

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

Prefeitura Municipal de Amambai - MS

Projeto de Lei nº 036/2025 - Parcelamento do Solo Urbano de Amambai-MS

Amambai – Outubro de 2025

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

Sumário

1.	INTRODUÇÃO	3
2.	DO NOVO ZONEAMENTO PROPOSTO	5
2.	DAS MODALIDADES DO PARCELAMENTO DO SOLO	7
3.	OBJETIVOS DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO	8
4.	MINUTA DO ANTEPROJETO DE LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE AMAMBAI-MS (Versão Preliminar)	9
4.1	Estrutura do Anteprojeto de Lei..... Erro! Indicador não definido.	
4.2	Minuta do Anteprojeto de Lei	11
5.	REFERÊNCIAS	49

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

1. INTRODUÇÃO

Os procedimentos sobre parcelamento de solo na cidade de Amambai atualmente estão estabelecidos na Lei nº 1.135, de 10 de junho de 1987, que foi alterada pela Lei 1.476/97 e 1.976/06. Nela estão os índices urbanísticos, as atividades permitidas e permissíveis devidamente vinculados às respectivas Zonas Urbanas, assim definidas: Zona Residencial, Zona Comercial Principal e Secundária, Zona de Serviços, Zona de Transição, Zona Especial 1 (Área Militar) e 2 (área não edificável), além das Áreas Verdes.

Se, por um lado, a Lei 1.135/87 estabelece no artigo 7º. que as características funcionais do zoneamento proposto têm como foco a problemática da erosão, adensamento e disponibilidade de equipamentos sociais, por outro, ela não traz elementos (ou índices urbanísticos) que visem aumentar a permeabilidade do solo, de forma a reduzir a velocidade e volume das águas de chuva.

Vale lembrar que a Lei 1.135/87 não estabelece procedimentos claros para os loteamentos, desmembramentos, modificações em lotes, como desdobros e anexações, sendo necessário que os técnicos se apoiem nas disposições da Lei Federal nº. 6.766/79 para orientar a aprovação desses projetos.

Outra Lei a ser citada é a Lei n. 2.422, de 9 de dezembro de 2014, que autoriza a regularização de lote encravado, altera medida mínima de testada de lotes da área residencial (ZR) para desmembramentos e dá outras providências.

Após diversas reuniões com a equipe técnica formada por servidores municipais de diversos setores da Administração Municipal e pesquisa sobre todo o arcabouço da legislação municipal foi possível entender as necessidades para a instituição de uma Lei de Parcelamento do Solo Urbano, até então tratada de forma esparsa em outras leis municipais.

A premissa inicial para a elaboração do novo texto legal foi tentar aproximar a legislação para as dinâmicas atuais do cenário agregando novas modalidades: loteamento de interesse social, condomínios de lotes, desdobro e regularização fundiária, além do loteamento padrão e industrial.

A proposta da lei de parcelamento do solo traz três grandes módulos. O primeiro deles trata dos dispositivos gerais que todos os tipos de parcelamento devem atender. Noutro módulo foi detalhado os procedimentos de desmembramentos, desdobros e remembramentos, os quais resultam em procedimentos de parcelamento de solo mais simplificados para lotes já oriundos de uma divisão de terras de finalidade urbana, sem a necessidade de abertura de vias. Isso acaba facilitando a implantação desta modalidade de empreendimento visto que abrevia alguns procedimentos de licenciamento. Num outro módulo foi detalhado os procedimentos para loteamentos e condomínios urbanísticos, os quais geram maior rigor no procedimento do

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

parcelamento, em função do alto custo da infraestrutura a ser implantada exigindo garantias para até que todo o parcelamento esteja concluído.

Nesta proposta de revisão da lei de parcelamento do solo foi mantido o percentual de doação de área para domínio público, com base na área líquida parcelada, estabelecido pelo Plano Diretor vigente (Lei Complementar n. 5/2006). Por outro lado, o novo texto legislativo permite recepcionar nessa área públicas, as faixas das Áreas Especiais de Interesse Urbanístico, destinadas a formação de parques lineares pela proposta do novo Plano Diretor, da mesma forma que devem ser respeitadas as Áreas de Proteção Permanente junto aos córregos, lagoas e áreas brejosas. Dessa forma, o processo de ocupação da Cidade, respeitando o novo Plano Diretor, possibilitará a ocupação urbana de forma ordenada e sustentável, gerando um ambiente mais saudável e bom para se viver.

O respeito à mobilidade urbana é outro aspecto diferenciado nesta proposta, pois incorpora as rotas ciclo viárias no desenho urbano, além de respeitadas o prolongamento das Vias Estruturantes da Cidade.

Finalmente, esta proposta detalha os procedimentos para a aprovação, execução e finalização de todo tipo de parcelamento do solo, inclusive as garantias e penalidades pelo não cumprimento dos dispositivos legais.

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

2. DO NOVO ZONEAMENTO PROPOSTO

O Macrozoneamento é a base para definir o uso e a ocupação do solo de um município e corresponde a uma cartografia e a parâmetros que indicam a divisão do território em unidades territoriais que expressem o destino que se pretende dar às suas diferentes áreas.

O Macrozoneamento estabelece um referencial espacial para o uso e a ocupação do solo no município inteiro, em concordância com as estratégias de políticas urbanas, rurais e ambientais. Define inicialmente grandes áreas de ocupação: área rural (por exemplo, para produção de alimentos, exploração de minérios, produção de madeira etc.) e área urbana (residências, indústrias, comércio e serviços, equipamentos públicos etc.). Esta leitura inicial ajuda a circunscrever o perímetro urbano e o perímetro rural.

A partir da delimitação do perímetro urbano, o Macrozoneamento define, ainda em grandes áreas de interesse de uso, as zonas onde se pretende incentivar, coibir ou qualificar a ocupação.

Além disso, é no processo de elaboração e revisão do macrozoneamento que as áreas de riscos de desastres naturais devem orientar a formulação das características e restrições de uso e ocupação do solo, buscando-se aliar o desenvolvimento urbano com a capacidade adaptativa do território e a promoção da resiliência urbana.

Na Revisão do Plano Diretor foi proposto um novo zoneamento na escala municipal e urbana.

Assim, o Macrozoneamento do Município e o Zoneamento Urbano foram construídos a partir da Matriz de Gestão Territorial, pautada no desenvolvimento territorial sustentável de natureza integrada, multidimensional e multiescalar. Para este fim, foram levados em conta os instrumentos básicos proporcionados, tanto em escala federal como estadual e as dimensões social, econômica e ambiental.

A concepção metodológica para este fim seguiu as recomendações previstas no Decreto Federal 4.297/2002 e as orientações do ZEE de Mato Grosso do Sul, constantes na “primeira aproximação”, conforme a matriz elaborada pelo Laboratório de Gestão do Território (LAGET/RJ).

Foram utilizadas quatro condições de uso com características semelhantes para se estabelecer as unidades de planejamento, que apresentam as vulnerabilidades naturais e potencialidades sociais - Expansão, Consolidação, Preservação e Recuperação - conforme descrito no **Quadro 1** (BEKER e EGLER, 1997).

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

Quadro 1 Condições de Uso resultantes da conjugação entre vulnerabilidade e intensidades

Consolidação	Áreas já consolidadas em termos de uso de solo e utilizadas para atividades produtivas, inclusive com capacidade ambiental e tecnológica para ampliação.
Qualificação	Áreas com nível de vulnerabilidade suportável, o que permite vislumbrar a expansão de atividades para o desenvolvimento econômico de forma estratégica e programada, com manejos territoriais adequados.
Recuperação	Áreas que devido à sua vulnerabilidade natural e/ou o uso indiscriminado do seu solo, requer ações de recuperação ambiental, associada à grande potencialidade socioeconômica detectada.
Preservação	Áreas que, devido à sua vulnerabilidade, requerem atenção especial, tanto para o uso, sempre em manejo especial, de seus recursos naturais, quanto para a implantação das atividades econômicas, que devem priorizar a preservação de sua condição de uso do solo e de sua biodiversidade.

Fonte: ZEE de Mato Grosso do Sul, 2009.

Esses conceitos geraram uma nova conformação do zoneamento na área urbana, com diretrizes mais focadas na vulnerabilidade ambiental e que estará diretamente relacionado à forma de ocupação do solo e uso do solo. Por isso está intimamente relacionado com todas as legislações urbanísticas, dentre elas a Lei de Parcelamento do Solo Urbano, ora em fase de elaboração.

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

2. DAS MODALIDADES DO PARCELAMENTO DO SOLO

A atividade de Parcelamento do Solo para fins urbanos é regulada pela Lei Federal n. 6.766/79, norma geral de direito urbanístico que estabelece os parâmetros mínimos para a aprovação de empreendimentos de Parcelamento do Solo. Todavia, os municípios podem e devem editar normas legais locais para disciplinar a matéria de acordo com suas peculiaridades.

É comum a elaboração ocorrer após a aprovação do Plano Diretor, entretanto, é muito importante incluir os critérios gerais de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo em seu Plano Diretor, tornando a legislação mais eficaz. A elaboração conjunta da Lei de Parcelamento, Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e os instrumentos do Plano Diretor garantem a harmonia entre estes instrumentos de planejamento.

Dentre as modalidades do Parcelamento estão o loteamento, no qual há necessidade de abertura de um sistema viário interno na gleba a ser parcelada. Todos os lotes gerados no loteamento devem ter as dimensões mínimas estabelecidas pela legislação e acesso ao sistema viário público e oficial.

No caso de desmembramento, a gleba ou lotes maiores são subdivididos em lotes que atendam às dimensões mínimas estabelecidas pela legislação, de forma que todos os lotes tenham acesso direto a uma rua preexistente. A via pública, nesse caso, já deve estar incorporada ao sistema viário oficial do município, urbanizada, com sistemas implantados de drenagem pluvial, abastecimento de água, esgotamento sanitário e iluminação pública.

Já o condomínio de lotes, recentemente criado pela Lei Federal n. 13.465/17, define que, em um mesmo terreno, a depender de sua dimensão que podem existir partes designadas de lotes que são propriedades privativas e partes que são propriedade comum dos condôminos. Aplica-se ao condomínio de lotes, quando cabível, os dispositivos sobre condomínio edilício, respeitada a legislação urbanística municipal.

O remembramento (união de dois ou mais lotes contíguos para a formação de um novo lote) e o desdobro (divisão de um lote em novos lotes, sem objetivo de urbanização) são procedimentos administrativos que não interferem na ordem urbanística municipal, portanto é regulado pela legislação municipal, que avalia a dimensão do remembramento máximo permitido.

