



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO LISBOA
GABINETE DO PREFEITO**

RECEBIDO
Em 07/12/2022
maria de carla
Câmara Municipal de João Lisboa-MA
CNPJ: 10.258.101/0001-10

Lei nº 020/2022

“Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Município de João Lisboa/MA e dá outras providências.”

O PREFEITO MUNICIPAL DE JOÃO LISBOA, Estado do Maranhão, no uso de suas atribuições legais, faz saber a todos os habitantes que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. O parcelamento do solo para fins urbanos será regulamentado pelo Município de João Lisboa em consonância com as normas federais, estaduais e municipais relativas à matéria, assegurado o interesse público e a função social da propriedade.

§1º. Consideram-se áreas urbanas, para fins de aplicação desta Lei, aquelas assim definidas em Lei de Perímetro Urbano do Município.

§2º. Considera-se zona rural, para fins de aplicação desta Lei, aquela pertencente ao Município de João Lisboa, localizada fora dos limites das áreas urbanas definidas em Lei de Perímetro Urbano do Município.

Art. 2º. Considera-se parcelamento do solo, para fins urbanos, toda subdivisão de gleba ou lote em dois ou mais lotes destinados à edificação ou recreio, sendo realizado através de loteamento, desmembramento ou desdobro e remembramento.

Art. 3º. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba ou lote destinada à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamentos, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 4º. O uso, o aproveitamento, as áreas e as dimensões mínimas e máximas dos lotes são regulados pela presente Lei, pela Lei de Uso e Ocupação do Solo e demais normas vigentes, cujo deverão ser observadas em todo parcelamento, desmembramento, desdobro e remembramento do solo.

Art. 5º. Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba ou lote destinada à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO LISBOA
GABINETE DO PREFEITO**

que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 6º. As disposições desta Lei obrigam não só os loteamentos, desmembramentos, desdobramentos e remembramentos realizados para a venda, ou melhor aproveitamento de imóveis, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título.

Art. 7º. O Município não aprovará loteamento de glebas distantes da limitação urbana, cuja implantação exija execução de obras e serviços de infraestrutura urbana, inclusive de vias de acesso, nas áreas adjacentes, salvo se:

I - tais obras e serviços forem executados pelo loteador, às suas próprias custas;

II - a gleba se localizar em área de expansão do perímetro urbano, segundo as diretrizes de desenvolvimento urbano decorrentes do planejamento municipal, sem originar situações que caracterizem degradação ambiental.

CAPÍTULO II

DOS OBJETIVOS

Art. 8º. Esta Lei tem como objetivos:

I - orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique em parcelamento do solo para fins urbanos;

II - prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas ou de risco;

III - evitar a comercialização de lotes inadequados ou de risco às atividades urbanas; e

IV - assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

CAPÍTULO III

DAS DEFINIÇÕES

Art. 9º. Para aplicação das disposições desta Lei, ficam estabelecidas as definições a seguir:



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO LISBOA
GABINETE DO PREFEITO**

I - **alinhamento predial**: linha que delimita a divisa frontal do lote e o logradouro público;

II - **alvará**: documento expedido pelo Poder Público concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;

III - **área ou zona urbana**: é a área de terra contida dentro do perímetro urbano definida em lei específica complementar ao Plano Diretor Municipal;

IV - **área ou zona de expansão urbana**: é a área de terra contígua ao perímetro urbano, não parcelada para fins urbanos, de urbanização prevista definida em lei específica complementar ao Plano Diretor Municipal;

V - **área ou zona de urbanização específica**: é a área de terra, delimitada na Lei de Uso e Ocupação do Solo ou por lei específica, destinada para fins urbanos específicos, tais como vila rural, chácaras de lazer ou recreio e outros, localizada dentro ou fora do perímetro urbano;

VI - **área de preservação ambiental**: área de terra a ser doada ao Município a fim de proteger o meio ambiente natural, compreendendo, entre outras, a critério do Poder Público Municipal, os fundos de vales e as reservas florestais;

VII - **área de proteção permanente (APP)**: área devidamente definida pela legislação respectiva;

VIII - **área de domínio público**: é a área ocupada pelas vias de circulação, áreas institucionais e espaços livres;

IX - **área institucional**: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

X - **área líquida loteável**: área resultante da diferença entre a área total do loteamento e a soma das APPs;

XI - **área total dos lotes**: é a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;

XII - **área verde**: espaço público de uso coletivo, tal como praças e outros, caracterizada por tratamento paisagístico especial e bosques de mata nativa representativos da flora do Município, que contribuam para a preservação de águas existentes, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais e



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO LISBOA
GABINETE DO PREFEITO**

que contribua para o equilíbrio climático e favoreça a drenagem de águas pluviais;

XIII - **arruamento**: logradouro ou conjunto de logradouros públicos destinado à circulação viária e acesso aos lotes urbanos;

XIV - **caixa de via**: distância entre os limites dos alinhamentos prediais de cada um dos lados da rua;

XV - **condomínio horizontal residencial de lotes**: também denominados "de condomínios deitados", aqueles destinados exclusivamente à construção de unidades habitacionais formadas de casas residenciais, para habitação unifamiliar, que passarão a constituir unidades autônomas;

XVI - **desmembramento**: é a subdivisão de gleba em lotes 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;

XVII - **desdobro**: é a subdivisão de gleba lote em novo ou novos lotes 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;

XVIII - **embargo**: ato administrativo que determina a paralisação da obra;

XIX - **equipamentos comunitários**: são instalações públicas destinadas à educação, cultura, lazer, saúde, segurança, assistência social e similares;

XX - **equipamento urbano**: equipamento público cuja instalação compreende a distribuição de serviços nos lotes ou nos logradouros públicos e que compõe um dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento ambiental, tais como abastecimento d'água, esgotamento sanitário, distribuição de energia elétrica pública e domiciliar, escoamento de águas pluviais, rede de telecomunicações, rede de gás canalizado e outras de interesse público;

XXI - **espaços livres**: áreas de interesse de preservação e/ou espaços livres de uso público destinados à implantação de praças, áreas de recreação, lazer, esportivas, atividades ao ar livre, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;

XXII - **faixa não edificável**: área do terreno onde não é permitida qualquer construção;



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO LISBOA
GABINETE DO PREFEITO

XXIII - **gleba**: área de terra, com localização e delimitação definidas, que não foi objeto de parcelamento para fins urbanos ou arruamento;

XXIV - **infraestrutura básica**: equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, sistemas e redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação;

XXV - **logradouro público**: área de terra de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo, de acesso irrestrito, destinada às vias de circulação ou permanência da população e aos espaços livres;

XXVI - **lote**: parcela de terra delimitada, constituída em caráter autônomo, resultante de loteamento ou desmembramento, inscrita no Cartório de Registro de Imóveis, com acesso ao logradouro;

XXVII - **loteamento**: é a subdivisão de gleba ou lote em lotes, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes, bem como respeito às diretrizes de arruamento;

XXVIII - **meio-fio**: linha limítrofe entre a calçada e a pista de rolamento em um logradouro público;

XXIX - **multa**: sanção pecuniária imposta por infração à legislação vigente;

XXX - **vistoria**: diligência efetuada pelo Município tendo por fim verificar as condições de uma gleba, de projeto de loteamento, de lote ou de uma obra, concluída ou não;

XXXI - **nivelamento**: regularização do terreno por desaterro das partes altas ou enchimento das partes baixas, permitindo estabelecer um nível de terreno e uma altitude de cota de soleira compatível com a cota do logradouro público;

XXXII - **passeio ou calçada**: parte do logradouro ou via de circulação destinada ao tráfego de pedestres;

XXXIII - **pista de rolamento**: parte da via de circulação destinada ao desenvolvimento de uma ou mais faixas para o tráfego e estacionamento de veículos;



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO LISBOA
GABINETE DO PREFEITO**

XXXIV - **profundidade do lote**: distância entre a testada e o fundo do lote medida entre os pontos médios da testada e da divisa do fundo;

XXXV - **quadra**: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação e/ou limites deste mesmo loteamento dotadas de infraestrutura e que seja resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

XXXVI - **remembramento ou unificação**: é o reagrupamento de glebas, lotes e/ou partes de lotes contíguos de que resulte nova distribuição de unidades ou áreas de lotes, com aproveitamento do sistema viário existente;

XXXVII - **testada**: dimensão frontal do lote;

XXXVIII - **via de acesso**: área de uso comum destinada à circulação de veículos e ao acesso às unidades de condomínios horizontais; e

XXXIX - **via de circulação**: área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres, existentes ou projetadas, tais como avenidas, ruas, alamedas, travessas, estradas e caminhos de uso público.

