



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE BONITO

PROJETO DE LEI N° 12, DE 22 DE MARÇO DE 2010

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no município de Bonito e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Bonito, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Esta Lei estabelece as normas gerais para o parcelamento do solo para fins urbanos no município de Bonito.

§ 1º Não são considerados para fins urbanos os parcelamentos para a exploração agropecuária ou extrativista.

§ 2º Os parcelamentos para fins urbanos só poderão ser aprovados se localizados nas macrozonas urbanas, de acordo com os limites fixados pela Lei do Plano Diretor de Bonito.

Art. 2º. A Lei de Parcelamento do Solo Urbano de Bonito é fundamentada na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, modificada pela Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999; na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que trata de condomínios em edificações, em especial seu art. 8º e demais legislações federais, sua aplicação far-se-á em consonância com estas leis federais, e ainda, com os dispositivos pertinentes do Plano Diretor do município.

Art. 3º. As normas sobre uso e ocupação do solo urbano, bem como o estabelecimento dos índices urbanísticos para ocupação do solo, serão os constantes da Lei do Plano Diretor e da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano do município de Bonito.

CAPÍTULO II
DAS DEFINIÇÕES

Art. 4º. São adotadas as seguintes definições para a compreensão do conteúdo e para os efeitos desta Lei:

I – áreas de interesse social: são aquelas destinadas preponderantemente a habitações de interesse social, nos termos constantes do Plano Diretor do município de Bonito, sendo destinadas ao atendimento de população de baixa renda, aí incluídas as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;

II – áreas de uso público: aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público e a outros logradouros públicos;

III – chácara de recreio: lotes com grandes áreas, destinados à habitação unifamiliar, nos quais será permitida a existência de duas habitações, uma principal e outra secundária;

IV – condomínio urbanístico: é a divisão do imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de ruas de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio;

V – desmembramento: a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL MUNICÍPIO DE BONITO

- VI – desdobro: é a divisão da área do lote para formação de novo ou de novos lotes;
- VII – empreendedor: o responsável, pessoa física ou jurídica, de natureza pública ou privada, pela implantação de parcelamento do solo, sendo considerados empreendedores:
- a) o proprietário do imóvel objeto do empreendimento;
 - b) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel para executar o projeto de parcelamento do solo, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária;
 - c) as cooperativas habitacionais, as associações de proprietários ou compradores, que assumam a responsabilidade pela implantação do empreendimento e tenham título de propriedade do imóvel ou executem o projeto de parcelamento do solo, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária;
- VIII – equipamentos comunitários: os equipamentos de educação, assistência social, cultura, saúde, esporte, lazer, segurança, administração, serviços de utilidade pública e similares;
- IX – equipamentos urbanos: os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação pública, drenagem de águas pluviais, coleta e disposição de resíduos sólidos, rede telefônica, gás canalizado, rede de fibra ótica e outras redes de comunicação;
- X – gestão plena: condição do município que reúna simultaneamente os seguintes requisitos:
- a) plano diretor, independentemente do número de habitantes, aprovado e atualizado nos termos da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
 - b) órgãos colegiados de controle social nas áreas de política urbana e ambiental, ou, na inexistência destes, integração com entes colegiados intermunicipais constituídos com esta mesma finalidade, em ambos os casos garantida na composição a participação da sociedade civil, bem como assegurado o princípio democrático de escolha dos representantes e o caráter deliberativo das decisões tomadas em matéria ambiental e urbanística;
 - c) órgãos executivos específicos nas áreas de política urbana e ambiental, ou integração com associações ou consórcios intermunicipais para o planejamento, a gestão e a fiscalização nas referidas áreas, nos termos da Lei nº 11.107, de 6 de abril de 2005;
- XI – gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XII – habitação secundária: é aquela isolada da edificação principal, sendo acessória à primeira;
- XIII – infraestrutura básica: consiste nos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, coleta e disposição de resíduos sólidos e de vias de circulação com tratamento adequado, de acordo com as normas técnicas de urbanismo e segurança, observadas as demais disposições, desta Lei ;*
- XIV – infraestrutura básica dos parcelamentos em áreas correspondentes às Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS: consiste nos equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, rede para abastecimento de água potável, soluções para esgotamento sanitário, rede de energia elétrica domiciliar e vias de circulação com tratamento adequado, de acordo com as normas técnicas de urbanismo e segurança, observadas as demais disposições, desta Lei;*
- XV – infraestrutura complementar: é aquela que excede a infraestrutura básica, tal como, rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, de gás canalizado, vias de circulação pavimentadas, vias metroviárias e outros elementos não contemplados na infraestrutura obrigatória para a aprovação de parcelamentos;*
- XVI – licença urbanística: ato administrativo pelo qual o Poder Público aprova os projetos urbanísticos e de infraestrutura do loteamento compreendendo, inclusive, o cronograma físico-financeiro de execução das obras de infraestrutura, caso ainda não recebidas;
- XVII – lote: unidade imobiliária destinada à edificação, resultante de parcelamento do solo, servida de infraestrutura básica e cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos por esta Lei;
- XVIII – loteamento: a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL MUNICÍPIO DE BONITO

novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XIX – Poder Público: o órgão ou órgãos do município de Bonito e entidades de sua administração indireta, incumbidos de promover as ações tendentes à emissão de diretrizes, ao exame, aprovação e acompanhamento dos parcelamentos do solo, bem como, que sejam responsáveis pelas demais atividades estatais decorrentes desta Lei;

XX – remembramento: a união de dois ou mais lotes, para formar um único lote;

XXI – reparcelamento: a subdivisão ou alteração de um parcelamento já aprovado, mediante a criação de novos lotes, podendo haver abertura de vias;

XXII – sistema de circulação: inclui sistema viário de circulação de veículos particulares e públicos, bicicletas e circulação de pedestres;

XXIII – vias arteriais: são aquelas que fazem a ligação entre regiões das macrozonas urbanas e são destinadas a atender o tráfego direto em percurso contínuo, interligar rodovias e vias coletoras, e atender as linhas de ônibus;

XXIV – vias coletoras: que coletam e distribuem o trânsito de entrada e saída das vias arteriais, podendo inclusive atender às linhas de ônibus;

XXV – vias de pedestre: calçadas para a circulação exclusiva de pedestres.

XXVI – vias locais: destinadas a permitir a circulação e o acesso aos imóveis.

XXVII – ciclovias: destinadas exclusivamente à circulação de bicicletas não motorizadas.

CAPÍTULO III DOS REQUISITOS AMBIENTAIS E URBANÍSTICOS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 5º. O parcelamento do solo para fins urbanos será admitido somente em macrozonas urbanas, assim definidas pelo Plano Diretor do município de Bonito, sem prejuízo das exigências gerais da legislação federal, estadual e das exigências específicas estabelecidas no âmbito do licenciamento do empreendimento perante os órgãos competentes.

Art. 6º. Não serão aprovados parcelamentos do solo urbano em terrenos:

I – alagadiços e sujeitos a inundações;

II – que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – em terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se o empreendedor apresentar solução técnica para a implantação das edificações que garanta a segurança contra deslizamentos de terra e erosão;

IV – onde as condições geológicas não aconselhem a edificação, especialmente nos terrenos com presença de solos cársticos;

V – naqueles onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua comprovada correção;

VI – que integrem categoria de Unidade de Conservação da Natureza que, nos termos da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, não admita utilização para fins urbanos;

VII – onde houver proibição para esses tipos de empreendimentos em virtude de leis de proteção do meio ambiente ou do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico, arqueológico ou espeleológico;

VIII – onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

IX – onde houver proibição para esses tipos de empreendimentos em virtude do Plano Diretor do município de Bonito.

