados antes da conclusão das obras de urbanização exigidas por esta Lei.

Art. 30 – A garantia prestada poderá ser liberada parcialmente, a critério da Prefeitura Municipal, na medida em que forem executadas as obras segundo o cronograma de execução físico financeiro aprovado, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

Art. 31 – Após o cumprimento das formalidades legais para prestação da garantia, o interessado firmará o Termo de Compromisso, mediante o qual obrigará-se-á a:

I. Executar, às suas expensas, no prazo fixado pela Prefeitura Municipal, todas as obras constantes dos projetos aprovados e rigorosamente de acordo com as exigências dos órgãos competentes;

II. Fazer constar nos termos de compromissos de compra e venda ou outros atos de alienação de lotes, a condição de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas as obras exigidas para o parcelamento.

Art. 32 – O prazo a que se refere o inciso I do Artigo anterior não poderá ser superior a 2 (dois) anos, contados a partir da data da assinatura do Termo de Compromisso junto a Prefeitura Municipal, a juízo do órgão competente, poderá permitir a execução das obras por etapas, desde que sejam obedecidas às seguintes condições:

I. O Termo de Compromisso fixe prazo total para a execução completa das obras do parcelamento;

II. Cada etapa corresponda a, no mínimo, 1 (um) quarteirão, possuindo ligação com via pública existente; III. Sejam executadas na área em cada etapa, todas as obras previstas nos projetos aprovados, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso e gozo dos equipamentos implantados.

Art. 33 – No Termo de Compromisso constará a descrição detalhada das áreas que passarão ao patrimônio do Município.

### **CAPÍTULO III**

#### **DAS NORMAS URBANÍSTICAS**

##### **Seção I**

##### **Das Restrições e Vedações**

Art. 34 – Não será autorizado o parcelamento do solo para fins urbanos, de acordo com o que estabelecem as Leis Federais nº 6766, de 19 de dezembro de 1979, nº 4771, de 15 de setembro de 1965 e nº 7803, de 18 de julho de 1989 e a Política Ambiental do Município:

I. Terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;

II. Terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo 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 específicas da Prefeitura Municipal e, no que couber, dos demais órgãos estaduais e federais competentes;

IV. Terrenos onde as condições geológicas não aconselham edificação;

V. Áreas de preservação ecológica;

VI. Áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VII. Florestas e demais formas de vegetação naturais situadas:

a) Ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, desde seu nível mais alto em faixa marginal cuja largura mínima seja:

1. De 30 (trinta) metros para os cursos de água de menos de 10 (dez) metros de largura;

2. De 50 (cinquenta) metros para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;

3. De 100 (cem) metros para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;

4. De 200 (duzentos) metros para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;

b) Ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou

artificiais, numa distância mínima de 50 m (cinquenta metros);

c) Nas nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados “olhos d’água”, qualquer que seja a situação topográfica, numa distância mínima de 50 m (cinquenta metros) de largura;

d) No topo de morros e montes;

e) Em outras áreas previstas pela legislação municipal de uso e ocupação de solo.

§ 1º - Desde que sejam definidas por Lei, não será permitido o parcelamento do solo em áreas recobertas por florestas e demais formas de vegetação natural destinadas:

I. A atenuar a erosão das terras;

II. A formar faixas de proteção ao longo de rodovias;

III. A auxiliar a defesa do território nacional, a critério das autoridades militares;

IV. A proteger sítios de excepcional beleza ou valor científico ou histórico;

V. A asilar exemplares da fauna e da flora ameaçados de extinção;

§ 2º - Deverá ser observado as condições determinadas nas Resoluções do CONAMA.

Art. 35 – O parcelamento do solo não poderá prejudicar o escoamento natural das águas pluviais e as obras necessárias à sua garantia serão feitas obrigatoriamente nas vias ou em faixas reservadas para este fim.

Art. 36 – Nenhum curso d’água poderá ficar no interior ou junto às divisas dos lotes, sendo obrigatória a implantação de vias ou áreas públicas de recreação em ambas as margens, respeitadas as faixas de proteção exigidas por Lei.

§ 1º - A ocupação das margens dos cursos d’água existentes no imóvel a ser parcelado, obedecerão às diretrizes do órgão ambiental competente, seja Fundação Estadual de Proteção Ambiental, Secretaria Estadual de Meio Ambiente ou Secretaria Municipal de Qualidade Ambiental.