CAPÍTULO IV

AS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

SEÇÃO I

DOS PARCELAMENTOS PARA FINS URBANOS

Art. 10. Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas áreas inseridas no perímetro urbano e de expansão urbana, definidas por lei municipal.

Art. 11. Fica vedado o parcelamento do solo urbano nas seguintes situações:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

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

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO LISBOA
GABINETE DO PREFEITO**

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Parágrafo único. É vedado desmatar ou alterar a morfologia do terreno fora dos limites estritamente necessários à abertura das vias de circulação, exceto mediante aprovação expressa do Poder Público Municipal.

Art. 12. Poderá ser exigido o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para os parcelamentos do solo com área superior a 200.000 m² (duzentos mil metros quadrados), salvo em condições específicas, conforme o caso, onde poderá exigir-se em áreas menores a critério do órgão municipal competente.

SEÇÃO II

DOS PARCELAMENTOS PARA FINS RURAIS

Art. 13. Nas áreas que não se encontram inseridas no perímetro urbano ou de expansão urbana não será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos, exceto em caso de anuência do órgão do Ente competente.

Parágrafo único. O parcelamento destas áreas localizadas fora do perímetro urbano e de expansão urbana deverá obedecer às diretrizes e ao módulo mínimo estabelecido para o Município pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

CAPÍTULO V

DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 14. Os parâmetros urbanísticos para efeito do parcelamento do solo referem-se a:

I - dimensionamento dos lotes e das quadras;

II - destinação de áreas públicas para equipamentos urbanos e comunitários e áreas verdes;



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO LISBOA
GABINETE DO PREFEITO

III - sistemas de circulação viária interna da área parcelada e de sua integração aos sistemas de circulação viária do Município;

IV - faixas marginais de rodovias e linhas de transmissão de energia elétrica; e

V - faixas marginais de proteção de cursos d'água, tais como rios, lagos e lagoas permanentes ou temporárias.

Art. 15. Os remembramentos que originarem loteamentos ou desmembramentos e/ou desdobros urbanos deverão respeitar os parâmetros urbanísticos e as demais obrigações determinadas nesta Lei, no que couber.

Art. 16. Os projetos de loteamento deverão obedecer às seguintes recomendações urbanísticas:

I - respeito ao sítio natural e à hidrografia;

II - articulação com o sistema viário principal e definição de hierarquia interna;

III - distribuição equilibrada de áreas livres, favorecendo as conexões e otimizando sua utilização;

IV - criação de sistema de quadras e lotes, favorecendo a centralidade e a criação de vias e locais, compatibilizando-se a superfície topográfica e o suporte natural com as diretrizes urbanísticas definidas nesta Lei e nas demais normas vigentes;

V - distribuição de equipamentos comunitários fundamentada na demanda e favorecendo a acessibilidade, e

VI - qualificação da paisagem, atendendo aos aspectos econômicos e funcionais, sem ignorar os aspectos estéticos, formais e simbólicos.

Art. 17. O proprietário da área cederá ao Município, sem ônus para este, uma percentagem de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear, que corresponde às áreas destinadas ao sistema de circulação, espaços livres e área institucional, salvo nos loteamentos destinados ao uso especificamente industrial, cujos lotes forem maiores que 1.000 m² (mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida, porém nunca inferior a 15% (dez por cento).

SEÇÃO II



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO LISBOA
GABINETE DO PREFEITO**

DOS PARÂMETROS PARA DIMENSIONAMENTO DE LOTES

Art. 18. Os lotes resultantes dos parcelamentos terão áreas mínimas conforme previsto na presente Lei, sendo:

I - para zonas habitacionais, comerciais e mistas são exigidos testada mínima de 8 m (oito metros) e área mínima de 200 m² (duzentos metros quadrados);

II - para zonas industriais são exigidos testada mínima de 20 m, (vinte metros) e área mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados);

Art. 19. Os parâmetros definidos na presente Lei, para dimensionamento dos lotes aplicam-se à todas as modalidades de parcelamento.

Art. 20. O lote terá, obrigatoriamente, testada voltada para a via de circulação ou logradouro público, exceto quando inserido em condomínio horizontal de casas.

Art. 21. A municipalidade não assumirá responsabilidade por diferenças acaso verificadas nas dimensões e áreas dos lotes.

Art. 22. Quando não for possível dar escoamento por gravidade, através de passagem em vias públicas, às águas pluviais ou àquelas das redes de coleta de esgoto sanitário, os lotes situados à jusante deverão ser gravados de servidão pública de passagem para equipamentos urbanos que sirvam aos lotes situados a montante.

SEÇÃO III

DOS PARÂMETROS PARA DIMENSIONAMENTO DE QUADRAS

Art. 23. As quadras terão comprimento máximo de 250 m (duzentos e cinquenta metros), exceto nos loteamentos para fins industriais e recreio, quando a extensão da quadra poderá ser definida pela municipalidade, atendendo às necessidades do sistema viário.

Parágrafo único. Os parâmetros para dimensionamento das quadras aplicam-se ao desmembramento e ao loteamento.

Art. 24. Os limites máximos estabelecidos para o comprimento da quadra poderão ser alterados nas seguintes situações:



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO LISBOA
GABINETE DO PREFEITO

I - quando se tratar de área inserida em local onde a rede viária, existente ou projetada, torne desnecessária a restrição, ouvido o órgão municipal competente;

II - quando a necessidade de preservação do patrimônio ambiental desaconselhar a abertura de vias ou logradouros públicos, seu prolongamento, modificação ou ampliação.

Parágrafo único. As situações de que trata este artigo deverão estar indicadas na fase de consulta prévia.

SEÇÃO IV

DOS PARÂMETROS PARA DESTINAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS

Art. 25. Os parâmetros para destinação de áreas públicas aplicam-se ao loteamento.

Art. 26. As áreas verdes deverão corresponder no mínimo a 5% (cinco por cento) das áreas líquidas loteáveis. As áreas institucionais também deverão corresponder no mínimo a 5% (cinco por cento) das áreas líquidas loteáveis.

Art. 27. A distribuição de áreas públicas, prevista no artigo anterior, será estabelecida conforme a necessidade das áreas do parcelamento e adjacentes, e deverão ser discriminadas conforme os seguintes parâmetros:

I - nos loteamentos, a soma total das áreas destinadas ao Município não será inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área líquida loteável;

Art. 28. A necessidade de equipamentos comunitários deverá ser identificada na fase de consulta prévia, considerando-se a especificidade da área onde se localiza o parcelamento e adjacências.

Parágrafo único. Não serão consideradas como áreas apropriadas para equipamentos comunitários as áreas alagadiças ou com declividade superior a 20% (vinte por cento), e nem as situadas nas faixas não edificáveis.

Art. 29. Os equipamentos urbanos implantados para provimento dos serviços públicos deverão respeitar a regulamentação definida pelos órgãos e entidades públicas competentes.

Art. 30. As áreas verdes previstas no projeto de parcelamento deverão, sempre que possível, ser contíguas, evitando a fragmentação da cobertura vegetal existente e se destinam a garantir a permeabilidade do solo e a melhoria microclimática.



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO LISBOA
GABINETE DO PREFEITO**

Parágrafo único. Poderão ser consideradas como áreas verdes aquelas que se enquadrarem nas seguintes condições:

I - áreas de preservação permanente situadas às margens dos cursos d'água, tais como rios, igarapés, nascentes, lagos e lagoas permanentes ou temporárias;

Art. 31. Os espaços livres de uso público e as áreas destinadas a equipamentos comunitários, observados os parâmetros mínimos abaixo discriminados.

§1º. Os espaços livres de uso público e as áreas de uso institucional deverão ter acesso por via oficial de circulação.

§2º. As áreas verdes e para equipamentos comunitários ou de uso institucional poderão ter suas localizações definidas pela municipalidade, respeitando-se o percentual de destinação mínima;

§3º. Os canteiros associados a vias de circulação com largura inferior a 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) e os dispositivos de conexão viária com área inferior a 30 m² (trinta metros quadrados) serão computados como parte da rede viária e não como áreas livres.

