

aquisição de Equipamentos de EPI's;
CONSIDERANDO que, em razão do Poder de Polícia, a Administração Pública pode condicionar e restringir o exercício de liberdades individuais e o uso, gozo e disposição da propriedade, com vistas a ajustá-los aos interesses coletivos e ao bem-estar social da comunidade, em especial para garantir o direito à saúde e a redução do risco de doença e de outros agravos.

DECRETA:

Art. 1º A partir do dia 02 de julho de 2021 até o dia 12 de julho de 2021, além das medidas estabelecidas pelo Governo do Estado do Maranhão que deverão ser cumpridas no âmbito do município de Balsas, ficam estabelecidas as seguintes medidas de prevenção e combate ao COVID-19:

I- Fica PROIBIDA à venda de bebida alcoólica após às 00:00h em todo o município de Balsas.

II- Os Bares, Restaurantes, Distribuidoras de bebidas e afins somente poderão funcionar até as 00:00h.

§1º Incluem nas proibições do inciso I deste artigo a venda de bebida alcóolica em Supermercados e similares e a entrega a delivery.

§2º Os Bares, Restaurantes e estabelecimentos similares poderão funcionar com o limite máximo de 70% (setenta por cento) de sua capacidade física.

Art. 2º As igrejas e templos de qualquer natureza somente poderão funcionar a partir do dia 02 de julho de 2021 ao dia 12 de julho de 2021 com o limite máximo de 70% (setenta por cento) de sua capacidade física, mantendo as medidas sanitárias de distanciamento mínimo e uso obrigatório de máscara de proteção facial.

Art. 3º A partir de 02 de julho de 2021 a 12 de julho de 2021, no âmbito do município de Balsas, a realização presencial de reuniões e eventos dar-se-á de acordo com as regras estabelecidas pelo Governo do Estado do Maranhão e o limite máximo autorizado é de 150 (cento e cinquenta) pessoas por evento.

Paragrafo único. Não está incluso na autorização a que se refere o caput deste artigo o funcionamento de cinemas e teatros.

Art. 4º Todas as medidas estabelecidas no Decreto Municipal nº 35, de 22 de junho de 2021 permanecem em vigor, nos dias 03 de julho de 2021 e 04 de julho de 2021 no Rio Balsas e no Rio Maravilha dentro de perímetro urbano e rural fica proibida a venda e o consumo de bebida alcóolica a partir das 15:00h e os bares e restaurantes deverão ser fechados após às 15h.

Art. 5º As medidas sanitárias de prevenção e combate ao COVID-19 deverão ser obrigatoriamente cumpridas em todo o âmbito do município de Balsas, como o uso obrigatório de máscara de proteção fácil, manutenção do distanciamento mínimo.

Art. 6º As pessoas físicas e jurídicas deverão sujeitar-se ao cumprimento das medidas previstas neste Decreto, sob pena de multa de R\$ 1.000,00 (mil reais) a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), interdição e demais sanções administrativas e penais, nos termos previstos em leis e Decretos que regem a matéria.

Art. 7º As denúncias referentes ao descumprimento das medidas impostas neste Decreto poderão ser feitas por meio dos telefones 190 e (99) 98845-2495.

Art. 8º Permanecem em vigor às determinações dos Decretos Municipais anteriores, não alteradas por este Decreto.

Art. 9º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, produzindo seus efeitos do dia 02 de julho de 2021 ao dia 12 de julho de 2021, podendo ser prorrogado.

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE BALSAS,
ESTADO DO MARANHÃO, EM 02 DE JULHO DE 2021.

ERIK AUGUSTO COSTA E SILVA
Prefeito Municipal de Balsas

Publicado por: GILDÁSIO COUTINHO DE AMORIM

Código identificador: 94cdc610a60b59775c9237833d7f3557

LEI COMPLEMENTAR Nº 046, DE 30 DE JUNHO DE 2021

DISPÕE SOBRE A APROVAÇÃO E IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTOS, CONDOMÍNIOS DE LOTES, URBANO SIMPLES, FRAÇÃO IDEAL, LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO NO MUNICÍPIO DE BALSAS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE BALSAS, ESTADO DO MARANHÃO, no uso das atribuições legais e constitucionais, faz saber em cumprimento ao disposto na Lei Orgânica Municipal que a Câmara Municipal de Balsas, Estado do Maranhão, aprovou e EU sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Ficam instituídos loteamento, condomínio horizontal de lotes, condomínio urbano simples, condomínio de fração ideal e o loteamento de acesso controlado ou fechado para fins residenciais, no Município de Balsas, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos nesta lei, no Plano Diretor, Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e demais normas estabelecidas na legislação competente em vigor, no âmbito municipal, estadual e federal.