Estes são as modalidades tratadas na nova versão da Lei de Parcelamento do Solo e a organização e visibilidade do procedimento para a sua aprovação, registro e conclusão.

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

3. OBJETIVOS DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO

- I. orientar os projetos e a execução de parcelamento do solo urbano estabelecendo padrões urbanísticos e ambientais de acordo com as diretrizes da política de desenvolvimento urbano e o Plano Diretor do Município de Amambai-MS;
- II. contribuir para a preservação do patrimônio natural na área urbana;
- III. propiciar a continuidade do sistema viário na área urbana, de forma a assegurar a mobilidade urbana que priorize os modais ativos e coletivos e favoreça as interligações viárias;
- IV. otimizar a localização das áreas públicas destinadas aos equipamentos públicos comunitários de forma a beneficiar a maioria da população e facilitar a acessibilidade;
- V. prevenir a instalação ou a expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
- VI. preservar, proteger e melhorar a qualidade do ambiente urbano;

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

**4. MINUTA DO PROJETO DE LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE AMAMBAI-MS**

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I - Das Disposições Preliminares

Seção II - Dos Objetivos

CAPÍTULO II - DAS NORMAS GERAIS PARA PARCELAMENTO

CAPÍTULO III - DO DESMEMBRAMENTO, DESDOBRO E REMEMBRAMENTO

Seção I - Dos Requisitos Urbanísticos

Seção II - Dos Procedimentos para Aprovação do Projeto

Seção III - Da Infraestrutura nos Desmembramentos

CAPÍTULO IV - DOS LOTEAMENTOS

Seção I - Dos Aspectos Gerais

Seção II - Das Vias de Circulação

Seção III - Das Áreas de Domínio Público

Seção IV - Dos Lotes e Quadras

Seção V - Da Faixa “Não Edificável”

Seção VI - Da Faixa Sanitária

Seção VII - Da Infraestrutura e Prazos para a Execução

CAPÍTULO V - DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

**CAPÍTULO VI - DA APROVAÇÃO DE PROJETO DE LOTEAMENTO OU
CONDOMÍNIO DE LOTES**

Seção I - Das Disposições Gerais

Seção II - Da Emissão das Diretrizes

Seção III - Da Análise e Aprovação do Anteprojeto Urbanístico

Seção IV - Aprovação dos Projetos Complementares

Seção V - Da Aprovação Final do Projeto Urbanístico

Seção VI - Da Aprovação e do Registro do Loteamento ou Condomínio

Seção VII - Da Vistoria

CAPÍTULO VII - DAS RETIFICAÇÕES ADMINISTRATIVAS

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

CAPÍTULO VIII - DAS PENALIDADES

CAPÍTULO IX - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

CAPÍTULO X - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

4.1 Minuta do Projeto de Lei

PROJETO DE LEI N° 036/2025

"Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano do Município de Amambai-MS, e dá outras providências."

SERGIO DIOZEBIO BARBOSA, Prefeito Municipal de Amambai, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e, na qualidade de Prefeito Municipal, sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I

Das Disposições Preliminares

Art 1º. O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei, obedecidas as demais normas federais e estaduais relativas à matéria, especialmente a Lei Federal nº. 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e complementadas pelas leis e normas específicas de competência do Município, em especial o Plano Diretor e a legislação de uso e ocupação do solo do Município de Amambai-MS.

§ 1º. O parcelamento do solo urbano é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação, podendo ser realizado na forma de loteamento, desmembramento, remembramento, desdobro ou condomínio de lotes, observado o disposto nesta Lei.

§ 2º. Para fins desta Lei considera-se:

- I.** loteamento: a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- II.** desmembramento: a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

- III.** desdobro: a subdivisão de um lote oriundo de loteamento regular, com acesso a via pública, não implicando em abertura de novas vias;
- IV.** remembramento: fusão de lotes com aproveitamento do sistema viário existente;
- V.** condomínio de lotes: divisão do imóvel em unidades imobiliárias autônomas de uso privativo destinado à edificação futura, as quais correspondem às frações ideais exclusivas e das partes de propriedade comum dos condôminos, desde que não impliquem na abertura ou ampliação de logradouros públicos internamente, sendo admitida abertura de vias de domínio privado dentro do perímetro do condomínio e cuja conservação e manutenção da infraestrutura e serviços são de responsabilidade dos proprietários;
- VI.** lote: o terreno servido de infraestrutura básica constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou lei municipal para a zona em que se situe;
- VII.** empreendedor: o responsável pela implantação do parcelamento, que poderá ser:
 - a.** o proprietário do imóvel a ser parcelado;
 - b.** o promissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do promissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;
 - c.** o ente da Administração Pública Direta ou Indireta habilitado a promover a desapropriação com a finalidade de implantação de parcelamento habitacional ou de realização de regularização fundiária de interesse social, desde que tenha ocorrido a regular imissão na posse;
 - d.** a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo Poder Público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob-regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente registro de imóveis;
 - e.** a cooperativa habitacional ou associação de moradores, quando autorizada pelo titular do domínio, ou associação de proprietários ou

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

compradores que assuma a responsabilidade pela implantação do parcelamento.

§ 3º. A definição dos termos e expressões utilizados está disposta no Anexo I nesta Lei.

Seção II

Dos Objetivos

Art 2º. Esta Lei tem como objetivos:

- I.** orientar os projetos e a execução de parcelamento do solo urbano estabelecendo padrões urbanísticos e ambientais de acordo com as diretrizes da política de desenvolvimento urbano e o Plano Diretor do Município de Amambai-MS;
- II.** contribuir para a preservação do patrimônio natural na área urbana;
- III.** propiciar a continuidade do sistema viário na área urbana, de forma a assegurar a mobilidade urbana que priorize os modais ativos e coletivos e favoreça as interligações viárias
- IV.** otimizar a localização das áreas públicas destinadas aos equipamentos públicos comunitários de forma a beneficiar a maioria da população e facilitar a acessibilidade;
- V.** prevenir a instalação ou a expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
- VI.** preservar, proteger e melhorar a qualidade do ambiente urbano;

CAPÍTULO II

DAS NORMAS GERAIS PARA PARCELAMENTO

Art 3º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em área urbana ou de expansão urbana assim definida pelo Plano Diretor do Município de Amambai.

§ 1º. Na área rural, só será admitido o parcelamento para fins da atividade rural, em conformidade com a legislação municipal, estadual e federal pertinentes, obedecendo ao módulo rural com aprovação do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA e dos órgãos estadual e federal competentes.

§ 2º. Não será permitido o parcelamento do solo urbano:

- I.** sem acesso por via pública oficial;
- II.** em terrenos brejosos, alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

- III.** em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- IV.** em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- V.** em terrenos comprovados tecnicamente que as condições geológicas ou geotécnicas não aconselhem a edificação;
- VI.** onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VII.** que não apresentem viabilidade para a implantação de rede de abastecimento de água, rede de coleta e tratamento de esgoto ou rede de alimentação e distribuição de energia elétrica;
- VIII.** em terrenos situados em reservas ecológicas, de acordo com a resolução da legislação Federal e Estadual;
- IX.** em áreas especiais que contenham reserva de mata natural, salvo se houver anuência prévia de órgão estadual ou federal competente;
- X.** em faixa não edificável marginal às redes de alta tensão e dutos, conforme exigência dos órgãos competentes;
- XI.** em faixa não edificável com largura mínima de 15,00m (quinze metros) ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias;
- XII.** em faixa não edificável com largura mínima de 30,00m (trinta metros) a partir de cada margem dos córregos;
- XIII.** em áreas compreendidas pela faixa marginal ao longo de águas correntes ou dormentes, medida a partir da crista do talude do curso d'água, em largura mínima de 50,00m (cinquenta metros);

Parágrafo único. A Administração Municipal poderá exigir teste de percolação, sondagem, laudo técnico ou outro método de investigação para verificação das características geotécnicas ou geológicas, quando julgar necessário;

Art 4º. É condição necessária à aprovação de qualquer parcelamento a execução, pelo interessado de todas as obras e serviços exigidos, sem qualquer ônus à municipalidade, tais como: terraplanagem, muros de arrimo, micro e macrodrenagem, pontes e outros serviços ou infraestrutura exigidas por esta Lei.

Parágrafo único. Nos projetos de parcelamento que afetem aspectos culturais, históricos, ambientais ou paisagísticos deverão ser adotadas medidas necessárias e convenientes à sua defesa, podendo a municipalidade exigir, para aceitação do projeto,

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

a construção de obras necessárias para a sua proteção ou servidão pública, bem como elaboração de estudos técnicos e/ou certificação dos órgãos competentes.

Art 5º. Em nenhum caso os parcelamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas em suas respectivas bacias hidrográficas, devendo ser executadas as obras necessárias nas vias públicas ou em áreas reservadas para este fim.

§ 1º. Os cursos d'água não poderão ser alterados ou tubulados sem prévia autorização do órgão ambiental competente e anuência da municipalidade.

§ 2º. Os projetos de parcelamento deverão incorporar na sua concepção a permanência das condições hidrológicas originais da bacia hidrográfica por meio de alternativas de amortecimento da vazão pluvial, observadas as diretrizes urbanísticas.

Art 6º. Será condição necessária à aprovação de projeto de qualquer parcelamento do solo urbano a utilização do georreferenciamento em coordenadas planas Universal Transversal Mercator – UTM Zona 21S, datum SIRGAS2000 da área a ser parcelada.

Art 7º. Qualquer parcelamento do solo urbano deverá considerar:

- I. a conservação e manutenção das condições hidrológicas originais das bacias e alternativas de amortecimento da vazão pluvial, bem como as características hidrológicas de cada região;
- II. a conservação e a manutenção da vegetação nativa, preferencialmente nas áreas verdes;
- III. as características geológicas e a topografia do terreno;
- IV. a mobilidade urbana do Município;
- V. a adequação do traçado urbanístico para garantir o prolongamento do sistema viário, sua ampliação ou modificação observando as características topográficas do solo e os elementos de estruturação do território.

Parágrafo único. Não é admitido o parcelamento do solo em parte da gleba inferior à totalidade da matrícula sendo, neste caso, necessário o desmembramento dessa parcela e novo registro.