§ 2º - Os cursos d’água não poderão ser aterrados ou canalizados sem a prévia autorização da Prefeitura Municipal e, no que couber, dos demais órgãos estaduais e federais competentes.

Art. 37 – A Prefeitura Municipal poderá exigir a reserva de faixas não edificáveis no interior ou junto às divisas dos lotes, para a instalação de redes de infra-estrutura urbana.

Art. 38 – Ao longo das rodovias, adutoras, oleodutos, gasodutos e linhas de transmissão de energia elétrica, será obrigatória a reserva de faixas não edificáveis, além da faixa de domínio, dimensionadas por legislação específica.

## Seção II

### Dos Quarteirões e Lotes

Art. 39 – Os quarteirões poderão atender aos seguintes requisitos: **(Redação dada pela Emeda Legislativa nº 01 ao projeto de Lei 027/2018):**

I. Área máxima – 12.000m<sup>2</sup> (doze mil metros quadrados);

II. Extensão máxima: - 150m (cento e cinquenta metros).

Art. 40 – Os condomínios de que trata esta Lei não poderão abranger área com dimensões superiores às fixadas nos incisos I e II do Artigo anterior, nem prejudicar a continuidade do sistema viário previsto pela legislação municipal.

Art. 41 - Não será permitido o parcelamento do solo sob forma de desmembramento ou fracionamento quando resultar em faixa de lotes contíguos, de frente para uma mesma via, com extensão superior a 150m (cento e cinquenta metros), caracterizando, neste caso um loteamento.

Art. 42 - Os lotes resultantes de loteamentos, desmembramentos e fracionamentos deverão obedecer aos seguintes padrões urbanísticos:

DESTINAÇÃO PADRÃO	RESIDENCIAL	Residencial para loteamentos de interesse social (De acordo com o inciso II do Art. 15 desta Lei)	INDUSTRIAL	EM ZONA DESTINADA A SÍTIOS DE RECREIO
Testada Mínima (m)	10	8	20	20
Área mínima (m <sup>2</sup> )	250	125	500	1000

Relação Máxima entre testada e profundidade	1:2,5	1: 2,5	1: 2,5	-
---	-------	--------	--------	---

§ 1º - Os lotes de esquina deverão ter, no mínimo, testada de 12m (doze metros) para uso residencial, 9m (nove metros) para loteamentos de interesse social e 24 (vinte e quatro metros) para uso industrial.

§ 2º - As unidades autônomas dos condomínios deverão atender às disposições de controle de densidade estabelecidas em legislação municipal.

Art. 43 - Nenhum lote poderá ter frente voltada para passagens de pedestres, salvo habitação de interesse social conforme previsto no parágrafo 2º do artigo 47 desta Lei.

Art. 44 - Os quarteirões e lotes deverão ser demarcados com marcos conforme padrão adotado pela Prefeitura Municipal e sua colocação e manutenção até a venda total dos lotes são encargos exclusivos do responsável pelo parcelamento.

### Seção III

#### Das Vias de Comunicação

Art. 45 É de competência da Prefeitura Municipal a classificação das vias propostas nos projetos de loteamentos em vias principais, secundárias ou locais, conforme as diretrizes urbanísticas.

§ 1º - Via Principal é aquela destinada à circulação geral, definindo a acessibilidade aos diversos setores urbanos.

§ 2º - Via secundária é aquela destinada à canalização do tráfego para as vias principais e locais.

§ 3º - Via local é aquela destinada ao simples acesso aos lotes.

§ 4º - As vias de Locomoção não terão menos de 6(seis) metros de largura nas novas estradas que forem abertas a partir da entrada em vigor da presente lei. **(Redação dada pela Emeda Legislativa nº 01 ao projeto de Lei 027/2018)**

Art. 46 - Projeto do parcelamento do solo deverá assegurar a continuidade do sistema viário presente em seu entorno, garantindo a relação do novo parcelamento com os loteamentos vizinhos.

Parágrafo Único – A Prefeitura Municipal indicará, de acordo com as diretrizes urbanísticas ou peculiaridades locais, a posição aproximada das vias principais incidentes sobre o projeto do parcelamento.

