



PREFEITURA MUNICIPAL
SÃO JOSÉ DE PIRANHAS
É tempo de realizar

LEI MUNICIPAL Nº735/2021

EM 08 DE DEZEMBRO DE 2021.

Estabelece normas e condições para o parcelamento e uso do solo urbano no Município de São José de Piranhas e dá outras providências.

O **PREFEITO CONSTITUCIONAL** do Município de **SÃO JOSÉ DE PIRANHAS**, Estado da Paraíba, no uso de suas atribuições legais, conforme determina a Lei Orgânica do Município, propõe a seguinte Lei:

Art. 1º. Esta lei estabelece as normas e as condições de parcelamento do solo urbano no Município de São José de Piranhas/PB, tendo como pressuposto o atendimento às disposições previstas no Plano Diretor e na legislação municipal, estadual e federal.

DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano deve ser feito por meio de loteamento ou desmembramento.

§1º. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

§2º. Considera-se desmembramento a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, a modificação ou a ampliação dos existentes.

§3º. Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos na legislação municipal.

§4º. Para efeito da caracterização da modalidade de parcelamento do solo urbano, são consideradas vias públicas aquelas oficializadas ou pavimentadas pelo Poder Público.

§5º. A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, estabelecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

Art. 3º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específicas, assim definidas pelo Plano Diretor, quando instituído, do município ou lei municipal.

Art. 4º. Não é permitido o parcelamento do solo em terrenos:

I. sujeito alagamento e inundações;



PREFEITURA MUNICIPAL
SÃO JOSÉ DE PIRANHAS

É tempo de realizar

- II. que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;
 - III. naturais com declividade superior a 40% (quarenta por cento);
 - IV. nas áreas degradadas ou naquelas em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham a edificação;
 - V. contíguos a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, sem a prévia manifestação dos órgãos competentes;
 - VI. em que a poluição impeça a existência de condições sanitárias suportáveis;
 - VII. localizados em área de preservação ecológica;
- §1°. No caso de parcelamento de glebas com declividade de 30% (trinta por cento) a 40% (quarenta por cento), o projeto respectivo deve ser acompanhado de parecer técnico, quanto à viabilidade de se construir no local.
- §2°. O parecer a que se refere o parágrafo anterior deve estar acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, elaborado junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Paraíba – CREA/PB;
- §3°. O parcelamento de glebas em que haja áreas de risco geológico está sujeito à elaboração de laudo geotécnico, também acompanhado da ART elaborada junto ao CREA/PB;
- §4°. As áreas não passíveis de parcelamento devem ser claramente identificadas no projeto e ter destinação adequada, a ser definida pelo Executivo, de modo a se evitar que sejam invadidas ou se tornem áreas de risco efetivo.

Art. 5°. Os parcelamentos devem atender às seguintes condições:

- I. É obrigatória a reserva de áreas *non aedificandi*:
 - a) Ao longo da água corrente ou dormente, com largura mínima de 25m (vinte e cinco metros) em cada lado, a partir da margem;
 - b) Num raio mínimo de 60m (sessenta metros) ao redor de nascentes ou olhos d'água;
 - c) Ao longo da faixa de domínio público de rodovias e ferrovias, com largura mínima de 15m (quinze metros) de cada lado.
 - II. O plano de arruamento deve ser elaborado considerando as condições topográficas locais e observado as diretrizes do sistema viário e a condição mais favorável à insolação dos lotes;
 - III. As vias previstas no plano de arruamento do loteamento devem ser articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topográfica local.
- §1°. Para efeito de aprovação de loteamentos, os lotes deverão ter área, mínima, de 120 m² (cento e vinte metros quadrados) e testada, mínima, de 6 m (seis metros). A largura das ruas e calçadas não pode ser inferior a 12m (doze metros), sendo, pelo menos, 8m (oito metros) para a rua e 2m (dois metros) para a calçada de cada lado.



PREFEITURA MUNICIPAL
SÃO JOSÉ DE PIRANHAS
É tempo de realizar

§2°. Para efeito de aprovação de desmembramento, os lotes resultantes não poderão ser encravos, e a sua área não poderá ser inferior a 120 m² (cento e vinte metros quadrados), e a sua testada deverá ser de no mínimo 6 m (seis metros).

§3°. O disposto nos §§ 1° e 2°, deste artigo, não se aplicam aos parcelamentos devidamente regularizados antes da vigência desta lei.

DO LOTEAMENTO

Art. 6°. Nos loteamentos é obrigatória a transferência ao Município de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da gleba, para instalação de equipamentos urbanos, equipamentos comunitários, sistema de circulação, espaços livres de uso público.

§1°. Equipamentos urbanos são os equipamentos públicos destinados a abastecimento de água, serviço de esgotos, energia elétrica e coleta de água pluvial;

§2°. Equipamentos comunitários são equipamentos públicos destinados à educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares;

§3°. Sistemas de circulação são as vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres;

§4°. Espaços livres de uso público são as áreas verdes, as praças e similares.