§ 1º A autoridade licenciadora exigirá do empreendedor a realização e apresentação de estudos de investigação geotécnica para detecção da ocorrência de solos cársticos, necessários à comprovação da observância dos condicionantes derivados deste artigo.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL MUNICÍPIO DE BONITO

§ 2º Na análise de projetos para parcelamento do solo, o Poder Público poderá exigir a realização de Estudo de Impacto de Vizinhança.

§ 3º A autoridade licenciadora sobre questões ambientais, em nível estadual ou municipal, nos termos da legislação aplicável, definirá os estudos ambientais necessários em função do porte do empreendimento, sua localização e outros parâmetros que entenda adequados.

Art. 7º. Os parâmetros, definições e limites referentes às áreas de preservação permanente serão respeitados nos termos estabelecidos pela legislação ambiental federal, estadual e municipal.

§ 1º A descrição e localização das áreas de preservação permanente constarão da matrícula dos lotes resultantes do parcelamento, quando do registro dos mesmos.

§ 2º Nas áreas de preservação permanente fica proibida construção de edificações públicas ou privadas.

§ 3º O órgão responsável pelo licenciamento ambiental pode estabelecer exigências específicas em relação às áreas de preservação permanente de cursos d'água, incluindo faixas maiores do que as fixadas pela legislação.

§ 4º As áreas de preservação permanente que integrem lote ou unidade autônoma resultante de parcelamento serão computadas na área total do lote ou unidade autônoma para aplicação do coeficiente de aproveitamento.

Art. 8º. Os espaços livres de uso público e os imóveis para implantação de equipamentos comunitários e urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo dos parcelamentos, não poderão ter sua destinação alterada pelo empreendedor, desde a aprovação do empreendimento.

SEÇÃO I DOS PARÂMETROS MÍNIMOS SUBSEÇÃO I DOS QUARTEIRÕES

Art. 9º. Os quarteirões não poderão ter comprimento superior a 230,0 m (duzentos e trinta metros).

Parágrafo único. Serão admitidos quarteirões com dimensões superiores somente nas áreas destinadas a parcelamento para formação de chácaras de recreio, com dimensões a serem estabelecidas mediante Consulta Prévia à Prefeitura Municipal.

SUBSEÇÃO II DOS LOTES

Art. 10. Os projetos de parcelamentos devem obedecer aos seguintes parâmetros urbanísticos:

I – *os lotes terão área mínima de 250,0 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10,0 m (dez metros), com exceção dos parcelamentos de interesse social, onde o lote mínimo poderá ter 200,0 m² (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 10,0 m (dez metros);*

II – os lotes para parcelamentos destinados ao uso industrial terão área mínima de 700,0 m² (setecentos metros quadrados) e testada mínima de 15,0 m (quinze metros).

§ 1º Os lotes de esquina terão testada mínima de 12,0 m (doze metros), exceto nos parcelamentos destinados ao uso industrial, em que lotes de esquina terão testada mínima de 15,0 m (quinze metros).

§ 2º Os lotes terão profundidade máxima de 3,5 (três vezes e meia) a sua testada.

I – *O disposto neste inciso não se aplica aos lotes que na data da publicação desta Lei estiverem com profundidade superior ao que dispõe este parágrafo.*

§ 3º A dimensão de lotes para implantação de equipamentos públicos comunitários será estabelecida pelo Poder Público Municipal quando da Consulta Prévia.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL MUNICÍPIO DE BONITO

§ 4º Do parcelamento do solo, não poderá resultar terreno encaixado, sem saída direta para via de circulação ou logradouro público.

§ 5º *Poderão ser parcelados os lotes que na data da publicação desta Lei estiverem com testada mínima inferior ao que dispõe este artigo e, nestes casos, a área mínima para fins de parcelamento será reduzida na proporção de 30,0 m² (trinta metros quadrados) por metro de testada inferior ao limite mínimo estabelecido no inciso I, do art. 10, desta Lei.*

SUBSSEÇÃO III DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 11. As vias de circulação de qualquer parcelamento deverão garantir a continuidade do traçado das vias existentes nas adjacências da gleba, conforme diretrizes expedidas pelo Poder Executivo Municipal, em conformidade com o que estabelece o Plano Diretor de Bonito.

Parágrafo único. No caso da impossibilidade de prolongamento das vias locais ou ligação com outras vias, ela deverá permitir manobra para veículos, inclusive aqueles prestadores de serviços.

Art. 12. As vias de circulação deverão harmonizar-se com a topografia local, mediante a aproximação do eixo das vias às curvas de nível do terreno, segundo as normas específicas previstas nesta Lei e garantindo o acesso público aos corpos d'água e demais áreas de uso comum do povo.

Art. 13. Constituem-se como vias de circulação:

- I – vias arteriais;
- II – vias coletoras;
- III – vias locais;
- IV – vias de pedestre ou calçadas;
- V – ciclovias.

Art. 14. As vias de circulação terão suas dimensões mínimas estabelecidas na Consulta Prévia à autoridade competente da Prefeitura, que considerará as dimensões mínimas estabelecidas nesta Lei Complementar.

Art. 15. As vias arteriais deverão ter faixa de domínio de, no mínimo, 19,0 m (dezenove metros), tendo:

I – no mínimo duas faixas de rolamento por sentido, de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) de largura cada uma, num total de 14,0 m (quatorze metros);

II – calçadas com no mínimo 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura, com arborização em ambos os lados da via, com uma árvore para cada lote ou, no mínimo, a cada 15,0 m (quinze metros).

§ 1º Para as vias arteriais, em havendo três ou mais faixas por sentido, deverá existir canteiro central com largura compatível às necessidades do projeto, em que se considere a possibilidade de manobra para veículos, inclusive aqueles prestadores de serviços.

§ 2º As vias arteriais deverão, preferencialmente, utilizar soluções de pavimentação permeável.

§ 3º Entende-se por pavimentação permeável para as vias arteriais a utilização de material do tipo concreto drenável ou asfalto poroso.

Art. 16. As vias coletoras deverão ter faixa de domínio de no mínimo 14,0 m (quatorze metros), tendo:

- I – no mínimo duas faixas de rolamento por sentido, de 3,0 m (três metros) de largura cada



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL MUNICÍPIO DE BONITO

uma, num total de 12,0 m (doze metros);

II – calçadas com, no mínimo, 2,0 m (dois metros) de largura, com arborização em ambos os lados da via, com uma árvore para cada lote ou, no mínimo, a cada 15,0 m (quinze metros).

§ 1º Para as vias coletoras, em havendo três ou mais faixas por sentido, deverá existir canteiro central com largura compatível às necessidades do projeto, em que se considere a possibilidade de manobra para veículos, inclusive aqueles prestadores de serviços.

§ 2º As vias coletoras deverão, preferencialmente, utilizar soluções de pavimentação permeável.

§ 3º Entende-se por pavimentação permeável para as vias coletoras a utilização de material do tipo concreto drenável ou asfalto poroso.

Art. 17. As vias locais deverão ter faixa de domínio de, no mínimo, 11,0 m (onze metros), tendo:

I – no mínimo uma faixa de rolamento por sentido, de 3,0 m (três metros) de largura cada uma, num total de 7,0 m (sete metros);

II – calçadas com, no mínimo, 1,95 m (um metro e noventa e cinco centímetros) de largura, com arborização em pelo menos um dos lados da via, com uma árvore para cada lote ou, no mínimo, a cada 15,0 m (quinze metros).

§ 1º As vias locais deverão, obrigatoriamente, utilizar soluções de pavimentação permeável.

§ 2º Entende-se por pavimentação permeável para as vias locais a utilização de material do tipo bloco vazado com preenchimento de areia ou grama ou concreto drenável.

