



**PREFEITURA
MUNICIPAL DE
SÃO GONÇALO
ATOS OFICIAIS**

Em.17 de junho de 2010.
GABINETE DA PREFEITA

LEI COMPLEMENTAR Nº 006 DE 2010.

**ESTABELECE NORMAS GERAIS PARA O
PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E
SOBRE CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS NO
MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS**

Prefeita de São Gonçalo, no uso das atribuições legais, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a presente Lei Complementar:

**TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES
CAPÍTULO I
DA FINALIDADE**

Art. 1º. Esta Lei estabelece as normas gerais para o parcelamento do solo urbano e aprovação de projetos de condomínios urbanísticos no Município de São Gonçalo.

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

Art. 3º. As normas sobre uso e ocupação do solo urbano, bem como o estabelecimento dos índices urbanísticos para parcelamentos do solo, serão as constantes do Plano Diretor do Município de São Gonçalo, da Lei de Uso e Ocupação do Solo e das demais leis específicas.

Art. 4º. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação do território do Município de São Gonçalo, expressas no seu Plano Diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas nesta Lei, no art. 2º do Estatuto da Cidade, na Lei Federal nº 6.766/79, na Lei de Uso e Ocupação do Solo e os seguintes requisitos:

I - Compatibilidade do uso da propriedade com a infra-estrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis;

II - Compatibilidade do uso da propriedade com a preservação da qualidade do ambiente urbano e natural;

III - Distribuição de usos e intensidades de ocupação do solo de forma equilibrada em relação à infra-estrutura disponível, aos transportes e ao meio ambiente, de modo a evitar ociosidade e sobrecarga dos investimentos coletivos.

**CAPÍTULO II
DAS DEFINIÇÕES**

Art. 5º. Para os efeitos desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

I - Áreas de interesse social: são aquelas destinadas preponderantemente às habitações de interesse social, nos termos constantes do Plano Diretor do Município de São Gonçalo e destinadas ao atendimento da população de baixa renda, aí incluídas as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;

II - Concessão de direito real de uso: é a forma de outorga, pelo poder público, mediante contrato, da utilização de determinado bem imóvel de sua propriedade, por particulares, e que deverá ser objeto de registro no Ofício de Imóveis competente;

III - Condomínio urbanístico: a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro.

IV - Desmembramento: a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

V - Empreendedor: o responsável, pessoa física ou jurídica, de natureza pública ou privada, pela implantação de parcelamento do solo ou condomínio urbanístico, sendo considerados empreendedores:

a) o proprietário do imóvel objeto do empreendimento;

b) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel para executar o projeto de parcelamento do solo ou condomínio urbanístico, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária;

c) as cooperativas habitacionais, as associações de proprietários ou compradores, que assumam a responsabilidade pela implantação do empreendimento e tenham título de propriedade do imóvel ou executem o projeto de parcelamento do solo ou condomínio urbanístico, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária;

VI - Equipamentos comunitários: os equipamentos de educação, assistência social, cultura, saúde, esporte, lazer, segurança, administração, serviços de utilidade pública e similares;

VII - Equipamentos urbanos: os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação pública, drenagem de águas pluviais, coleta e disposição de resíduos sólidos, rede telefônica, gás canalizado, rede de fibra ótica e outras redes de comunicação;

VIII - Loteamento: a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação ou de logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias ou logradouros públicos existentes;

IX - Gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

X - Infra-estrutura básica: aquela consistente dos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, coleta e disposição de resíduos sólidos e de vias de circulação pavimentadas;

XI - Infra-estrutura básica dos parcelamentos em áreas correspondentes às Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS: aquela consistente dos equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, rede para abastecimento de água potável, soluções para esgotamento sanitário, rede de energia elétrica domiciliar e vias de circulação, pavimentadas ou não;

XII - Infra-estrutura complementar: é aquela que excede a infra-estrutura básica, tal como, rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, de gás canalizado, vias metroviárias e outros elementos não contemplados na infra-estrutura obrigatória para a aprovação de parcelamentos;

XIII - Licença urbanística: ato administrativo pelo qual o poder público aprova os projetos urbanísticos e de infra-estrutura do loteamento ou condomínio urbanístico, compreendendo, inclusive, o cronograma físico-financeiro de execução das obras de infra-estrutura, caso ainda não recebidas;

XIV - Lote: unidade imobiliária destinada à edificação, resultante de loteamento ou desmembramento;

XV - Poder público: o órgão ou órgãos do Município de São Gonçalo e entidades de sua administração indireta,

incumbidos de promover as ações tendentes à emissão de diretrizes, ao exame, aprovação e acompanhamento dos parcelamentos do solo e condomínios urbanísticos, bem como, que sejam responsáveis pelas demais atividades estamentais decorrentes desta Lei;

XVI – Projeto para condomínio urbanístico: o projeto a ser devidamente aprovado pelo Município de São Gonçalo para determinada gleba ou lote, regido pelas diretrizes especiais constantes desta Lei e integrado por unidades autônomas e áreas comuns condominiais;

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

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

XIX – Unidade autônoma: a unidade privativa que compuser condomínio urbanístico, conforme disposto nesta Lei Complementar.

TÍTULO II

DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 6º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento.

§ 1º Serão admitidas, ainda, as seguintes derivações do parcelamento: remembramento e reparcelamento.

§ 2º O reparcelamento, quando se tratar de alteração de loteamento, será autorizado em razão da ocorrência de licenciamento ambiental e urbanístico, obedecidas as exigências da Lei nº 6.766/79 e na forma da regulamentação desta Lei.

Art. 7º A iniciativa para o reparcelamento de áreas pode ser pública ou privada.

§ 1º A iniciativa é pública quando o poder público, verificando a existência de áreas vazias, subutilizadas, ou deterioradas ou cujos usos ou traçados são inadequados, elaborar novo plano de loteamento específico para a área.

§ 2º A iniciativa pública pode ocorrer pelas seguintes formas:

a) pela desapropriação efetiva da área atingida pelo plano de reparcelamento;

b) mediante acordo firmado entre os proprietários e o órgão competente da Prefeitura;

§ 3º A iniciativa é privada quando o proprietário do terreno se dirige ao poder público, apresentando um projeto de sua iniciativa, solicitando que seja aprovado.

Art. 8º. Em todo plano de reparcelamento de áreas, deverão ser observados, para os logradouros públicos, as áreas mínimas exigidas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, não podendo em nenhum caso ser inferior às já existentes ou aprovadas para a área a reparcelar.

Art. 9º. Os parcelamentos do solo urbano podem, ainda, assumir as seguintes modalidades específicas, e serão definidas conforme Capítulos I, II e III deste Título:

I – Parcelamentos de interesse social;

II – Parcelamentos para fins de desenvolvimento econômico;

III – Parcelamentos para sítios de recreio.

