

DECRETO Nº 47 /2016

de 10 de março de 2016

“Dispõe sobre o Procedimento Administrativo para a aprovação de Parcelamento do Solo, bem como o procedimento para a aprovação de Desmembramento e Remembramento no âmbito do Município de Alexânia, e dá outras providências.”

O Prefeito Municipal de Alexânia, Estado de Goiás, no uso de suas atribuições legais, e:

CONSIDERANDO o disposto na Lei Complementar nº 893/2006 (Lei do Parcelamento do Solo do Município de Alexânia), na Lei Complementar nº 973/2007 (Lei Ambiental Municipal de Alexânia), nas Leis Complementares nº 988/2008 e 1004/2008 (Leis dos Condomínios Urbanísticos de Unidades Autônomas de Alexânia), na Lei Complementar nº 1299/2014 e demais leis municipais, a Resolução nº 024/2013 do Conselho Estadual de Meio Ambiente – CEMAM, bem como nas disposições contidas na legislação federal, relativas ao parcelamento do solo urbano, em especial na Lei nº 6.766/79;

CONSIDERANDO a necessidade de aprovação de rito processual norteador do Procedimento Administrativo a ser adotado pelos órgãos da Prefeitura quando da análise e aprovação dos projetos de Parcelamento do Solo, bem como de Desmembramento e Remembramento;

CONSIDERANDO a necessidade de se conferir atribuições e competências aos órgãos da Prefeitura quando da análise e aprovação dos referidos projetos;

CONSIDERANDO que o correto Procedimento Administrativo para a aprovação de Parcelamento do Solo, bem como Desmembramento e Remembramento é essencial para garantir o crescimento planejado, ordenado e sustentável do município;

DECRETA:

Art. 1º. O Procedimento Administrativo para a análise e aprovação de parcelamento do solo, terá início com a solicitação, formulada junto a Prefeitura, da Certidão de Uso do Solo, que será feita pelo proprietário do imóvel, ou

procurador legalmente constituído, mediante requerimento protocolizado no Setor de Protocolo, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Título de propriedade do imóvel (Cópia da Escritura ou Certidão do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca);

II - Planta topográfica planialtimétrica do imóvel, com a respectiva ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), contendo seus limites, confrontações e, a localização precisa da área (utilizando-se o sistema de coordenadas) em relação a Zona em que está inserida dentro do território municipal.

Art. 2º. O Setor de Protocolo autuará o Processo específico e o encaminhará a Secretaria Municipal de Habitação, Urbanismo e Obras Públicas – SEHOP.

Parágrafo único. A SEHOP emitirá, inicialmente, as informações básicas quanto à situação da área em relação ao perímetro urbano e ao zoneamento em que está inserida, através da emissão da Certidão de Uso do Solo.

Art. 3º. De posse da Certidão de Uso do Solo positiva, o proprietário do imóvel, ou procurador legalmente constituído, mediante requerimento específico protocolizado junto a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Recursos Hídricos – SEMMARH, solicitará a emissão da Licença Ambiental Prévia, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Título de propriedade do imóvel (Cópia da Escritura ou Certidão do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca);

II - Planta topográfica planialtimétrica do imóvel, com a respectiva ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), contendo seus limites, confrontações e, a localização precisa da área (utilizando-se o sistema de coordenadas) em relação a Zona em que está inserida dentro do território municipal;

III - Relatório Ambiental Prévio com a respectiva ART (Anotação de Responsabilidade Técnica);

IV - Comprovante de recolhimento das Taxas relativas às análises/laudos ambientais, constantes da legislação municipal pertinente.

Parágrafo único. A SEMMARH, constatada a viabilidade ambiental prévia do empreendimento, emitirá a correspondente Licença Ambiental Prévia.

Art. 4º. O Procedimento Administrativo em consonância com o Art. 140, da Lei Complementar nº 893/2006, terá continuidade, com a solicitação, formulada

junto à Prefeitura, de consulta prévia, que será feita pelo proprietário do imóvel, ou procurador legalmente constituído, mediante requerimento juntado ao processo original em que a SEHOP fez emitir a respectiva Certidão de Uso do Solo, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Planta topográfica do imóvel, contendo:

- a) descrição do uso predominante a que se destinará o loteamento da gleba, da qual constem a denominação, área, limites e situação, bem como número de lotes estimados e suas dimensões aproximadas;
- b) localização exata das áreas alagadiças, dos cursos d'água e nascentes existentes no imóvel ou mais próximos a ele;
- c) planta planialtimétrica com curvas de nível de 1 (um) em 1 (um) metro, amarradas a um sistema de coordenadas referidas ao sistema cartográfico local ou na inexistência deste, amarradas a marcos físicos irremovíveis, com indicação do Norte Magnético e do Norte Verdadeiro;
- d) indicações de bosques, monumentos naturais e artificiais e árvore de porte existente no terreno e tipos de vegetação;
- e) indicação das construções existentes, linhas de transmissão de energia, adutoras, obras, instalações e serviços de utilidade pública existentes no local;
- f) indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, localização das vias de circulação, das áreas livres, e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- g) indicação da área total, da área loteada, das áreas das vias de circulação, da área reservada para uso público e da proporção dos diferentes tipos de lote.
- h) as ruas ou estradas existentes ou em projeto, que compõem os sistemas viários urbanos e do Município, relacionadas com o loteamento em questão;
- i) a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;
- j) as faixas para escoamento de águas pluviais e as faixas não edificantes.