Art. 32. Fica proibida a consideração de áreas de preservação permanente no percentual exigido nesta Lei.

Art. 33. A partir da data do registro do loteamento, passam a integrar o patrimônio e domínio do Município, mediante escritura pública de doação providenciada pelo loteador, às áreas das vias de circulação, os espaços livres de uso público e as áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, constantes do projeto urbanístico e do memorial descritivo do loteamento, aprovados pela Administração Municipal.

SEÇÃO V

DOS PARÂMETROS PARA SISTEMA VIÁRIO

Art. 34. Os parâmetros para sistema viário aplicam-se ao loteamento.

§1º. As vias de circulação terão suas dimensões mínimas estabelecidas nas diretrizes urbanísticas básicas expedidas pela municipalidade.

§2º. A articulação das novas vias ao sistema viário adjacente, existente ou projetado, será indicada na fase de consulta prévia pelo órgão municipal competente.



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO LISBOA
GABINETE DO PREFEITO**

§3º. Em casos especiais, deverão ser estudadas melhores formas de concordância entre as vias existentes e o novo loteamento.

Art. 35. A arborização das vias deverá seguir os parâmetros estabelecidos pelo órgão municipal competente, devendo ser aplicado o Plano Municipal de Arborização ou outras legislações específicas vigentes.

Art. 36. No caso da impossibilidade de prolongamento ou ligação das novas vias ao sistema viário adjacente, poderá ser adotada a praça de retorno para arremate das vias locais que permita o retorno de veículos.

Art. 37. Os passeios deverão ter declividade de 3% (três por cento) no sentido do logradouro público e dimensões, em conformidade com as normas técnicas da ABNT e atualizações posteriores.

SEÇÃO VI

DOS PARÂMETROS PARA FAIXAS DE PROTEÇÃO

Art. 38. Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, a reserva de faixa não edificável será de, no mínimo 5m (cinco metros) de cada lado.

§1º. As edificações localizadas nas áreas contíguas às faixas de domínio público dos trechos de rodovia que atravessem perímetros urbanos ou áreas urbanizadas passíveis de serem incluídas em perímetro urbano, desde que construídas até a data da publicação desta Lei, ficam dispensadas da observância da exigência prevista no caput deste artigo, salvo por ato devidamente fundamentado do Poder Público.

Art. 39. Ao longo das faixas de domínio das linhas de alta transmissão de energia elétrica, ferrovia e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, 15m (quinze metros) de cada lado, salvo exigências maiores de acordo com legislação específica.

Art. 40. Ao longo de cursos d'água tais como rios, igarapés, nascentes, lagos e lagoas permanentes ou temporários, a reserva de faixas não edificáveis será, no mínimo, equivalente às respectivas áreas de preservação permanente, definidas pela legislação aplicável.

SEÇÃO VII

DA INFRAESTRUTURA

Art. 41. São de responsabilidade do loteador a execução e o custeio das seguintes obras e instalações:



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO LISBOA
GABINETE DO PREFEITO

I - afixação de placa em local visível, na entrada do loteamento, com o nome do loteamento, nome do loteador, empresa responsável caso houver, Licença Prévia e Licença de Instalação emitida pelo órgão ambiental, o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT do CAU) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART do CREA), conforme diretrizes fornecidas pelo(s) órgão(s) competente(s).

II - demarcação dos lotes, das vias, dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município e das áreas não edificáveis, bem como a demarcação e sinalização das áreas de fragilidade ou proteção;

III - abertura das vias de circulação e respectiva terraplenagem, conforme projeto especificado e aprovado pela Administração Municipal e suas exigências;

IV - rede de drenagem superficial e profunda de águas pluviais de acordo com as normas técnicas vigentes, incluindo poços de visita e bocas-de-lobo, além do sistema de captação, condução, infiltração em conformidade com as normas específicas e diretrizes do órgão competente, caso seja necessário;

V - drenagens, aterros, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários na área a ser loteada;

VI - rede de abastecimento de água potável com sistema próprio ou interligada à rede de abastecimento público em conformidade com o projeto e diretrizes aprovadas pela Concessionária, através de estudo de viabilidade;

VII - sistema de tratamento de efluentes no sítio urbano ou providências com solução tecnicamente viável a ser utilizada, caso não haja rede de coleta de esgoto;

VIII - rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública, com lâmpadas LED, em conformidade com o projeto e diretrizes aprovadas pela Concessionária;

IX - preparação das vias com terraplenagem e tratamento superficial no mínimo em cascalho ou outro tipo indicado na consulta prévia, incluindo a construção obrigatória de meios-fios, guias e sarjetas de concreto em todas as vias e logradouros, de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Município.

X - afixação das placas de identificação dos logradouros, com os respectivos nomes, CEP - Código de Endereçamento Postal - e indicação de nome da via, de acordo com as diretrizes do órgão municipal competente, e



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO LISBOA
GABINETE DO PREFEITO**

XI - quaisquer outras obras oriundas de atendimento dos dispositivos da presente Lei.

§1º. Quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do loteamento à rede existente, deverá ser apresentada solução alternativa para ser aprovada pelo órgão municipal competente e se necessário, do Estado.

§2º. Havendo impossibilidade técnica de execução de qualquer dos elementos de infraestrutura listados no caput deste artigo, o proprietário deverá anexar ao projeto de loteamento a certidão do órgão competente ou da prestadora do respectivo serviço, atestando tal impedimento, bem como deverá encaminhar projeto indicando solução técnica à Administração Municipal para análise.

§3º. É obrigação do loteador facilitar a fiscalização permanente, pelos técnicos da Administração Municipal, durante a execução das obras e serviços.

Art. 42. As obras e serviços de infraestrutura exigidos para os parcelamentos deverão ser executados segundo cronograma físico previamente aprovado pelo órgão municipal competente.

§1º. O responsável pelo parcelamento terá o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de publicação do decreto de aprovação do loteamento para executar os serviços e obras de infraestrutura para ele exigidas, conforme disposto nesta Lei.

§2º. Qualquer alteração na sequência de execução dos serviços e obras mencionados neste artigo deverá ser submetida à aprovação da Administração Municipal mediante requerimento encaminhado pelo responsável pelo parcelamento, acompanhado de memorial justificativo da alteração pretendida.

§3º. Recebido o requerimento acompanhado de memorial justificativo de alteração de prazo pretendido, feito a análise pela municipalidade e entendendo pela pertinência do pedido, o Chefe do Poder Executivo expedirá novo decreto especificando novo prazo limite para o término das obras e serviços necessários, tendo em vista que o prazo de renovação não ultrapassará 1 (um) ano.

§4º. Concluídas as obras e serviços de infraestrutura do parcelamento, o interessado solicitará à Administração Municipal, e ou às prestadoras de serviços, a vistoria e o respectivo laudo de recebimento do serviço ou obra, do qual dependerá a liberação da caução correspondente.



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO LISBOA
GABINETE DO PREFEITO**

§5º. Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no respectivo cronograma, a municipalidade executará administrativamente e/ou judicialmente a garantia dada e realizará as obras não concluídas.

Art. 43. Os taludes resultantes de movimentos de terra deverão obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

I - declividade ideal, determinada para cada tipo de solo para taludes em aterro;

II - revestimento apropriado para retenção do solo, preferivelmente formado por vegetação, podendo este ser dispensado, a critério da Administração Municipal; e

III - canalização de drenagem para taludes com altura superior a 3 m (três metros).

Parágrafo único. Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, às expensas do loteador e mediante autorização da Administração Municipal.

Art. 44. Em nenhum caso os movimentos de terra e as obras de arruamento ou instalação de infraestrutura poderão prejudicar o escoamento das águas nas respectivas bacias hidrográficas.

CAPÍTULO VI

DOS CONDOMÍNIOS E VILAS

Art. 45. Os condomínios urbanísticos serão constituídos na forma da Lei Federal aplicável, da Lei de Uso e Ocupação do Solo e demais leis vigentes, obedecendo as seguintes condições:

I - os lotes deverão ter frente para as vias internas sendo a testada igual ou inferior ao comprimento máximo de quadra estabelecido nesta lei;

II - os parâmetros para as vias de circulação interna dos condomínios deverão ser os mesmos previstos para o sistema viário dos loteamentos;

III - os parâmetros para as edificações do condomínio deverão observar as distâncias mínimas estabelecidas nas legislações pertinentes, inclusive para cada edificação que constitua uma unidade domiciliar.