Parágrafo único - Os projetos de parcelamentos referentes às modalidades citadas neste artigo estão sujeitos ao licenciamento, na forma definida nesta Lei.

CAPÍTULO I

DOS PARCELAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

SEÇÃO I

Da Concessão de Plantas Populares

Art. 10. O Poder Executivo, mediante autorização do Poder Legislativo, firmará convênios com a União, Estado, Associações de Classe, Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA) e empresas municipais de economia mista para a elaboração de projetos e a prestação de assistência na construção de moradia econômica, responsabilizando-se tecnicamente perante o CREA.

Parágrafo Único – A concessão de plantas populares por parte do Poder Executivo Municipal não obsta a iniciativa

do particular em elaborar planta do empreendimento para posterior avaliação.

Art. 11. A concessão de plantas populares será prestada às construções que sejam residências unifamiliares ou ampliações, com área total máxima de 70 m² (setenta metros quadrados).

Art. 12. Somente serão prestados os serviços aos interessados que possuírem somente o imóvel objeto da planta popular, além da renda mensal não ultrapassar o valor de 5 (cinco) salários mínimos.

SEÇÃO II

Da Divisão das Zonas Especiais de Interesse Social

Art. 13. Para fins de parcelamento, as zonas especiais de interesse social ZEIS serão divididas em:

I - Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS I: compreendem áreas vazias a serem destinadas à produção de novos núcleos habitacionais populares;

II - Zonas Especiais de Interesse Social ZEIS II: compreendem áreas ocupadas por favelas que serão objeto de reurbanização.

Art. 14. Consideram-se parcelamentos de interesse social, para os efeitos desta Lei, aqueles implantados em Áreas de Interesse Social, aí incluídas as Zonas Especiais de Interesse Social, criadas por lei, para atendimento à população de baixa renda.

Parágrafo único. Os parcelamentos de interesse social poderão ser empreendidos pelo Poder Público ou por particulares.

Art. 15. As Áreas de Interesse Social terão normas diferenciadas de ocupação e uso do solo.

§ 1º A manutenção e complementação da infra-estrutura básica nos parcelamentos habitacionais em Áreas de Interesse Social cabem ao poder público.

§ 2º A infra-estrutura básica dos parcelamentos de interesse social obedecerá ao constante no art. 5º, inciso XI, desta Lei.

Art. 16. São regulados de forma específica:

I - Os loteamentos e conjuntos habitacionais de interesse social;

II - O parcelamento e o uso do solo em Zonas Especiais de Interesse Social, para fins de implantação de lotes urbanizados ou recuperação de áreas de sub-habitações;

III - Os padrões urbanísticos e construtivos mínimos e as condições sanitárias dos loteamentos, habitações e outras construções, em áreas de interesse social;

IV - Os procedimentos administrativos necessários à recuperação e regularização das áreas de sub-habitações.

Art.17. A Prefeitura Municipal exigirá a realização de intervenções nas áreas de sub-habitações ou, quando da aprovação dos loteamentos em Zonas Especiais de Interesse Social, a reserva de terrenos para implantação de equipamentos comunitários ou de áreas livres, para uso público.

Art. 18. As vias de circulação deverão se articular com os planos viários adjacentes, existentes ou aprovados, harmonizar-se com a topografia local e obedecer às normas específicas.

CAPÍTULO II

DOS PARCELAMENTOS PARA FINS DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Art. 19. Consideram-se parcelamentos para fins de desenvolvimento econômico aqueles com o objetivo de promover o desenvolvimento econômico integrado e sustentável do Município de São Gonçalo, mediante a implantação, expansão, modernização e reativação de empreendimentos produtivos dos setores econômicos, a serem instalados nestes parcelamentos e que atendam aos critérios estabelecidos nesta Lei e em seu regulamento.

Parágrafo único. Os parcelamentos para fins de desenvolvimento econômico poderão ser empreendidos pelo poder público ou por particulares.

Art. 20. Os índices para equipamentos urbanos e comunitários, sistema viário e áreas livres de uso público serão diferenciados para os parcelamentos para fins de desenvolvimento econômico, a serem definidos em legislação específica.

CAPÍTULO III

DOS PARCELAMENTOS PARA SÍTIOS DE RECREIO

Art. 21. Esta modalidade de parcelamento poderá ser admitida para fins de lazer e recreação, obedecido o fracionamento mínimo das parcelas estabelecido no Plano Diretor ou na Lei de Uso e Ocupação do solo.

Parágrafo único. Os parcelamentos para sítios de recreio poderão ser empreendidos pelo poder público ou por particulares.

Art. 22. A transformação do uso rural para o destinado a atividades de lazer deverá ser objeto de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA e da aprovação do poder público do Município de São Gonçalo, nos termos do que determina o art. 53 da Lei Federal nº 6.766/79.

Art. 23. Nos locais destinados a sítios de recreio poderão ser exercidas atividades de hotelaria, clubes, serviços de alimentação e outras correlatas ao uso principal.

CAPÍTULO IV

DA ADMINISTRAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 23. O parcelamento do solo contemplará, em suas diversas formas, segundo normas da legislação federal, o seguinte:

Parágrafo Único – Nos loteamentos, desmembramentos, remembramentos e reparcelamentos, haverá percentual de áreas afetadas à municipalidade para instalação de equipamentos comunitários, áreas de espaço livre de uso público e áreas destinadas ao sistema de circulação viária.

TÍTULO III

DOS PROJETOS PARA CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS

Art. 24. Consideram-se, para os efeitos desta Lei, projetos para condomínios urbanísticos, aqueles desenvolvidos dentro de uma gleba ou lote, que abriguem unidades autônomas e áreas de uso comum dos condôminos, aprovados pelo poder público, obedecidas as diretrizes especiais de urbanização constantes desta Lei.

Art. 25. Quando o projeto para condomínio urbanístico for previsto em gleba, o projeto de parcelamento, para constituição do lote onde será implantado, poderá tramitar concomitantemente com o projeto do condomínio urbanístico.

§ 1º Os projetos de parcelamento que abrigarem projetos de condomínio urbanístico deverão observar o seguinte:

I – A garantia a ser oferecida para execução das obras e dos serviços de infra-estrutura urbana do parcelamento deverá considerar os serviços a serem executados dentro do lote;

II – O licenciamento ambiental deverá considerar a população prevista para o condomínio.

§ 2º O percentual de áreas de que trata o inciso I do art. 4º da Lei Federal nº 6.766/79 será definido pelo Poder Executivo, em função das características do projeto urbanístico, da existência de equipamentos comunitários e urbanos no entorno do projeto, bem como do sistema viário existente e a ser implantado no interior do lote.

Art. 26. Todos os projetos para condomínios urbanísticos deverão respeitar os índices urbanísticos fixados para a área, que devem incluir:

I – A densidade bruta;

II – As áreas mínimas das unidades autônomas;

III – Os percentuais mínimos de áreas destinadas ao uso comum dos condôminos.