§5°. Do percentual de 15% transferido para o município, obrigatoriamente, um terço será destinado a áreas verdes.

§6°. Nos loteamentos que tenham Áreas de Proteção Permanente, conforme definido em lei municipal, é admitida área verde de, no mínimo, 3% (três por cento) da gleba a ser loteada, desde que a área de Proteção Permanente seja igual ou maior aos outros 2% (dois por cento), para completar pelo menos 5% (cinco por cento) da gleba.

§7°. As áreas destinadas a equipamento urbano, equipamentos comunitário, o sistema de circulação e o espaços livre de uso público devem constar no projeto de loteamento e no memorial descritivo.

§8°. No ato do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as áreas a que se refere o parágrafo anterior.

§9°. As áreas transferidas ao município não poderão ter outro destino a não ser ao que fora previsto na aprovação de loteamento.

DO PARCELAMENTO PARA CONDOMINIOS

Art. 7°. Parcelamentos para condomínios é o destinado a abrigar conjunto de edificações assentadas em um ou mais lotes, dispondo de espaços de uso comum, caracterizados como bens em condomínio, cujo terreno não pode:

- I. Ter área superior a 30.000 m² (trinta mil metros quadrados);
- II. Obstaculizar a continuidade do sistema viário público existente ou projetado.



PREFEITURA MUNICIPAL
SÃO JOSÉ DE PIRANHAS
É tempo de realizar

Parágrafo Único. Nos condomínios é obrigatória a transferência ao Município de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da gleba para instalação de equipamentos urbanos, equipamentos comunitários, sistema de circulação, espaços livre de uso público.

Art. 8º. As áreas transferidas ao Município resultantes do processo de aprovação do parcelamento devem localizar-se fora dos limites da área condominial.

Parágrafo Único. Estas áreas que se refere o *caput* do artigo, não poderão ter outro destino a não ser pelos quais foram aprovados.

Art. 9º. Compete exclusivamente aos condomínios, com relação as suas áreas internas:

- I. a coleta de lixo;
- II. a execução e manutenção da infraestrutura;
- III. a instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto previamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros da Paraíba;

DO PROCEDIMENTO DE APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 10º. O procedimento a ser observado para fins de aprovação de loteamento e condomínios fechados no município de São José de Piranhas constitui-se na forma descrita nos incisos a seguir:

- I. O loteador deverá requerer a Prefeitura Municipal de São José de Piranhas, Secretaria de Obras e Urbanismo, as diretrizes do uso de solo, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para os equipamentos urbanos e comunitários, apresentando a planta da gleba a ser loteada, contendo:
 - a) As divisas da gleba a ser loteada;
 - b) A localização de 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 e em suas adjacências, com a respectiva distância da área a ser loteada;
 - d) O tipo de uso predominante a que o terreno se destina;
 - e) As características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.
- II. A Secretaria de Obras e Urbanismo irá indicar nas plantas apresentadas de acordo com as diretrizes estabelecidas na legislação municipal e estadual:
 - a) as ruas ou estradas existentes ou projetada, que compõem o sistema viário do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;
 - b) o traçado básico do sistema viário principal;



PREFEITURA MUNICIPAL
SÃO JOSÉ DE PIRANHAS

É tempo de realizar

c) a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

d) as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

e) a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

III. Após a indicação das diretrizes, de que trata o inciso anterior, o loteador deverá submeter o projeto de loteamento, a Prefeitura de São José de Piranhas para sua análise e aprovação. Deverá ser protocolado junto ao município o Requerimento de Aprovação juntamente com a seguinte documentação:

a) documento comprobatório de propriedade do imóvel;

b) certidão vintenária do imóvel;

c) memorial descritivo do empreendimento, assinado por engenheiro ou arquiteto devidamente habilitado;

d) documentos pessoais do loteador ou atos constitutivos da empresa;

e) certidões negativas de débitos (federal, estadual e municipal) do loteador e do imóvel;

f) planta baixa do empreendimento, assinada por engenheiro ou arquiteto, juntamente com ART, e contendo:

1) as divisas geometricamente definidas do imóvel de acordo com as normas técnicas oficiais vigente;

2) a altimetria de gleba;

3) e arruamento contíguos a todo o perímetro com os elementos necessários à integração do loteamento com as áreas circunvizinhas.

IV. Estando regular a documentação, contatado pelo setor competente, o projeto será encaminhado ao Setor de Tributos que adotará as seguintes providências:

a) Emitirá o Documento de Arrecadação Municipal – DAM para recolhimento da Taxa de Serviços Técnicos de Engenharia ou Arquitetura, prevista na Tabela 2.3.2, do Anexo II, da Lei Complementar Municipal nº 597/2017;

b) Confirmará o pagamento da Taxa referida na alínea anterior, e fará remessa do processo para a Secretária de Obras e Urbanismo, a quem compete à análise técnica do projeto.

V. Na secretária de Obras e Urbanismo, o setor responsável irá analisar o projeto e com base no Termo de Vistoria e no Laudo Técnico do Projeto emitirá parecer deferindo ou indeferindo o requerimento de parcelamento.