II- Cópia da Licença Ambiental Prévia;

III - Comprovante de recolhimento da Taxa relativa à análise dos projetos, constantes da legislação municipal pertinente.

§ 1º. A SEHOP emitirá a Consulta Prévia com as diretrizes urbanísticas para a área, que terá vigência durante o prazo máximo de 02 (dois) anos, estando condicionada à disponibilidade e/ou solução alternativa para oferta dos serviços de água, esgoto e energia, firmados pelas concessionárias dos respectivos serviços, através dos Atestados de Viabilidade Técnica e Operacional – AVTO ou de documentos equivalentes que estabeleçam claramente a disponibilidade de oferta destes serviços ou a solução alternativa.

§ 2º. Especificamente na ZREITA, tendo em vista que a Concessionária de Distribuição de Água e Esgoto – Saneago -, não oferta este tipo de serviço em referido zoneamento, a Análise da Viabilidade Técnica Operacional poderá ser submetida de imediato a SEMMARH.

§ 3º O prazo de validade das diretrizes estabelecido na Consulta Prévia não afasta a possibilidade de alteração das mesmas pela Prefeitura Municipal se, no decorrer da sua validade, e, caso não tenha sido aprovado e nem iniciada a execução do parcelamento, sobrevier legislação nova que, necessariamente, imponha alteração nas condições fixadas no projeto apresentado, conforme estabelece o art. 144 da Lei Complementar nº 893/2006.

Art. 5º. Dentro do prazo de validade da consulta prévia e em estrita observância a esta, o interessado poderá requerer a aprovação do projeto definitivo do parcelamento junto à SEHOP.

§ 1º. Nesta fase o requerente deverá cumprir todas as exigências técnicas e documentais contidas nos Arts. 145 a 147 da Lei Complementar nº 893/2006 e Lei Complementar nº 1299/2014.

§ 2º. Especificamente em relação aos projetos do sistema de abastecimento de água potável, do sistema de esgotamento sanitário e distribuição de energia elétrica, a SEHOP deverá considerar as condições estabelecidas pelas concessionárias dos respectivos serviços, que possuem a atribuição de aprovar tais projetos, evitando-se soluções de continuidade que impeçam a aprovação e/ou implantação dos projetos de parcelamento do solo, devido a possíveis incompatibilidades entre os procedimentos dos órgãos municipais e estaduais envolvidos.

§ 3º. Quando se tratar de Condomínios Urbanísticos de Unidades Autônomas a serem implantados nas Zonas Especiais criadas pela Lei Complementar nº 988/2008 e suas alterações, considerando que a concessionária dos serviços de água e esgoto, via de regra, não dispõe da oferta nestas Zonas, os projetos alternativos para água e esgoto, bem como a drenagem pluvial deverão ter suas diretrizes técnicas estabelecidas pela SEMMARH, que deverá aprová-los através do licenciamento ambiental específico.

§ 4º. Nesta fase a SEHOP emitirá relatório e deverá haver, necessariamente, uma aprovação técnica da planta urbanística.

§ 5º. O Requerente deverá juntar ao processo, nesta fase, a Licença Ambiental de Instalação, emitida pela SEMMARH, de acordo com a planta urbanística aprovada pela SEHOP, bem como outras Licenças Ambientais específicas que tenham sido exigidas.

§ 6º. Relativo ao disposto no Artigo 164, parágrafo único da Lei Complementar nº 1299/2014, que trata da excepcionalidade para a apresentação do conjunto ou parte dos projetos do sistema de abastecimento de água potável, do sistema de esgotamento sanitário e distribuição de energia elétrica pelas concessionárias dos serviços, em prazo máximo de 180 dias, o Requerente deverá apresentar documento(s) comprobatório(s) dessa condição, emitido pelas respectivas concessionárias dos serviços.

Art. 6º. Satisfeitas as exigências contidas nos Arts. 153 a 168 da Lei Complementar nº 893/2006, Lei Complementar nº 1299/2014 e, quando se tratar de Condomínios Urbanísticos de Unidades Autônomas a serem implantados nas Zonas Especiais, das exigências previstas na Lei Complementar nº 988/2008 e suas alterações, a SEHOP enviará o processo, com parecer conclusivo, ao Prefeito Municipal que, mediante Decreto, promoverá, se for o caso, a aprovação do projeto definitivo do parcelamento do solo, mediante o comprovante de recolhimento das taxas e emolumentos relacionados à implantação dos loteamentos, constantes da legislação municipal pertinente.