Art. 27. Nos condomínios urbanísticos, fica sob ônus do empreendedor a adoção das seguintes providências no interior da gleba:

I – Demarcação das unidades autônomas e áreas de uso comum dos condôminos;

II – Implantação:

a) do sistema viário pavimentado;

b) da infra-estrutura básica, constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação das áreas condominiais, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica.

Parágrafo único. Quando existente a rede pública, o poder público, ou os seus concessionários, disponibilizará os pontos de conexão necessários para a implantação dos equipamentos urbanos pelo empreendedor.

Art. 28. Nos condomínios urbanísticos, ficam sob a responsabilidade do condomínio:

I – A manutenção das redes de infra-estrutura instaladas nas áreas do projeto;

II – A manutenção e limpeza das vias e outras áreas de uso comum dos condôminos.

III – O custo com a energia elétrica consumida nas áreas do projeto, sejam nas unidades autônomas, bem como nas áreas de uso comum dos condôminos.

IV – O custo com os serviços de água potável, esgotos e drenagem de águas pluviais;

V – A coleta de resíduos sólidos e guarda em compartimento fechado ou o tratamento e deposição dos mesmos, conforme indicado pelo poder público.

§ 1º Para garantia do estabelecido neste artigo e conhecimento de futuros adquirentes de unidades autônomas, a Convenção de Condomínio, que será registrada no Ofício de Registro de Imóveis competente, deverá conter as obrigações de que trata este artigo.

§ 2º Caso a concessionária de serviços públicos concorde, poderá ser feita a leitura individualizada do consumo das unidades autônomas, ficando seus proprietários responsáveis pelo respectivo pagamento.

Art. 29. O projeto deverá ser apresentado e acompanhado, pelo menos, da seguinte documentação:

I – Certidão atualizada da matrícula da gleba ou lote, expedida pelo Ofício de Registro de Imóveis competente;

II – Certidão negativa de tributos do Município de São Gonçalo, relativa à gleba ou lote;

III – Declaração do órgão municipal competente de que a terra não foi objeto de desapropriação, quando não empreendido pelo poder público;

IV – Instrumento de garantia de execução das obras de infra-estrutura básica a cargo do empreendedor.

Art. 30. Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes especiais para os condomínios urbanísticos:

I – Permissão de cercamento dos limites externos do empreendimento, de acordo com a regulamentação a ser expedida;

II – Permissão de colocação de guarita, na via principal de entrada do empreendimento, para controle do acesso, desde que não haja qualquer impedimento à entrada de policiamento, fiscalização e servidores de concessionárias de serviços públicos, devidamente identificados.

Art. 31. As demais exigências, bem como o conteúdo dos projetos dos condomínios urbanísticos serão definidos na regulamentação desta Lei.

Art. 32. Nos projetos dos condomínios urbanísticos, as áreas a serem destinadas a equipamentos comunitários, sistema viário e espaços livres de uso público, definidas pelo poder público de acordo com os índices urbanísticos, ficarão localizadas em área externa ao perímetro do condomínio urbanístico e deverão ser transferidas ao Município de São Gonçalo por meio de escritura pública de doação, registrada no Ofício de Registro de Imóveis e sem quaisquer ônus para o mesmo.

Parágrafo único. A critério do poder público, as áreas referidas no caput deste artigo poderão ser localizadas em terras contíguas ao perímetro do condomínio urbanístico ou em outras áreas do Município de São Gonçalo, onde sejam necessários tais equipamentos.

Art. 33. Aplicam-se aos condomínios urbanísticos, no que couber, as disposições desta Lei referentes à aprovação dos projetos de parcelamento.

TÍTULO IV

DOS REQUISITOS AMBIENTAIS E URBANÍSTICOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO E CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS

Art. 34. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades, privadas ou públicas, em área urbana, que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do poder público municipal.

Art. 35. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

I - Adensamento populacional;

II - Equipamentos urbanos, comunitários e institucionais;

III - Uso e ocupação do solo;

IV - Valorização ou desvalorização imobiliária;

V - Geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI - Ventilação e iluminação;

VII - Áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico ou ambiental;

VIII - Serviços públicos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como a geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes, assim como drenagem de águas pluviais;

IX - Sistemas de circulação e transporte, incluindo, dentre outros: tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento de veículos, carga e descarga, embarque e desembarque de pessoas;

X - Poluição sonora ou do ar;

XI - O impacto sócio-econômico na população residente ou atuante no entorno.

Parágrafo Único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis, para consulta, no órgão competente do poder público municipal, por qualquer interessado.

Art. 36. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

Art. 37. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos e implantação de condomínios urbanísticos em zonas urbanas, assim definidas pelo Plano Diretor do Município de São Gonçalo ou pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 38. Não serão objeto de aprovação os parcelamentos do solo urbano ou condomínios urbanísticos inseridos em locais:

I - Alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas, conforme aprovação da Prefeitura;

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

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

IV - Onde as condições geológicas comprovadamente não aconselhem a edificação;

V - Onde a poluição ambiental impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneadas;

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

VII - Onde houver proibição para esses tipos de empreendimentos, em virtude do Plano Diretor do Município de São Gonçalo ou da Lei de Uso e Ocupação do Solo;

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

IX - Onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infra-estrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

§ 1º A autoridade licenciadora deverá especificar os estudos técnicos, a serem apresentados pelo empreendedor, necessários à comprovação da observância dos condicionantes derivados deste artigo.

§ 2º Na análise de projetos para parcelamento do solo ou condomínios urbanísticos, o poder público poderá exigir a realização de estudos que tratem da avaliação de impactos de vizinhança.

Art. 39. Os projetos de parcelamentos ou de condomínios urbanísticos deverão atender aos seguintes requisitos urbanísticos:

I - Os lotes terão a dimensão mínima estabelecida na Lei de Uso e Ocupação do Solo, que definirá os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, sendo que os lotes com finalidade habitacional não poderão ser inferiores a 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5m (cinco metros), com exceção dos parcelamentos em Áreas de Interesse Social, que poderão ter dimensões diferenciadas;

II - As áreas destinadas a sistemas de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público ou condominial serão proporcionais à densidade de ocupação estabelecida pelo poder público, devendo ser reservada uma área de lazer não inferior a 5% (cinco por cento);

III - Poderá ser exigida, pelo poder público, complementarmente ao contido no inciso II, a reserva de faixa de terra, destinada a outros equipamentos urbanos;

IV - Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, metrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação;

V - Será obedecido o afastamento previsto na legislação ambiental para as Áreas de Preservação Permanente de que trata a Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965 - Código Florestal;

VI - O sistema viário deve se articular com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e se harmonizar com a topografia local.