Art. 18. A seção transversal das vias para veículos será sempre horizontal, com declividade de 2,0% (dois por cento) e côncava, observado o seguinte:

I – a declividade mínima será de 0,5% (cinco décimos por cento) e as vias deverão ser providas de captação de águas pluviais a cada 50,0 m (cinquenta metros);

II – a declividade máxima é de 10,0% (dez por cento), mas em trechos inferiores a 100,00 m (cem metros), devido à topografia, admite-se a declividade de até 14,0% (quatorze por cento);

III – nas intersecções de ruas, os perfis longitudinais axiais não deixarão de concordar com o perfil longitudinal da rua, principalmente nos cruzamentos oblíquos;

Art. 19. As calçadas deverão ser divididas em faixas diferenciadas por textura ou cor, de acordo com a sua largura:

I – calçadas com até 2,0 (dois metros) de largura deverão ser divididas em duas faixas;

II – calçadas com mais de 2,0 (dois metros) de largura deverão ser divididas em três faixas.

§ 1º Constituem as faixas das calçadas:

I – faixa de serviço: de implantação obrigatória, com largura mínima de 0,75 m (setenta e cinco centímetros), é a faixa mais próxima da rua, destinada à colocação de árvores, rampas de acesso para veículos ou portadores de deficiência, postes de iluminação, sinalização de trânsito, bancos, floreiras, telefones, caixas de correio e lixeiras;

II – faixa livre: de implantação obrigatória, com largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), destinada exclusivamente à circulação de pedestres e, portanto, deve estar livre de quaisquer desníveis, obstáculos físicos, temporários ou permanentes, e vegetação;

III – faixa de acesso: de implantação obrigatória para calçadas com largura maior que 2,0 m (dois metros), localiza-se exatamente em frente ao imóvel e pode conter mesas de bar, vegetação, toldos, rampas ou propaganda, desde que não impeçam o acesso ao imóvel.

§ 2º Nas esquinas não podem existir as faixas de serviço e acesso.

§ 3º As calçadas terão:

I – declividade transversal de 2,0% (dois por cento);

II – rebaixamento de, no máximo, 50,0% (cinquenta por cento) do meio fio em relação à testada do imóvel para acesso de veículos.

§ 4º Além do que estabelece a presente Lei, as vias de pedestres devem atender o que estabelece a NBR 9.050/94 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, particularmente em rela-



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL MUNICÍPIO DE BONITO

ção às pessoas com deficiência.

§ 5º No meio-fio, junto às esquinas, devem-se construir rampas de acesso para pessoas com deficiência, que deverão ser executadas com dimensão variável de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), a ser implantada a partir do desenvolvimento da curva.

Art. 20. É permitida a delimitação de faixas de estacionamento longitudinal com 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura ao longo das vias.

§ 1º O uso de faixa de estacionamento é facultativo, podendo ser exigido para vias arteriais e coletoras, se assim estabelecido pelo Poder Público Municipal quando da Consulta Prévia.

§ 2º A implantação de estacionamento longitudinal ao longo das vias não pode prejudicar o acesso aos lotes lindeiros à via.

Art. 21. O Poder Público Municipal poderá exigir a delimitação de ciclovias, destinadas à circulação de bicicletas não motorizadas, nas vias arteriais e coletoras.

§ 1º As ciclovias terão largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) se unidirecional, e 2,0 m (dois metros) se bidirecional.

§ 2º A ciclovia terá pavimentação diferenciada e sinalização adequada.

Art. 22. Ao longo das águas correntes, dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa mínima *non ædificandi* de 15,00 m (quinze metros) de cada lado, salvo maior exigência da legislação específica.

CAPÍTULO IV DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO

Art. 23. O parcelamento do solo urbano no município de Bonito poderá ocorrer nas seguintes modalidades:

- I – loteamento;
- II – desmembramento;
- III – desdobro;
- IV – remembramento;
- V – reparcelamento;

§ 1º O parcelamento de áreas pode ser de iniciativa pública ou privada.

§ 2º A iniciativa é pública quando o Poder Público, verificando a existência de áreas vazias, subutilizadas, ou deterioradas ou cujos usos ou traçados são inadequados, elaborar novo plano de parcelamento específico para a área, podendo ocorrer das seguintes formas:

- I – pela desapropriação efetiva da área atingida pelo plano de reparcelamento;
- II – mediante acordo firmado entre os proprietários e o órgão competente da Prefeitura;

§ 3º A iniciativa é privada quando o proprietário do terreno solicita ao Poder Público a aprovação de um projeto de sua iniciativa.

§ 4º O reparcelamento, quando se tratar de alteração de loteamento, será autorizado em razão de licenciamento ambiental e urbanístico, obedecidas às exigências da Lei nº 6.766/79 e na forma da regulamentação desta Lei.

§ 5º Em todo projeto de parcelamento, para fins de definição das dimensões dos lotes, deverão ser observadas as áreas mínimas exigidas nesta Lei.

§ 6º Mais de uma modalidade de parcelamento pode ser utilizada, simultaneamente, na mesma gleba ou parte dela, atendidos os requisitos desta Lei.

Art. 24. O parcelamento do solo executado na modalidade de loteamento garantirá a reserva mínima de 20,0% (vinte por cento) do total da área do imóvel a ser parcelado, além daquela destinado ao sistema viário, para as áreas públicas, conforme usos e atividades definidos pela Lei Com-



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL MUNICÍPIO DE BONITO

plementar de Uso e Ocupação do Solo Urbano do município de Bonito, sendo:

I – 12,0% (doze por cento) para áreas de uso institucionais;

II – 8,0% (dez por cento) para áreas de uso paisagístico e esportivo.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal, quando da Consulta Prévia, poderá indicar a localização aproximada das áreas públicas.

Art. 25. O parcelamento do solo, nas modalidades de desdobro e remembramento, em lote que contenha edificação, só poderá ser autorizado desde que a edificação esteja concluída regularmente ou que seja passível de regularização simultânea à aprovação do referido parcelamento.

Parágrafo único. Ficam proibidas a realização de desdobro, remembramento e reparcelamento em imóveis inseridos em loteamentos não registrados no Cartório de Registro de Imóveis, ou executados em desconformidade com o previsto na Lei do Plano Diretor, Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano do município de Bonito e nesta Lei Complementar, até a regularização do mesmo.

SEÇÃO I

DAS CATEGORIAS DE PARCELAMENTO

Art. 26. Os parcelamentos são classificados em função do uso nas seguintes categorias:

I – parcelamentos para uso residencial: são parcelamentos do solo destinados à edificação para uso predominantemente residenciais, incluídas as chácaras de recreio, além das atividades complementares ou compatíveis com esse uso, segundo definido pelo Plano Diretor e pela Lei de Uso e Ocupação do Solo do município de Bonito;

II – parcelamentos de interesse social: são parcelamentos que atendem à implantação de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) destinadas predominantemente à habitação de interesse social para população de baixa renda;

III – parcelamentos para fins de desenvolvimento econômico: têm o objetivo de promover o desenvolvimento econômico integrado e sustentável do município, mediante a implantação, expansão, modernização e reativação de empreendimentos produtivos dos setores econômicos.

IV – parcelamento para atividades de produção: são parcelamentos destinados ao uso de atividades de produção, transformação, estocagem e armazenamento de bens e produtos industriais e deverão ser localizados na Zona de Oficinas e Pequenas Indústrias (ZOPI), segundo definições da Lei do Plano Diretor e Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo Urbano do município de Bonito.