§ 1º. A pedido do empreendedor poderá ser parcelado a taxa de aprovação em até quatro vezes, condicionando-se a expedição de decreto ao pagamento da última parcela.

§ 2º A SEHOP, emitirá o Alvará de Aprovação e Autorização para Execução dos Serviços e Obras de infraestrutura, acompanhado dos Termos de Compromisso e/ou Caução.

§ 3º. Para a emissão do Alvará de Aprovação e Autorização para Execução dos Serviços e Obras de infraestrutura, o Requerente deverá ter apresentado o cronograma de execução e orçamento das obras de infraestrutura, que norteará o caucionamento e posterior descaucionamento parcial ou total do empreendimento, conforme análise técnica da SEHOP.

§ 4º. Os Termos de Compromisso e/ou Caução serão emitidos concomitantemente ao Alvará de Aprovação e Autorização para Execução dos Serviços e Obras de infraestrutura, tendo como base o orçamento das obras de infraestrutura apresentado, conforme estabelecido no Artigo 166 da Lei Complementar nº 893/2006 alterada pela Lei Complementar nº 1299/2014.

Art. 7º. De posse do Alvará de Aprovação e Autorização para Execução dos Serviços e Obras de infraestrutura o Requerente/loteador poderá iniciar a implantação do empreendimento, sob a fiscalização permanente da Prefeitura, conforme estabelecido no Artigo 155 da Lei Complementar nº 893/2006, observadas as peculiaridades de cada modalidade de parcelamento do solo descritas no conjunto da legislação citada neste Decreto.

§ 1º. O Requerente/loteador terá prazo de 02 (dois) anos para executar as obras de infraestrutura, podendo ser revalidado por igual período desde que, comprovadamente tenham sido executadas, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) das obras do cronograma físico constante do projeto.

§ 2º. O não cumprimento ou cumprimento insatisfatório das obrigações contidas no Decreto de Aprovação e nos Termos de Compromisso e/ou Caução, por parte do Requerente/loteador, implicará no cancelamento do Decreto, ou na execução das obras necessárias pela Prefeitura Municipal, utilizando-se o produto da alienação objeto do caucionamento e, em sendo insuficiente, não se verificar o pagamento voluntário da diferença em prazo fixado, proceder-se-á a cobrança judicial na forma da lei e, a comunicação ao Ministério Público.

Art. 8º. Tendo o Requerente/loteador cumprido todos os prazos e executado os serviços exigidos, a SEHOP, após a sua análise técnica, expedirá o Termo de Verificação e Aceite das Obras do Projeto de Parcelamento do Solo, após:

I - a emissão de Parecer Técnico emitido pela SEMMARH, quanto ao cumprimento das exigências contidas nas Licenças Ambientais, bem como das obras de compensação ambiental que porventura tenham sido requeridas ao empreendedor.

II - a constatação quanto ao fiel cumprimento das exigências cartorárias, documentais e, contidas nos Termos de Compromisso e/ou Caução e outros documentos que foram firmados em garantia ao fiel cumprimento das exigências técnicas e legais para a implantação do parcelamento do solo.

Art. 9º. Os Projetos de Desmembramento e de Remembramento, conforme estabelecem os Arts. 148 a 152 a Lei Complementar nº 893/2006, atenderão ao mesmo procedimento administrativo para a aprovação de Parcelamento do Solo estabelecido neste Decreto.

§ 1º. Os Projetos de Desmembramento e de Remembramento de áreas que se limitem com Áreas de Preservação Permanente (APPs) ou áreas afetadas por outras condicionantes de preservação ambiental, bem como em se tratando de áreas a desmembrar igual ou superior a 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados), será obrigatória a Licença Ambiental.

§ 2º. Findas as análises da SEMMARH e, conforme trata § 1º deste Artigo, juntada a Licença Ambiental, o Processo de Desmembramento e de Remembramento será encaminhado à SEHOP;

§ 3º. Uma vez obedecidos os condicionantes da legislação vigente e deste Decreto, a SEHOP emitirá parecer conclusivo que autorizará ou não o Desmembramento e/ou Remembramento requerido.

§ 6. Emitido o parecer conclusivo pela SEHOP autorizando o Desmembramento e/ou Remembramento, o processo administrativo será encaminhado ao Prefeito Municipal para, mediante Decreto, aprovar e estabelecer as condições do Desmembramento e/ou Remembramento.

Art. 10. Os prazos para aprovação de Parcelamento do Solo, bem como Desmembramento e Remembramento, atenderão ao disposto na Lei Complementar nº 893/2006, podendo haver a prorrogação dos prazos quando houver necessidade da juntada de documentos, estudos e projetos por parte do requerente, ou quando forem consultados outros órgãos das esferas do governo nos termos do § 3º, do art. 154, da Lei Complementar nº 893/2006 e as alterações introduzidas pela Lei Complementar nº 1299/2014.

Art. 11. Este Decreto entrará em vigor na presente data, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Alexânia,
Estado de Goiás, aos 10 dias do mês de
março do ano de 2016.



RONALDO FERNANDES DE QUEIROZ
Prefeito Municipal