CAPÍTULO III

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

DO DESMEMBRAMENTO, DESDOBRO E REMEMBRAMENTO

Seção I

Dos Requisitos Urbanísticos

Art 8º. Todo parcelamento do solo urbano na forma de desmembramento, desdobro ou remembramento deve atender às seguintes condições:

- I. lote mínimo de 200 m² (duzentos metros quadrados);
- II. testada mínima de 13,00 m (treze metros), quando o lote estiver localizado na esquina;
- III. testada mínima de 10,00 m (dez metros), quando o lote não estiver localizado na esquina;
- IV. não causar a interrupção do prolongamento das vias existentes e a implantação ou prolongamento das Vias Estruturantes previstas no Plano Diretor;
- V. possuir canto chanfrado no lote de esquina;

§ 1º. Para fins desta Lei, considera-se chanfro, o semicírculo de raio igual a 5,0 m (cinco metros) que tangencia os alinhamentos prediais em imóveis localizados na esquina e que tem por objetivo melhorar a visibilidade e segurança nos cruzamentos das vias, podendo ser substituído pela diagonal que tangencia esse semicírculo, cuja extensão mínima é de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

§ 2º. Qualquer desmembramento ou desdobro de imóvel que possua edificação só poderá ocorrer se a edificação respeitar os índices urbanísticos estabelecidos pelo Plano Diretor do Município de Amambai e pela legislação de uso e ocupação do solo forem respeitados, quais sejam: taxa de ocupação máxima, coeficiente de aproveitamento básico, taxa de permeabilidade mínima, recuos mínimos frontais, laterais e de fundos do imóvel.

§ 3º. Qualquer edificação deverá estar constituída num só lote e, caso o desmembramento ou desdobro promova a divisão de uma ou mais edificações, estas deverão constituir unidades independentes e sem comunicação entre si.

§ 4º. Serão aceitos os desdobros vinculados à anexação para que se proceda a transferência de parte de um lote para outro, contíguo, com a finalidade de adequação urbanística dos mesmos, desde que os lotes resultantes atendam à área e testada mínima estabelecidas nesta Lei.

§ 5º. Nos casos de desdobros ou desmembramento de lotes urbanos oriundos de sociedade, heranças, partilhas de seus imóveis, usucapião ou regularização fundiária, a Administração Pública Municipal poderá aceitar lotes com área de até 180,0 m² (cento e oitenta metros quadrados) e testada mínima de 6,0 m (seis metros).

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

Art 9º. A construção de mais de uma edificação dentro de um mesmo lote não constitui desmembramento ou desdobro, sendo que o parcelamento só será admitido como tal se dele resultarem lotes autônomos edificáveis de acordo com esta Lei e com os índices urbanísticos estabelecidos pelo Plano Diretor e legislação de uso e ocupação do solo do Município de Amambai-MS.

Art. 10. De posse de toda a documentação, o setor competente expedirá a aprovação no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis para remembramentos, desdobro ou desmembramentos, desde que comprovada a exatidão do projeto apresentado e da documentação.

Seção II

Dos Procedimentos para Aprovação do Projeto

Art 11. O pedido de desmembramento, desdobro ou remembramento será feito mediante requerimento do interessado à Municipalidade, acompanhado de:

- I.** título de propriedade devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, atualizada nos últimos 30 (trinta) dias;
- II.** certidão negativa de tributos municipais;
- III.** planta de situação do imóvel a ser desmembrado ou remembrado, na escala 1:1.000 (um para mil) e/ou em escala apropriada, em 01 (uma) via impressa e 01 (uma) em formato digital editável, georreferenciadas em coordenadas Universal Transversal Mercator (UTM), sistema de referência SIRGAS2000, contendo as seguintes indicações:
 - a.** as divisas da gleba a ser parcelada
 - b.** arruamentos contíguos a todo o perímetro;
 - c.** divisão ou agrupamento de lotes pretendidos, com respectivas áreas e testadas mínimas, dimensões lineares e angulares;
 - d.** relevo, por curvas de nível a cada 1 (um) metro e perfil do terreno;
 - e.** a localização dos cursos d'água, bosques e edificações existentes;
 - f.** a localização de rede de alta tensão, rodovia, ferrovia, córregos e/ou nascentes e respectiva faixa não edificável, áreas brejosas, alagadiças, sujeitas a inundações, de mata natural ou reserva ecológica e de área de preservação permanente.
 - g.** localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes em área adjacente;

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

h. imóveis lindeiros;

§ 1º. Se a matrícula estiver gravada com ônus de penhora, alienação, hipoteca, arresto, sequestro ou indisponibilidade, o titular do imóvel deverá obter a anuência dos credores ou a baixa dos ônus gravados, anteriormente ao parcelamento.

§ 2º. Todas as peças gráficas e documentos exigidos deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e conter a (s) assinatura (s) do (s) responsável (eis), mencionando o número de seu registro no seu respectivo conselho de classe.

§ 3º. Por conveniência administrativa, por meio de decreto regulamentador, o Poder Executivo Municipal poderá alterar a listagem da documentação instituída no *caput* deste artigo.

§ 4º. O protocolo de toda a documentação referente ao pedido de desmembramento, desdobro ou remembramento deverá ser realizado, por via digital, por meio do sistema eletrônico disponibilizado pela Municipalidade. O protocolo em via física somente será admitido nos casos de indisponibilidade do sistema eletrônico ou quando expressamente solicitado pela Prefeitura.

Art 12. Verificadas as condições apresentadas no artigo anterior, fica a aprovação do projeto condicionada à verificação de que:

- I. todos os lotes resultantes do parcelamento tenham área e testada mínimas que atendam às exigências da legislação de uso e ocupação do solo urbano do Município para a respectiva zona;
- II. quando houver edificação (ões), os lotes resultantes do parcelamento devem observar, além do inciso anterior deste artigo, o atendimento aos índices urbanísticos para a localidade onde os lotes se encontram, conforme o zoneamento urbano estabelecido pelo Plano Diretor do Município.;
- III. existência da infraestrutura básica em todos os lotes resultantes.

Parágrafo único. Todo desmembramento, desdobro ou remembramento deve respeitar as Faixas Não Edificáveis e Faixas Sanitárias previstas nos artigos 25 a 27 desta Lei, as quais devem ser registradas à margem da matrícula dos imóveis parcelados.

Art 13. Após a aprovação do projeto, o interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, deverá encaminhar o mesmo para averbação no Registro de Imóveis.

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

§ 1º. Registrado o desmembramento, o interessado deverá encaminhar cópia da certidão de registro ao órgão competente para providências junto ao Cadastro Imobiliário Municipal e tributação dos lotes.

§ 2º. Somente após o registro do desmembramento é que o Município poderá conceder Alvará de Construção.

Seção III

Da Infraestrutura nos Desmembramentos

Art 14. A aprovação de projeto de desmembramento de lote urbano pelo Município ficará condicionada à prévia existência, em todos os logradouros lindeiros ao lote, da seguinte infraestrutura:

- I. via pública de acesso;
- II. escoamento das águas pluviais;
- III. rede de abastecimento de água potável;
- IV. solução para esgotamento sanitário e para energia elétrica domiciliar;

§ 1º. Inexistindo, no todo ou em parte, a infraestrutura listada no *caput* deste artigo, em qualquer dos logradouros lindeiros aos lotes, o proprietário providenciará às suas expensas a execução como pré-condição para a aprovação do projeto de desmembramento na Administração Pública Municipal.

§ 2º. A execução da infraestrutura referida no parágrafo anterior deverá obedecer a projetos previamente aprovados pelos órgãos municipais competentes e pelas concessionárias dos respectivos serviços.

§ 3º. A comprovação da infraestrutura se dará pela apresentação do documento da respectiva concessionária ou órgão competente certificando a conclusão e aceitação da obra ou serviço.

CAPÍTULO IV

DOS LOTEAMENTOS

Seção I

Dos Aspectos Gerais

Art 15. Só poderão ser loteadas as áreas com acesso direto à via pública em boas condições de trafegabilidade.

Parágrafo Único. Caberá ao empreender do loteamento construir o acesso até a via pública, mediante aprovação de projeto pelo órgão municipal competente.

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

Art 16. O loteamento para fins urbanos somente pode ser realizado tendo por referência as seguintes modalidades:

- I. Loteamento Convencional: parcelamento do solo realizado pela iniciativa privada, destinado predominantemente para moradia;
- II. Loteamento de Interesse Social realizado pela Iniciativa Privada: parcelamento do solo para atender à população em geral e aumentar o estoque de terra para a administração municipal executar moradia popular;
- III. Loteamento de Interesse Social realizado pelo Poder Público: parcelamento do solo para atender à população com menor renda por meio de Habitação de Interesse Social ou Regularização Fundiária;
- IV. Loteamento Industrial ou Empresarial: parcelamento do solo realizado pela iniciativa privada e/ou poder público projetado especificamente para abrigar empresas e indústrias.

§ 1º. Os Loteamentos de Interesse Social, segundo o Plano Diretor do Município, são passíveis de serem implantados na Zona Urbana de Qualificação - ZUQ e na Zona Urbana de Recuperação 1 - ZUR 1, definidas como Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS pelo Plano Diretor de Amambai, de forma a urbanizar essas localidades com infraestrutura básica adequada.

§ 2º. Os loteamentos Industriais ou Empresariais, decorrentes de programas institucionais para o desenvolvimento e diversificação da economia, são passíveis de serem implantados em Área Especial de Interesse Econômico - AEIE, instituída pelo Plano Diretor de Amambai, ou por lei municipal específica.

§ 3º. Os Loteamentos para Regularização Fundiária serão realizados por regulamentação específica, observando os dispositivos previstos nesta Lei, naquilo que couber, e em legislação federal e municipal relacionadas ao assunto.

Art 17. Os projetos de loteamento deverão obedecer às seguintes condições urbanísticas:

- I. respeito ao sítio natural e à hidrografia;
- II. articulação com o sistema viário principal e facilitação dos deslocamentos internos de forma segura;
- III. distribuição equilibrada de áreas livres, favorecendo as conexões e otimizando sua utilização;
- IV. criação de sistema de quadras e lotes, favorecendo a criação de vias locais, a distribuição equilibrada dos equipamentos comunitários fundamentada na demanda e favorecendo a acessibilidade;

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

- V.** diversificação das dimensões dos lotes, visando ampliar o acesso a vários segmentos da população num mesmo empreendimento;
- VI.** qualificação do ambiente urbano, atendendo aos aspectos culturais, históricos, ambientais ou paisagísticos.