Art. 40. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo dos loteamentos, não poderão ter sua destinação alterada pelo empreendedor, desde a aprovação do empreendimento, salvo nas hipóteses de caducidade da licença ou de desistência do empreendedor.

TÍTULO V

DO LICENCIAMENTO PARA PARCELAMENTO DO SOLO OU CONDOMÍNIO URBANÍSTICO

Art. 41. A implantação de parcelamento do solo ou condomínio urbanístico no território do Município de São Gonçalo dependerá de prévia emissão de licenciamento ambiental e urbanístico, na forma e nas condições referidas nesta Lei, sem prejuízo do constante nas leis de hierarquia superior.

Art. 42. Para fins de licenciamento ambiental, os projetos de parcelamento do solo ou condomínio urbanístico no Município de São Gonçalo terão sua aprovação condicionada à apresentação de estudo de impacto ambiental e respectivo relatório ou outro instrumento para avaliação de impacto ambiental, conforme exigido pelo órgão ambiental do Município.

Parágrafo único. Na hipótese do empreendimento se localizar em Áreas de Interesse Especial do Estado do Rio de Janeiro, nos termos definidos pela Lei Estadual nº 1.130, de 12 de fevereiro de 1987, e sua regulamentação, ou em áreas limítrofes com outros Municípios, ou ainda abrangendo imóveis com área superior a 1.000.000m² (um milhão de metros quadrados), o licenciamento ambiental estará sujeito ao exame e anuência prévia do Estado.

Art. 43. O Estudo de Impacto Ambiental - EIA e respectivo Relatório de Impacto Ambiental – RIMA, ou outro instrumento de avaliação de impacto ambiental, poderão ser solicitados pelo poder público para área maior do que a circunscrita pelo perímetro do projeto.

§ 1º Na hipótese de empreendimentos próximos ou contíguos, poderá ser realizado pelos respectivos empreendedores um único estudo ambiental, obedecidas as exigências do Termo de Referência.

§ 2º Dependerão da elaboração de Estudos de Impacto Ambiental e do respectivo Relatório de Impacto Ambiental – RIMA, a serem submetidos à aprovação do órgão estadual competente, os licenciamentos para loteamentos ou condomínios urbanísticos a serem implantados em áreas acima de 50 (cinquenta) hectares, ou menores, quando confrontantes com unidades de conservação da natureza ou em áreas de interesse especial ou ambiental, conforme definidas pela legislação em vigor.

§ 3º As seguintes áreas, menores que 50 (cinquenta) hectares serão submetidas à aprovação do órgão municipal competente para apreciação do estudo de impacto ambiental e do respectivo relatório de impacto ambiental – EIA-RIMA:

- I - Supermercados;
- II - Shopping centers;
- III – Centrais de carga;
- IV - Centrais de abastecimento;
- V - Estações de tratamento;
- VI - Terminais de transporte;
- VII – Centros de diversões;
- VIII – Cemitérios;
- IX - Presídios;
- X - Áreas condominiais com construção acima de 1.000 (mil) unidades habitacionais;
- XI - Demais estabelecimentos comerciais que causem impactos de ordem ambiental e sócio-econômica.

Art. 44. Considera-se aprovado o projeto de parcelamento ou condomínio urbanístico que possua Licenças Ambientais Prévias e de Instalação e Licença Urbanística expedidas pelo poder público, na forma do disposto nesta Lei e em sua regulamentação.

Parágrafo Único. O projeto de parcelamento ou do condomínio urbanístico poderá ser aprovado por etapas de implantação, desde que os índices mínimos estejam atendidos em cada etapa.

Art. 45. Os novos empreendimentos, comerciais ou residenciais, com área acima de 1.000 m² (mil metros quadrados), ficam obrigados a disporem de sistema de captação de água de chuva.

Art. 46. Os empreendimentos condominiais com mais de 500 (quinhentas) unidades ficam obrigados ao disposto no artigo anterior, bem como à instalação de estação de tratamento de esgoto.

TÍTULO VI DA CONTRAPRESTAÇÃO PELOS IMPACTOS GERADOS PELO EMPREENDIMENTO

Art. 47. Lei específica disporá sobre indicadores de impacto ambiental e sócio-econômico, que serão traduzidos em benefícios para a comunidade local, sendo de responsabilidade do empreendedor.

Parágrafo Único. Os benefícios gerados, a partir dos empreendimentos que acarretem algum tipo de impacto ambiental e sócio-econômico, serão estabelecidos por meio de consulta, em audiências públicas, além de critérios estabelecidos pela Administração Pública Municipal.

TÍTULO VII

DO PROCESSO DE PARCELAMENTO DO SOLO E DE CONDOMÍNIO URBANÍSTICO

Art. 48. O processo de parcelamento do solo e de condomínio urbanístico no Município de São Gonçalo obedecerá à tramitação e aos prazos a seguir estabelecidos:

I – Requerimento para licenciamento urbanístico e ambiental do parcelamento ou do condomínio urbanístico, a ser protocolizado pelo empreendedor junto à Prefeitura Municipal;

II – Apresentação, pelo poder público, no prazo de 15 (quinze) dias, contados do protocolo do requerimento, das diretrizes para a elaboração do plano de ocupação e para as concepções dos sistemas de infra-estrutura ou do documento de indeferimento da solicitação;

III – Análise, pelo poder público, no prazo de 30 (trinta) dias, contados do protocolo de entrega da documentação exigida, do plano de ocupação e das concepções dos sistemas de infra-estrutura apresentados pelo empreendedor;

IV – Apresentação, pelo poder público, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de aprovação do plano de ocupação e das concepções dos sistemas de infra-estrutura do parcelamento ou do condomínio urbanístico, dos termos de referência para elaboração dos estudos urbanísticos e ambientais;

V – Apresentação, pelo empreendedor, dos estudos ambientais e urbanísticos exigidos, no prazo a ser estabelecido pelo poder público;

VI – Realização da audiência pública, no caso de EIA/RIMA, para avaliação dos estudos exigidos, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da publicação de sua convocação pelo poder público;

VII – Emissão do parecer técnico pelo poder público sobre os estudos ambientais e urbanísticos realizados, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de entrega dos estudos;

VIII – Apreciação conjunta do parecer técnico pelo Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável e Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU, no prazo de 15 (quinze) dias, a partir do recebimento do processo;

IX – Concessão, pelo poder público, da Licença Prévia - LP, ou emissão de documento que justifique o seu indeferimento, no prazo de 10 (dez) dias, após a emissão do parecer técnico pelo Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável e Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU;

X – Após a emissão da LP o empreendedor terá um prazo de 180 (cento e oitenta) dias para apresentação do projeto de urbanismo e infra-estrutura e para apresentação do cronograma físico-financeiro para a execução das obras de infra-estrutura, sob pena de caducidade da LP;

XI – Análise, pelo poder público, dos projetos de urbanismo e de infra-estrutura e do cronograma físico-financeiro para execução das obras de infra-estrutura, contados do protocolo de sua entrega pelo empreendedor;

XII – Apresentação, pelo empreendedor, ao poder público, do instrumento de garantia referente às obras de infra-estrutura, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da aprovação do cronograma físico-financeiro referente à execução das obras de infra-estrutura.