Art. 47 – A largura das vias de comunicação, sua divisão em faixas de rolamento e passeio e demais especificações técnicas deverão obedecer aos padrões definidos de acordo com a legislação.

§ 1º - O nivelamento e a largura das vias propostas deverão ser compatibilizadas com os arruamentos adjacentes.

§ 2º - Quando forem autorizados lotes com frente para passagem para pedestres, nos loteamentos de interesse social, estas terão extensão máxima de 100 (cem) metros.

§ 3º - Nas áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) e nos loteamentos de interesse social, a critério da Prefeitura Municipal poderão ser eliminadas as faixas de estacionamento ou reduzidos os passeios.

§ 4º - Nos loteamentos industriais somente serão admitidas vias com especificações correspondentes às das vias principais e secundárias.

§ 5º - No caso em que o projeto de parcelamento do solo prever via pública na divisa da gleba a ser parcelada, a via deverá cumprir integralmente os requisitos previstos para aquela via, constantes na tabela do caput do presente artigo, a ser regulamentada por decreto, não sendo admitida a sua divisão ou fração.

Art. 48 – Os passeios deverão apresentar declividade transversal de no mínimo 2% (dois por cento) e no máximo de 3% (três por cento).

Art. 49 – As passagens para pedestres e os passeios das vias cuja inclinação longitudinal exceda a 10% (dez por cento) deverão ter degraus, em metade de sua largura, com altura máxima de 0,15m (quinze centímetros) com altura máxima de 0,15m (quinze centímetros).

Art. 50 – A altura do meio fio não poderá ultrapassar a 0,20m (vinte centímetros).

Art. 51 – O ângulo de intersecção de duas vias será, no mínimo igual a 60º (sessenta graus), salvo maiores exigências estabelecidas pela Prefeitura Municipal, quando se tratar de área com declividade acentuada.

Art. 52 – As vias sem saída deverão ter praça de retorno que permita a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 16m (dezesseis metros) e nunca inferior ao dobro da largura da pista.

Art. 53 – As faixas de domínio das rodovias não poderão ser utilizadas como vias urbanas e a construção de acessos diretos dos loteamentos às rodovias dependerá de aprovação da Prefeitura Municipal e do órgão Estadual ou Federal competente.

Art. 54 - Os parcelamentos situados ao longo de estradas federais, estaduais, municipais, ou vias férreas, deverão conter ruas locais paralelas e contíguas às referidas estradas, com largura mínima de 15,00 m (quinze metros).

Parágrafo único - Será obrigatória a reserva de faixa não edificada com largura mínima de quinze metros, ao longo de cursos d'água, rodovias, ferrovias, adutores, oleodutos e linhas de transmissão de energia elétrica.

Art. 55 - Os loteamentos situados junto a cursos d'água deverão conter ruas marginais, com larguras nunca inferiores a 15,00 m (quinze metros). Parágrafo único - Se necessário o Órgão Técnico de Planejamento Urbano da Municipalidade fixará a largura a ser observada, devendo o curso d'água ser totalmente canalizado, salvo quando caracterizada a hipótese prevista no Art. 34, alínea "a".

Art. 56 - Todos os loteamentos deverão, além de assegurar a continuidade das ruas e avenidas contíguas existentes ou projetadas, incorporar ao seu traçado viário as vias de circulação previstas no Sistema Viário Municipal, quando contidas na gleba ou lindeiras a esta, segundo previsão legal posta nesta lei.

Parágrafo único - Caberá à Prefeitura determinar a largura, perfil transversal e rampa máxima e sistema viário referido neste artigo.

Art. 57 - O Município poderá determinar, em vista das necessidades e no interesse público, a previsão de continuidade da via projetada.

Parágrafo único - Quando não houver condições técnicas para a continuidade de via projetada do loteamento, deverá ter projetada e executada praça de retorno que permita a inscrição, na faixa de rolamento, de um círculo com diâmetro mínimo de 16,00 m (dezesesseis metros).

Art. 58 - As áreas correspondentes às vias públicas do loteamento deverão ser doadas ao Município, obedecidas as previsões firmadas pela presente lei, sem ônus de espécie alguma. Parágrafo único - Igualmente, serão de responsabilidade do loteador as obras de sistematização e assentamento de toda infra-estrutura em ditas áreas, na forma exigida nesta lei.