Art. 46. O projeto e a execução do condomínio urbanístico deverão observar as mesmas exigências para o desmembramento previstas nesta Lei.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO LISBOA
GABINETE DO PREFEITO

§5º. Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no respectivo cronograma, a municipalidade executará administrativamente e/ou judicialmente a garantia dada e realizará as obras não concluídas.

Art. 43. Os taludes resultantes de movimentos de terra deverão obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

I - declividade ideal, determinada para cada tipo de solo para taludes em aterro;

II - revestimento apropriado para retenção do solo, preferivelmente formado por vegetação, podendo este ser dispensado, a critério da Administração Municipal; e

III - canalização de drenagem para taludes com altura superior a 3 m (três metros).

Parágrafo único. Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, às expensas do loteador e mediante autorização da Administração Municipal.

Art. 44. Em nenhum caso os movimentos de terra e as obras de arruamento ou instalação de infraestrutura poderão prejudicar o escoamento das águas nas respectivas bacias hidrográficas.

CAPÍTULO VI

DOS CONDOMÍNIOS E VILAS

Art. 45. Os condomínios urbanísticos serão constituídos na forma da Lei Federal aplicável, da Lei de Uso e Ocupação do Solo e demais leis vigentes, obedecendo as seguintes condições:

I - os lotes deverão ter frente para as vias internas sendo a testada igual ou inferior ao comprimento máximo de quadra estabelecido nesta lei;

II - os parâmetros para as vias de circulação interna dos condomínios deverão ser os mesmos previstos para o sistema viário dos loteamentos;

III - os parâmetros para as edificações do condomínio deverão observar as distâncias mínimas estabelecidas nas legislações pertinentes, inclusive para cada edificação que constitua uma unidade domiciliar.

Art. 46. O projeto e a execução do condomínio urbanístico deverão observar as mesmas exigências para o desmembramento previstas nesta Lei.



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO LISBOA
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 47. O condomínio urbanístico poderá ser executado em etapas, de forma a não haver interrupção no andamento das obras.

Parágrafo único. A execução em etapas do condomínio urbanístico submete-se à aprovação do cronograma de execução da obra pelo órgão municipal competente.

Art. 48. A edificação de vilas deverá obedecer aos parâmetros dispostos nas legislações pertinentes.

CAPÍTULO VII

DOS PROGRAMAS HABITACIONAIS

SEÇÃO ÚNICA

**DO PARCELAMENTO DO SOLO DESTINADO A PROGRAMAS
HABITACIONAIS**

Art. 49. Quando o parcelamento do solo se destinar a programas habitacionais com características sociais e vinculadas a entidades públicas que tratem da questão habitacional, seja em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), conjuntos habitacionais ou unidades isoladas, serão aplicados os seguintes parâmetros:

I - os lotes poderão ter tamanho mínimo de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 m (cinco metros), previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

II - o prazo para a implantação das obras de infraestrutura poderá ser ampliado conforme a legislação aplicável, assim como poderá ser exigida somente a infraestrutura mínima, conforme previsto na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações.

Art. 50. Quando o parcelamento do solo se destine a programas habitacionais com características sociais, no âmbito dos Programas do Governo Federal, deverão ser observados:

I - características do terreno:

a) o empreendimento deve estar inserido em área urbana consolidada ou em área de expansão urbana previamente definida no Plano Diretor ou legislação urbanística vigente.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO LISBOA
GABINETE DO PREFEITO

b) o empreendimento localizado em zona de expansão urbana deverá estar contíguo à malha urbana e dispor, no seu entorno, de áreas destinadas a atividades comerciais locais;

II - infraestrutura básica:

a) o empreendimento deve ser dotado de infraestrutura urbana básica: rede de energia elétrica e iluminação pública com lâmpadas LED, rede para abastecimento de água potável, soluções para o esgotamento sanitário e coleta de lixo, vias de acesso e de circulação com tratamento, drenagem pluvial, calçadas, e guias com ou sem sarjetas.

b) as redes de energia elétrica e iluminação pública, abastecimento de água potável, as soluções para o esgotamento sanitário e as vias de acesso ao empreendimento devem estar operantes até a data de entrega do empreendimento ou da respectiva etapa.

c) a principal via de acesso ao empreendimento deve garantir sua conectividade com o restante da cidade, considerando, além da demanda por circulação por ele gerada, as diretrizes viárias estabelecidas na legislação municipal.

d) nos casos em que a viabilidade depender da construção de sistemas de saneamento:

i. o projeto técnico deve atender às diretrizes da concessionária;

ii. a concessionária ou o poder concedente devem responsabilizar-se pela operação do sistema a ser implantado; e

iii. estações de tratamento de esgoto, de água (ETE/ETA), estações elevatórias ou boosters devem estar situados em áreas públicas ou passíveis de doação ao domínio do Município, apesar de comporem o custo de aquisição.

e) o projeto do empreendimento deverá favorecer a gestão de resíduos sólidos criando as condições necessárias para armazenamento e coleta, preferencialmente seletiva;

III - equipamentos públicos comunitários:

a) quando necessária a construção de equipamentos públicos para atendimento às famílias beneficiárias, identificados no levantamento realizado pelo Ente Público, devem ser previstas áreas institucionais no empreendimento



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO LISBOA
GABINETE DO PREFEITO**

para a implantação destes equipamentos, conforme previsto no artigo 26 desta Lei;

b) as áreas institucionais devem possuir dimensões, forma e topografia compatíveis com a instalação de equipamentos a elas destinados, conforme definido pela respectiva política setorial em sua instância federal, estadual ou municipal, conforme o caso.

IV - sistemas de espaços livres:

a) quando dentro do empreendimento existirem Áreas de Preservação Permanente (APP), o projeto do empreendimento deve associá-las a parques de forma a propiciar o seu uso coletivo, respeitando os ditames da legislação vigente.

c) em empreendimentos produzidos a partir de novos loteamentos, a critério da municipalidade, poderá ser definido o percentual de 50% da área destinada aos espaços livres devendo conformar uma única área e ter declividade compatível com a atividade (de lazer ativo) a ser nela desenvolvida.

d) o empreendimento deve conter equipamentos de uso comum, a serem implantados com recursos mínimos de 1% (um por cento) do valor da edificação e infraestrutura, que deverá ser destinado a equipamentos esportivos e de lazer conforme indicação da Administração Municipal, obrigatoriamente em área pública.

CAPÍTULO VIII

DAS DIRETRIZES

Art. 51. O interessado em elaborar projeto de parcelamento deverá solicitar à Administração Municipal a consulta de diretrizes de viabilidade daquele, sendo os requisitos urbanísticos para o uso do solo e sistema viário, apresentando para este fim os seguintes documentos:

I - requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;

II - planta planialtimétrica da área a ser loteada, em meio digital georreferenciado;

III - certidões negativas de débitos municipais relativos ao imóvel;

IV - outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO LISBOA
GABINETE DO PREFEITO

Art. 52. A Administração Municipal, por meio de órgão competente, em conformidade com as demais esferas governamentais e de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e legislações vigentes, e após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, expedirá as diretrizes de loteamento, as quais fixarão:

I - se o imóvel é passível de ser parcelado ou arruado, em todo ou em partes;

II - as diretrizes das vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o sistema viário do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;

III - a fixação da zona ou zonas de uso predominante de acordo com a Lei de Zoneamento e de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

IV - a localização aproximada das áreas institucionais e dos espaços livres de uso público, de acordo com as prioridades para cada zona;

V - os coletores principais de águas pluviais e esgotos, quando eles existirem ou estiverem previstos, e outras faixas não edificáveis;

VI - o percentual de área destinada a área verde e aos equipamentos urbanos que deverão ser projetados pelo interessado;

VII - áreas não edificáveis, se houver;

VIII - as áreas de preservação ambiental de rios e nascentes constantes da carta hidrográfica do Município e do Estado, as linhas de alta tensão, e as faixas de domínio de rodovias;

IX - as obras de infraestrutura que deverão ser executadas pelo interessado e os respectivos prazos para execução.