XIII – Requerimento da Licença de Instalação – LI, pelo empreendedor, no prazo a ser estabelecido pelo órgão ambiental competente, nos termos do artigo 14 da Resolução CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997;

XIV – Análise, pelo poder público, do instrumento de garantia referente às obras de infra-estrutura, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de entrega dos referidos instrumentos pelo empreendedor;

XV – Emissão, pelo Poder Público, da Licença de Instalação – LI, no prazo a ser estabelecido pelo órgão

ambiental competente, nos termos do artigo 14 da Resolução CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997;

XVI – Emissão, pelo poder público, da Licença Urbanística – LU, no prazo de 10 (dez) dias da data de emissão da LI;

XVII - Aprovação do parcelamento ou do condomínio urbanístico por Decreto do Prefeito;

XVIII – Registro, pelo empreendedor, em até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de publicação do Decreto de que trata o inciso anterior, do projeto de parcelamento aprovado, sendo que, no caso de condomínio urbanístico, o empreendedor deverá providenciar, no mesmo prazo, a anotação da aprovação do condomínio, no Ofício de Imóveis, junto ao registro da Convenção de Condomínio;

XIX – Comunicação, pelo empreendedor, à Prefeitura Municipal, do registro do parcelamento e da anotação junto à Convenção de Condomínio, para recebimento de termo de autorização para a realização das obras de infra-estrutura;

XX – Execução, pelo empreendedor, da infra-estrutura, de acordo com o prazo estabelecido no cronograma físico-financeiro aprovado pelo poder público;

XXI – Emissão, pelo poder público, do Termo de Vistoria e Conclusão das Obras de Infra-Estrutura, no prazo de 15 (quinze) dias, após a entrega da notificação da conclusão das obras pelo interessado;

XXII – Requerimento da Licença de Operação – LO, pelo empreendedor, no prazo a ser estabelecido pelo órgão ambiental competente, nos termos do artigo 14 da Resolução CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997;

XXIII – Concessão, pelo poder público, da Licença de Operação - LO, ou emissão de documento que justifique o seu indeferimento, no prazo a ser estabelecido pelo órgão ambiental competente, nos termos do artigo 14 da Resolução CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997.

§ 1º A documentação a ser apresentada pelo empreendedor, juntamente com o plano de ocupação e as concepções dos sistemas de infra-estrutura, serão discriminadas na regulamentação desta Lei.

§ 2º Todas as eventuais exigências oriundas da análise de cada etapa de entrega da documentação e dos estudos exigidos deverão ser comunicadas pelo poder público, de uma única vez ao empreendedor, dentro do prazo previsto para a aprovação.

§ 3º Na hipótese de necessidade de complementação da documentação apresentada, o poder público deverá se pronunciar dentro dos primeiros 15 (quinze) dias de prazo.

§ 4º A notificação de exigências pelo poder público interrompe o prazo previsto para aprovação, que recomeça a fluir depois do respectivo cumprimento pelo empreendedor.

§ 5º Quando o licenciamento ambiental for de competência estadual, o poder público adotará as gestões cabíveis para a sua obtenção, incidindo sobre tais licenciamentos os prazos estabelecidos por normas federais.

§ 6º Decorridos 90 (noventa) dias para que o empreendedor apresente a documentação exigida que seja de sua responsabilidade, sem sua manifestação expressa por escrito, o poder público determinará o arquivamento do processo.

§ 7º Os estudos ambientais e urbanísticos serão elaborados por empresa idônea e tecnicamente capaz, que será indicada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

§ 8º As empresas indicadas para realização dos estudos constantes neste artigo serão fiscalizadas periodicamente pelo Poder Legislativo.

Art. 49. O interessado em lotear um terreno deve, inicialmente, requerer à Prefeitura Municipal, licença para esse fim, caracterizando qual a função do loteamento e juntando prova de domínio e planta de propriedade, em escala de 1:500, que inclua, além dos dados de medição, as confrontações, a localização das vias públicas limítrofes e a topografia do terreno, com curvas de nível de metro em metro.

Art. 50. A Prefeitura Municipal, no caso de julgar conveniente e oportuno o loteamento pretendido, indicará a orientação que deverá obedecer ao respectivo plano estabelecido:

a) Tipo e traçado das ruas e vias públicas a serem projetadas, as quais deverão sempre se coordenar com as existentes, ou que estejam ou devam ser projetadas para o setor;

b) As obras que, desde logo, sejam consideradas necessárias a tornar o terreno adequado a edificação, tais como a de saneamento do solo e proteção contra inundação; erosão e desmoronamento de terras, água, luz, pavimentação, meios-fios, pontes, pontilhões, bueiros, galerias de águas pluviais potáveis e de esgotos sanitários, muralhas, escadas escoramentos de taludes, correção de cursos d'água e valas, posteação, assentamento de marcos e outras julgadas necessárias;

c) As áreas a serem reservadas para uso e utilidade pública;

d) As dimensões mínimas dos lotes;

e) Percentagem da área total do terreno destinada a ruas, praças e demais logradouros públicos, a qual será sempre cedida gratuitamente ao município;

f) Outras exigências decorrentes do interesse público.

Art. 51. Obtida a aprovação preliminar do plano, o loteador apresentará, em requerimento a parte, o projeto de arruamento, na escala de 1:250, em quatro vias, com traçado das ruas, acompanhado do que se segue:

a) Projeto completo da rede de distribuição de água devidamente aprovado pelo serviço competente;

b) Projeto completo da rede pluvial com a diâmetragem, canalização, materiais empregados e demais pormenores;

c) Projeto de rede de iluminação pública aprovado pelo órgão competente;

d) Projeto das obras de arte.

Art. 52. A execução de obras de urbanização poderá ser feita parceladamente, a critério da Prefeitura Municipal, de acordo com a programação previamente aceita.

Art. 53. Na aprovação do projeto de arruamento, será fixado o prazo máximo de 36 meses para a execução de todas as obras, somente prorrogável, a critério do Prefeito, mediante requerimento fundamentado do interessado, por tempo não superior a 24 meses, contados a partir do dia imediatamente seguinte ao do término do inicialmente concedido.

Parágrafo único – O loteador que não concluir as obrigações no seu loteamento, no prazo inicialmente concedido ou na prorrogação que requerer e obtiver, terá caducada a aprovação preliminar do prazo de loteamento.

TÍTULO VIII

DA COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

Art. 54. Fica criada a Comissão de Controle Urbanístico (CCU), que deverá ser regulamentada pelo Poder Executivo no prazo de 30 (trinta) dias após a publicação desta Lei.