#### **Seção IV**

##### **Das Áreas de Recreação e Uso Institucional**

Art. 59 – Nos loteamentos destinados ao uso residencial, inclusive os de interesse social, bem como nos de uso industrial, deverão ser reservadas áreas para a implantação de equipamento urbano e comunitário correspondente a, no mínimo 15 % (quinze por cento) da área total da gleba, a qual deve ser doada ao Município sem qualquer ônus para este, sendo 10 % (dez por cento) destinados à áreas de recreação e 5 % (cinco por cento) ao uso institucional, ou para permuta com vistas à concessão do mesmo fim.

§ 1º – Deverá ser observado no cálculo das áreas, que trata este artigo, a proporcionalidade à densidade de ocupação prevista para a gleba, conforme lei de diretrizes urbanística de uso e ocupação do solo.

§ 2º – O somatório das áreas exigidas no caput deste artigo e das áreas destinadas às vias de comunicação não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área da gleba.

§ 3º A destinação de uso, nos percentuais de que cuida o "caput" deste artigo, somente será diferenciada e vinculada quando da aplicação dos 15% resultar área igual ou superior a 3 (três) lotes mínimos.

§ 4º – Excetuam-se deste cálculo as áreas de preservação permanente.

§ 5º - Conforme diretrizes da política ambiental, para parcelamento do solo com área superior a 50.000 m<sup>2</sup>, deverá ser destinado 6% da área para preservação ambiental.

Art. 60 – **(artigo suprimido pela Emeda Legislativa nº 01 ao projeto de Lei 027/2018)**

Art. 61 – **(artigo suprimido pela Emeda Legislativa nº 01 ao projeto de Lei 027/2018)**

Parágrafo Único - A modalidade de parcelamento cuidado neste artigo, além das observâncias às regras ditas para uso e ocupação do solo, fica vinculada à obediência de Índice de Aproveitamento (IA) máximo de 0,4 (zero vírgula quatro) e Taxa de Ocupação (TO) máxima de 20% (vinte por cento).

Art. 62 – Nos desmembramentos destinados a sítios de recreio deverá ser reservada área para uso institucional correspondente a no mínimo

5% (cinco por cento) da área total da gleba.

Art. 63 – Nos condomínios de que trata esta Lei, deverão ser mantidas áreas livres para uso comum, destinadas a jardins e equipamentos de recreação, correspondente a, no mínimo, 10 % (dez por cento) da área total da gleba. Parágrafo único – Nos condomínios com área igual ou superior a 3000,00m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) além da área prevista no caput do artigo, deverá ser destinada área para uso institucional correspondente a, no mínimo, 5 % (cinco por cento) da área total da gleba, com frente par via pública.

Art. 64 – Caberá à Prefeitura Municipal indicar a localização aproximada dos espaços que serão destinados ao uso público, não se admitindo, para tanto, a utilização de áreas caracterizadas nos incisos I, II, III, V e VI do artigo 34.

#### **Seção V**

##### **Da Infra-estrutura**

Art. 65 – Nos loteamentos residenciais e industriais, o empreendedor deverá executar a abertura das vias de comunicação, a colocação de meio-fio, a instalação das redes de abastecimento de água potável e energia elétrica, dos sistemas de drenagem pluvial e esgotos sanitários, a implantação da rede de iluminação pública, a arborização e a pavimentação das vias públicas, a pavimentação dos passeios que delimitam as áreas de recreação e uso institucional, a colocação de muro ou cerca nas áreas de uso institucional bem como a construção das pontes e dos muros de arrimo necessários.

§ 1º - É de responsabilidade do empreendedor, da forma que trata o “caput” deste artigo, a abertura de vias de comunicação previstas na estrutura viária do Município e/ou projetadas e que fazem parte da gleba a ser parcelada.

§ 2º – O sistema de esgotamento sanitário a ser implantado no Município deverá estar de acordo com as diretrizes do Órgão Ambiental Competente, respeitado cada caso específico.

Art. 66 – Nos loteamentos destinados à implantação de sítios de recreio, o empreendedor deverá executar a abertura e o ensaibramento compactado das vias de comunicação e a construção das pontes e dos muros de arrimo necessários.