§ 1º Os percentuais para equipamentos urbanos e comunitários, sistema viário e áreas livres de uso público poderão ser diferenciados para os parcelamentos para fins de desenvolvimento econômico e deverão ser definidos pelo Poder Público Municipal na Certidão de Diretrizes para o parcelamento.

§ 2º Os percentuais para equipamentos urbanos e comunitários, sistema viário e áreas livres de uso público poderão ser diferenciados para os parcelamentos para atividades de produção e deverão ser definidos pelo Poder Público Municipal na Certidão de Diretrizes para o parcelamento.

§ 3º O parcelamento do solo na zona a que se refere o inciso IV deste artigo deverá prever locais adequados para o tratamento dos resíduos líquidos provenientes da atividade industrial, antes desses serem despejados em águas interiores, superficiais e subterrâneas.

SUBSEÇÃO I

DOS PARCELAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 27. Os parcelamentos de interesse social serão situados nas Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS), segundo definido na Lei do Plano Diretor e Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano do município de Bonito e poderão adotar normas diferenciadas de ocupação e uso do solo, incluindo:



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL MUNICÍPIO DE BONITO

I – os padrões urbanísticos e construtivos mínimos e as condições sanitárias dos loteamentos, habitações e outras construções, em áreas de interesse social;

II – os procedimentos administrativos necessários à recuperação e à regularização das áreas de habitações precárias.

Art. 28. A manutenção e complementação da infraestrutura básica nos parcelamentos habitacionais nas Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS) cabem ao Poder Público.

Art. 29. A infraestrutura básica dos parcelamentos de interesse social obedecerá ao constante no Art. 4º, inciso XI, desta Lei.

Art. 30. A Prefeitura Municipal poderá exigir, a seu critério, quando da realização de intervenções nas áreas de habitações precárias, ou quando da aprovação de parcelamentos em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), a reserva de terrenos para implantação de equipamentos comunitários ou de áreas livres para uso público.

Art. 31. Para parcelamentos do solo destinados à habitação de interesse social poderão ser admitidos procedimentos simplificados para fins de licenciamento ambiental, segundo resolução do CONAMA nº 412, de 13 de maio de 2009.

CAPÍTULO V DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 32. Para realizar a Consulta Prévia com a finalidade de parcelamento do solo para fins urbanos, o interessado deverá protocolar requerimento ao Poder Executivo Municipal anexando uma via impressa e uma cópia digital da planta do imóvel a ser parcelado, em escala de 1:5.000 (um para cinco mil) contando com a indicação de, no mínimo:

- I – orientação magnética ou verdadeira;
- II – curvas de nível de cinco em cinco metros;
- III – divisas do imóvel;
- IV – localização de árvores, cursos d'água e áreas de preservação permanente nos termos estabelecidos pelo Código Florestal e das Resoluções do CONAMA nº 303/2002 e nº 369/2006;
- V – localização de locais sujeitos à inundação;
- VI – vias de circulação vizinhas, em todo o perímetro do imóvel, com a locação exata das vias e a distância dos parcelamentos próximos, mesmo não adjacentes à área;
- VII – localização de equipamentos urbanos e comunitários existentes no imóvel ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser parcelada;
- VIII – benfeitorias existentes;
- IX – edificações já existentes no imóvel;
- X – locação de eventuais formações rochosas não caracterizadas como área de preservação permanente;
- XI – estudos de investigação geotécnica ou prospecção de solo para detecção da ocorrência de solos cársticos;
- XII – zonas de uso e ocupação do solo em que se insere o imóvel, segundo aquelas definidas pelo Plano Diretor do município de Bonito;
- XIII – as modalidades de parcelamento a serem realizadas no imóvel, segundo as definidas nesta Lei Complementar;
- XIV – a categoria a que o parcelamento se destina, segundo as definidas por esta Lei Complementar.

Parágrafo único. Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo empreendedor ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com a respectiva Anotação de Responsabilidades Técnica (ART) para cada etapa do mesmo.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL MUNICÍPIO DE BONITO

Art. 33. O Poder Público Municipal deverá emitir parecer favorável ou contrário à realização do projeto de parcelamento do solo num prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do protocolo do requerimento da Consulta Prévia, ao qual dará publicidade.

Art. 34. Caso julgar o parcelamento conveniente e oportuno, a Prefeitura Municipal emitirá, num prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data do protocolo do requerimento da Consulta Prévia, Certidão de Diretrizes para o parcelamento, que poderá indicar, a depender da modalidade adotada:

I – os logradouros públicos, existentes ou projetados, que compõem o sistema viário da macrozona urbana que deverão ser respeitados;

II – definição de hierarquia e do traçado básico do sistema viário principal a ser projetado, o qual deverá articular-se com o existente;

III – obras que, desde logo, se considerem necessárias a tornar o terreno adequado à edificação, tais como, saneamento do solo e proteção contra inundação, erosão e desmoronamento de terras; muralhas; escadas; escoramentos de taludes; correção de cursos d'água e valas; assentamento de marcos e outras julgadas necessárias;

IV – reserva de faixa *non aedificandi* destinada à instalação de equipamentos urbanos, se necessário for;

V – as dimensões máximas dos quarteirões, respeitando-se máximo o disposto nesta Lei Complementar;

VI – as dimensões mínimas dos lotes, respeitando-se o mínimo disposto nesta Lei Complementar;

VI – no caso de loteamentos:

a) a porcentagem das áreas a serem municipalizadas para implantação de equipamentos urbanos e comunitários, respeitando-se o mínimo disposto nesta Lei Complementar;

b) as dimensões mínimas dos lotes a serem municipalizados, referidos na alínea “a” supra, respeitando-se o mínimo disposto nesta Lei Complementar;

c) a localização aproximada dos lotes destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;

d) a relação dos equipamentos urbanos a serem projetados e executados pelo proprietário;

VII – outras exigências decorrentes do interesse público.

§ 1º A Certidão de Diretrizes vigorará pelo prazo máximo de quatro anos, a contar da data de sua publicação, podendo ser prorrogado em até quatro anos, uma vez comprovada pelo órgão competente a dificuldade de aplicação das modalidades previstas no projeto inicial ou por qualquer outro fato difuso, desde que não prejudique as diretrizes estabelecidas por esta lei e pelo Plano Diretor do Município.

§ 2º Esgotado o prazo de cumprimento da Certidão de Diretrizes com fração do parcelamento inacabado, e havendo declarado sua caducidade, a Prefeitura Municipal poderá, havendo interesse público e mediante a respectiva autorização legislativa, efetuar a intervenção direta e assumir os direitos reais sobre o parcelamento até sua conclusão, assegurando os direitos reais do domínio sobre as propriedades até o limite dos investimentos alocados pelo Município.

§ 3º Para os casos de desdobro e remembramento, o Poder Público Municipal poderá dispensar, a seu critério, a fase de fixação de diretrizes, desde que o projeto de parcelamento cumpra o disposto no Plano Diretor, na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano do município de Bonito e nesta Lei Complementar.

CAPÍTULO VI DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E DE SUA APROVAÇÃO



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL MUNICÍPIO DE BONITO

Art. 35. De posse da Consulta Prévia, com parecer favorável ao projeto, e da Certidão de Diretrizes, o empreendedor apresentará em requerimento à parte, o projeto de parcelamento, em duas cópias impressas assinadas pelo proprietário e pelo profissional habilitado, e uma cópia em meio digital com o mesmo conteúdo do projeto impresso, segundo as exigências mínimas definidas nesta Lei Complementar para cada modalidade de parcelamento.

Art. 36. O projeto de parcelamento do solo será apresentado acompanhando de:

I – certidão atualizada da matrícula do imóvel, gleba ou lote, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

II – certidão negativa de tributos municipais.

