

Decreto nº 132/2024, de 13 de maio de 2024.

“Regulamenta o parcelamento do solo urbano de glebas ou lotes, nos termos da Lei Federal nº 6.766 de dezembro de 1979, no Município de Senador La Rocque, Estado do Maranhão.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SENADOR LA ROCQUE/MA, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas pela Constituição Federal e Lei Orgânica Municipal, **RESOLVE O SEGUINTE:**

CONSIDERANDO a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências;

CONSIDERANDO o princípio constitucional da função social da cidade e da propriedade urbana;

DECRETA:

Art. 1º - Para efeito deste Decreto, consideram-se:

I - Gleba: é a área que ainda não foi objeto de parcelamento do solo;

II - Lote: é o terreno servido de infraestrutura urbana básica, cujas dimensões atendam aos parâmetros de ocupação estabelecidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, no eixo, zona ou setor especial onde se situa;

III - Parcelamento do solo: é o fracionamento do solo urbano feito mediante as modalidades de loteamento ou desmembramento, observadas as disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e as das legislações estaduais e municipais pertinentes;

IV - Loteamento: é o ato administrativo de divisão de gleba ou lote em novos lotes, atendendo ao lote padrão do eixo, zona ou setor especial onde se situa, com abertura de novas vias públicas de circulação, prolongamento ou alteração das vias existentes;

V - Desmembramento: também denominado subdivisão, é o ato administrativo de divisão de gleba ou lote em novos lotes, com o aproveitamento do sistema viário existente, sem abertura de novas vias públicas de circulação, ou prolongamento daquelas já existentes;

VI - Unificação de lotes: é o ato administrativo de junção de dois ou mais lotes, com o aproveitamento do sistema viário existente;

VII - Cadastramento de lote ou gleba: é o ato administrativo de cadastro de lote ou gleba não pertencente a planta de loteamento aprovada, conforme as características constantes do título do Registro de Imóveis, desde que atendidas as obrigações de destinação ao Município de áreas públicas;

VIII - Áreas Públicas: são áreas para a implantação de sistema viário, equipamentos urbanos e comunitários, e espaços livres de uso público;



IX - Regularização de lote: é o ato administrativo de reconhecimento de lote conforme as características constantes no título de Registro de Imóveis quando houve alterações em relação à planta de loteamento aprovada.

Art. 2º - Os atos administrativos para a aprovação de projetos de loteamento, subdivisão, unificação, cadastramento e regularização de lote são de competência da Secretaria Municipal de Administração e Planejamento - SEMAP, por meio do Departamento de Tributos e Arrecadação, ouvidos os órgãos competentes.

Parágrafo único - Poderá ser exigida a retificação das dimensões de gleba ou lote antes da aprovação de qualquer dos atos do *caput*, em caso de constatação de divergências de metragem entre a situação real e a documental.

Art. 3º - O parcelamento do solo, com abertura de novas vias públicas de circulação, poderá ser enquadrado como subdivisão quando houver correspondência com o cadastro de diretrizes de arruamento mantido pela administração municipal.

Parágrafo único - O enquadramento da subdivisão descrita no *caput*, com transferência de área atingida por diretriz de arruamento ao Município, fica a critério do Conselho Municipal do Urbanismo - CMU.

Art. 4º - A obra viária, correspondente à diretriz de arruamento transferida nos termos do art. 3º deste Decreto, será executada às expensas do proprietário e deverá estar concluída no prazo de até 5 (cinco) anos contados a partir da data da transferência.

Parágrafo único - Para obtenção do alvará de construção, antes do prazo de 5 (cinco) anos, as diretrizes de arruamento deverão estar implantadas no padrão pelo Departamento de Tributos e Arrecadação.

Art. 5º - Para a aprovação da subdivisão nos termos do art. 3º deste Decreto, o compromisso da execução da obra viária será formalizado por meio de informação na prancha do projeto, termo de compromisso firmado pelo proprietário, além de garantia nos termos do art. 23 da Lei Municipal nº 2.942, de 27 de dezembro de 1966, ou do art. 26 da Lei Municipal nº 14.771, de 17 de dezembro de 2015.

Parágrafo único - Após a aprovação da subdivisão, a condição da execução da obra viária e a garantia acordada deverão ser averbadas no registro da subdivisão e transferência da gleba ou lote, nas novas matrículas dos lotes particulares remanescentes, e será implantado alerta na consulta informativa de lote da indicação fiscal correspondente.

Art. 6º - No caso de o lote ser atingido por diretriz de alargamento ou projeto de rua, o potencial construtivo desta área atingida poderá ser transferido para o lote remanescente, até o limite do coeficiente máximo permitido, desde que o proprietário transfira a área atingida, sem ônus, para o Município.



Art. 7º - As vias de circulação cadastradas como "Rua de Uso Comum do Povo" não promovem a regularização fundiária da área nem atribuem testada, nos termos do Decreto Municipal nº 615, de 4 de maio de 2022.