§1º. O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 60 (sessenta) dias contados a partir da data do protocolo de entrega de todos os documentos exigidos pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, não sendo computado o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

§2º. As diretrizes previstas nesta Lei vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos, a contar da data de sua expedição, após o qual deverá ser solicitada nova consulta prévia.

CAPÍTULO IX



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO LISBOA
GABINETE DO PREFEITO**

DA ANÁLISE PRÉVIA

Art. 53. De posse das diretrizes, o interessado apresentará projeto de parcelamento devendo solicitar à Administração Municipal a análise prévia do projeto de loteamento, com os seguintes documentos:

I - requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;

II - prova de domínio do terreno, sendo a matrícula, escritura, certidão imobiliária atualizada;

III - cópia de documentos pessoais do proprietário ou interessado (CPF e RG ou CNPJ e Contrato Social);

IV - cópia da procuração quando o interessado não for o proprietário;

V - esquema preliminar do loteamento pretendido, indicando as vias de circulação, quadras e áreas públicas;

VI - planta planialtimétrica da área a ser loteada, em meio digital georreferenciado e impresso em escala compatível, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, indicando:

a) divisas da propriedade perfeitamente definidas;

b) localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, monumentos naturais ou artificiais, vegetação com classificação de porte, linhas de transmissão de energia elétrica e construções existentes, tipologia do solo e principais acidentes topográficos;

c) relevo, por meio de curvas de nível equidistantes de 1 m (um metro);

d) arruamento contíguo a todo perímetro;

VII - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina, de acordo com as diretrizes expedidas;

VIII - planta de situação da área a ser loteada, na escala 1:5000 (um para cinco mil), indicando:

a) norte verdadeiro, área total;

b) localização de vias de comunicação, dos espaços livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO LISBOA
GABINETE DO PREFEITO

adjacências num raio de 500 m (quinhentos metros) com as respectivas distâncias da área a ser loteada.

IX - certidões negativas de tributos municipais relativos ao imóvel;

X - outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente.

Art. 54. A Administração Municipal, por meio do órgão competente, em conformidade com as demais esferas governamentais e de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e legislações vigentes, e após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, expedirá as diretrizes de loteamento, as quais fixarão:

I - se a proposta apresentada está de acordo com as diretrizes expedidas, e em caso contrário quais as alterações necessárias para a adequação;

II - caso a proposta apresentada esteja de acordo com as diretrizes, a municipalidade autorizará a continuidade da aprovação do loteamento.

Art. 55. Por ocasião da geomorfologia da área destinada a implantação do projeto, poderá ser solicitada:

I - elaboração de parecer geotécnico, nos casos de terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica, o qual deverá compreender a delimitação das zonas ou unidades do terreno que apresentam comportamento geotécnico homogêneo;

II - estabelecimento, para cada unidade, de diretrizes geotécnicas para o desenvolvimento dos projetos.

Parágrafo único. As diretrizes geotécnicas incluirão recomendações relacionadas a escavações, estabilidade de taludes de corte e aterro, comportamento de aterros quanto a deformações (recalques), estabilidade dos terrenos à erosão, bem como orientações para escolha de fundações e drenagens.

CAPÍTULO X

DO PROJETO DEFINITIVO DE LOTEAMENTO

Art. 56. Cumpridas as etapas do capítulo anterior e havendo a aprovação prévia do loteamento, o interessado apresentará projeto definitivo de acordo com as diretrizes definidas pela Administração Municipal, composto de:



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO LISBOA
GABINETE DO PREFEITO**

I - licenciamento ambiental;

II - planta do imóvel, em meio digital e plotagens em escala 1:1000 (um para mil) ou outra compatível, indicando:

a) delimitação exata, confrontantes, curva de nível de metro em metro, norte verdadeiro e sistema de vias com o devido estaqueamento;

b) quadras e lotes com respectivas dimensões e numeração;

c) sentido de escoamento das águas pluviais;

d) delimitação e indicação das áreas públicas institucionais e espaços livres;

e) faixas não edificáveis, nos lotes onde forem necessárias, para obras de saneamento ou outras de interesse público;

f) raios de curvatura e desenvolvimento das vias e seus cruzamentos;

g) larguras das vias, das caixas de rolamento e dos passeios;

h) ruas adjacentes que se articulam com o plano de loteamento;

i) faixas de domínio das rodovias, ferrovias, dutos e sob as linhas de alta tensão, escrevendo no interior das faixas a expressão "FAIXA NÃO EDIFICÁVEL - Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações";

j) áreas verdes e construções existentes;

k) áreas que poderão receber acréscimo de potencial construtivo, quando for o caso;

l) quadro estatístico de áreas;

III - perfis transversais das vias de circulação, em escala 1:100 (um para cem);

IV - memorial descritivo contendo obrigatoriamente:

a) denominação do loteamento;

b) descrição sucinta do loteamento com suas características;

c) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO LISBOA
GABINETE DO PREFEITO**

d) indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

e) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e dos que serão implantados;

f) limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área total da área pública, discriminando as áreas de sistema viário, espaços livres e área institucional, com suas respectivas porcentagens;

g) especificação das quadras e lotes;

h) apresentação instrumento de garantia para a execução das obras;

i) descrição do sistema viário, constando identificação das vias (nome ou número), largura da pista de rolamento, largura do passeio.

V - cópia do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT do CAU) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART do CREA), relativa ao projeto de loteamento;

VI - projetos das obras de infraestrutura exigidas, acompanhado do respectivo orçamento e cronograma, que deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes, e apresentados em meio digital, acompanhados de plotagens, a saber:

a) projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais, detalhes dos meios-fios com ou sem sarjetas;

b) projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e das obras complementares necessárias;

c) projeto de abastecimento de água potável;

d) projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública com lâmpadas LED;

e) projeto da rede de coleta de esgoto e do seu tratamento, indicando a destinação final, ou projeto de solução técnica viável no caso de não haver possibilidade do anterior.

f) projeto de obra de infraestrutura contemplando a implantação de equipamentos de lazer e esporte, em local de uso comum, perfazendo-se com



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO LISBOA
GABINETE DO PREFEITO

recursos mínimos de 1% (um por cento) do valor da edificação e infraestrutura do loteamento, conforme indicação da Administração Municipal, obrigatoriamente em área pública.

VII - modelo de contrato de compra e venda, o qual deverá estar de acordo com a legislação e que especifique:

a) o compromisso do loteador quanto à execução das obras de infraestrutura, enumerando-as;

b) o prazo de execução da infraestrutura constante nesta Lei;

c) a condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas nesta Lei, salvo aquelas que garantam a viabilidade da ocupação humana;

d) o enquadramento do lote de acordo com o zoneamento aplicável e os parâmetros urbanísticos incidentes;

VIII - documentos relativos à área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:

IX - título de propriedade devidamente registrado no Registro de Imóveis, com certidão de matrícula atualizada; e

X - certidões negativas de débitos municipais referente ao imóvel.

§1º. As pranchas de desenho devem obedecer à normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§2º. Os projetos de loteamento ou desmembramento deverão ser apresentados sobre planta de levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral, com o transporte de coordenadas, a partir de marcas existentes das redes primárias ou secundárias, no mesmo sistema de coordenadas horizontais – UTM e altitudes geométricas de base cartográfica do município, observando-se as especificações e critérios estabelecidos em resoluções pelo Instituto de Geografia e Estatística – IBGE.

§3º. O conteúdo dos projetos de infraestrutura referidos no inciso VI do caput deste artigo deverá atender às exigências específicas definidas pela Administração Municipal.

§4º. Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico, devendo o último mencionar o número de seu registro no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU ou Conselho Regional



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO LISBOA
GABINETE DO PREFEITO**

de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA e o número do seu registro no cadastro do órgão municipal.

§5º. Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias no tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto a aprovação daí decorrente.

SEÇÃO I

DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO

Art. 57. Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Administração Municipal, através do órgão competente procederá com:

I - exame de exatidão do projeto definitivo;

II - exame de todos os elementos apresentados, conforme as exigências desta Lei.

Parágrafo único. A Administração Municipal poderá exigir as modificações que se fizerem necessárias, orientando quanto aos prazos para correção, sob pena de caducidade.