Art. 55. Compete à CCU:

I - Propor à Secretaria Municipal de Infra-Estrutura e Urbanismo normas e instruções sobre procedimentos decorrentes da legislação urbanística;

II - Solicitar estudos e pesquisas de avaliação sobre a aplicação dos instrumentos de gestão urbana e submeter;

III – Propor modificações na legislação urbanística, bem como nos procedimentos administrativos visando à aplicação desta Lei;

IV - Analisar e dar parecer sobre a implantação de empreendimentos de impacto, geradores de interferência no tráfego e atividades potencialmente geradores de incômodo à vizinhança;

V - Analisar e dar parecer sobre as questões relativas à lei de edificações e instalações, às posturas municipais e ao parcelamento do solo, que lhe forem submetidas pelos órgãos municipais, na forma prevista em lei ou regulamento;

VI - Analisar e dar parecer sobre casos omissos e os não perfeitamente definidos nesta Lei;

VII - Outras atribuições que lhe forem conferidas pela Secretaria Municipal de Infra-Estrutura e Urbanismo, na forma prevista em lei ou regulamento

TÍTULO IX

DAS GARANTIAS, DO REGISTRO E DAS OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA

CAPÍTULO I

DAS GARANTIAS E DO REGISTRO DO PARCELAMENTO OU DO CONDOMÍNIO

Art. 56. Para fins de garantia de execução das obras e dos serviços de infra-estrutura urbana, exigidos para parcelamento do solo ou condomínio, o empreendedor apresentará garantia, mediante instrumento público, que será averbada no competente Registro de Imóveis, nos termos do disposto na regulamentação desta Lei.

§ 1º A garantia poderá ser apresentada mediante fiança bancária, seguro garantia ou depósito de valor monetário, em conta corrente indicada pelo poder público.

§ 2º O valor da garantia obrigatoriamente deverá cobrir o custo total da infra-estrutura a ser implantada.

§ 3º Poderão ser oferecidos como caução lotes do parcelamento ou outros imóveis no Município de São Gonçalo, não sendo aceitas como caução, as áreas a que se referem os incisos de I a VIII do artigo 38 desta Lei.

§ 4º Na hipótese de empreendimentos promovidos pelo poder público, este ficará dispensado da apresentação das garantias referidas neste Capítulo, devendo apresentar, porém, Termos de Compromisso de Execução das Obras de Infra-Estrutura, subscritos, individualmente, pelo empreendedor e pelas concessionárias de serviço público responsáveis pela execução das obras, que ficarão averbados no Ofício de Imóveis.

Art. 57. A liberação da garantia estabelecida poderá ocorrer total ou parcialmente, desde que todos os serviços de cada etapa prevista no cronograma físico-financeiro aprovado sejam concluídos e recebidos pelo poder público.

Parágrafo único. Para a liberação parcial da garantia, a caução deverá ser estabelecida separadamente para cada etapa e prevista no cronograma físico-financeiro.

Art. 58. Após o registro do parcelamento, o oficial de registro deverá comunicar, por certidão, ao Município de São Gonçalo, conforme § 5º do art. 19 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

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

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

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

Art. 59. Desde a data de registro do parcelamento, passam a integrar o domínio do Município de São Gonçalo 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.

CAPÍTULO II

DA EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DAS OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA

Art. 60. As obras de infra-estrutura deverão ser executadas nos prazos constantes do cronograma físico-financeiro, integrante da Licença Urbanística, após o registro cartorial do parcelamento, mediante termo de autorização a ser expedido pelo órgão competente.

§ 1º O prazo máximo para execução das obras de infra-estrutura é de quatro anos.

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

I – Sujeito às penalidades e multas estabelecidas neste diploma legal;

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

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

Art. 61. Após o término das obras de infra-estrutura do empreendimento, o poder público deverá vistoriá-las e, se for o caso, recebê-las, mediante a expedição de Termo de Vistoria e Recebimento de Obras, emitido no prazo máximo de 30 (trinta) dias da data da comunicação oficial pelo responsável.

Art. 62. O poder público fará intervenção no empreendimento, sempre que constatar paralisação das obras por prazo igual ou superior a 60 (sessenta) dias corridos, sem comunicação formal do empreendedor.

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

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

Art. 63. Decorridos os 30 (trinta) dias estabelecidos no § 1º do artigo anterior, sem que tenha sido constatada a retomada plena da execução do empreendimento, o poder público dará continuidade às obras faltantes e executará, na forma da lei, as garantias obtidas na constituição da caução, não isentando o empreendedor de responder por gastos realizados a maior.

CAPÍTULO III

DA FISCALIZAÇÃO

Art. 64. Quando da execução das obras e serviços da infra-estrutura urbana, o empreendimento será submetido à fiscalização dos órgãos competentes.

§ 1º Deverá ser comunicada, por escrito ao poder público, a data de início de qualquer serviço ou obra de infra-estrutura.

§ 2º A execução das obras em desacordo com o projeto aprovado acarretará o embargo do empreendimento, que poderá ser levantado somente após a sua adequação ou demolição e remoção de tudo que tiver sido executado irregularmente.

§ 3º O descumprimento das exigências contidas no termo de embargo no prazo prescrito, implicará a aplicação de multa e demais sanções previstas nesta Lei.

TÍTULO X

DAS RESPONSABILIDADES DOS EMPREENDEDORES E DO PODER PÚBLICO

Art. 65. Cabe ao empreendedor dos parcelamentos:

I – A demarcação:

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

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

II – A implantação:

a) do sistema viário, áreas verdes e praças;

b) da infra-estrutura exigida na forma desta Lei;

III – A manutenção das áreas destinadas ao uso público e dos equipamentos urbanos.

Art. 66. O poder público, seus concessionários, ou permissionários, são responsáveis, a partir da expedição do Termo de Vistoria e Recebimento das Obras de Infra-estrutura, pela operação e manutenção:

a) da infra-estrutura básica e complementar, nos loteamentos e desmembramentos;

b) das áreas destinadas a uso público e equipamentos urbanos, nos loteamentos.

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

Art. 67. Na hipótese de condomínios urbanísticos, os equipamentos condominiais de infra-estrutura permanecem sob a responsabilidade do empreendedor até o registro da convenção de condomínio aprovada no Ofício de Registro de Imóveis, quando passam à responsabilidade do condomínio.

TÍTULO XI

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 68. O Poder Executivo poderá regularizar loteamento ou desmembramento ou condomínio urbanístico não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes ou unidades autônomas, adotando as providências pertinentes quanto à responsabilização dos infratores e aplicação de sanções administrativas e penais cabíveis.