Art. 2º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana.

§ 1º Os equipamentos urbanos construídos no loteamento ou desmembramento pelos loteadores, depois de recebidos, passarão a integrar o patrimônio público ou da concessionária de serviços públicos responsável pelos serviços, obedecido quanto a sua manutenção, o que a respeito dispuser as entidades respectivas.

§ 2º Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, pavimentação, guias e sarjetas.

§ 3º As áreas cedidas às concessionárias de serviços públicos, quando não mais utilizadas, retornarão ao Município, ficando vedada sua comercialização por parte dessas concessionárias.

SEÇÃO I

DO PROJETO DE LOTEAMENTO

DAS DIRETRIZES PARA O USO DO SOLO

Art. 3º Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar ao órgão competente do Município de Balsas as definições de diretrizes para o uso do solo, sistema viário, espaços livres e áreas reservadas para equipamentos comunitários, apresentando, para esse fim, requerimento e, no mínimo, duas vias da planta do imóvel, em escala legível em cópia heliográfica ou de impressora, elaborada por responsável técnico habilitado e devidamente registrado no respectivo Conselho de Classe, que deverão obedecer às normas técnicas brasileiras e conter, pelo menos:

I - dívida da gleba a ser loteada;

II - curvas de nível de 1m (um metro) em 1m (um metro);

III - a localização dos cursos d'água, bosques, construções existentes, monumentos naturais e artificiais e árvores frondosas, que interfiram na área em questão;

IV - a indicação do arruamento contíguo a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI - utilização de coordenadas absolutas;

VII - o traçado básico do sistema viário a ser implantado em perfeita concordância com as ruas, acessos e estradas existentes nas vizinhanças;

VIII - o loteador deverá submeter à apreciação e aprovação pelo

órgão competente da Prefeitura os projetos de baixa de ônibus urbano próximo ao loteamento/desmembramento.

IX - a localização aproximada dos terrenos destinados aos equipamentos comunitários com áreas livres de uso público e áreas de uso institucional observados os requisitos de topografia não acidentada e viabilidade de aproveitamento conjugado com as áreas próximas destinadas à mesma finalidade;

X - as faixas de terrenos não edificantes necessárias ao escoamento das águas pluviais e de esgotos sanitários, conforme Plano Diretor Municipal.

Parágrafo único. Em todas as esquinas do loteamento deverão ser construídas pelo comprador rampas de acessibilidade devidamente posicionadas e de acordo com a NBR 9.050/2015 e alterações posteriores, caso não seja realizado passa a ser responsabilidade do Loteador.

Art. 4º O Município de Balsas, através dos órgãos competentes, em prazo não superior a 60 (sessenta) dias a contar da data do protocolo do requerimento, acompanhado dos documentos exigidos no artigo 3º dessa Lei, tendo em vista as exigências desta e de outras leis pertinentes, se pronunciará sobre a viabilidade ou não do loteamento, comunicando por escrito aos interessados todo o teor desse pronunciamento, com as indicações das diretrizes a serem estabelecidas ou o porquê da inviabilidade.

Art. 5º Com base nas leis componentes do Plano Diretor, Lei de Uso e Ocupação do Solo e o Código de Postura Municipal o Município expedirá as diretrizes urbanísticas contendo as exigências que deverão ser respeitadas pelo loteador em seu projeto definitivo, em conformidade com as instituições legais federais, estaduais e municipais existentes, bem como as diretrizes viárias interligando o loteamento à área ocupada mais próxima.

Art. 6º As diretrizes urbanísticas do parcelamento pretendido, a serem fornecidas pelo Município, compreendem:

I - parâmetros urbanísticos para uso e ocupação do solo segundo o tipo de parcelamento e a zona em que se situar;

II - localização e hierarquização das vias que deverão compor o sistema viário principal, de acordo com as funções que irão desempenhar;

III - os traçados básicos:

a) do sistema viário;

b) dos espaços livres de uso público;

c) das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários;

d) das faixas sanitárias do terreno, necessárias ao escoamento das águas pluviais e faixas *non aedificandi*;

e) da zona ou zonas de uso predominantes da área, com indicação dos usos compatíveis;

f) e outros a critério do município, conforme a análise de cada caso *in concreto*.