§ 1º – O sistema de abastecimento de água a ser implantado no Município deverá estar de acordo com as diretrizes do Órgão Ambiental Competente, respeitado cada caso específico.

Art. 67 – Aplicar-se-ão aos desmembramentos de glebas situadas em logradouros públicos desprovidos de infra-estrutura, conforme o uso a que se destinarem, as disposições previstas nos artigos 49 ou 50, excetuando-se aquelas referentes ao sistema viário.

Art. 68 – Os condomínios de que trata esta Lei deverão atender ao disposto no Artigo 42 e seu parágrafo primeiro ou, quando se localizarem em zonas destinadas à implantação de sítios de recreio, ao que estabelece o Artigo 66, ficando sob responsabilidade exclusiva dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos situados no interior da área condominial.

#### **CAPÍTULO IV**

##### **SEÇÃO I**

###### **Da Documentação exigida para parcelar**

Art. 69 – (artigo suprimido pela Emeda Legislativa nº 01 ao projeto de Lei 027/2018)

§ 1º (Parágrafo suprimido pela Emeda Legislativa nº 01 ao projeto de Lei 027/2018)

§ 2º As plantas, desenhos, cálculos e memoriais de que trata o presente artigo e seus itens, deverão ser assinados pelo proprietário e por profissional devidamente habilitado pelo CREA, cadastrado no Município.

Art. 70 - O Município encaminhará o processo a exame dos órgãos federais, estaduais e autarquias, sempre que julgar conveniente, aguardando o respectivo pronunciamento para se manifestar sobre o pedido.

##### **SEÇÃO II**

###### **Da tramitação preliminar dos projetos**

Art. 71 - Atendido o procedimento disciplinado pela presente lei, especialmente pelo artigo 8º, o proprietário encaminhará ao Poder Executivo, em forma de anteprojeto, pedido preliminar de aprovação do parcelamento desejado, em duas vias, cuja pretensão deverá ser instruída através dos seguintes documentos:

a) requerimento solicitando aprovação preliminar do parcelamento citando o tipo de uso predominante a que o mesmo se destina;

- b) planta de situação e localização da área a ser loteada, com indicação do sistema viário a ser implantado e adjacente;
- c) planta contendo a subdivisão das quadras em lotes com respectivas dimensões e numerações; sistema viário com indicação de largura; indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município; dimensões lineares e angulares do anteprojeto com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- d) planta planimétrica do levantamento topográfico da gleba, com curvas de nível de metro em metro;
- e) memorial descritivo contendo:
  - 1 - descrição sucinta do loteamento com suas características e a fixação de zona ou zonas de uso predominante;
  - 2 - cálculo percentual da área loteada (gleba, quarteirões, vias de comunicações, área verde e áreas públicas);
  - 3 - indicação do tipo de pavimentação a ser usada;
  - 4 - área total do imóvel objeto do loteamento, com indicação das divisas e confrontantes;
  - 5 - características fundamentais das redes de água, esgoto pluvial e energia elétrica;
  - 6 - indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
- f) declaração, do interessado, de que as despesas decorrentes da urbanização da área correrão por sua conta, já estando as mesmas incluídas nos preços dos lotes, não cabendo aos compromissários compradores ou à Prefeitura qualquer ônus;
- g) certidão, negativa geral da Fazenda Federal, Estadual, Municipal, do Foro e Ofício de Títulos e Documentos;
- h) título de propriedade, sem qualquer gravame;
- i) Anotação de Responsabilidade Técnica - ART;
- j) demais documentos exigidos pela legislação da espécie, inclusive pela Lei Federal 6.766/79 e suas alterações.

Art. 72 - O Poder Executivo deverá indicar, por escrito, e de uma só vez, todas as modificações que o anteprojeto deva sofrer, para que possa ser aprovado, sendo devolvido ao requerente uma cópia do anteprojeto contendo o elenco das alterações julgadas necessárias.

§ 1º Efetuadas as alterações solicitadas, o Poder Executivo deverá apreciar o anteprojeto corrigido, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar do reingresso do mesmo, aprovando-o, se sanadas as lacunas eventualmente apontadas.

§ 2º Havendo necessidade de nova diligência ou ouvida de órgãos estranhos à esfera do Governo Municipal, o prazo ficará dilatado, conforme necessidade e a critério da Municipalidade.