§ 1º A apresentação do título de propriedade será dispensada quando se tratar de parcelamento de interesse social em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de decisão judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estado ou pelo Poder Público Municipal, segundo o disposto no Art. 18, §4º da Lei Federal nº 6.766/79.

§ 2º Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes.

Art. 37. O Poder Público Municipal deverá emitir parecer favorável ou contrário à aprovação do projeto de parcelamento num prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data do requerimento para apreciação do mesmo.

§ 1º O Poder Público Municipal dará publicidade ao parecer de aprovação ou desaprovação do projeto de parcelamento.

§ 2º Todas as eventuais exigências surgidas na etapa de entrega da documentação e da análise para aprovação do projeto deverão ser comunicadas pelo Poder Público Municipal ao empreendedor de uma única vez, dentro do prazo previsto para a aprovação.

§ 3º A notificação de exigências pelo Poder Público interrompe o prazo previsto para aprovação, que recomeça a contar após o respectivo cumprimento pelo empreendedor.

§ 4º Desde que o empreendedor não apresente a documentação exigida que seja de sua responsabilidade, sem sua manifestação expressa por escrito, num prazo de 90 (noventa) dias o Poder Público determinará o arquivamento do processo.

SEÇÃO I DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 38. O projeto de loteamento conterá, no mínimo:

- I – planta geral do parcelamento, na escala de 1:1.000 (um para mil) contendo:
- a) orientação magnética e verdadeira;
 - b) curvas de nível de metro em metro;
 - c) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, áreas, numerações para fins de endereçamento e nomenclatura das vias e logradouros públicos;
 - d) indicação dos usos previstos;
 - e) indicação de edificações existentes no imóvel;
 - f) vias de circulação de veículos com a respectiva hierarquia, segundo parâmetros estabelecidos pelo Plano Diretor do município de Bonito;
 - g) perfis longitudinais, na escala 1:1000 (um para mil), e transversais, na escala 1:100 (um para cem), de todas as vias de circulação;
 - h) dimensões lineares e angulares do projeto, raios, tangentes e ângulos centrais de curvas, pontos de tangência, eixos de vias e cotas de nível;
 - i) indicação do ponto de interseção de tangentes localizadas nos ângulos de curva e vias projetadas;



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL MUNICÍPIO DE BONITO

j) faixas de domínio, servidões e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal;

l) indicação em planta dos lotes que passarão ao domínio do município;

m) planilha de caminhamento do perímetro da gleba, em coordenadas UTM;

n) demais elementos necessários à perfeita e completa elucidação do projeto, inclusive projetos complementares, a saber:

1. projeto completo, detalhado e dimensionado, do sistema de escoamento de águas pluviais indicando a declividade de coletores, as bocas-de-lobo e os dissipadores de energia nas margens dos cursos de água, com as cópias devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, acompanhadas do respectivo original em papel e meio digital;

2. projeto completo do sistema de coleta de esgoto sanitário, obedecidas às normas e os padrões fixados pela concessionária, que o aprovará, com as cópias devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, acompanhadas do respectivo original em papel e meio digital;

3. projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água potável e respectiva rede e, quando necessário, projeto de captação e tratamento, obedecidas as normas e os padrões fixados pela concessionária, que o aprovará, com as cópias devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, acompanhadas do respectivo original em papel e meio digital;

4. projeto completo do sistema de distribuição de eletricidade e sistema de iluminação pública, obedecidas às normas e os padrões da concessionária, que deverá aprovar o projeto, com as cópias devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, acompanhadas do respectivo original em papel e meio digital;

5. projetos de meio-fio e sarjetas, de pavimentação das vias e definição das cotas de soleira das edificações, com as cópias devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, acompanhadas do respectivo original em papel e meio digital;

6. projeto das obras de arte, onde couber.

II – memorial descritivo e justificativo do projeto contendo, obrigatoriamente:

a) a denominação, área, situação, limite e confrontações do imóvel;

b) quadro de unidades imobiliárias com dimensões, área, confrontantes e uso de cada lote, bem como das áreas públicas, do sistema viário, e o número total dos lotes;

c) a descrição sucinta do parcelamento, com as suas características gerais e indicação da finalidade do parcelamento e dos usos previstos;

d) as condições urbanísticas do parcelamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas diretrizes fixadas;

e) a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do parcelamento;

f) a enumeração dos equipamentos urbanos e comunitários já existentes no imóvel, quando houver, e nas suas adjacências;

III – cronograma físico de execução dos serviços e obras dos equipamentos urbanos, contendo, pelo menos:

a) a indicação de todas as obras e serviços a serem executados pelo empreendedor;

b) o período e o prazo de execução de cada obra e serviço.

SEÇÃO II

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 39. O projeto de desmembramento conterà, no mínimo:

I – planta do imóvel a ser desmembrado, na escala de 1:1.000 (um para mil) contendo:

a) orientação magnética e verdadeira;

b) curvas de nível de metro em metro;

c) a subdivisão em lotes proposta para o imóvel, com as respectivas dimensões, áreas,



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL MUNICÍPIO DE BONITO

numerações para fins de endereçamento;

- d) indicação dos usos previstos;
- e) indicação de edificações existentes no imóvel;
- f) vias de circulação lindeiras ao imóvel, com a respectiva hierarquia, segundo parâmetros estabelecidos pelo Plano Diretor do município de Bonito;
- g) faixas de domínio, servidões e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, quando houver;
- h) demais elementos necessários à perfeita e completa elucidação do projeto, inclusive projetos complementares, a saber:

1. projeto completo, detalhado e dimensionado, do sistema de escoamento de águas pluviais indicando a declividade de coletores, as bocas-de-lobo e os dissipadores de energia nas margens dos cursos de água, com as cópias devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, acompanhadas do respectivo original em papel e meio digital;

2. projeto completo do sistema de coleta de esgoto sanitário, obedecidas às normas e os padrões fixados pela concessionária, que o aprovará, com as cópias devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, acompanhadas do respectivo original em papel e meio digital;

3. projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água potável e respectiva rede e, quando necessário, projeto de captação e tratamento, obedecidas as normas e os padrões fixados pela concessionária, que o aprovará, com as cópias devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, acompanhadas do respectivo original em papel e meio digital;

4. projeto completo do sistema de distribuição de eletricidade e sistema de iluminação pública, obedecidas às normas e os padrões da concessionária, que deverá aprovar o projeto, com as cópias devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, acompanhadas do respectivo original em papel e meio digital;

5. projetos de meio-fio e sarjetas, de pavimentação das vias e definição das cotas de soleira das edificações, com as cópias devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, acompanhadas do respectivo original em papel e meio digital;

II – memorial descritivo e justificativo do projeto contendo, obrigatoriamente:

- a) a denominação, área, situação, limite e confrontações do imóvel;
- b) quadro de unidades imobiliárias com dimensões, área, confrontantes e uso de cada lote e o número total de lotes;
- c) a descrição sucinta do parcelamento, com as suas características gerais e indicação da finalidade do parcelamento e dos usos previstos;
- d) as condições urbanísticas do parcelamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas diretrizes fixadas;
- e) a enumeração dos equipamentos urbanos e já existentes no imóvel, quando houver, e nas suas adjacências;

III – cronograma físico de execução dos serviços e obras dos equipamentos urbanos, contendo, pelo menos:

- a) a indicação de todas as obras e serviços a serem executados pelo empreendedor;
- b) o período e o prazo de execução de cada obra e serviço.

Art. 40. Aplicam-se ao desmembramento as disposições urbanísticas vigentes para a zona de uso e ocupação em que se localiza o imóvel objeto de parcelamento, incluindo os índices e parâmetros mínimos exigidos pela Lei do Plano Diretor, Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo Urbano do município de Bonito e por esta Lei Complementar.