Seção II

Das Vias de Circulação

Art 18. O traçado das vias de circulação dos loteamentos deverá atender às Vias Estruturantes estabelecidas no Plano Diretor do Município, ao Plano de Mobilidade Urbana e às disposições:

- I.** as vias de loteamento deverão articular-se com as adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local;
- II.** toda via pública deverá ser constituída na sua largura total pela pista de rolamento, pista de estacionamento e calçada;
- III.** todo projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário as diretrizes urbanísticas definidas pela Municipalidade para assegurar a continuidade do sistema viário geral da Cidade;
- IV.** a largura da via deve ser compatível com a sua classificação e não ser reduzida, mesmo quando constituir o prolongamento de uma existente;
- V.** toda via deve observar as dimensões mínimas apresentadas para a sua classificação, conforme descrição a seguir:
 - a.** Via Arterial: largura mínima de 25,0m (vinte e cinco metros);
 - b.** Via Coletora: largura mínima de 20,0m (vinte metros);
 - c.** Via Local com ciclovia: largura mínima de 15,0m (quinze metros);
 - d.** Via Local com ciclorrota: largura mínima de 13,0m (treze metros);
- VI.** o ônus das obras necessárias para construção ou alargamento da via de acesso a um loteamento são de responsabilidade do empreendedor;
- VII.** os parcelamentos situados ao longo de rodovias ou ferrovias federais ou estaduais deverão implantar Via Coletora marginal à faixa de domínio, em ambos os lados;
- VIII.** as Áreas Especiais de Interesse Urbanístico - AEIU definidas pelo Plano Diretor poderão ser contabilizadas na porcentagem de área de lazer a ser doada ao Município, nas quais deverão ser projetadas: via de pedestre, ciclovia e área de lazer;

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

- IX.** nos movimentos de terra ou de supressão da cobertura vegetal ocasionados pela implantação das vias deverão ser previstas obras e tratamentos de superfície para drenagem e contenção de erosão;
- X.** serão admitidas vias sem saída, com extensão máxima de 100,00 m (cento metros), contados da via de acesso mais próxima e somente serão permitidas em vias locais, com largura de até 15,00 m (quinze metros), quando verificado que não há possibilidade de continuidade futura, por conta de bloqueios como córregos, rodovias, ferrovias, áreas protegidas, dentre outros, desde que tenha no final uma praça de retorno;
- XI.** o projeto da praça de retorno deverá permitir a inscrição de um círculo com raio externo igual ou superior à pista de rolamento, garantindo largura da calçada existente em todo seu contorno;

Parágrafo único. No caso de loteamento industrial ou empresarial todas as vias devem ter largura mínima de 20,00 m (vinte metros), exceto quando a via for classificada como Via Arterial que deverá ter 25,00 m (vinte e cinco metros).

Seção III

Das Áreas de Domínio Público

Art 19. Todo loteamento deverá doar no mínimo 10% (dez por cento) da área líquida a ser parcelada destinada para implantação de equipamentos comunitários, nas seguintes condições:

- I.** Até 1/3 (um terço) da área doada para equipamentos comunitários poderá ser aceita em Área Especial de Interesse Ambiental - AEIA, assim definidas pelo Plano Diretor do Município, desde que seja doada sua totalidade;
- II.** As áreas doadas para equipamentos comunitários não poderão constituir arremates e sobras de terra e devem ter as mesmas condições de dimensões e testada mínima de lote;

Parágrafo único. A critério da Administração Pública Municipal, por meio de decisão fundamentada na etapa da expedição das Diretrizes Urbanísticas, a área a ser doada para equipamento comunitário poderá ser em outra gleba, respeitando os seguintes critérios:

- I.** existência de área para equipamento comunitário num raio de 800,0 m (oitocentos metros) que atenda à demanda da população do novo loteamento;
- II.** inexistência ou déficit de área pública na localidade pretendida, num raio de 800,0 m (oitocentos metros);

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

- III.** respeito à equivalência financeira entre os imóveis, com base no valor do metro quadrado da terra nua, estabelecida para fins do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU lançado no ano anterior;

Art 20. Para a definição e doação das áreas de domínio público devem ser observadas as seguintes disposições:

- I.** o Município, na etapa da definição das diretrizes, deverá indicar a localização da área de equipamentos comunitários e áreas verdes, visando à economicidade das obras e prestação de serviços e acessibilidade da população;
- II.** preferencialmente, as áreas destinadas para equipamentos comunitários devem estar situadas num só perímetro, não sendo permitido o fracionamento para aproveitamento de arremates e sobras da área parcelada;
- XII.** as áreas destinadas para equipamentos comunitários, quando totalizarem até 1 ha (um hectare), preferencialmente devem ser delimitadas em lote único edificável, a critério das diretrizes do Município;
- XIII.** as Áreas Especiais de Interesse Urbanístico – AEIU definidas no Plano Diretor poderão ser contabilizadas na porcentagem de área de lazer a ser doada ao Município, nas quais deverão ser projetadas: via de pedestre, ciclovia e área de lazer;
- III.** as áreas para equipamentos comunitários devem ter declividade menor que 20% (vinte por cento);
- IV.** as áreas de domínio público não poderão ser caucionadas para o cumprimento das garantias previstas nesta Lei.

Art 21. A partir da data do registro do loteamento as vias de circulação e as áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários passam a integrar o patrimônio e domínio do Município, mediante escritura pública de doação, constantes do projeto urbanístico e do memorial descritivo do loteamento, aprovados pela Administração Municipal, as quais não poderão ter a sua destinação alterada pelo empreendedor ou pelo Poder Público Municipal, a partir da aprovação do projeto de parcelamento, salvo na ocorrência das hipóteses previstas na legislação federal.

Seção IV

Dos Lotes e Quadras

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

Art 22. Todo lote deve atender:

- I. testada e área mínimas estabelecidas por esta Lei;
- II. inscrição de um círculo tangenciando a linha de testada cujo diâmetro seja igual ou maior à testada mínima exigida por esta Lei;
- III. o lote com testada em curva ou linha quebrada deverá apresentar trechos da testada com no mínimo de 5,0 m (cinco metros) de extensão, devendo o lote apresentar largura média e área que atendam aos mínimos previstos nesta Lei.

Parágrafo único. Não serão permitidos lotes com áreas e testadas inferiores às previstas nesta Lei, mesmo para arremates e aproveitamento de sobras de terras.

Art 23. As dimensões dos lotes variam em função da modalidade do loteamento, a saber:

- I. Loteamento Convencional: resulta em pelo menos 50% (cinquenta por cento) dos lotes com área mínima de 350,0m² (trezentos e cinquenta metros quadrados) e os demais com área mínima de 250,0m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 13,00m (treze metros) para lotes de esquina e 12,00m (doze metros) para lotes de meio de quadra;
- II. Loteamento de Interesse Social: resulta em pelo menos 50% (cinquenta por cento) dos lotes com área mínima de 300,0m² (trezentos metros quadrados) e os demais com área mínima de 200,0m² (duzentos metros quadrados), com testada mínima de 13,00m (treze metros) para lotes de esquina e 10,00m (dez metros) para lotes de meio de quadra;
- III. Loteamento Industrial ou Empresarial: lotes com área a partir de 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) e testada mínima de 15,00m (quinze metros) de testada;

Art 24. As dimensões das quadras variam em função da modalidade do loteamento, a saber:

- I. Loteamento Convencional ou de Interesse Social: as quadras deverão ter comprimento máximo de 150,00m (cento e cinquenta metros) para cada face, podendo atingir no máximo 250,00 m (duzentos e cinquenta metros) quando verificado que não há possibilidade de continuidade futura de via, por conta de bloqueios como córregos, rodovias, ferrovias ou áreas protegidas;
- II. Loteamento Industrial ou Empresarial: as quadras deverão ter comprimento máximo de 300,00 m (trezentos metros) para cada face,

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

podendo atingir no máximo 450,00 m (quatrocentos e cinquenta metros) quando verificado que não há possibilidade de continuidade futura de via, por conta de bloqueios como córregos, rodovias, ferrovias ou áreas protegidas;

Seção V

Da Faixa “Não Edificável”

Art 25. A municipalidade poderá exigir para a aprovação do parcelamento a reserva de faixa não edificável em lotes, quando necessário para rede de água e esgoto e outros equipamentos urbanos.

Art 26. As Faixas Não Edificáveis devem ser incorporadas ao projeto urbanístico e ao memorial descritivo, podendo ser utilizadas apenas para ocupação de caráter reversível e provisório, ouvido os órgãos municipais e estaduais competentes e em conformidade à Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Seção VI

Da Faixa Sanitária

Art 27. Onde existir lotes com soleira baixa é obrigatório reservar Faixa Sanitária para escoamento de águas pluviais e de rede de esgotamento sanitário, as quais devem respeitar os parâmetros estabelecidos pela concessionária e ser implantadas:

- I. junto à divisa do lote;
- II. nos talvegues, quando for o caso.
- III. com largura mínima de 3,00 m (três metros) e ter acesso por via pública;
- IV. ser incorporada ao projeto urbanístico e ao memorial descritivo.

Parágrafo único. As Faixas Sanitárias deverão ser doadas à municipalidade, computadas na porcentagem de áreas para equipamentos urbanos, ficando sua manutenção sob a responsabilidade da concessionária de serviços.

Seção VII

Da Infraestrutura e Prazos para a Execução

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

Art 28. São de responsabilidade do empreendedor a aprovação de projeto, execução e custeio das obras e as instalações de:

- I.** demarcação de lotes, vias, terrenos a serem transferidos ao domínio do Município e Áreas Não Edificáveis, Áreas de Proteção Permanente e áreas de fragilidade;
- II.** abertura das vias de circulação e respectiva terraplenagem;
- III.** rede de drenagem superficial e profunda de águas pluviais de acordo com as normas do órgão municipal regulador;
- IV.** rede de abastecimento de água potável de acordo com as normas da respectiva concessionária;
- V.** rede de esgotamento sanitário de acordo com as normas da respectiva concessionária ou certidão expedida por esta, justificando o impedimento acompanhado da respectiva solução técnica;
- VI.** rede de distribuição compacta de energia elétrica e de iluminação pública de acordo com as normas da respectiva concessionária;
- VII.** pavimentação asfáltica das pistas de rolamento das vias em conformidade com o projeto urbanístico, incluindo a construção de guias e sarjetas, de acordo com as normas do órgão municipal competente;
- VIII.** execução da sinalização viária do tipo horizontal e vertical, bem como, placas com denominação das ruas do empreendimento, de acordo com as normas do órgão municipal competente;
- IX.** cercamento, identificação e paisagismo das áreas doadas ao Município para equipamentos comunitários, de acordo com as normas do órgão municipal competente;
- X.** calçamento fronteiro das áreas de equipamentos comunitários, segundo os padrões definidos no Código de Posturas do Município, inclusive o plantio de 1 (uma) árvore a cada 10,00 m (dez metros) de testada;
- XI.** recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno, quando necessário;
- XII.** manutenção de todas as áreas de domínio público e Áreas de Proteção Permanente, até a publicação do decreto de recebimento do loteamento.