### **SEÇÃO III**

#### **Da tramitação dos projetos definitivos**

Art. 73 - Após a obtenção do parecer favorável ao anteprojeto, e feita sua locação, deverá o proprietário requerer a aprovação definitiva, mediante a apresentação de quatro vias dos documentos de ordem técnica e dos demais, exigidos na presente lei.

Art. 74 - Antes da aprovação do plano de parcelamento, o proprietário assinará em favor do Município, "Termo de Compromisso", firmando as obrigações assumidas.

§ 1º No Termo de Compromisso constarão, circunstanciadamente, todas as obrigações que ele assume, especialmente:

- a) urbanização da área;
- b) obrigação de fazer instalações e canalizações de água, luz, força e esgoto;
- c) abertura, cortes e aterros das ruas e avenidas, bem como a pavimentação prevista;
- d) cercamento das áreas institucionais;

Art. 75 - Nenhum projeto de loteamento será aprovado antes da assinatura do "Termo de Compromisso", de que cuida o artigo anterior, devendo figurar no mesmo, além das obrigações já elencadas, a indicação dos lotes ofertados em garantia da execução das obras e compromissos assumidos.

Art. 76 - A garantia hipotecária será celebrada por escritura pública, onde constará a identificação das áreas dadas em garantia, através da individualização no projeto aprovado, dos lotes e quadras onde os mesmos se localizam.

Art. 77 - Desde a escolha administrativa dos lotes a serem oferecidos em garantia da execução das obras a que se vinculou o proprietário, fica proibida a alienação do mesmo, sob qualquer forma ou condição.

Art. 78 - O Município deverá aprovar ou rejeitar o parcelamento pretendido, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data

de apresentação dos projetos urbanísticos e complementares definitivos, e desde que, dentro desse prazo, sejam também ofertadas pelo loteador as garantias quanto à execução das obras previstas.

Art. 79 - Aprovado administrativamente o projeto, o Chefe do Poder Executivo baixará Decreto correspondente, o qual conterá as condições em que o loteamento é autorizado, as obras a serem realizadas, os prazos a serem cumpridos, os lotes hipotecados como garantia das obrigações a que se vinculou as áreas cedidas ao domínio público, "croqui" de situação, bem como dados identificadores do imóvel junto ao Ofício de Registro de Imóveis competente.

Art. 80 - Após a aprovação do projeto serão devolvidas ao requerente 2 (duas) vias do mesmo, para inscrição no Registro de Imóveis competente.

Parágrafo único - O alvará de licença para implantação do parcelamento aprovado não será fornecido antes que o interessado entregue uma via completa das plantas em papel copiativo próprio para reprodução e proceda aos registros cartoriais de que trata o artigo seguinte.

Art. 81 - O proprietário, juntamente com o registro do parcelamento, adotará idêntico procedimento no que tange às áreas viárias e institucionais a serem transferidas ao Município, a título de doação, por força das exigências fixadas nesta lei e na legislação disciplinadora da espécie. Parágrafo único - Igual procedimento deverá ser adotado pelo proprietário no que concerne às áreas hipotecadas como garantia das obras que se vinculou executar

Art. 82 - Findos os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços exigidos, o Município poderá executá-los, promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes hipotecados, na forma da legislação pertinente, que se constituirão em bens dominiais do Município.

Art. 83 - A liberação dos lotes hipotecados será total ou por etapas, na medida em que forem executadas as obras segundo o cronograma de execução físico financeiro aprovado, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras. E de acordo com o "Termo de Compromisso", mediante requerimento do interessado e a critério do Município.

#### **CAPÍTULO V DA EXECUÇÃO DAS OBRAS**

Art. 84 - A execução das obras e serviços assumidos em decorrência de aprovação do parcelamento não poderá ultrapassar 2 (dois) anos.

§ 1º - O prazo estipulado neste artigo poderá excepcionalmente ser prorrogado por até 2 (dois) anos, a critério do Município, efetuando-se o pagamento de novos emolumentos.

§ 2º Durante a execução das obras de infra-estrutura, especialmente as de drenagem pluvial, deverá o interessado comunicar previamente o término da execução das canalizações, antes do seu recebimento, para que o Município, por meio de vistoria, possa verificar a sua correta execução.