Art. 69. São metas, princípios, critérios e ações para a regularização fundiária:

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

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

III - Viabilizar diferentes formas de parceria entre o poder público e os interessados, favorecendo a maior integração dos órgãos do Município de São Gonçalo e tornando mais ágil e eficaz o processo de regularização fundiária;

IV - Priorizar a regularização fundiária de assentamentos informais de baixa renda consolidados;

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

VI - Promover a intervenção do poder público no processo de regularização fundiária sempre que os responsáveis não atendam às exigências e restrições estabelecidas;

VII - Adotar medidas de fiscalização, prevenção, combate e repressão à implantação de novos parcelamentos irregulares do solo;

VIII - Viabilizar a regularização fundiária dos assentamentos informais consolidados na forma de loteamento fechado ou condomínios urbanísticos;

IX - Promover articulação do processo de regularização dos assentamentos informais com a política habitacional;

X - Aprimorar os instrumentos e medidas jurídicas, urbanísticas e ambientais voltados à regularização de assentamentos informais, visando a aumentar a agilidade do processo e a facilitar as eventuais intervenções do poder público;

Art. 70. Deverão ser atendidos os requisitos urbanísticos e ambientais constantes desta Lei Complementar, admitindo-se a redução do percentual de áreas destinadas a uso público ou uso comum dos condôminos, a critério da autoridade licenciadora, nas hipóteses em que não seja possível tal atendimento, podendo haver compensação com outras áreas que se situarem fora do empreendimento.

Art. 71. Na fixação dos índices urbanísticos das áreas a serem regularizadas, será considerada a situação fática da ocupação, assim como suas especificidades urbanísticas, ambientais e sociais, atendidos os seguintes aspectos:

I - Tipologia das edificações existentes;

II - Características sócio-econômicas da população residente;

III - Usos predominantes.

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

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

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

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

Art. 72. Na concessão de uso especial de imóvel urbano, instituída coletivamente, na forma da lei, nos locais cuja ocupação possa acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes, o poder público deverá assegurar o exercício do direito à moradia em outro local.

§ 1º O exercício do direito à moradia no caso de que trata o *caput* poderá ser garantido em outro local na hipótese de ocupação de imóvel:

I - De uso comum do povo;

II - Destinado a projeto de urbanização;

III - De interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;

IV - Reservado à construção de represas e obras congêneres;

V - Situado em via de comunicação.

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

Art. 73. O Poder Executivo, obtida a regularização, na forma do art. 40 da Lei nº 6.766/79, promoverá judicialmente a autorização para levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, a título de ressarcimento das importâncias dispendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.

Art. 74. No caso de regularização fundiária promovida pelo Poder Executivo, ou por órgão ou entidade de qualquer nível de governo, caberá ao poder público as providências para a realização ou implantação, no mínimo:

I - De estudos urbanísticos e ambientais necessários;

II - Do sistema viário;

III - De sistema de drenagem de águas pluviais;

IV - De rede de abastecimento de água potável;

V - De sistema de disposição adequada do esgoto sanitário.

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

I - se os equipamentos urbanos e comunitários já foram implantados parcial ou totalmente;

II - o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

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

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

Art. 75. A regularização urbanística e ambiental não implica o reconhecimento de direitos quanto à posse e ao domínio.

Parágrafo único. A ausência do registro cartorial da área onde o poder público promover a regularização dos assentamentos informais de interesse social com características urbanas não impedirá a realização de obras de implantação de infra-estrutura e de equipamentos públicos comunitários.

Art. 76. A Prefeitura impedirá ou fará demolir pelos meios legais as edificações ou construções em lotes que contravenham esta Lei, promovendo judicialmente a responsabilidade civil e criminal dos infratores.

Art. 77. Para efeito de regularização junto ao Município e sua consequente inclusão à carta cadastral da Cidade, os parcelamentos que até a presente data se encontrem em situação clandestina poderão ser aprovados, desde que os seus proprietários o requeiram, dentro do prazo de noventa (90) dias, contado da publicação da presente Lei, mediante a apresentação de documentação constante do Regulamento desta Lei.

TÍTULO XII

DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Art. 78. A execução de parcelamento do solo ou condomínio urbanístico em qualquer de suas modalidades, sem prévia aprovação do projeto respectivo pelo poder público e a execução de obras correlatas em desacordo com esse mesmo projeto, acarretará a aplicação das seguintes penalidades administrativas, sem prejuízo das sanções penais previstas na legislação federal:

- I - Multas;
- II - Embargo;
- III - Interdição;
- IV - Demolição.

Art. 79. A ninguém, pessoa física ou jurídica, sob as penas previstas na legislação federal e nesta Lei, é lícito efetuar, sem prévio consentimento da autoridade competente, o loteamento, o desmembramento e o remembramento ou ainda o condomínio urbanístico em áreas de sua propriedade.

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

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

- a) o Plano Diretor do Município e a Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- b) o desenvolvimento urbano e econômico da região;
- c) a defesa do meio ambiente, das reservas turísticas ou naturais;
- d) localização, configuração topográfica e características físicas do solo e subsolo;
- e) interesse histórico, artístico ou paisagístico.

Art. 80. Toda obra ou edificação, a qualquer tempo, será vistoriada pelo poder público e, para esse fim, o encarregado da fiscalização terá imediato ingresso ao local, mediante apresentação de sua identificação funcional.

Art. 81. Verificada qualquer infração às disposições desta Lei, será lavrado o competente Auto de Infração e Multa para, no prazo de 10 (dez) dias corridos, o infrator pagar ou apresentar defesa, sob pena de confirmação da penalidade imposta.

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

- a) auto de embargo da obra, se for o caso;
- b) intimação para regularização da situação, nos termos da legislação específica.

Art. 82. Aplicada a multa, não fica o infrator desobrigado do cumprimento das exigências que a houver determinado e nem estará isento das obrigações de reparar o dano resultante da infração.

Art. 83. As multas não pagas nos prazos fixados serão inscritas em dívida ativa e cobradas judicialmente.

Art. 84. O embargo, sem prejuízo das multas e outras penalidades, determina a paralisação imediata de uma obra inserida em parcelamento, quando constatada desobediência às disposições desta Lei ou aos projetos aprovados.

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

Art. 85. O parcelamento ou condomínio urbanístico poderá ser interdito, no todo ou em parte, bem como a edificação inserida em seu interior, acarretando o impedimento de sua ocupação ou o funcionamento de atividade aí instalada, quando:

I - O parcelamento do solo ou condomínio urbanístico, ou a edificação em seu interior, não tenha sido objeto de aprovação pelo poder público;

II - Houver utilização para fim diverso do considerado no projeto;

III - Houver utilização para fim proibido, em razão do que estabelecem as normas de uso e ocupação para a zona em que se encontra.

Parágrafo único - Serão instaladas placas nos empreendimentos irregulares informando a interdição pelo poder público.

Art. 86. A obra ou edificação será demolida, total ou parcialmente, quando não atendidos o embargo ou interdição realizados.