Art. 8º - O parcelamento do solo, nas suas diversas modalidades, em atendimento ao Plano Diretor e ao cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana, deverá destinar, sem ônus, ao Município as áreas para implantação de sistemas de circulação, de equipamentos urbanos e comunitários, de espaços livres de uso público, e serão calculadas em relação a área líquida do lote.

§1º - Entende-se por área líquida a área do lote original, descontadas as áreas atingidas pelo sistema viário básico e as necessárias às obras de saneamento.

§2º - Entende-se por equipamentos comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§3º - Entende-se por equipamentos urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de água pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

§4º - Entende-se por espaço livres de uso público as praças, jardins, bosques, parques e similares.

Art. 9º - Os projetos de parcelamento do solo, de lote ou gleba não pertencente à planta de loteamento aprovada, deverão destinar área ao Município de Senador La Rocque/MA, para a implantação de equipamentos urbanos, comunitários e espaços livres de uso público, à exceção dos casos previstos no art. 13 deste Decreto.

§1º - Em lotes ou glebas com área líquida menor ou igual a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados), deverá ser recolhido aos cofres públicos municipais o valor equivalente à área mínima que deveria ser destinada, mediante sua avaliação com base no valor utilizado para cálculo do Imposto de Transmissão Intervivos de Bens e Imóveis - ITBI.

§2º - Em lotes ou glebas com área líquida maior a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados), a área institucional deverá estar situada no próprio lote, e caso não seja possível ou não seja de interesse público, o CMU ouvido o IPPUC poderá admitir:

I - a transferência de área de valor equivalente em outro local, mediante avaliação com base no valor utilizado para cálculo do Imposto de Transmissão Intervivos de Bens e Imóveis - ITBI;

II - o recolhimento do valor equivalente à área que deveria ser destinada aos cofres públicos municipais, mediante sua avaliação com base no valor utilizado para cálculo do Imposto de Transmissão Intervivos de Bens e Imóveis - ITBI.

§3º - A área destinada a equipamento comunitário será determinada pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba - IPPUC, obedecido o Plano Diretor do Município de Senador La Rocque/MA, e será de no mínimo 10% (dez por cento) da área líquida do terreno.

§4º - Quando for destinada à implantação de equipamento comunitário, a área a ser transferida deverá estar livre de ocupação e apresentar condições de

edificabilidade satisfatórias, dispondo de dimensões adequadas e características topográficas favoráveis para a implantação dos edifícios públicos.

§5º - Quando for destinada à implantação de espaços livres de uso público, como praças, jardins, bosques, parques, a área a ser transferida deverá ser avaliada pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente - SEMA.

Art. 10 - Os novos loteamentos que vierem a ser implantados, deverão se submeter às condições abaixo:

I - área destinada para equipamentos comunitários será de no mínimo 10% (dez por cento) da área líquida;

II - área destinada ao lazer será de no mínimo 10% (dez por cento) da área líquida;

III - área destinada para habitação de interesse social será de no mínimo 15% (quinze por cento) da área líquida;

IV - as áreas a serem transferidas ao Município nas condições estabelecidas nos incisos I, II, III deste artigo, e sistema viário deverão estar infraestruturadas.

Art. 11 - Os novos loteamentos a serem implantados, deverão destinar, no mínimo, 40% (quarenta por cento) da área total do empreendimento para o Município, para a implantação do sistema viário e equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 12 - Aplicam-se aos projetos de cadastramento de lote ou gleba o disposto no art. 9º deste Decreto, inclusive para ZROC (zona residencial de ocupação controlada) e ZROI (zona residencial de ocupação integrada).

Art. 13 - Ficam dispensados da destinação de áreas para implantação de equipamento urbano, comunitário e espaços livres de uso público, os lotes ou glebas nas seguintes condições:

I - lotes ou glebas situados em plantas aprovadas anteriormente em que já tenham sido destinadas as áreas para equipamento urbano, comunitário e espaços livres de uso público;

II - lotes ou glebas situados majoritariamente em plantas tipo "A", que são aquelas aprovadas por decreto de loteamento ou registradas em plantas arquivadas em cartório;

III - lotes ou glebas que possuem Alvará de Construção, exceto Alvará de Muro;

IV - lotes ou glebas situados em Zonas Industriais;

Art. 14 - Os lotes aprovados por meio de projetos de cadastramento, regularização, unificação ou subdivisão serão considerados regularizados e terão situação cadastral equivalente a planta de loteamento aprovada.

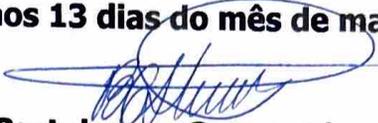
Art. 15 - Os casos omissos neste Decreto serão encaminhados ao Conselho Municipal de Urbanismo - CMU.



Art. 16 - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

REGISTRE-SE. PUBLIQUE-SE. CUMPRA-SE.

Gabinete do Sr. Prefeito Municipal de Senador La Rocque do Estado do Maranhão aos 13 dias do mês de maio de 2024.



Bartolomeu Gomes Alves
Prefeito Municipal



PREFEITURA DE
SENADOR LA ROCQUE
Construindo e Transformando 2021-2024