§ 3º Ao requerer o alvará de licença, para implantação do parcelamento, o proprietário poderá solicitar que a mesma aconteça por etapa, respeitada a previsão desta lei.

Art. 85 - Nos loteamentos, desde que os pedidos assim o antecipem, poderá o Município aceitar o seu recebimento de forma parcelada, desde que tenham sido atendidas todas as obrigações a que se vinculou o proprietário na forma desta lei.

Parágrafo Único - No recebimento parcial, cuidado neste artigo, será adotado o procedimento regulado pelo artigo seguinte.

Art. 86 - Finalizada a execução das obras e serviços do empreendimento, e uma vez constatado, por vistoria, o preenchimento de todos os requisitos exigidos nesta lei e nos projetos aprovados, o Município expedirá, a pedido do interessado, o competente "Termo de Recebimento" do mesmo.

#### **CAPÍTULO VI DAS PENALIDADES**

Art. 87 - Constatada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, a Prefeitura Municipal notificará o empreendedor e o responsável técnico, concedendo prazo de 15 (quinze) dias para a regularização da ocorrência, contado da data da expedição da Notificação e prorrogável por igual tempo.

Art. 88 - Se não forem cumpridas as exigências constantes da Notificação dentro do prazo concedido, será lavrado o competente Auto de Infração ou, se estas estiverem em andamento, o Auto de Embargo, com a aplicação de multa em ambos os casos.

§ 1º - Provado o depósito da multa, o interessado poderá apresentar recurso à Prefeitura Municipal, sem efeito suspensivo, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, contados da data de recebimento do Auto de Infração ou de Embargo.

§ 2º - Depois de lavrado o Auto de Embargo, ficará proibida a continuação dos trabalhos, que serão impedidos, se necessário, com o auxílio das autoridades policiais ou judiciais do Estado.

Art. 89 – Pela infração das disposições da presente Lei Municipal, sem prejuízo de outras providências cabíveis, previstas nos Artigos 50, 51 e 52 da lei Federal nº 6.766/79, serão aplicadas ao infrator as seguintes multas:

I. Por iniciar a execução das obras sem projeto aprovado ou fazê-lo depois de esgotados os prazos de execução, 25 UPR's – Unidade Padrão de Referência - por hectare ou fração de gleba parcelada;

II. Por executar o parcelamento em desacordo com o projeto aprovado, 20 UPR's por hectare ou fração de gleba parcelada;

III. Pelo prosseguimento de obra embargada 15 UPR's por hectare ou fração de gleba parcelada e por dia, a partir da data do embargo.

IV. Por aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos de água sem licença da Prefeitura Municipal ou fazê-lo sem as precauções técnicas necessárias, de modo a provocar danos a terceiros ou modificações essenciais no escoamento das águas 20 UPR's por metro quadrado de terreno alterado.

V. Por outras infrações não discriminadas neste artigo, 15 UPR's.

Parágrafo Único – Na reincidência da mesma infração as multas serão aplicadas em dobro.

## **CAPÍTULO VII**

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 90 - A Prefeitura Municipal, regulamentará por Decreto os procedimentos administrativos para aprovação e execução dos projetos de parcelamento do solo urbano para fins urbanos.

Parágrafo Único – A Prefeitura Municipal poderá, ainda, estabelecer por Decreto, normas ou especificações adicionais para a execução das obras exigidas por esta Lei.

Art. 91 – Quando o proprietário de uma gleba pretender alienar uma parcela da mesma cuja área seja igual ou inferior à estabelecida no Art. 7º, inciso II desta Lei, a aprovação do parcelamento como fracionamento estará condicionada à assinatura de um Termo de Acordo, averbado no Cartório de Registro de Imóveis, mediante o qual o proprietário e seus sucessores, quando intencionarem alienar mais de uma parcela ou o restante da gleba, obrigar-se-ão à:

I – reservar as áreas para recreação e uso institucional prevista nos Artigos 59 e 60 desta Lei Municipal, proporcionalmente à área total que originalmente detinham;

II - executar a infra-estrutura exigida por esta Lei Municipal, nos termos dos Artigos 65 e 66. Art. 92 – A Prefeitura Municipal não se responsabilizará por diferenças nas dimensões dos lotes verificadas em parcelamentos aprovados nos termos da presente Lei.