Art. 7º As diretrizes expedidas de acordo com o Artigo anterior vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

Parágrafo único. Decorrido o prazo estabelecido neste Artigo sem que o interessado apresente o projeto executivo, as diretrizes serão canceladas, devendo o interessado formular novo pedido.

Art. 8º Obedecendo ao traçado e diretrizes definidas, os interessados deverão apresentar o projeto de loteamento contendo 04 (quatro) vias:

I - Requerimento Padrão pleiteando aprovação do projeto;

II - Título de Propriedade devidamente registrado (Resgate/Escritura Atualizada do Registro do Imóvel);

III - Projeto urbanístico em escala legível, com curvas de nível de 1m (um metro) em 1m (um metro) e indicação de todos os logradouros públicos, com a divisão da gleba em quadras e lotes identificados aquelas por letras e estes por números e contendo em todas as esquinas rampas de acessibilidade devidamente posicionadas de acordo com a NBR 9.050/2015 e alterações posteriores, acompanhado de Parecer do

Departamento de Gestão Tributária com aprovação de numeração de quadras e lotes;

IV - Memorial descritivo ou Memorial de Serviços;

V - Mapa e Memorial descritivo dos lotes;

VI - a indicação das vias existentes, com a respectiva hierarquia e dos loteamentos próximos e concessões de vias e passeios públicos;

VII - a indicação da divisão de lotes pretendida na área;

VIII - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT);

IX - Cópia dos documentos pessoais (RG, CPF ou CNPJ);

X - Planta de Situação e localização, em CD-ROM ou Pendrive;

XI - Projetos Arquitetônicos do Loteamento impressos, em CD-ROM ou Pendrive, com Parecer do Departamento de Gestão Tributária com aprovação de numeração de quadras e lotes;

XII - Cronograma de Execução da Infraestrutura;

XIII - Licença de Limpeza e uso e ocupação do Solo;

XIV - Projeto do Sistema de Abastecimento de Água com a carta de viabilidade do SAAE e Licença de Perfuração do Poço;

XV - Sistema de Esgotamento Sanitário e/ ou Individual, com carta de viabilidade do SAAE;

XVI - projeto do sistema de drenagem pluvial, contendo o sentido de escoamento superficial das águas pluviais, tipo e localização das bocas de lobo, extensões, diâmetros e declividades das tubulações, tipo e localização dos poços de visita, caixas de encontros, muros de ancoragem, bueiros e cotas altimétricas de interesse e indicação do emissário até o local do lançamento, acompanhado do respectivo memorial descritivo e memorial de cálculo, Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do CAU;

XVII - Projeto Elétrico com a Carta de Viabilidade Técnica emitida pela Companhia de Energia Elétrica.

XVIII - Projeto de sinalização horizontal e vertical das vias incluindo, inclusive, indicação dos nomes das ruas, acompanhado do respectivo memorial descritivo e memorial de cálculo, Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do CAU, acompanhado de Parecer do Departamento Municipal de Trânsito-DMT;

XIX - minuta do contrato de compra e venda dos lotes.

XX - Declaração informando à garantia para a execução da infraestrutura do loteamento acompanhada da planilha orçamentária de implantação da infraestrutura;

XXI - Certidão negativa de tributos municipais da área;

XXII - dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, desenvolvimento das curvas, pontos de tangências e ângulos centrais;

XXIII - perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças, em escalas horizontais e verticais legíveis e sessões transversais tipo;

XXIV - declarações das concessionárias de energia elétrica e de água e esgoto, garantindo a viabilidade técnica do atendimento com referências da rede de energia elétrica e de iluminação pública e rede de distribuição de água potável e de esgoto sanitário;

XXV - projeto de terraplanagem contendo as cotas de nível, volumes de aterro e desaterro e perfis das ruas, acompanhado do respectivo memorial descritivo e memorial de cálculo, Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do CAU;

XXVI - indicações das servidões e restrições que eventualmente gravem os lotes ou edificações;

XXVII - projeto das guias e sarjetas, em conformidade com os padrões mínimos definidos pelo Executivo, acompanhado do respectivo memorial descritivo e memorial de cálculo, Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do CAU;

XXVIII - projeto de pavimentação, em conformidade com os padrões mínimos definidos pelo Executivo, acompanhado do

respectivo memorial descritivo e memorial de cálculo, Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do CAU;

XXIX - projeto de sinalização horizontal e vertical das vias incluindo, inclusive, indicação dos nomes das ruas, acompanhado do respectivo memorial descritivo e memorial de cálculo, Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do CAU, com parecer técnico do Departamento Municipal de Transito- DMT;

XXX - documentos de aprovação por outros órgãos quando se fizer necessário;

§ 1º O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, no mínimo:

I - descrição do loteamento, quadras e lotes, com suas características e a definição de uso predominante (residencial, comercial, industrial ou misto) com previa análise de numeração de quadras e lotes pelo Departamento de Gestão Tributária;

II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidam sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes definidas;

III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

§ 2º Toda documentação apresentada deverá ser ao final disponibilizada em meio digital.