Art. 58. Deferido o processo e devidamente recolhidos os tributos previstos no Código Tributário Municipal, o projeto definitivo de loteamento terá sua aprovação concretizada por meio de Decreto Municipal, no qual deverá constar:

I - condições em que o loteamento foi autorizado;

II - obras a serem realizadas;

III - cronograma e o orçamento para execução;

IV - áreas totais e áreas caucionadas para garantia da execução das obras, especificando quadras e lotes; quando for o caso e

V - áreas transferidas ao domínio público.

Art. 59. No ato de recebimento da cópia do projeto aprovado pela Administração Municipal, o interessado assinará um termo de compromisso no qual se obrigará a:



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO LISBOA
GABINETE DO PREFEITO

I - executar as obras de infraestrutura referidas nesta Lei, conforme cronograma, observando a boa conservação das vias de circulação no prazo máximo estabelecido;

II - facilitar a fiscalização permanente dos órgãos municipais durante a execução das obras e serviços;

III - não efetuar a venda dos lotes caucionados, previstos no Decreto Municipal, antes de concluídas as obras previstas nesta Lei;

IV - utilizar o modelo de contrato de compra e venda aprovado pela municipalidade; e

V - Preservar as áreas verdes existentes, sob pena de responsabilização cível, administrativa e criminal.

Art. 60. No termo de compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

Art. 61. Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, apresentando a documentação exigida por esta Lei e pela Lei Federal nº 6.766/79, e suas alterações.

§1º. No ato do registro do projeto de loteamento, o loteador transferirá ao Município, mediante escritura pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas públicas.

§2º. O prazo máximo para que o loteamento seja submetido ao Registro de Imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo, sob pena de caducidade do Decreto Municipal de aprovação.

§3º. O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estado, Município, ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

§4º. No caso de que trata o §3º, o pedido de registro do parcelamento, além da documentação mencionada no caput deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido à imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO LISBOA
GABINETE DO PREFEITO

oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos.

Art. 62. Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Administração Municipal e dará publicidade ao documento, nos termos da Lei Federal nº 6.766/79.

Art. 63. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal solicitará à Administração Municipal, através de requerimento, que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

§1º. O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta atualizada do loteamento que será considerada oficial para todos os efeitos.

§2º. Após a vistoria, o órgão municipal competente expedirá um laudo de vistoria e, caso todas as obras estejam de acordo com o termo de compromisso e com as demais exigências municipais, expedirá um termo de conclusão da execução das obras e serviços, o qual deverá ser encaminhado ao Cartório de Registro de Imóveis para liberação da caução, quando for o caso.

Art. 64. A não execução total das obras e serviços no prazo legal caracterizará inadimplência do loteador, ficando a cargo da municipalidade as providências necessárias.

Art. 65. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como a aprovação da Administração Municipal, e deverá ser averbado no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original.

§1º. Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto na Lei, para que seja feita a anotação de modificação no Decreto de aprovação do Loteamento pelo pela Administração Municipal.

§2º. Quando houver mudança substancial do projeto, este será analisado total ou parcialmente, observando-se as disposições desta Lei e do Decreto da respectiva aprovação.

§3º. Após a aprovação do projeto alterado de que trata o parágrafo anterior, será concedida nova Licença através de Decreto Municipal.



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO LISBOA
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 66. A aprovação do projeto de loteamento, desmembramento, desdobro ou remembramento não implica em nenhuma responsabilidade por parte da Administração Municipal quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área loteada, desmembrada, desdobrada ou remembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeceram aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

Parágrafo único. O disposto no caput deste artigo será de inteira responsabilidade do proprietário e do responsável técnico pelo projeto e/ou pela obra.

**SEÇÃO II
DAS GARANTIAS**

Art. 67. Em garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigidos para o loteamento, dar-se-á em caução área de terreno, ou outras legalmente aceitáveis, podendo ser: caução em dinheiro; fiança bancária; seguro garantia; hipoteca; alienação fiduciária de imóveis; correspondente ao custo da época de aprovação das obras e serviços a serem realizados.

§1º. Os lotes caucionados deverão ser discriminados de forma correspondente ao valor total dos serviços ou obras de infraestrutura especificadas nesta Lei, cabendo à municipalidade escolher os lotes a serem caucionados.

§2º. O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área, sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

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

§4º. A caução será formalizada mediante escritura pública que deverá ser levada ao Registro de Imóveis, no ato do registro do loteamento.

§5º. As áreas a serem transferidas ao domínio público não poderão ser caucionadas para o cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei.

§6º. A liberação das áreas caucionadas poderá ser parcial e somente ocorrerá quando as obras, por modalidade, estiverem integralmente realizadas.

CAPÍTULO XI



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO LISBOA
GABINETE DO PREFEITO**

SEÇÃO I

**DO PROCEDIMENTO PARA APROVAÇÃO DO DESMEMBRAMENTO
E REMEMBRAMENTO**

Art. 68. O pedido de desmembramento ou remembramento será feito mediante requerimento do interessado à Prefeitura Municipal, por meio do órgão competente, acompanhado de matrícula do Registro de Imóveis, certidão negativa de débitos municipais, da planta do imóvel a ser desmembrado ou remembrado, contendo as seguintes indicações:

- I - situação do imóvel, com vias existentes;
- II - tipo de uso predominante no local;
- III - divisão ou agrupamento de lotes pretendida, com respectivas áreas;
- IV - dimensões lineares e angulares;
- V - indicação das edificações existentes.

Parágrafo único. Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a(s) assinatura(s) do(s) responsável(veis) e deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 69. Verificadas as condições apresentadas no art. 70, fica a aprovação do projeto condicionada à comprovação de que:

- I - os lotes desmembrados e/ou remembrados tenham as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme legislação municipal;
- II - a parte restante do lote, ainda que edificado, compreende uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em Lei.

Art. 70. Após a aprovação do projeto e o devido recolhimento de tributos previstos no Código Tributário, o interessado no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, deverá encaminhá-lo para averbação no Registro de Imóveis.

SEÇÃO II

DO PROCEDIMENTO PARA APROVAÇÃO DE DESDOBRO

Art. 71. O interessado deverá ingressar, com requerimento assinado e endereçado à Prefeitura Municipal, por meio do órgão competente, para fins de obtenção a aprovação do desdobro, apresentando os seguintes documentos:



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO LISBOA
GABINETE DO PREFEITO

I - documentos pessoais do interessado sendo pessoa física ou documentação de pessoa jurídica;

II - certidão de registro imobiliário atualizada da matrícula do lote; e

III - projeto topográfico e memoriais descritivos com as medidas, áreas e confrontantes das situações atual e pretendida, em conformidade com a matrícula.

IV - certidão negativa de débitos municipais do imóvel.

Parágrafo único. O desdobro de lote poderá ser precedido de fixação de diretrizes pelo órgão municipal competente.

Art. 72. Os lotes resultantes do desdobro deverão observar as dimensões mínimas previstas nesta Lei para o zoneamento de sua situação.

Art. 73. Fica sob a responsabilidade do proprietário do lote resultante do desdobro, qualquer ônus relativo à relocação de equipamentos e mobiliários urbanos existentes na via pública.

Art. 74. O prazo para avaliação dos projetos de desdobro é de até 60 (sessenta) dias, contados a partir do atendimento de todas as exigências técnicas formuladas pelo órgão competente.

Art. 75. Aprovado o desdobro, o interessado deverá submetê-lo ao registro no competente cartório, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contados do deferimento do pedido, sob pena de caducidade da aprovação.

CAPÍTULO XII

DA CIRCULAÇÃO URBANA

Art. 76. As vias de circulação de qualquer loteamento deverão garantir a continuidade do traçado das vias existentes nas adjacências da gleba, conforme diretrizes expedidas pela municipalidade.