Art. 93 – No local das obras de parcelamento deverão ser colocadas placas contendo a data estipulada pela Prefeitura Municipal para término das obras, o número do registro no Cartório de Registro de Imóveis, o nome, a identificação legal e o endereço dos responsáveis técnicos, além de outras exigências de órgãos estaduais e federais competentes.

Art. 94 – A denominação das vias de comunicação e demais logradouros públicos será estabelecida pelo poder público Municipal.

Art. 95 – O interessado deverá fazer constar nos atos de alienação dos lotes ou unidades autônomas de condomínios de que trata esta Lei, as restrições quanto à utilização dos mesmos em decorrência do projeto aprovado.

Art. 96 – Somente será admitida a edificação em lotes resultantes de parcelamento do solo ou em unidades autônomas dos condomínios de que trata esta Lei quando estes tiverem sido objeto de aprovação municipal.

Art. 97 - A Prefeitura Municipal somente expedirá Alvará de Licença para construir, demolir, reconstruir ou ampliar edificações nos lotes após haverem sido por ela vistoriadas e aprovadas as respectivas obras de infra-estrutura urbana.

Parágrafo Único – nos condomínios de que trata esta Lei, o fornecimento do “Habite-se” às edificações ficará condicionado à conclusão das obras de urbanização.

Art. 98 - Os processos de parcelamento do solo que estiverem tramitando na Prefeitura Municipal, em fase de solicitação de

diretrizes, na data da publicação desta Lei, deverão adequar-se às suas exigências.

Art. 99 – Os parcelamentos do solo, clandestinos ou irregulares, existentes na data de publicação desta Lei Municipal poderão ser regularizados dentro de 180 (cento e oitenta) dias, conforme os padrões urbanísticos da legislação por ela revogada e, após este prazo, estarão sujeitos aos dispositivos desta lei.

§ 1º - Fica reconhecida como de expansão urbana a propriedade denominada de Trangola II, imóvel devidamente cadastrado no INCRA sob o nº 178.063.003.158-DV.2, lavrada pelo primeiro Cartório/Ofício de Notas de Currais Novos, Livro 208, fls. 158/163, em 03/03/2015, limitando-se ao norte com Ana Fátima de Mendes Pinheiro e outro; ao Sul com Ana de Fátima Mendes Pinheiro e outro; ao Leste com José Augusto Mendes Pinheiro, e ao oeste com Rita dos Santos, Jailson Antônio Bento e José Augusto Mendes Pinheiro, possuindo 24,2 há, nos termos do memorial descritivo em anexo e que passará a fazer parte integrante desta lei.

§2º - Os proprietários e/ou incorporadores da respectiva área, deverão apresentar o projeto de parcelamento da mesma, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da vigência desta Lei e sob os moldes desta, sob pena de caducidade do direito de parcelamento.

§3º - O presente reconhecimento de extensão de área urbana restará revogado, perdendo a sua eficácia, caso o prazo estabelecido no “caput” deste artigo, decorra sem que os projetos de parcelamentos venham a ser devidamente protocolados juntos à Prefeitura Municipal.

§4º - A regularização dos parcelamentos clandestinos ou irregulares existentes na data de publicação desta Lei Municipal que, por suas condições de ocupação, não possam ser enquadrados neste Artigo, obedecerá aos padrões estabelecidos pelo órgão competente, mediante aprovação da Câmara Municipal.

Art. 100 – Os casos omissos na presente Lei Municipal serão resolvidos pela Prefeitura Municipal, mediante parecer de seu órgão técnico ou parecer de órgãos estaduais e federais competentes, ouvida a população atingida, na forma da legislação Municipal pertinente.

Art. 101 – Deverão ser criadas as comissões de monitoramento da legislação, de vistoria e do Conselho, no prazo máximo de 180 dias a contar da aprovação desta lei.

Art. 101 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogada as disposições em contrário.

**LUCIANO SILVA SANTOS**

Prefeito

**Publicado por:**

Flavio Roberto Alves da Silva

**Código Identificador:**86F4163B

---

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado do Rio Grande do Norte no dia 29/05/2018. Edição 1777

A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:

<http://www.diariomunicipal.com.br/femurn/>