§ 3º O órgão de gestão municipal poderá exigir outros documentos necessários para a aprovação do Projeto de Desmembramento, devendo o interessado apresentá-los no protocolo do Requerimento de Aprovação ou no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

Art. 9º Os projetos de loteamento deverão obedecer aos seguintes requisitos urbanísticos:

I - A minimização da interferência na paisagem urbana por ocasião da implantação das redes de infraestrutura, sendo que o Município poderá exigir para esta finalidade, a sua passagem subterrânea, e estas estarão sujeitas à aprovação dos órgãos competentes;

II - A exigência de que o planejamento do sistema viário ocorra em conformidade com a Legislação Municipal, conforme regulamentado no Plano Diretor, e permita preservar áreas com uso residencial predominante, do tráfego intenso de veículos, bem como a articulação com as vias oficiais existentes ou projetadas favorecendo o atendimento por transporte coletivo e acessibilidade;

III - As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas e harmonizar-se com topografia local atendendo às disposições do sistema viário e Diretrizes Básicas;

IV - A exigência da execução pelo comprador de calçadas acessíveis, de modo a privilegiar a possibilidade dos deslocamentos a pé, para superar pequenas distâncias, e de pessoas com deficiência e ou mobilidade reduzida, atendendo as disposições da NBR 9.050/2015 e alterações posteriores;

V - O dimensionamento dos lotes deverá atender às disposições da Lei de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo;

VI - Fortalecimento da identidade local, propiciando a valorização da memória e da criação de lugares e espaços de fácil reconhecimento, conforme definido no Plano Diretor;

VII - A exigência de construção de via paisagística no entorno das áreas previstas em Lei para parque linear, dimensionada, conforme definido na Lei e Diretrizes Municipais.

Art. 10. Quando o proprietário se dispuser a lotear somente parte do imóvel, deverá proceder ao desmembramento deste antes do pedido de aprovação do loteamento.

Art. 11. As vias dos loteamentos obedecerão à hierarquia definida na Lei e às Diretrizes Básicas expedidas.

Art. 12. As vias de circulação de qualquer loteamento deverão:

I - Proporcionar a continuidade do traçado das vias existentes nas adjacências do imóvel, conforme Diretrizes Básicas;

II - Ter sua largura prevista totalmente dentro da área a lotear. Parágrafo único. Não será admitida meia caixa de rua ou rua com largura inferior as estabelecidas na Legislação Municipal.

Art. 13. As vias públicas em relação a distancia e alinhamentos deverão seguir as diretrizes da Lei de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 14. As vias públicas guardarão entre si, considerados os alinhamentos mais próximos, uma distancia não superior a trezentos metros.

Art. 15. Ao longo das faixas de domínio das rodovias poderá ser executada rua lateral, em conformidade com as vias marginais definidas na Lei, em imóveis com testada para a rodovia.

Art. 16. O loteador fará a demarcação das quadras do loteamento no terreno e solicitará a fiscalização pelo órgão competente da Administração Municipal.

Parágrafo único. Os marcos delimitadores de quadras serão de concreto, com seção de 15 x 15cm (quinze centímetros por quinze centímetros), comprimento mínimo de 60cm (sessenta centímetros) e ficarão no máximo 5cm (cinco centímetros) para fora da superfície do solo.

Art. 17. O escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, em hipótese nenhuma, poderá ser prejudicado pelo arruamento do loteamento devendo para isso, ser providenciado pelo loteador:

I - As obras necessárias nas vias públicas ou em faixas para esse fim reservadas;

II - Todo equipamento necessário à dissipação de energia destas águas;

III - A proteção das águas pluviais contra qualquer tipo de poluição.

Art. 18. Fica a critério ao Órgão Municipal de Análise, qualquer que seja o caso de Arruamento, a aceitação ou recusa integral do projeto ou qualquer de seus elementos.