§ 1º. Quando não for possível interligar a rede de águas pluviais do empreendimento à rede existente, será obrigatória a execução de emissário até o curso d'água mais próximo com dissipador de energia na sua extremidade, conforme projeto aprovado pelo órgão competente do Município e, se necessário, do Estado.

§ 2º. Em caso de inviabilidade do atendimento das concessionárias de abastecimento de energia, água ou coleta e tratamento de esgotamento sanitário, não será possível a aprovação do projeto do loteamento.

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

§ 3º. Em nenhum caso os movimentos de terra e as obras de arruamento ou instalação de infraestrutura poderão prejudicar o escoamento das águas nas respectivas bacias hidrográficas.

§ 4º. Para Loteamentos de Interesse Social realizado pelo Poder Público para Habitação de Interesse Social ou Regularização Fundiária, poderão ser estabelecidas condições específicas por meio de regulamento próprio.

Art 29. As obras e serviços de infraestrutura exigidos para os parcelamentos deverão ser executados segundo cronograma físico previamente aprovado pelo órgão competente do Município, observadas as seguintes condições:

- I.** o prazo para execução das obras é de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de publicação do Decreto de Aprovação do parcelamento ou expedição do Ato de Aprovação pelo Município, podendo ser prorrogado no máximo uma vez, por mais 12 (doze) meses, a pedido do empreendedor, com as devidas justificativas;
- II.** mediante análise e parecer da administração municipal poderá ser permitido a ampliação do prazo por mais um ano;
- III.** poderão ser feitas alterações na sequência de execução dos serviços e obras mencionados neste artigo, mediante apresentação de cronograma que as justifique, desde que previamente autorizadas pelo Município;
- IV.** findos os prazos do cronograma e da prorrogação para a conclusão das obras, se houver, a Administração Pública Municipal executará judicialmente as garantias e realizará as obras não concluídas;
- V.** ocorrendo o disposto no inciso anterior, a Administração Pública Municipal terá prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses para executar as obras de infraestrutura;
- VI.** concluídas as obras e serviços de infraestrutura do parcelamento, o empreendedor solicitará ao órgão municipal competente, ou às concessionárias de serviços, a vistoria e o respectivo laudo de recebimento do serviço ou obra, do qual dependerá a liberação da garantia.

CAPÍTULO V

DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

Art 30. Todos os condomínios de lote deverão satisfazer às exigências desta Lei e ainda, às seguintes:

- I.** possuir área fechada privativa máxima de 10,0 ha (dez hectares);

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

- II.** não interromper o prolongamento das Vias Estruturantes definidas no Plano Diretor e as vias arteriais e coletoras projetadas no sistema viário básico do Município devendo, neste caso, proceder à divisão em mais de um empreendimento, mediante orientação da Administração Municipal;
- III.** as dimensões das unidades imobiliárias autônomas devem resultar em, pelo menos 50% (cinquenta por cento) com área mínima de 350,00m² (trezentos e cinquenta metros quadrados), as demais com 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), sendo que o lote para a guarita deverá ser superior a 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados);
- IV.** a testada mínima das unidades imobiliárias autônomas é de 13,00m (treze metros) quando localizado na esquina e 10,00m (dez metros) em meio de quadra;
- V.** as quadras deverão ter comprimento máximo de 150,00m (cento e cinquenta metros) para cada face, podendo atingir no máximo 250,00 m (duzentos e cinquenta metros) quando verificado que não há possibilidade de continuidade futura de via, por conta de bloqueios como muro, córregos ou áreas protegidas;
- VI.** todas as vias privativas devem ter largura maior ou igual a 13,00 m (treze metros);
- VII.** a municipalidade poderá exigir para a aprovação do parcelamento a reserva de faixa não edificável em lotes, quando necessário para rede de água e esgoto e outros equipamentos urbanos;
- VIII.** as Faixas Não Edificáveis devem ser incorporadas ao projeto urbanístico e ao memorial descritivo, podendo ser utilizadas apenas para ocupação de caráter reversível e provisório, ouvido os órgãos municipais e estaduais competentes e em conformidade à Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.
- IX.** onde existir lotes com soleira baixa, fica obrigatória a reserva de Faixas Sanitárias para escoamento de águas pluviais e de rede de esgotamento sanitário, as quais devem respeitar os parâmetros estabelecidos pela concessionária e ser implantadas:
 - a.** junto à divisa do lote;
 - b.** nos talwegues, quando for o caso.
 - c.** ser incorporada ao projeto urbanístico e ao memorial descritivo.
- X.** deve ser reservada uma área comum interna destinada ao uso de recreação dos condôminos, correspondente a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área líquida parcelada;

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

- XI.** deve doar uma gleba para área de domínio público municipal destinado a equipamentos comunitários, contígua ao empreendimento ou nas proximidades, equivalente no mínimo a 5% (cinco por cento) da área líquida parcelada, por meio de escritura pública de doação averbada no Cartório de Registro de Imóveis, sem qualquer ônus ou encargo à municipalidade;
- XII.** poderá ser aceita como área para equipamento comunitário, as Áreas Especiais de Interesse Urbanístico – AEIU definidas no Plano Diretor, contíguas aos condomínios de lotes; as áreas de domínio público não poderão ser caucionadas para o cumprimento das garantias previstas nesta Lei;
- XIII.** a partir da data do registro do parcelamento as áreas de domínio público passam a integrar o patrimônio e domínio do Município, mediante escritura pública de doação, constantes do projeto urbanístico e do memorial descritivo aprovados pela Administração Municipal;
- XIV.** as áreas de domínio público não poderão ter a sua destinação alterada pelo empreendedor ou pelo Poder Público Municipal, a partir da aprovação do projeto de parcelamento, salvo na ocorrência das hipóteses previstas na legislação federal;
- XV.** deverá destinar área no interior do empreendimento para estacionamento de veículos e baia de embarque e desembarque;
- XVI.** os limites externos do condomínio deverão ser cercados, preferencialmente com elementos que componham com a paisagem em escala e materiais, evitando o fechamento com muro em extensão superior a 100,00 m (cem metros), devendo neste caso, ser intercalado com gradil ou elementos vazados;
- XVII.** a critério do órgão competente municipal deverá implantar lotes com frente para a via pública externamente ao condomínio, sendo necessário desmembrar da matrícula do condomínio;
- XVIII.** os condomínios situados ao longo de rodovias ou ferrovias federais ou estaduais deverão implantar Via Coletora marginal à faixa de domínio, a qual deverá ser desmembrada da matrícula original;
- XIX.** nas vias internas ao empreendimento não serão disponibilizados serviços públicos municipais, tais como: varrição das vias, coleta de lixo, iluminação das vias, manutenção da pavimentação, dentre outros;
- XX.** as disposições estabelecidas no inciso anterior deste artigo deverão constar, obrigatoriamente, nas peças publicitárias de divulgação comercial do empreendimento, no contrato de compra e venda e no modelo de convenção de condomínio;

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

- XXI.** deverá ser aprovado concomitante à aprovação do projeto urbanístico: projeto arquitetônico de portaria, salão de festas, administração e apoio, compartimento de resíduos sólidos e demais edificações de uso comum;
- XXII.** apresentar a convenção de condomínio do empreendimento registrada no Cartório de Registro de Imóvel competente, contendo as categorias de uso admitidas e expressamente a responsabilidade de o condomínio manter os serviços públicos nas vias privativas;

§ 1º. A qualquer tempo, deverá ser permitido o acesso da fiscalização pelos agentes públicos, submetendo quaisquer alterações do projeto original, a aprovação da administração municipal.

§ 2º. Os lotes como unidades imobiliárias autônomas poderão ser lembrados, desde que pertençam ao mesmo proprietário e estejam localizados num mesmo loteamento em condomínio, ficando proibido o lembramento de lotes internos ao condomínio com os externos.

Art 31. São de responsabilidade do empreendedor a aprovação de projeto, execução e custeio das obras e as instalações de:

- I.** demarcação das unidades imobiliárias autônomas, vias privativas, área de lazer e demais áreas comuns, área de domínio público municipal a ser transferida, Áreas Não Edificáveis, Áreas de Proteção Permanente e áreas de fragilidade;
- II.** abertura das vias privativas e respectiva terraplenagem;
- III.** rede de drenagem superficial e profunda de águas pluviais de acordo com as normas do órgão municipal regulador;
- IV.** rede de abastecimento de água potável de acordo com as normas da respectiva concessionária;
- V.** rede de esgotamento sanitário de acordo com as normas da respectiva concessionária ou certidão dessa dispensando a execução da mesma, quando de impedimento técnico, devidamente acompanhada de termo de responsabilidade;
- VI.** rede de distribuição compacta de energia elétrica e de iluminação nas vias privativas acordo com as normas da respectiva concessionária;
- VII.** pavimentação com blocos Inter travados, pavimento permeável ou asfáltico das vias privativas em conformidade com o projeto urbanístico, incluindo a construção de guias e sarjetas, de acordo com as normas do órgão municipal competente;

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

- VIII.** execução da sinalização viária do tipo horizontal e vertical, assim como, placas com denominação das ruas do empreendimento, de acordo com as normas do órgão municipal competente;
- IX.** cercamento, identificação e implantação e/ou reconstituição da mata ciliar nas Áreas de Proteção Permanente, de acordo com as normas do órgão municipal competente;

§ 1º. Quando não for possível interligar a rede de águas pluviais do empreendimento à rede existente, será obrigatória a execução de emissário até o curso d'água mais próximo com dissipador de energia na sua extremidade, conforme projeto aprovado pelo órgão competente do Município e, se necessário, do Estado.

§ 2º. Em caso de impossibilidade técnica de execução da rede de esgotamento sanitário, o empreendedor deverá anexar ao projeto do parcelamento, a certidão do órgão municipal competente ou da concessionária do respectivo serviço, atestando tal impedimento.

§ 3º. Em nenhum caso os movimentos de terra e as obras de arruamento ou instalação de infraestrutura poderão prejudicar o escoamento das águas nas respectivas bacias hidrográficas.

Art 32. Os procedimentos aplicáveis aos loteamentos para aprovação do projeto urbanístico, obras de infraestrutura, execução, garantias, registro em cartório e penalidades previstas nesta Lei também se aplicam aos condomínios de lotes.

CAPÍTULO VI

DA APROVAÇÃO DE PROJETO DE LOTEAMENTO OU CONDOMÍNIO DE LOTES

Seção I

Das Disposições Gerais

Art 33. A aprovação de projeto de loteamento e condomínio de lotes seguirá as seguintes fases:

- I.** emissão de diretrizes;
- II.** aprovação prévia de anteprojeto;
- III.** aprovação final de projeto.