Art. 41. O Poder Público Municipal fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista nesta Lei.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL MUNICÍPIO DE BONITO

SEÇÃO III DO PROJETO DE DESDOBRO

Art. 42. O projeto de desdobro conterá, no mínimo:

- I – planta do lote a ser desdobrado, na escala de 1:500 (um para quinhentos) contendo:
- orientação magnética e verdadeira;
 - curvas de nível de metro em metro;
 - a subdivisão proposta para o lote, com as respectivas dimensões, áreas, e numerações dos lotes resultantes, para fins de endereçamento;
 - indicação dos usos previstos;
 - indicação de edificações existentes no imóvel;
 - vias de circulação lindeiras ao imóvel, com a respectiva hierarquia, segundo parâmetros estabelecidos pelo Plano Diretor do município de Bonito;
 - faixas de domínio, servidões e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, quando houver;
 - demais elementos necessários à perfeita e completa elucidação do projeto.

SEÇÃO IV DO PROJETO DE REMEMBRAMENTO

Art. 43. O projeto de remembramento conterá, no mínimo:

- I – planta dos lotes a serem lembrados, na escala de 1:500 (um para quinhentos) contendo:
- orientação magnética e verdadeira;
 - curvas de nível de metro em metro;
 - o remembramento proposto para os lotes, com as respectivas dimensões, áreas, e numerações dos lotes resultantes, para fins de endereçamento;
 - indicação dos usos previstos;
 - indicação de edificações existentes nos lotes objetos de remembramento;
 - vias de circulação lindeiras aos lotes, com a respectiva hierarquia, segundo parâmetros estabelecidos pelo Plano Diretor do município de Bonito;
 - faixas de domínio, servidões e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, quando houver;
 - demais elementos necessários à perfeita e completa elucidação do projeto.

SUBSEÇÃO V DO PROJETO DE REPARCELAMENTO

Art. 44. O projeto de reparcelamento do solo observará os parâmetros mínimos exigidos para as modalidades de parcelamento que vierem a ser utilizadas no novo projeto, segundo critérios definidos pela Lei do Plano Diretor, Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano do município de Bonito e por esta Lei Complementar.

CAPÍTULO VII DO REGISTRO IMOBILIÁRIO DO PARCELAMENTO

Art. 45. O loteador deverá submeter ao Registro Imobiliário o projeto de parcelamento, nos termos do art. 18 ao art. 24 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 46. Após o registro do parcelamento, o oficial de registro deverá comunicar, por certidão, ao município de Bonito, conforme § 5º do art. 19 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL MUNICÍPIO DE BONITO

§ 1º O proprietário também deverá comunicar à Prefeitura o registro do parcelamento.

§ 2º O empreendedor somente poderá vender ou prometer vender lote em parcelamento após o seu efetivo registro, conforme disposto neste artigo.

§ 3º Após o registro do parcelamento, o adquirente do lote poderá requerer a licença para construção, ficando, porém, o respectivo “habite-se” condicionado à expedição do Termo de Recebimento de Obras de Infraestrutura, segundo o Art. 50 desta Lei.

Art. 47. Desde a data de registro do parcelamento passam a integrar o domínio do município de Bonito as vias e praças, os espaços livres e demais logradouros e as áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

CAPÍTULO VIII DA EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA

Art. 48. Após a aprovação do cronograma das obras de infraestrutura, o parcelador deverá providenciar garantia de execução das obras de infraestrutura, segundo disposto no inciso V do art. 18 da Lei 6.766/79.

Parágrafo único. A garantia será de qualquer espécie em direito admitida, cujo valor deverá cobrir integralmente o custo dos serviços a serem realizados, devendo ser constituída por instrumento público e constar do registro do parcelamento.

Art. 49. As obras de infraestrutura deverão ser executadas nos prazos constantes do cronograma físico-financeiro, integrante da Licença Urbanística, após o registro cartorial do parcelamento, mediante termo de autorização a ser expedido pelo órgão competente.

§ 1º O prazo máximo para execução das obras de infraestrutura é de dois anos.

§ 2º Decorrido o prazo previsto no cronograma físico-financeiro sem que tenha ocorrido a execução, no todo ou em parte, das obras de infraestrutura de responsabilidade do empreendedor, ficará ele:

I – sujeito às penalidades e multas estabelecidas nesta Lei, sendo executada a garantia oferecida;

II – impedido de obter a aprovação de diretrizes para novos empreendimentos imobiliários que venham a ser requeridos, por si ou por meio de empresas das quais faça parte.

§ 3º Havendo a ocorrência de fatores que obriguem o empreendedor a promover a paralisação das obras, sem que esse tenha concorrido direta ou indiretamente para o fato, o Poder Público poderá prorrogar o prazo estabelecido, mediante solicitação formal do empreendedor, estabelecendo na regulamentação desta Lei os fatos que podem ensejá-la e as condições para a prorrogação.

Art. 50. Após o término das obras de infraestrutura do empreendimento, o Poder Público deverá vistoriá-las e, se for o caso, recebê-las, mediante a expedição de Termo de Vistoria e Recebimento de Obras, emitido no prazo máximo de 30 (trinta) dias da data da comunicação oficial pelo responsável.

Art. 51. O Poder Público fará intervenção no empreendimento, sempre que constatar paralisação das obras por prazo igual ou superior a 60 (sessenta) dias corridos, sem comunicação formal do empreendedor.

§ 1º A título de aplicação do disposto no *caput* deste artigo, o Poder Público notificará o empreendedor, dando-lhe o prazo máximo de 30 (trinta) dias para retomar as obras, sob pena de intervenção do próprio Poder Público.

§ 2º Verificada a paralisação, conforme os termos do *caput* deste artigo, cumpre ao Poder Público atestar, por laudo técnico, a inércia do empreendedor, providenciando para que sejam adotados os encaminhamentos legais visando à intervenção.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL MUNICÍPIO DE BONITO

Art. 52. Decorridos os 30 (trinta) dias estabelecidos no § 1º do artigo Art. 51, sem que tenha sido constatada a retomada plena da execução do empreendimento, o Poder Público dará continuidade às obras faltantes e executará, na forma da lei, as garantias obtidas na constituição da caução, não isentando o empreendedor de responder por gastos realizados.

CAPÍTULO IX DA ACEITAÇÃO

Art. 53. Após a conclusão das obras de infraestrutura básica determinadas no ato de aprovação do projeto, constatada a regularidade da documentação e das obras pela vistoria final, o Poder Executivo Municipal, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, publicará o Decreto de Aceitação Definitiva do parcelamento, oficializando as vias e os respectivos zoneamentos.

Art. 54. A aceitação poderá, a critério do Poder Executivo Municipal, ser feita em etapas, desde que em cada uma destas a totalidade das obras referente a ela esteja concluída.

Art. 55. Para obtenção da aceitação do loteamento, o loteador, mediante requerimento próprio, deverá solicitar ao Poder Executivo Municipal que seja realizada a vistoria final, apresentando os seguintes documentos:

I – escritura pública de transferência ao Poder Público Municipal da rede de abastecimento de água potável e da rede de esgotos sanitários, devidamente registrada no Cartório de Títulos e Documentos;

II – *laudo técnico da viabilidade da pavimentação emitido pelo órgão técnico responsável pela fiscalização do serviço;*

III – carta de aceitação da rede de energia elétrica e do sistema de iluminação pública, emitida pela concessionária deste serviço público ou documento equivalente.