Art. 77. As vias de circulação terão suas dimensões mínimas estabelecidas nas diretrizes urbanísticas básicas expedidas pelo órgão competente, que considerará:

I - vias arteriais, destinadas a atender o tráfego direto em percurso contínuo, interligar rodovias terão largura mínima de 35,00m (trinta e cinco metros), pista de rolamento de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de largura cada uma, nunca podendo ter menos de duas pistas de rolamento por



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO LISBOA
GABINETE DO PREFEITO**

sentido, sendo que em havendo mais de duas por sentido deve existir canteiro central, sendo o estacionamento facultativo e o passeio, obrigatório com largura mínima de 3,00m (três metros) de cada lado;

II - vias arteriais, destinadas a interligar às vias coletoras terão largura mínima de 23,00m (vinte e três metros), sendo duas pistas de rolamento por sentido e com 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de largura cada uma, nunca podendo ter menos de duas pistas de rolamento por sentido, canteiro central com 3,00m (três metros), e o passeio, obrigatório com largura mínima de 3,00m (três metros) de cada lado;

III - vias coletoras, destinadas a coletar e distribuir o tráfego entre as vias arteriais e locais, com o mínimo de 15,00m (quinze metros) e o leito carroçável de 10,00 m (dez metros) de largura, devendo ter, no mínimo uma pista de rolamento por sentido e o passeio, obrigatório com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de cada lado, sendo que em havendo duas ou mais pistas por sentido deve existir canteiro central;

IV - vias locais, destinadas a permitir ao tráfego atingir áreas restritas e sair destas, com faixa de domínio mínima de 10,00m (dez metros), faixas de rolamento de no mínimo 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de largura cada uma, devendo ter no mínimo uma por sentido, passeio com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

V - os estacionamentos paralelos e ao longo da via terão 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura;

VI - ciclovias com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), se unidirecional, e 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), se bidirecional;

VII - vias de pedestres, com largura mínima de 3,00m (três metros), garantindo a continuidade do traçado, e calçada pavimentada mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

VIII - passeios, com largura mínima de 2,00m (dois metros), para as ZEIS, as vias arteriais com largura mínima de 3,00m (três metros), as vias coletoras e locais com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), garantindo a continuidade do traçado, e calçada pavimentada mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros).



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO LISBOA
GABINETE DO PREFEITO**

§ 1º. No caso da impossibilidade de prolongamento das vias locais ou ligação com outras vias, ela deverá permitir manobra para veículos, inclusive os prestadores de serviços (Cul-de-sac).

§ 2º. As calçadas poderão ter faixa ajardinada, cuja parte calçada terá declividade transversal de 3 % (três por cento) para a rua.

Art. 78. O arruamento dos loteamentos deverá sempre se harmonizar com a topografia local, mediante a aproximação do eixo das vias às curvas de nível do terreno.

Art. 79. A seção transversal das vias para veículos será sempre côncava, observado o seguinte:

I - a declividade mínima será de 0,5% (cinco décimos por cento) do eixo para as laterais;

II - a declividade máxima é 10% (dez por cento), mas em trechos inferiores a 100,00m (cem metros), devido à topografia, admite-se a declividade 14% (quatorze por cento);

III - nas intersecções de ruas, os perfis longitudinais axiais não deixarão de concordar com o perfil longitudinal da rua, principalmente nos cruzamentos oblíquos.

IV - quando os acessos às moradias terminarem em um bolsão de retorno, este terá, no mínimo, 15,00 m (quinze metros) de diâmetro no leito carroçável.

Art. 80. No meio-fio junto às esquinas devem-se construir rampas de acesso para pessoas portadoras de necessidades especiais, quando o proprietário do terreno for executar as calçadas.

Parágrafo único. As rampas para acesso terão uma dimensão variável de 1,20m (um metro e vinte centímetros) a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), a ser implantada a partir do desenvolvimento da curva, sendo este não inferior a 5,00 m (cinco metros).

CAPÍTULO XIII

DA REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO LISBOA
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 81. A regularização de parcelamentos do solo para fins urbanos, em área já habitada, realizada em desacordo com a legislação municipal deverá ser efetuada observando-se o procedimento desta Lei.

§1º. Considera-se em desacordo com a legislação municipal para o disposto no caput deste artigo os parcelamentos que:

I - não tiveram projeto apresentado para aprovação da Administração Municipal;

II - mesmo aprovados, não cumpriram as exigências feitas na autorização expedida; ou

III - foram aprovados, mas não foram registrados no cadastro imobiliário do Município e/ou no Cartório de Registro de Imóveis.

§2º. A regularização do parcelamento não exime de responsabilidade a pessoa física ou jurídica que tenha violado a legislação municipal.

§3º. O empreendimento de obras e serviços que esteja em desconformidade com a legislação municipal poderá ser embargado conforme o previsto nesta Lei, aplicando-se as demais penalidades cabíveis nos termos desta Lei.

§4º. Será admitida a substituição do projeto aprovado pelo órgão municipal competente, quando a desconformidade tornar inviável ou extremamente difícil a implantação do projeto original, devidamente justificado.

§5º. Em caso de alteração de projeto já registrado no Registro de Imóveis, serão observadas as providências previstas na legislação aplicável.

§6º. A Administração Municipal poderá aceitar, para fins de regularização do parcelamento, a substituição parcial da destinação de áreas públicas no próprio empreendimento por:

I - doação de terreno em área próxima;

II - construção de equipamento comunitário em área indicada pela Administração Municipal em terreno particular, a ser doado ao Município, ou em terreno público;

III - pagamento em moeda corrente, a ser destinado aos cofres municipais.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO LISBOA
GABINETE DO PREFEITO

§7º. A faculdade prevista no §6º deste artigo passará por avaliação prévia dos órgãos técnicos competentes, observando-se a equivalência entre os valores envolvidos.

§8º. A municipalidade poderá estabelecer, mediante lei, parâmetros específicos para os empreendimentos a serem regularizados, especialmente no que tange à (ao):

- I - dimensão dos lotes;
- II - dimensão das quadras; e
- III - sistema viário.

§9º. A municipalidade, nos casos mencionados no §8º, deverá compensar a fixação de parâmetros menos restritivos, valendo-se, principalmente, para este fim, dos instrumentos urbanísticos previstos na legislação municipal.

Art. 82. O requerimento para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, quando apresentado pelo responsável pelo empreendimento, deverá estar acompanhado de:

- I - título de propriedade do imóvel devidamente registrado;
- II - planta do imóvel antes do parcelamento promovido;
- III - projeto de parcelamento; e
- IV - cronograma de execução da obra e serviços ainda não concluídos, quando for o caso.

Art. 83. O requerimento para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, quando apresentado por qualquer interessado, deverá estar acompanhado, no mínimo, de:

- I - documento comprobatório da propriedade ou da posse de boa-fé;
- II - termo de compromisso de regularização do parcelamento do solo;
- III - planta do imóvel antes do parcelamento promovido, conforme o previsto nesta Lei;
- IV - projeto de parcelamento; e
- V - cronograma de execução da obra e serviços ainda não concluídos, quando for o caso.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO LISBOA
GABINETE DO PREFEITO

§1º. O requerimento poderá ser apresentado por associação, acompanhado de cópia do ato constitutivo devidamente registrado.

§2º. Em caso de comprovar-se a impossibilidade de apresentação da planta do imóvel em período anterior ao empreendimento, deixará de ser exigida tal providência.

§3º. Ato do Executivo Municipal regulamentará o processo administrativo de regularização do parcelamento por iniciativa de qualquer interessado.

Art. 84. Quando for identificada a existência de parcelamento do solo para fins urbanos em desacordo com as condições previstas nesta Lei, o órgão municipal competente notificará o responsável pelo empreendimento para proceder à devida regularização, sob pena de aplicação das penalidades previstas nesta Lei.

§1º. Para fins de regularização do parcelamento do solo será exigida:

I - apresentação de planta do imóvel antes do parcelamento promovido, conforme o previsto nesta Lei, a ser realizada no prazo de 30 (trinta) dias contados a partir:

a) da data final prevista para o prazo de defesa do notificado, caso esta não tenha sido exercida;

b) da data de notificação da decisão final da autoridade competente que confirme a necessidade de regularização do parcelamento e a responsabilidade do notificado;

II - projeto de parcelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de apresentação da planta mencionada no inciso I do caput deste artigo;

III - cronograma de execução da obra e serviços ainda não concluídos, quando for o caso, para conclusão no prazo máximo de 2 (dois) anos.