Art. 87. Constitui infração administrativa, independente da aplicação de sanções penais ou cíveis:

I - Iniciar, dar continuidade, ou efetuar loteamento ou condomínio urbanístico no solo do Município de São Gonçalo sem autorização do poder público, ficando o infrator sujeito a multa de 10% (dez por cento) do valor do imóvel, estabelecido com base na Planta de Valores Imobiliários, utilizada para a fixação do Imposto Predial Territorial e Urbano - IPTU.

II - Executar obras no parcelamento ou condomínio urbanístico em desacordo com as licenças, com o projeto ou com o cronograma aprovados.

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

§ 2º Em caso de reincidência, será cominada ao infrator multa de 15% (quinze por cento) do valor do imóvel, estabelecido com base na Planta de Valores Imobiliários, utilizada para a fixação do Imposto Predial Territorial e Urbano - IPTU.

§ 3º Na hipótese do inciso I deste artigo, sendo o imóvel de propriedade do poder público, a multa cominada ao infrator será de 20% (vinte por cento) do valor do imóvel, estabelecido com base na Planta de Valores Imobiliários, utilizada para a fixação do Imposto Predial Territorial e Urbano - IPTU.

§ 4º Além da pena de multa, os infratores ficarão impedidos de participar de licitações públicas e de transacionar com entes da Administração Pública Direta e Indireta do Município de São Gonçalo, pelo prazo de 2 (dois) anos, bem como de requerer a aprovação de parcelamentos do solo em todas as suas modalidades, enquanto não sanada a irregularidade constatada.

§ 5º Se o infrator for servidor público da Administração Direta ou Indireta do Município de São Gonçalo, a ação constitui falta grave, sujeitando o infrator à demissão a bem do serviço público.

Art. 88. Incorre nas mesmas penas previstas no artigo anterior a autoridade do Município de São Gonçalo que:

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

II – Deixar de aplicar as sanções previstas nesta Lei;

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

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

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

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

Art. 89. As sanções serão aplicadas:

I – Nos casos do caput do art. 87, seus §§ 1º, 2º e 3º e do art. 88, pelos agentes públicos encarregados da fiscalização;

II – No caso do art. 88, V, pelo Secretário de Estado a cuja pasta esteja vinculado o agente público, órgão ou entidade que tenha aplicado a sanção;

III – No caso do art. 87, § 5º, pela autoridade competente prevista no Regime Jurídico aplicável aos Servidores Públicos do Município de São Gonçalo.

Art. 90. Comprovada a omissão das autoridades competentes na observância dos preceitos desta Lei e sem prejuízo da iniciativa popular, o agente público encarregado da fiscalização tem o dever de representar à autoridade superior integrante da Administração do Município de São Gonçalo.

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

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

Art. 91. Havendo indícios de irregularidade no empreendimento veiculado pela imprensa, contidos em representação ou comunicados formalmente, a autoridade pública abrirá procedimento específico para acompanhamento e verificação do cumprimento das disposições desta Lei.

Art. 92. O valor da arrecadação das multas aplicadas será recolhido ao Fundo de Urbanização do Município de São Gonçalo.

Art. 93. Este Título XII será objeto de regulamentação, que inclusive estabelecerá as normas referentes ao processo administrativo decorrente da aplicação do Auto de Infração.

TÍTULO XIII

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 94. O poder público deverá criar as condições necessárias para:

I – Entrada de documentação e demais contatos do empreendedor com o poder público em um único local, de forma a facilitar o acesso pelo interessado;

II – Acompanhamento do andamento do processo pelo interessado, preferencialmente por meio informatizado.

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

Art. 95. O poder público poderá criar comissão composta por representantes das diversas secretarias, empresas públicas e concessionárias de serviços públicos envolvidas, para coordenar as ações tendentes à emissão de diretrizes, ao exame, aprovação e acompanhamento dos parcelamentos do solo.

Art. 96. Serão obrigatoriamente publicados no Diário Oficial do Município de São Gonçalo os atos administrativos

que reconhecerem a existência de empreendimento irregular, em face dos termos desta Lei.

Parágrafo único - O ato administrativo a ser publicado no Diário Oficial do Município de São Gonçalo deverá conter, pelo menos, os elementos necessários à identificação e localização do empreendimento irregular, os motivos da declaração de irregularidade e as medidas adotadas pelas autoridades competentes.

Art. 97. O poder público promoverá campanhas publicitárias e periódicas de caráter educativo, com o objetivo de orientar a população sobre aquisição, destinação, ocupação e dominialidade dos imóveis localizados no Município de São Gonçalo.

Art. 98. Nos casos de parcelamentos a serem implantados em áreas iguais ou inferiores a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) será exigida documentação simplificada, a ser indicada na regulamentação desta Lei.

Art. 99. Além das disposições desta Lei, aplicam-se às edificações, obras e serviços públicos e particulares, inseridos nos parcelamentos do solo, o disposto no Código de Edificações do Município de São Gonçalo.

Art. 100. Os processos para análise de projetos de parcelamento do solo, em tramitação na data de publicação desta Lei, serão adequados nas fases subseqüentes aos procedimentos nela definidos, respeitadas as etapas já cumpridas.

Art. 101. Esta Lei será regulamentada no prazo de 90 (noventa) noventa dias.

Art. 102. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 103. Ficam revogadas as disposições em contrário e, em especial, os artigos 92 a 121 do Código de Urbanismo, aprovado pela Deliberação nº 683/73, publicada em 08 de dezembro de 1973, e o Decreto nº 022, de 09 de março de 1999, que regulamenta os procedimentos para a aprovação de projetos e licenciamento para o parcelamento do solo sob a forma de condomínios residenciais unifamiliares horizontais no Município de São Gonçalo.

APARECIDA PANISSET

PREFEITA

LEI COMPLEMENTAR Nº 007 DE 2010 DISPÕE SOBRE O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO.

Prefeita de São Gonçalo, no uso das atribuições legais, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I

DOS OBJETIVOS

Art. 1º A presente Lei Complementar dispõe sobre o uso e ocupação do solo urbano no Município de São Gonçalo, observadas as disposições contidas na legislação federal e estadual relativas à matéria e no Plano Diretor do Município de São Gonçalo.

Art. 2º Esta Lei Complementar tem por objetivo:

I -promover a implementação das diretrizes de desenvolvimento sustentável e de ordenamento territorial urbano, em especial as relativas à função social da propriedade urbana, constantes do Plano Diretor do Município de São Gonçalo;

II -adequar a ocupação dos espaços tendo em vista a saúde, a segurança da população e a proteção ao patrimônio ambiental e cultural;

III -evitar a concentração e a dispersão excessiva da ocupação dos espaços urbanos, potencializando o uso da infra-estrutura urbana;

IV -promover a distribuição das atividades no território urbano.

Art. 3º Para os fins desta Lei Complementar, entende-se como:

I -alinhamento do lote: a linha divisória entre o lote e o logradouro público;