CAPÍTULO X DAS RESPONSABILIDADES DOS EMPREENDEDORES

Art. 56. Cabe ao empreendedor do parcelamento:

I – a demarcação:

a) nos loteamentos: dos lotes, quadras, conjuntos e áreas destinadas ao uso público;

b) nos desmembramentos: dos lotes, e se houver, das áreas destinadas a equipamentos comunitários.

II – a implantação:

a) do sistema viário, áreas verdes e praças;

b) da infraestrutura exigida na forma desta Lei.

Art. 57. O Poder Público ou seus concessionários ou permissionários são responsáveis, a partir da expedição do Termo de Vistoria e Recebimento das Obras de Infraestrutura, pela operação e manutenção:

I – da infraestrutura básica e complementar nos loteamentos e desmembramentos;

II – da infraestrutura básica e das áreas destinadas a uso público em qualquer tipo de parcelamento.

Parágrafo único. A implantação, operação e manutenção dos equipamentos públicos urbanos e comunitários a cargo do Poder Público devem respeitar as orientações específicas das licenças urbanística e ambiental, bem como as diretrizes das respectivas políticas setoriais.

CAPÍTULO XI DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL MUNICÍPIO DE BONITO

Art. 58. O Poder Executivo poderá regularizar parcelamento do solo não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes ou unidades autônomas, adotando as providências pertinentes quanto à responsabilização dos infratores e aplicação de sanções administrativas e penais cabíveis.

Art. 59. São metas, princípios, critérios e ações para a regularização fundiária:

I – assegurar nível adequado de habitabilidade e melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social, ambiental e de salubridade ambiental da área ocupada;

II – realizar a regularização fundiária em etapas, de acordo com as peculiaridades dos empreendimentos, viabilizando soluções concomitantes, sequenciais ou alternadas para questões urbanísticas, ambientais, fundiárias e cartorárias;

III – viabilizar diferentes formas de parceria entre o Poder Público e os interessados, favorecendo a maior integração dos órgãos do município de Bonito e tornando mais ágil e eficaz o processo de regularização fundiária;

IV – priorizar a regularização fundiária de assentamentos informais de baixa renda consolidados;

V – adotar medidas de compensação por eventuais danos ambientais e prejuízos à ordem urbanística, diante da irreversibilidade das ocupações e constatada a possibilidade de sua permanência;

VI – promover articulação do processo de regularização dos assentamentos informais com a política habitacional.

Art. 60. Deverão ser atendidos os requisitos urbanísticos e ambientais constantes desta Lei, admitindo-se a redução do percentual de áreas destinadas ao uso público, a critério da autoridade licenciadora, nas hipóteses em que não for possível tal atendimento, podendo haver compensação com outras áreas que se situarem fora do empreendimento.

Art. 61. Na fixação dos índices urbanísticos das áreas a serem regularizadas será considerada a situação fática da ocupação, assim como suas especificidades urbanísticas, ambientais e sociais, atendidos os seguintes aspectos:

I – tipologia das edificações existentes;

II – características socioeconômicas da população residente;

III – usos predominantes.

§ 1º Os usos permitidos, tamanho máximo e mínimo dos lotes, assim como os coeficientes de aproveitamento mínimo e básico dos lotes de cada área a ser regularizada deverão obedecer aos parâmetros estabelecidos no Plano Diretor, na Lei de Uso e Ocupação do Solo do município de Bonito e nesta Lei.

§ 2º O percentual mínimo de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários bem como de espaços livres de uso público, incluindo as áreas verdes, serão estabelecidos para os casos específicos.

§ 3º O dimensionamento do sistema viário deverá considerar a configuração das vias e edificações existentes, de modo a minimizar as realocações, desde que seja garantida a acessibilidade dos serviços públicos indispensáveis à qualidade de vida da população.

§ 4º O percentual mínimo de permeabilidade, onde couber, deverá ser definido após estudos ambientais para a área objeto de regularização.

Art. 62. Na concessão de uso especial de imóvel urbano, instituída coletivamente, na forma da lei, nos locais cuja ocupação possa acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes, o Poder Público deverá assegurar o exercício do direito à moradia em outro local.

§ 1º O exercício do direito à moradia no caso de que trata o *caput* poderá ser garantido em



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL MUNICÍPIO DE BONITO

outro local na hipótese de ocupação de imóvel:

- I – de uso comum do povo;
- II – destinado a projeto de urbanização;
- III – de interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;
- IV – reservado à construção de represas e obras congêneres;
- V – situado em via de comunicação.

§ 2º No caso de usucapião especial de imóvel urbano instituído coletivamente, na forma da lei, aplica-se também o disposto neste artigo.

Art. 63. O Poder Executivo, obtida a regularização, na forma do art. 40 da Lei nº 6.766/79, promoverá judicialmente a autorização para levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, a título de ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.

Art. 64. No caso de regularização fundiária promovida pelo Poder Executivo ou por órgão ou entidade de qualquer nível de governo, caberá ao Poder Público as providências para a realização ou implantação, no mínimo:

- I – de estudos urbanísticos e ambientais necessários;
- II – do sistema viário;
- III – de sistema de drenagem de águas pluviais;
- IV – de rede de abastecimento de água potável;
- V – de sistema de disposição adequada do esgoto sanitário.

§ 1º Os encargos previstos decorrentes deste artigo podem ser compartilhados com os beneficiários, a critério do Poder Público, com base na análise de, pelo menos, dois aspectos:

- I – se os equipamentos urbanos e comunitários já foram implantados parcial ou totalmente;
- II – o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 2º Além do previsto no parágrafo anterior, o Poder Público poderá exigir dos beneficiários a implantação de todos os equipamentos urbanos e comunitários exigidos nesta Lei.

§ 3º No caso de regularização de parcelamento cujo empreendedor for identificável, o Poder Público deverá ser por este ressarcido em relação a todas as despesas efetivadas com a regularização.

Art. 65. A regularização urbanística e ambiental não implica o reconhecimento de direitos quanto à posse e ao domínio.

Parágrafo único. A ausência do registro cartorial da área onde o Poder Público promover a regularização dos assentamentos informais de interesse social, com características urbanas, não impedirá a realização de obras de implantação de infraestrutura e de equipamentos públicos comunitários.

Art. 66. A Prefeitura impedirá ou fará demolir pelos meios legais, as edificações ou construções em lotes que contravenham esta Lei, promovendo judicialmente a responsabilidade civil e criminal dos infratores.

CAPÍTULO XII DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Art. 67. A execução de parcelamento do solo em qualquer de suas modalidades, sem a prévia aprovação do projeto respectivo pelo Poder Público e a execução de obras correlatas em desacordo com esse mesmo projeto, acarretará a aplicação das seguintes penalidades administrativas, sem prejuízo das sanções penais previstas na legislação federal:



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE BONITO

- I – multas;
- II – embargo;
- III – interdição;
- IV – demolição.

Art. 68. A ninguém, pessoa física ou jurídica, sob as penas previstas na legislação federal e nesta Lei, é lícito efetuar, sem prévio consentimento da autoridade competente, o parcelamento do solo, em qualquer uma de suas modalidades, em áreas públicas ou de sua propriedade.

§ 1º Estende-se a proibição deste artigo aos concessionários de serviços públicos.

§ 2º Embora satisfazendo as exigências desta Lei, qualquer projeto poderá ser recusado ou ter determinada a sua alteração total ou parcialmente, pelo órgão competente, tendo em vista:

- I – o Plano Diretor e a Lei de Uso e Ocupação do Solo do município de Bonito;
- II – o desenvolvimento urbano e econômico da região;
- III – a defesa do meio ambiente, das reservas turísticas ou naturais;
- IV – localização, configuração topográfica ou características físicas do solo e subsolo;
- V – interesse histórico, artístico o paisagístico.