§2º. O disposto nos incisos I e II do caput deste artigo aplica-se apenas em caso de:

I - parcelamento sem projeto apresentado;

II - parcelamento para o qual tenha sido alterado o projeto originalmente aprovado.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO LISBOA
GABINETE DO PREFEITO

§3º. O cronograma para execução de obras e serviços não concluídos será apresentado com o projeto de parcelamento do solo ou, quando este não for necessário, em 60 (sessenta) dias contados da:

a) data final prevista para o prazo para defesa do notificado, caso esta não tenha sido exercida;

b) data de publicação da decisão final da autoridade competente que confirme a necessidade de regularização do parcelamento e a responsabilidade do notificado.

§4º. Em caso de comprovar-se a impossibilidade de apresentação da planta do imóvel em período anterior ao empreendimento, deixará de ser exigida tal providência.

Art. 85. Em se tratando de parcelamento do solo sem solicitação junto à municipalidade, o órgão municipal competente, em conjunto ou paralelamente ao Ministério Público, promoverá a identificação do responsável pelo empreendimento.

Art. 86. Além das penalidades aplicadas por infrações verificadas, será aplicada multa ao responsável pelo parcelamento que não atenda a notificação para a regularização do parcelamento, no valor de 1.000 (um mil) UFM (Unidade Fiscal Municipal) por mês ou fração.

Art. 87. Iniciado o procedimento para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos por ato de ofício serão adotadas as providências judiciais previstas na legislação federal em relação aos pagamentos pendentes para aquisição dos lotes.

Parágrafo único. O Município poderá desistir da ação prevista no caput deste artigo quando se verificar o atendimento à notificação prevista no art. 84 e o satisfatório andamento do procedimento de regularização do parcelamento.

Art. 88. Aprovado o requerimento para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, será expedida a autorização correspondente.

§1º. As atividades exigidas para regularização deverão ser iniciadas em 60 (sessenta) dias a contar da expedição da autorização, sob pena de multa mensal e por fração, cujo valor será de 1.000 (um mil) UFM (Unidade Fiscal Municipal).



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO LISBOA
GABINETE DO PREFEITO

§2º. O interessado providenciará as alterações necessárias junto ao Cartório de Registro de Imóveis, conforme o caso, observando-se o mesmo prazo previsto na legislação federal.

§3º. A apresentação do parcelamento do solo para aceitação final do órgão municipal competente deverá ocorrer no prazo máximo de 2 (dois) anos contados da data da autorização, sob pena de multa mensal e por fração de 1.000 (um mil) UFM (Unidade Fiscal Municipal).

Art. 89. Para atender a função social da cidade e da propriedade urbana, a municipalidade poderá promover diretamente as obras e serviços para fins de regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, quando:

- I - não for atendida a notificação pelo responsável pelo parcelamento;
- II - não for possível identificar o responsável pelo parcelamento.

§1º. O disposto neste artigo aplica-se inclusive nos casos em que:

- I - haja débitos tributários sobre a propriedade da área;
- II - não esteja atualizado o registro imobiliário sobre a área.

§2º. O Município exigirá do responsável pelo parcelamento ou de qualquer obrigado solidário ou subsidiário o ressarcimento das despesas provenientes das obras e serviços relativos ao empreendimento, incluindo o acréscimo de 20% (vinte por cento) a título de administração, sem prejuízo das sanções aplicáveis.

§3º. No caso de se mostrar inviável o ressarcimento pelo responsável pelo parcelamento, o Município poderá exigir, conforme o caso, o ressarcimento pelos possuidores ou proprietários existentes da área de fato parcelada.

§4º. No caso de o parcelamento ter sido promovido por órgão ou entidade pública, poderá ser estabelecido convênio com o Município, compartilhando-se as atribuições previstas nesta Lei.

Art. 90. As obras e serviços assumidos pelo Município visando à adequada urbanização, tais como execução de equipamentos comunitários de interesse público serão precedidos das seguintes providências:

- I - levantamento fundiário, topográfico, urbanístico e ambiental do parcelamento, caso não haja informações atualizadas;
- II - elaboração de projeto de urbanização com participação da comunidade residente, avaliando inclusive a necessidade de:



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO LISBOA
GABINETE DO PREFEITO

- a) áreas para implantação, identificando-as;
 - b) áreas verdes, incluindo-se aquelas destinadas a faixas de proteção, identificando-as;
 - c) obras e serviços previstos; e
- III - aprovação do projeto de urbanização pelo órgão municipal competente.

Parágrafo único. O Município poderá alterar o projeto já aprovado quando verificar alternativa que melhor atenda ao interesse público, observando-se a legislação aplicável.

Art. 91. Sempre que necessário, será dada prioridade às ações municipais relativas à regularização de parcelamentos do solo para fins urbanos situados nas zonas de recuperação urbana e ambiental.

Art. 92. Independentemente da iniciativa para a regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, haverá a fase de vistoria final e aceitação do parcelamento.

Parágrafo único. O Município poderá expedir licença para uso e ocupação dos lotes ou mesmo a regularização dos já existentes, conforme legislação aplicável, a partir da aceitação urbanística do empreendimento.

Art. 93. Quando promovida pelo Município a regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, caberá ao órgão competente encaminhar o registro do parcelamento ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 94. O disposto neste capítulo aplica-se inclusive para regularização dos parcelamentos preexistentes à vigência desta Lei.

CAPÍTULO XIV

DAS PENALIDADES ADMINISTRATIVAS

Art. 95. Sem prejuízo do embargo administrativo da obra, ficará sujeito à multa todo aquele que:

I - der início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos, sem autorização da municipalidade ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda das normas pertinentes, devendo recolher multa de 1.000 (um mil) UFM (Unidade Fiscal Municipal) por cada mês e fração até que se cesse a irregularidade;



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO LISBOA
GABINETE DO PREFEITO**

II - der início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença, devendo recolher multa de 1.000 (um mil) UFM (Unidade Fiscal Municipal) por cada mês e fração até que se cesse a irregularidade;

III - registrar loteamento, desmembramento ou remembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento, desmembramento ou remembramento não aprovado, devendo recolher multa de 1.000 (um mil) UFM (Unidade Fiscal Municipal) por cada mês e fração até que se cesse a irregularidade;

§1º. O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem eximirá a infração, ficando o infrator na obrigação de regularizar as obras, no prazo de até 90 (noventa) dias a partir do embargo, de acordo com as disposições vigentes.

§2º. A reincidência específica da infração acarretará, ao responsável pela obra, multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício da atividade de construir no Município pelo prazo de 3 (três) anos.

CAPÍTULO XV

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 96. Com a devida anuência do proprietário do imóvel, o Município poderá instituir consórcio imobiliário para fins de parcelamento do solo, mesmo em imóveis utilizados e edificados.

§1º. O Município celebrará contrato pelo qual adquirirá a propriedade do imóvel, com a finalidade de promover o parcelamento, comprometendo-se a realizar o pagamento através da transferência de lotes em valor economicamente equivalente ao do imóvel na época anterior ao parcelamento.

§2º. O projeto de parcelamento será parte integrante do contrato, podendo ser objeto de termo aditivo, e indicará os lotes destinados ao pagamento do proprietário do imóvel não parcelado.

§3º. Para ser estabelecido, o consórcio imobiliário deverá:

I - ser submetido à apreciação da população através da realização de pelo menos uma audiência pública, quando se tratar de imóvel com área superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados);



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO LISBOA
GABINETE DO PREFEITO**

II - ser objeto de estudo prévio de impacto de vizinhança, quando se enquadrar nas hipóteses previstas na legislação pertinente;

Art. 97. Os loteamentos urbanos já registrados em Cartório de Registro de Imóveis, em data superior aos últimos 5 (cinco) anos da data de publicação desta Lei, consideram-se consolidados e incorporados ao Município, sendo de interesse público, ficando assim os mesmos dispensados de vistoria e das possíveis penalidades sujeitas a esta Lei.

Parágrafo único. Os demais casos ficam sujeitos ao cumprimento de todas exigências e providências desta Lei.

Art. 98. Consideram-se passíveis de punição a bem do serviço público os servidores da Prefeitura Municipal que, direta ou indiretamente, fraudando a presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

Art. 99. Fica admitida a aplicação da Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017, no couber a presente matéria, assim como a aplicação da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, no sentido a adequar medidas complementares.

Art. 100. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº 007, de 26 de abril de 2011.

Gabinete do Prefeito Municipal de João Lisboa, Estado do Maranhão, aos 05 dias do mês de dezembro de 2022.

VILSON SOARES FERREIRA LIMA
Prefeito Municipal