Parágrafo único. Não serão recebidos nem aprovados novos pedidos de parcelamentos do solo, cujo empreendedor possua loteamento aprovado cujas obras estejam com cronograma em atraso ou apresentem outro tipo de irregularidade na

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

execução, ou quando os proprietários ou envolvidos tenham promovido parcelamento irregular ou clandestino no Município de Amambai.

Seção II

Da Emissão das Diretrizes

Art 34. Antes da elaboração do projeto de loteamento ou condomínio de lotes, o empreendedor deverá solicitar à Administração Pública Municipal que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e os seguintes documentos:

- I.** Levantamento planialtimétrico da área a ser parcelada, com curvas de nível a cada metro;
 - a.** as curvas de nível à distância adequada, quando exigidas por lei estadual ou municipal;
 - b.** a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;
 - c.** a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- II.** requerimento com a indicação do tipo de parcelamento e uso predominante a que o loteamento se destina;
- III.** as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.
- IV.** Documento de responsabilidade técnica do profissional responsável pelo levantamento planialtimétrico;
- V.** comprovante de pagamento das taxas;

Art 35. A Administração Pública Municipal indicará nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal:

- I.** as ruas ou estradas existentes ou projetada, que compõem o sistema viário da Cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;
- II.** o traçado básico do sistema viário principal;
- III.** a localização aproximada dos terrenos destinados a domínio público municipal;

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

- IV.** as diretrizes de drenagem e macrodrenagem e as faixas não edificáveis;
- V.** a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis;
- VI.** as tipologias das vias do loteamento de acordo com esta Lei;

§ 1º. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

§ 2º. O Município expedirá as diretrizes no prazo de (60) sessenta dias, após apresentados pelo interessado todos os documentos pertinentes.

§ 3º. Quando a gleba sofrer retificação de ordem administrativa ou judicial que caracterize sua divisão física ou jurídica, não poderá ser aprovada em um único projeto.

§ 4º. Quando a área loteada se originar de dois ou mais registros, eles deverão ser unificados e no registro resultante da unificação deverão constar as medidas e confrontações atualizadas.

Seção III

Da Análise e Aprovação do Anteprojeto Urbanístico

Art 36. Após a fixação das diretrizes, o empreendedor ingressará com o pedido de análise e aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

- I.** ofício solicitando a aprovação final do loteamento;
- II.** certidão atualizada da matrícula da gleba, com a área exata do parcelamento devidamente retificada;
- III.** certidão negativa de tributos municipais;
- IV.** cópia das diretrizes urbanísticas fornecidas pela Administração Pública Municipal;
- V.** Documento de Responsabilidade Técnica do responsável técnico pelo projeto emitido pela entidade de classe;
- VI.** Certidão de Viabilidade as Concessionárias relativos ao fornecimento de energia, abastecimento de água e tratamento de esgoto;
- VII.** comprovante do pagamento das taxas e emolumentos;
- VIII.** anteprojeto urbanístico, na escala 1:1.000 (um para mil) e/ou em escala apropriada, em 1 (uma) via impressa e 1 (uma) em formato digital editável, georreferenciadas em coordenadas Universal Transversal Mercator (UTM), sistema de referência SIRGAS2000, contendo as seguintes indicações:
 - a.** as divisas da gleba a ser parcelada;

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

- b.** arruamentos contíguos a todo o perímetro;
- c.** subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, dimensões lineares e angulares, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e áreas;
- d.** localização de áreas verdes, áreas destinadas a equipamentos comunitários, outras áreas de uso público e faixas sanitárias e não edificáveis;
- e.** as dimensões lineares e angulares do projeto, as seções transversais e longitudinais de todas as vias do loteamento;
- f.** relevo, por curvas de nível a cada 1 (um) metro e perfil do terreno;
- g.** a localização dos cursos d'água, bosques e edificações existentes;
- h.** a localização de rede de alta tensão, rodovia, ferrovia, córregos e/ou nascentes e respectiva faixa não edificável, áreas brejosas, alagadiças, sujeitas a inundações, de mata natural ou reserva ecológica;
- i.** localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes em área adjacente;
- j.** imóveis lindeiros;
- k.** quadro de áreas dos lotes, quadras, áreas destinadas a equipamentos comunitários, áreas verdes, vias de circulação, áreas não edificantes e de preservação permanente, com as devidas porcentagens, e os seus totais.

§ 1º. As especificações de projeto elencadas neste artigo poderão ser alteradas por Ato do Poder Executivo Municipal.

§ 2º. O anteprojeto urbanístico apresentado para análise deve ser compatibilizado com eventuais restrições impostas na etapa do licenciamento ambiental.

§ 3º. Se a matrícula estiver gravada com ônus de penhora, alienação, hipoteca, arresto, sequestro ou indisponibilidade não poderá ser aprovado o parcelamento.

Art 37. Nesta fase deverão ser analisadas pelo órgão competente eventuais restrições urbanísticas legais, tais como destinação do uso dos lotes, parâmetros urbanísticos específicos, restrição ambiental ou urbanística, dentre outros.

§ 1º. O Município aprovará o anteprojeto no prazo de 90 (noventa) dias, uma vez apresentados todos os documentos indicados nesta Lei e satisfeitas todas as exigências técnicas.

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

§ 2º. No caso de loteamento industrial ou empresarial o empreendedor deverá obter a Licença Prévia de Instalação, emitida pelo órgão ambiental competente.

§ 3º. Em caso de eventual restrição decorrente do licenciamento ambiental ou da aprovação dos projetos complementares, o anteprojeto urbanístico deverá ser reapresentado para nova aprovação.

Seção IV

Aprovação dos Projetos Complementares

Art 38. Após a aprovação do anteprojeto pela Administração Pública Municipal, o empreendedor poderá apresentar para análise, junto os projetos aos respectivos órgãos competentes:

- I.** da rede de drenagem superficial e profunda de águas;
- II.** da rede de abastecimento de água;
- III.** da rede de esgotamento sanitário;
- IV.** da rede de distribuição compacta de energia elétrica;
- V.** do projeto de iluminação pública à concessionária, após anuência do Município;
- VI.** da pavimentação asfáltica das pistas de rolamento das vias, guias e sarjetas ou de outro tipo de pavimento, no caso de condomínio de lotes, se for o caso;
- VII.** da sinalização viária do tipo horizontal e vertical;
- VIII.** do projeto para cercamento, identificação e ajardinamento das praças e calçamento fronteiro;
- IX.** do plano de recuperação da mata ciliar nas Áreas de Proteção Permanente, se for o caso;
- X.** aprovação de outros órgãos, em caso de acesso por rodovia estadual ou federal;
- XI.** aprovação do projeto arquitetônico da guarita, salão de festa, administração e apoio, lixeira e demais edificações das áreas comuns.

Seção V

Da Aprovação Final do Projeto Urbanístico

Art 39. Em conformidade com a licença ambiental expedida pelo órgão competente o proprietário deverá ingressar com o pedido de aprovação final do

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

projeto urbanístico do loteamento ou condomínio de lotes, no mesmo processo da fase anterior, acompanhado dos seguintes documentos:

- I.** ofício solicitando a aprovação final do empreendimento;
- II.** certidão atualizada da matrícula da gleba, com a área exata do parcelamento devidamente retificada, se for o caso;
- III.** certidão negativa de tributos municipais;
- IV.** projeto urbanístico, devidamente compatibilizado com o anteprojeto urbanístico aprovado;
- V.** projetos complementares descritos no artigo anterior desta Lei, referentes às obras de infraestrutura devidamente aprovados;
- VI.** memorial descritivo, contendo:
 - a.** descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominantes;
 - b.** condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas, quando houver;
 - c.** indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento; e
 - d.** enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública.
- VII.** cronograma físico-financeiro de execução das obras de infraestrutura do empreendimento e respectivos orçamentos aprovados nos órgãos competentes;
- VIII.** apresentação da garantia conforme os artigos 42 desta Lei;
- IX.** modelo do contrato de compra e venda dos lotes, para:
 - a.** conferência das restrições urbanísticas legais;
 - b.** análise de eventuais restrições urbanísticas convencionais pelo órgão competente;
 - c.** verificação das cláusulas pertinentes, quando se tratar de loteamento em condomínio.

Parágrafo único. De posse de toda a documentação, o setor competente expedirá a aprovação no prazo máximo de 90 (noventa) dias úteis para loteamentos ou condomínios urbanísticos, desde que comprovada a exatidão do projeto apresentado e da documentação.

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

Seção VI

Da Aprovação e do Registro do Loteamento ou Condomínio

Art 40. Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Administração Pública Municipal procederá ao exame de exatidão do projeto definitivo e de todos os documentos apresentados, conforme exigência desta Lei.

Parágrafo Único. A Administração Pública Municipal poderá exigir as modificações necessárias.

Art 41. Deferido o processo, o projeto de parcelamento terá sua aprovação por meio de Decreto Municipal, no qual deverá constar:

- I. condições em que o loteamento ou condomínio de lotes foi autorizado;
- II. obras a serem realizadas;
- III. cronograma e o orçamento para execução;
- IV. áreas caucionadas para garantia da execução das obras;
- V. áreas transferidas ao domínio público;

Art 42. Antes do recebimento do projeto aprovado pela Prefeitura, o empreendedor assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

- I. executar as obras de infraestrutura exigidas nesta Lei, conforme cronograma observando o prazo máximo de 2 anos para a sua execução renovável por mais um ano;
- II. executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis à vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno a arruar;
- III. facilitar a fiscalização permanente da Administração Pública Municipal e das concessionárias durante a execução das obras e serviços;
- IV. não outorgar qualquer escritura de compra e venda ou compromisso de compra e venda dos lotes caucionados;
- V. utilizar o modelo de Contrato de Compra e Venda aprovado pela Administração Pública Municipal;
- VI. preservar as áreas verdes existentes, sob pena de responsabilização cível, administrativa e criminal.

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

Parágrafo único. No Termo de Compromisso deverão estar especificadas todas as obras e serviços que o empreendedor é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

Art 43. Em garantia pela execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para o loteamento ou condomínio de lotes, dar-se-á em caução:

- I. gleba de propriedade do empreendedor ou seus sócios, correspondente ao custo da época de aprovação das obras e serviços a serem realizados, acrescido de 30% (trinta por cento), no caso de condomínio urbanístico; ou
- II. 30% (trinta por cento) do total dos lotes do empreendimento aprovado, nos demais loteamentos.