Art. 69. Toda obra ou edificação, a qualquer tempo, poderá ser vistoriada pelo Poder Público, e para esse fim o encarregado da fiscalização terá imediato ingresso ao local, mediante apresentação de sua identificação funcional.

Art. 70. Verificada qualquer infração às disposições desta Lei, será lavrado o competente Auto de Infração e Multa para, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, o infrator pagar ou apresentar defesa, sob pena de confirmação da penalidade imposta.

Parágrafo único. Simultaneamente à imposição de multa, serão lavrados:

- I – auto de embargo da obra, se for o caso;
- II – intimação para regularização da situação, nos termos da legislação específica.

Art. 71. Aplicada a multa, não fica o infrator desobrigado do cumprimento das exigências que a houver determinado e nem estará isento das obrigações de reparar o dano resultante da infração.

Art. 72. As multas não pagas nos prazos fixados serão inscritas em dívida ativa e cobradas judicialmente.

Art. 73. O embargo, sem prejuízo das multas e outras penalidades, determina a paralisação imediata de uma obra inserida em parcelamento, quando constatada desobediência às disposições desta Lei ou aos projetos aprovados.

Parágrafo único. O embargo será retirado somente quando regularizada a situação que o motivou.

Art. 74. O parcelamento poderá ser interditado, no todo ou em parte, bem como a edificação inserida em seu interior, acarretando o impedimento de sua ocupação ou o funcionamento de atividade aí instalada, quando:

- I – o parcelamento do solo ou a edificação em seu interior, não tenha sido objeto de aprovação pelo Poder Público;
- II – houver utilização para fim diverso do considerado no projeto;
- III – houver utilização para fim proibido, em razão do que estabelecem as normas de uso e ocupação para a zona em que se encontra.

Parágrafo único. Serão instaladas placas nos empreendimentos irregulares informando a interdição pelo Poder Público.

Art. 75. A obra ou edificação será demolida, total ou parcialmente, quando não atendidos o em-



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL MUNICÍPIO DE BONITO

bargo ou interdição realizados.

Art. 76. Constitui infração administrativa, independente da aplicação de sanções penais ou cíveis:

I – iniciar, dar continuidade, ou efetuar loteamento no solo do município de Bonito, sem autorização do Poder Público, ficando o infrator sujeito à multa de 20% (vinte por cento) do valor do imóvel, estabelecido com base na Planta de Valores Imobiliários, utilizada para a fixação do Imposto Predial Territorial e Urbano – IPTU.

II – executar obras no parcelamento em desacordo com as licenças, o projeto e cronograma aprovados.

§ 1º Incidem na mesma sanção administrativa, os co-responsáveis, o agrimensor, o corretor, o eventual comprador, o vendedor, bem como todo aquele que de qualquer modo contribuir para a concretização do empreendimento no município de Bonito, sem autorização do Poder Público ou em desacordo com as licenças emitidas.

§ 2º Em caso de reincidência, será cominada ao infrator a multa de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do imóvel, estabelecido com base na Planta de Valores Imobiliários, utilizada para a fixação do Imposto Predial Territorial e Urbano – IPTU.

§ 3º Na hipótese do inciso I deste artigo, sendo o imóvel de propriedade do Poder Público, a multa cominada ao infrator será de 30% (trinta por cento) do valor do imóvel, estabelecido com base na Planta de Valores Imobiliários, utilizada para a fixação do Imposto Predial Territorial e Urbano – IPTU.

§ 4º Além da pena de multa, os infratores ficarão impedidos de participar de licitações públicas e de transacionar com entes da Administração Pública Direta e Indireta do município de Bonito pelo prazo de 5 (cinco) anos, bem como de requerer a aprovação de parcelamentos do solo em todas as suas modalidades, enquanto não sanada a irregularidade constatada.

§ 5º *Se o infrator for servidor público da Administração Direta ou Indireta do Município de Bonito, a ação constitui falta grave, sujeitando o infrator à demissão, observado o direito da ampla defesa e o contraditório, apurado em processo administrativo, criado para esse fim.*

§ 6º *As infrações previstas no caput são passíveis de crimes contra a Administração Pública também qualificada, se cometido:*

I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente, observado também o que dispõe o inciso I do caput deste artigo;

II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, §§ 4º e 5º, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.

Art. 77. Incorre nas mesmas penas previstas no artigo anterior a autoridade do município de Bonito que:

I – autorizar o parcelamento do solo sem a observância das exigências legais ou em desacordo com as recomendações técnicas pertinentes;

II – deixar de aplicar as sanções previstas nesta Lei;

III – deixar de adotar as providências cabíveis previstas na legislação para impedir a continuidade do empreendimento com indícios de irregularidades;

IV – não promover a interdição do empreendimento, quando constatada a irregularidade;

V – dificultar, impedir, retardar ou inibir, por qualquer meio, a ação fiscalizatória dos agentes públicos competentes;

VI – relevar sanção aplicável por descumprimento aos preceitos desta Lei.

Art. 78. As sanções serão aplicadas:

I – nos casos do *caput* do Art. 76 e seus §§ 1º, 2º e 3º e do Art. 77, pelos agentes públicos encarregados da fiscalização;



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL MUNICÍPIO DE BONITO

II – no caso do Art. 76, § 4º, pelo Secretário Municipal a cuja pasta esteja vinculado o agente público, órgão ou entidade que tenha aplicado a sanção;

III – no caso do Art. 76, § 5º, pela autoridade competente prevista no Regime Jurídico aplicável aos Servidores Públicos do município de Bonito.

Art. 79. Comprovada a omissão das autoridades competentes na observância dos preceitos desta Lei e sem prejuízo da iniciativa popular, o agente público encarregado da fiscalização tem o dever de representar à autoridade superior integrante da Administração do município de Bonito.

§ 1º É nulo, por desvio de finalidade, o ato administrativo que, motivado exclusivamente pela subscrição da representação prevista neste artigo, afastar o servidor público de suas funções fiscalizadoras ou removê-lo para órgão diverso de onde exerce suas funções.

§ 2º A representação manifestamente infundada sujeita o servidor responsável às sanções previstas no Regime Jurídico a ele aplicável.

Art. 80. O valor da arrecadação das multas aplicadas será recolhido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento de Bonito.

CAPÍTULO XIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 81. O Poder Público deverá criar as condições necessárias para:

I – entrada de documentação e demais contatos do empreendedor com o Poder Público em um único local, de forma a facilitar o acesso pelo interessado;

II – acompanhamento do andamento do processo pelo interessado.

III – exame e aprovação dos projetos de forma integrada para agilizar a tramitação dos processos bem como o suporte técnico, administrativo e logístico necessário.

Art. 82. Serão obrigatoriamente publicados em circular interna do município de Bonito, ou veículo de comunicação semelhante, os atos administrativos que reconhecerem a existência de empreendimento irregular, em face dos termos desta Lei.

Parágrafo único. O ato administrativo a ser publicado em circular interna do município de Bonito deverá conter, ao menos, os elementos necessários à identificação e localização do empreendimento irregular, os motivos da declaração de irregularidade e as medidas adotadas pelas autoridades competentes.

Art. 83. O Poder Público promoverá campanhas publicitárias e periódicas, de caráter educativo, com o objetivo de orientar a população sobre aquisição, destinação, ocupação e dominialidade dos imóveis localizados no município de Bonito.

Art. 84. Os processos para análise de projetos de parcelamento do solo, em tramitação na data de publicação desta Lei, serão adequados, nas fases subseqüentes, aos procedimentos nela definidos, respeitadas as etapas já cumpridas.

Art. 85. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 86. Revoga-se a Lei nº 947, de 17 de dezembro de 2002.