VI. Quando deferido, o projeto será suspenso até a apresentação da aprovação dos projetos elétrico, pela companhia distribuidora de energia elétrica, e hidráulico, pela companhia de água e esgoto, além das licenças ambientais e do Corpo de Bombeiros.

VII. Com a apresentação da documentação de que trata o inciso anterior, o setor responsável no âmbito da Secretaria de Obras e Urbanismo remeterá o projeto para



PREFEITURA MUNICIPAL
SÃO JOSÉ DE PIRANHAS
É tempo de realizar

o Setor Jurídico, que confeccionará o Termo de Compromisso e Caução, estabelecendo os prazos para a conclusão da infraestrutura do empreendimento, que compreende:

- a) execução do meio-fio em toda a extensão do loteamento, incluindo lotes comercializáveis, área verde e praças;
- b) execução da rede de energia elétrica pública;
- c) execução da rede de abastecimento de água potável;
- d) execução da rede de escoamento de águas pluviais;
- e) execução da rede coleta de esgoto.

VIII. O prazo máximo para conclusão da infraestrutura é de 24 (vinte e quatro) meses, o que será feito a expensas do loteador, devendo, para tanto, o loteador dar em caução à Prefeitura Municipal, até a conclusão da infraestrutura, tantos terrenos quanto bastem para garantir o valor necessário à execução de todas as obras, valor esse que será calculado pelo setor responsável no âmbito da Secretaria de Obras e Urbanismo, devendo o Setor de Tributos apresentar o valor estimado dos lotes, para que se saiba o número de lotes necessários à realização da caução, evitando-se, assim, risco de prejuízos à Administração Municipal.

IX. Concluídas todas essas fases, será expedido o Decreto de Aprovação e o Alvará de Comercialização, devendo o loteador, então providenciar o registro do loteamento do cartório de imóveis, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade.

X. Aprovado o loteamento ou a sua modificação será expedido Alvará de Urbanização.

§1º. Entende-se por urbanização as obras de infraestrutura.

§2º. O prazo previsto no inciso VIII, deste artigo, inicia-se na data o registro do projeto e parcelamento no cartório de registro de imóveis.

§3º. Sem o competente Alvará de Urbanização não é permitido dar-se início as obras de infraestrutura.

Art. 11. O procedimento a ser observado para fins de aprovação de desmembramento no município de São José de Piranhas constitui-se na forma descrita nos incisos a seguir:

I. O interessado deverá protocolar junto a Secretaria de Obras e Urbanismo do município o requerimento de desmembramento, juntamente com a seguinte documentação:

- a) planta do imóvel a ser desmembrado, devidamente assinado por um profissional devidamente habilitado, contendo:
 - 1) a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
 - 2) a indicação de tipo de uso predominante no local;
 - 3) a indicação das divisões pretendidas.
- b) documento comprobatório de propriedade do imóvel;
- c) certidão vintenária do imóvel;
- d) documentos pessoais do interessado ou atos constitutivos da empresa;



PREFEITURA MUNICIPAL
SÃO JOSÉ DE PIRANHAS

É tempo de realizar

e) certidões negativas de débitos (federal, estadual e municipal) do interessado e do imóvel;

II. Estando regular a documentação, contatado pelo setor competente, o projeto será encaminhado ao Setor de Tributos que adotará as seguintes providências:

a) Emitirá o Documento de Arrecadação Municipal – DAM para recolhimento da Taxa de Serviços Técnicos de Engenharia ou Arquitetura, prevista no item 8.0, da Tabela 2.3.1, do Anexo II, da Lei Complementar Municipal nº 597/2017;

b) Confirmará o pagamento da Taxa de que trata a alínea anterior, e remeterá o processo para a Secretaria de Obras e Urbanismo, a quem compete à análise técnica do projeto.

III. Na secretária de Obras e Urbanismo, o setor responsável irá analisar o projeto e com base no Termo de Vistoria e no Laudo Técnico do Projeto emitirá parecer deferindo ou indeferindo o requerimento de parcelamento.

IV. Aprovado o projeto será emitido o alvará de desmembramento, devendo o interessado providenciar o registro do desmembramento do cartório de imóveis, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Art. 12. O projeto de loteamento aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 13. É vedada a aprovação de projeto de loteamento e desmembramento em áreas de risco definidas como não edificáveis, no plano diretor ou em legislação dele derivada.

Art. 14. Fica estabelecido o prazo regulamentar de 120 (cento e vinte) dias para a análise dos projetos de parcelamento de que trata esta lei.

Parágrafo único. Transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão.

Art. 15. Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Parágrafo único. Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Município poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município e de declaração de



PREFEITURA MUNICIPAL
SÃO JOSÉ DE PIRANHAS
É tempo de realizar

que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio.

Art. 16. Esta lei entra em vigor na data da sua publicação, revogando todas as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº459 de 01 de março de 2012.

São José de Piranhas – PB, 08 de Dezembro de 2021.



FRANCISCO MENDES CAMPOS
Prefeito Constitucional