§ 1º. Os lotes caucionados deverão ser discriminados, correspondentemente ao valor total dos serviços e obras de infraestrutura exigidas nesta Lei, cabendo ao Município escolher os lotes a serem caucionados.

§ 2º. A caução será formalizada mediante escritura pública que deverá ser levada ao Registro de Imóveis, no ato do registro do loteamento.

§ 3º. As áreas a serem transferidas ao domínio público não poderão ser caucionadas para o cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei.

Art 44. Após a aprovação do projeto definitivo, o empreendedor deverá submeter o parcelamento ao Registro de Imóveis apresentando a documentação exigida pela Lei Federal 6.766/79 e suas alterações, observados os prazos e requisitos estabelecidos na Lei de Registros Públicos ou incorporação imobiliária, as normas da corregedoria do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul – TJMS e as seguintes disposições:

- I. no ato do registro do projeto de parcelamento, o empreendedor transferirá ao Município, mediante Escritura Pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas.
- II. o prazo máximo para que o parcelamento seja submetido ao Registro de Imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo, sob pena de caducidade da aprovação.
- III. o título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estado de Mato Grosso do Sul, Município de Amambai ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

- IV.** no caso do inciso anterior deste artigo, o pedido de registro do parcelamento, além da documentação mencionada no caput deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido à imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos.

Art 45. Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura Municipal e dará publicidade ao documento, nos termos da Lei 6.766/79.

§ 1º. Findo o prazo de 15 (quinze) dias sem impugnação, será feito imediatamente o registro.

§ 2º. Se houver impugnação de terceiros, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal, para que se manifeste no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo e mediante manifestações, o processo será enviado ao Juiz competente para decisão.

§ 3º. Registrado o loteamento, o Oficial de Registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura Municipal.

Seção VII

Da Vistoria

Art 46. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento ou o condomínio, inclusive medidas mitigadoras e compensatórias decorrentes de licenciamento ambiental, o empreendedor ou seu representante legal solicitará aos respectivos órgãos e concessionárias a realização de vistoria.

§ 1º. Quando for o caso, o requerimento deverá estar acompanhado da Licença Ambiental de Operação (LO), especialmente quando envolverem rede de drenagem das águas pluviais.

§ 2º. Após a vistoria, os órgãos responsáveis expedirão um laudo e, caso todas as obras estejam de acordo com o termo de compromisso e com as exigências municipais, a Administração Pública Municipal expedirá um Termo Definitivo de Recebimento das Obras, o qual deverá ser encaminhado ao Cartório de Registro de Imóveis para o cancelamento da caução.

§ 3º. Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidas para o loteamento, a Prefeitura liberará as garantias de sua execução.

§ 4º. A liberação das áreas caucionadas não poderá ser parcial e somente ocorrerá quando todas as obras estiverem integralmente realizadas.

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

§ 5º. As obras aceitas e recebidas definitivamente pelo Município ficarão sob a responsabilidade civil do empreendedor por um período de 5 (cinco) anos, contados a partir da emissão do Termo Definitivo de Recebimento das Obras.

Art 47. Esgotados os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços exigidos para o parcelamento, a municipalidade executá-los-á e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados que se constituirão em bem público do Município que poderão ser alienados por meio de leilão, após prévia avaliação.

§ 1º. As áreas adjudicadas se constituirão em bens dominiais da municipalidade, que poderá usá-las livremente nos casos e na forma que a lei prescrever.

§ 2º. Os valores arrecadados com a alienação dos lotes serão obrigatoriamente revertidos para a satisfação dos custos com as obras de infraestrutura e urbanização não realizadas ou não concluídas pelo loteador.

CAPÍTULO VII

DAS RETIFICAÇÕES ADMINISTRATIVAS

Art 48. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do projeto registrado dependerá de acordo entre o incorporador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como de aprovação da municipalidade, e deverão ser averbados no Cartório de Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original.

§ 1º. Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto nesta Lei para que seja feita a anotação de modificação na respectiva Licença para Execução.

§ 2º. Quando houver mudança substancial do plano, o projeto será examinado no todo ou na parte alterada observando-se as disposições desta Lei e aquelas constantes da Licença e do decreto de aprovação, expedindo-se então nova Licença para Execução e baixando-se novo decreto do Ato de Aprovação.

Art 49. Para alterações totais ou parciais, será exigida a substituição das plantas e arquivo digital do projeto georreferenciado em coordenadas Universal Transversal Mercator (UTM), sistema de referência SIRGAS2000, em conformidade com a esta Lei.

CAPÍTULO VIII

DAS PENALIDADES

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

Art 50. Fica sujeito ao embargo administrativo da obra, multa, interdição, demolição e recomposição do ambiente, além das penalidades previstas na legislação estadual e federal, todo aquele que, a partir da data de publicação desta Lei:

- I.** promover o parcelamento sem prévia autorização da Administração Pública Municipal: embargo da obra e multa de 200 (duzentas) UFAs;
- II.** iniciar de qualquer modo ao parcelamento do solo antes da emissão da licença para execução das obras: embargo da obra e multa de 200 (duzentas) UFAs;
- III.** executar o parcelamento que cause erosão ou assoreamento dos cursos d'água: demolição, recomposição do ambiente e multa de 100 (cem) UFAs;
- IV.** efetuar o parcelamento, a infraestrutura ou o cronograma em desacordo com o projeto aprovado: multa de 50 (cinquenta) UFAs;
- V.** fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade do parcelamento, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo: multa no valor de 500 (quinhentas) UFAs;
- VI.** por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em parcelamento não registrado no Registro de Imóveis competente: embargo e multa 500 (quinhentas) UFAs;
- VII.** por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel: multa de 1000 (mil) UFAs;
- VIII.** em caso de omissão fraudulenta do título de propriedade do imóvel parcelado: multa de 1000 (mil) UFAs.

§ 1º. O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sanará a infração, ficando o infrator na obrigação de regularizar as obras, ou recompor o ambiente, de acordo com as disposições vigentes.

§ 2º. A reincidência específica da infração acarretará ao empreendedor as seguintes penalidades:

- I.** Interdição;
- II.** Multa no valor do dobro da inicial;
- III.** Suspensão da licença para construir no Município pelo prazo de 02 (dois) anos.

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

§ 3º. Exclui se do inciso VII do caput deste artigo, quando se tratar de parcelamento popular, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, quando promovido pelo poder público e autorizado por lei para implantar projetos de habitação de interesse social.

§ 4º. Para a aplicação das penalidades impostas nesta Lei, serão adotados os procedimentos administrativos instituídos pelo código de obras do município de Amambai, naquilo que couber.

Art 51. Qualquer parcelamento constituído sem autorização municipal implicará na notificação para pagamento de multa prevista nesta Lei e fixação de prazo para regularização da situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos irregulares.

Parágrafo único. Para o cumprimento do auto de infração, poderá ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

Art 52. É obrigatório ao Município tornar pública a existência de parcelamentos clandestinos e irregulares, mediante publicação e comunicação ao Ministério Público.

Parágrafo único. Os parcelamentos irregulares ou clandestinos serão passíveis de regularização fundiária, nos termos estabelecidos por norma específica, desde que os responsáveis pelos parcelamentos ofereçam compensação à coletividade.

Art 53. Os responsáveis por parcelamentos não aprovados pela municipalidade, ainda que implantados ou em fase de implantação, terão o prazo de 90 (noventa) dias a partir da data de publicação da presente lei, para regularizarem os parcelamentos, adaptando-os às exigências desta lei, sob pena de embargo/interdição e demolição das obras porventura executadas.

Parágrafo único. Não cumpridas as exigências constantes da notificação de embargo, será lavrado o Auto de Infração, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

Art 54. São passíveis de punição, a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores públicos municipais que, direta ou indiretamente, fraudando os princípios desta Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

**CAPÍTULO IX
DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS**

Art 55. A aprovação do projeto de parcelamento não implica em responsabilidade por parte do Município, quanto às divergências de dimensões de quadras ou lotes, direito de terceiros em relação à área parcelada, ou traçados que não obedeçam aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas.

Art 56. A municipalidade não expedirá alvarás para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar construções em terrenos resultantes de parcelamentos não aprovados.

Art 57. Expedido o Termo Definitivo de Recebimento das Obras, o Município procederá à individualização do Imposto Predial e Territorial Urbano, no ano subsequente com base na Certidão do Cartório de Registro de Imóveis, devendo ser lançadas as demais taxas de serviços públicos.

Art 58. São considerados de interesse público, os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa da Prefeitura Municipal de Amambai ou entidades autorizadas por Lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos precários e irregulares.

Parágrafo único. Às ações e intervenções de que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no cartório competente, inclusive sob a forma de certidões, vedadas as exigências e as sanções pertinentes aos particulares, especialmente aquelas que visem garantir a realização de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de domínio de glebas, que se presumirão asseguradas pelo Poder Público Municipal.

**CAPÍTULO X
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art 59. As disposições desta Lei não se aplicam aos expedientes administrativos protocolados na Administração Municipal antes da sua vigência, desde que munidos da documentação exigida, incluindo as diretrizes urbanísticas e o licenciamento ambiental, conforme o caso.

Art 60. Os parcelamentos aprovados que não tenham iniciado as obras de infraestrutura a serem executadas, cujo prazo para a execução das obras esteja

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

vencido, deverão se adaptar às disposições desta Lei, mediante a apresentação de novo projeto.

Art 61. Os parcelamentos aprovados cujo prazo para a execução das obras não estejam vencidos, mesmo que ainda não tenham sido iniciadas as obras de execução deverá ser concluídos à luz da legislação vigente na data de sua aprovação.

Art 62. Os lotes encravados existentes até a instituição desta Lei poderão ser regularizados por meio da instituição de faixa de servidão de passagem, cuja largura mínima é de 3,0 (três metros) e o respectivo lote tenha testada mínima de 6,0 m (seis metros) e 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área, desde que apresente documentação registrada no Cartório que comprove a data e condições de sua aquisição.

Art 63. Esta Lei entrará em vigor após 60 (sessenta) dias após sua publicação e será regulamentada, no que couber, em até 180 (cento e oitenta) dias, a partir de sua vigência ficando revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº. 1.135, de 5 de junho de 1987, Lei nº. 1.476, de 9 de julho de 1997, que altera a Lei 1.135/87, Lei nº. 1.972, de 24 de abril de 2006, que dá nova redação à Lei Municipal nº. 1476/06, Lei Municipal nº. 2.422, de 09 de dezembro de 2014, que autoriza a regularização de lote encravado, altera medida mínima de testada de lotes da área residencial (ZR) para desmembramentos e dá outras providências.

Amambai/MS, 15 de outubro de 2025.

Sergio Diozebio Barbosa
Prefeito Municipal de Amambai

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

Anexo I - Definições

- I. acesso: face do imóvel, lote ou gleba, confrontante com o logradouro público, dotado de infraestrutura;
- II. alinhamento ou testada: e a linha divisória entre o lote ou gleba de propriedade particular ou pública e a via de circulação;
- III. área de domínio público: área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, servidão de passagem, praças, jardins, parques e bosques, não podendo ter seu acesso restrito;
- IV. área de expansão urbana: parcela do território, contígua ao perímetro urbano, estabelecida pelo Plano Diretor do Município para promoção futura do crescimento urbano de forma ordenada;
- V. Área de Preservação Permanente - APP: área definida em lei federal, destinada a conservar corpos hídricos e as formas de vegetação existentes;
- VI. área líquida: o somatório da área dos lotes ou unidades imobiliárias autônomas e excluídas a área de vias públicas, áreas de domínio público e áreas comuns (em condomínios);
- VII. área permeável: é a área livre de edificação que permite a infiltração total da água da chuva, proporcionando uma drenagem natural do terreno;
- VIII. área rural: compreende o território do município exclusive as áreas delimitadas por perímetros urbanos;
- IX. área total do parcelamento: correspondente à área total indicada na matrícula do imóvel;
- X. área verde: espaços com vegetação e arborização, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, com restrições a edificações, que desempenhem função ecológica e paisagística, visando tanto a conservação da biodiversidade quanto ao uso urbanístico propiciando a melhoria da qualidade estética, funcional e ambiental da cidade, promovendo não somente preservação como também usos recreativos de forma a criar uma apropriação e valorização desses ambientes pela população.
- XI. arruamento: ato de abrir via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública;
- XII. baia: área da via destinada à parada do veículo para a realização do embarque e desembarque de passageiros;
- XIII. benfeitoria: edificação ou obra de infraestrutura ou melhoramento feito num determinado local;
- XIV. calçada: parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário, sinalização,

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

infraestrutura, vegetação e outros fins;

- XV.** canteiro: área destinada a ajardinamento, junto ou não de calçadas;
- XVI.** caução: depósito de valores ou bens para garantir o cumprimento de uma obrigação;
- XVII.** chanfro: é o recorte exigido no canto, em lotes de esquina, formado pela perpendicular à bissetriz do ângulo das duas testadas, com extensão mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), para aumentar a visibilidade do trânsito;
- XVIII.** ciclorrota: via com velocidade máxima reduzida, características de volume de tráfego baixo e com sinalização específica, indicando o compartilhamento do espaço viário entre veículos motorizados e bicicletas, criando condições favoráveis para sua circulação, interligando ciclovias e ciclo faixas.
- XIX.** ciclovia: pista destinada à circulação de bicicletas, separadas fisicamente do tráfego comum;
- XX.** condomínio de lotes: divisão do imóvel em unidades imobiliárias autônomas de uso privativo destinado à edificação futura, as quais correspondem às frações ideais exclusivas e das partes de propriedade comum dos condôminos, desde que não impliquem na abertura ou ampliação de logradouros públicos internamente, sendo admitida abertura de vias de domínio privado dentro do perímetro do condomínio e cuja conservação e manutenção da infraestrutura e serviços são de responsabilidade dos proprietários;
- XXI.** declividade: diferença altimétrica entre dois pontos em que o segundo ponto está abaixo do ponto de referência;
- XXII.** desdobro: subdivisão de um lote oriundo de parcelamento regular, com acesso a via pública, não implicando em abertura de novas vias;
- XXIII.** desmembramento: subdivisão de áreas em lotes com aproveitamento do sistema viário existente e registrado, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- XXIV.** equipamentos comunitários: instalações e espaços destinados à implantação de equipamentos de educação, saúde, assistência social, segurança e áreas verdes;
- XXV.** equipamentos urbanos: instalações de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica e gás canalizado;
- XXVI.** faixa de domínio: base física sobre a qual se assenta uma rodovia, constituída pelas pistas de rolamento, canteiros, obras-de-arte, acostamentos, sinalização e faixa lateral de segurança, com limites definidos conforme projeto executivo da rodovia, decretos de utilidade pública, ou em projetos de desapropriação;

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

- XXVII.** pista de rolamento: faixa destinada ao tráfego de veículos;
- XXVIII.** faixa não edificável: área do terreno onde não será permitida qualquer construção;
- XXIX.** faixa sanitária: área não edificável cujo uso está vinculado a elementos de sistema de saneamento básico ou demais equipamentos de serviços públicos;
- XXX.** gleba: toda a área de terras com localização e configuração definidas que não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XXXI.** logradouro público: toda parcela de território dotado de infraestrutura de propriedade pública e de uso comum da população;
- XXXII.** lote: porção de terreno, servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou lei municipal para a zona em que se situe, com ao menos uma frente para logradouro público, em condições de receber edificação;
- XXXIII.** loteamento: subdivisão de áreas em lotes, com abertura e efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes;
- XXXIV.** loteamento clandestino: loteamento executado sem consulta prévia ou aprovação da Municipalidade, não observando assim a legislação pertinente;
- XXXV.** loteamento irregular: loteamento executado em desacordo com o projeto aprovado pela Municipalidade;
- XXXVI.** malha viária: conjunto de vias oficiais abertas à circulação;
- XXXVII.** passeio: parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso separado por pintura ou elemento físico, livre de interferências, destinado à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente, de ciclistas;
- XXXVIII.** perfil longitudinal da via: representação gráfica em corte da intersecção do eixo da estrada com a superfície natural do terreno;
- XXXIX.** pista de rolamento: faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos;
- XL.** praça de retorno: área de manobra alargada situada no final da rua sem saída, que permite o retorno de veículos pelo próprio acesso.
- XLI.** projeto definitivo: solução final do anteprojeto, representada em plantas, cortes, elevações, dimensionamento, especificações e memorial de todos os pormenores de que se constitui a obra a ser executada, com base no anteprojeto aprovado;
- XLII.** quadra: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação e/ou limites deste mesmo loteamento;
- XLIII.** remembramento: fusão de lotes com aproveitamento do sistema viário existente;
- XLIV.** sistema viário: conjunto das vias da malha viária classificada conforme

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

hierarquização pré-estabelecida, visando à organização da mobilidade urbana;

- XLV.** talvegue: linha sinuosa no fundo de um vale, pela qual as águas correm e dividem os planos em duas encostas;
- XLVI.** testada: linha divisória que separa o logradouro público do lote;
- XLVII.** unidade imobiliária autônoma: porção do terreno de uso exclusivo do condômino dentro da gleba condominial destinada à edificação, isolada ou resultante de condomínio urbanístico;
- XLVIII.** unidade territorial privativa ou autônoma de uso exclusivo do;
- XLIX.** via arterial: via caracterizada por poucas intersecções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias coletoras e locais, possibilitando o trânsito entre bairros e regiões da cidade;
 - L.** via coletora: via que tem como função coletar o tráfego das vias locais e alimentar as vias arteriais e expressas, garantindo o acesso aos bairros;
 - LI.** via de circulação: via destinada à circulação de veículos e pedestres;
 - LII.** via local: via que visa dar acesso aos lotes;
 - LIII.** vistoria: diligência efetuada por profissionais habilitados para verificar determinadas condições das obras;
 - LIV.** zoneamento: divisão do território em macrozonas e zonas, aprovado por lei específica, estabelecendo as regras para o uso, ocupação e parcelamento do solo do Município, tendo como referência as características dos ambientes natural e construído.

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

5. REFERÊNCIAS

- BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF. 1988. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 12 de setembro de 2023.
- BRASIL. Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em 5 de dezembro de 2023.
- BRASIL. Lei 4.59, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em 5 de dezembro de 2023.
- BRASIL. 2019. Institui a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica; estabelece garantias de livre mercado e dá outras providências - Lei Federal nº 13.874, de 20 de setembro de 2019. Brasília, DF. Brasil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/lei/L13874.htm>. Acesso em: 12 de setembro de 2023.
- AMAMBAI. Lei Orgânica do Município de Amambai. Disponível em: <https://www.amambai.ms.leg.br/leis/lei-organica-municipal/lei-organica-de-amambai-atualizada-com-todas-as-emendas/view>. Acesso em: dezembro. 2023.
- AMAMBAI. **Lei nº. 618, de 28 de dezembro de 1979.** Institui o Código de Obras da Cidade de Amambai-MS e dá outras providências. Disponível em: https://www.amambai.ms.leg.br/leis/legislacao-municipal/leis-1970-a-1999/1979/lei-no-918_79. Acesso em dezembro. 2023.
- AMAMBAI. **Lei n. 870, de 22 de novembro de 1978.** Institui a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Amambai-MS e dá outras providências.
- AMAMBAI. **Lei n. 1.135, de 10 de julho de 1987.** Altera a Lei n. 870/78, e dá outras providências.
- AMAMBAI. **Lei n. 1.476, de 9 de julho de 1997.** Altera a Lei n. 1.135/87, e dá outras providências. Disponível em: https://www.amambai.ms.leg.br/leis/legislacao-municipal/leis-1990-a-1999/1997/lei-no-1-476_97/view. Acesso em dezembro de 2023.
- AMAMBAI. **Lei n. 1.972, de 24 de abril de 2006.** Altera a Lei n. 1.476/97, e dá outras providências. Disponível em: [C:/Users/User/Downloads/lei%201972_06%20-%20erosao%20urbana-zoneamento-loteamento%20\(1\).pdf](C:/Users/User/Downloads/lei%201972_06%20-%20erosao%20urbana-zoneamento-loteamento%20(1).pdf). Acesso em dezembro de 2023.
- AMAMBAI. **Lei Complementar n. 5, de 26 de outubro de 2006.** Altera dispositivos d

Lei de Parcelamento do Solo Urbano

o Plano Diretor do Município de Amambai e dá outras providências. Disponível em: <https://www.amambai.ms.leg.br/leis/leis-plano-diretor/lei-complementar-005-2006/view>. Acesso em: jul.2022.

- AMAMBAI. **Lei nº. 2.422, de 09 de dezembro de 2014.** Autoriza a regularização de lote encravado, altera medida mínima de testada de lotes da área residencial (ZR) para desmembramentos e dá outras providências. Disponível em: https://www.amambai.ms.leg.br/leis/legislacao-municipal/leis-de-2010-a-2014/2014/lei-no-2-422_2014. Acesso em 5 de dezembro de 2023.