Art. 19. O Órgão Municipal de Análise poderá impor exigências que poderão ocasionar a alteração do arruamento projetado, considerando as diretrizes do Plano Diretor e ainda as conveniências de viação, as tendências de desenvolvimento da região ou outro motivo de interesse da coletividade, observado sempre o menor prejuízo ambiental.

Art. 20. A execução da abertura de qualquer via pública, obrigatoriamente, será precedida da aprovação do projeto de parcelamento do solo pelo Órgão Municipal.

SEÇÃO II

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 21. Para aprovação do Projeto de Desmembramento que seja necessário criação de vias públicas e infraestrutura os interessados deverão apresentar 04 (quatro) vias:

I - Requerimento Padrão pleiteando aprovação do projeto;

II - Título de Propriedade devidamente registrado (Resgate/Escritura Atualizada do Registro do Imóvel);

III - Projeto urbanístico em escala legível, com Parecer do Departamento de Gestão Tributaria com aprovação de numeração de quadras e lotes;

IV - Memorial descritivo ou Memorial de Serviços;

V - Mapa e Memorial descritivo dos lotes;

VI - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos e concessões de vias e passeios públicos;

VII - a indicação do tipo de uso predominante no local, com mapas com as coordenadas de uso e ocupação do solo;

VIII - a indicação da divisão de lotes pretendida na área;

IX - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT);

X- Cópia dos documentos pessoais (RG, CPF ou CNPJ);

XI- Planta de Situação e localização, em CD-ROM ou Pendrive;

XII- Projetos Arquitetônicos do Loteamento impressos, em CD-ROM ou Pendrive, com Parecer do Departamento de Gestão Tributaria com aprovação de numeração de quadras e lotes;

XIII- Cronograma de Execução da Infraestrutura;

- XIV- Licença de Limpeza e uso e ocupação do Solo;
- XV- Projeto do Sistema de Abastecimento de Água com a carta de viabilidade do SAAE e Licença de Perfuração do Poço;
- XVI- Sistema de Esgotamento Sanitário e/ou Individual com carta de viabilidade emitida pelo SAAE;
- XVII- projeto do sistema de drenagem pluvial, contendo o sentido de escoamento superficial das águas pluviais, tipo e localização das bocas de lobo, extensões, diâmetros e declividades das tubulações, tipo e localização dos poços de visita, caixas de encontros, muros de ancoragem, bueiros e cotas altimétricas de interesse e indicação do emissário até o local do lançamento, acompanhado do respectivo memorial descritivo e memorial de cálculo, Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do CAU;
- XVIII- Projeto Elétrico com a Carta de Viabilidade Técnica emitida pela Companhia de Energia Elétrica.
- XIX- Projeto de Sinalização Horizontal e Vertical com Parecer do DMT;
- XX- Projeto de Estudo de Tráfego com Parecer do DMT.
- XXI - Declaração informando à garantia para a execução da infraestrutura do loteamento acompanhada da planilha orçamentária de implantação da infraestrutura em áreas não urbanizadas;
- XXII- projeto de pavimentação, em conformidade com os padrões mínimos definidos pelo Executivo, acompanhado do respectivo memorial descritivo e memorial de cálculo, Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do CAU;
- XXIII - projeto de sinalização horizontal e vertical das vias incluindo, inclusive, indicação dos nomes das ruas, acompanhado do respectivo memorial descritivo e memorial de cálculo, Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do CAU, com parecer do Departamento Municipal de Trânsito-DMT;
- XXIV - documentos de aprovação por outros órgãos quando se fizer necessário.

Parágrafo único. O órgão de gestão municipal poderá exigir outros documentos necessários para a aprovação do Projeto de Desmembramento, devendo o interessado apresentá-los no protocolo do Requerimento de Aprovação ou no prazo de 5 dias úteis.

Art. 22. Somente poderá ser aprovado o desmembramento de lotes se:

- I - as ruas existentes possuem toda a infraestrutura urbana exigida para loteamentos;
- II - caso não exista tal infraestrutura, o loteador deverá apresentar o respectivo cronograma, acompanhado do instrumento de garantia para a execução dos mencionados equipamentos urbanos com total responsabilidade e ônus do loteador.

Parágrafo único. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento.

SEÇÃO III

DO PROJETO DE Divisão de Condomínio, Estremação, Fusão, Retificação e Usucapião

Art. 23. Para aprovação do Projeto de Divisão de Condomínio, Estremação, Fusão, Retificação e Usucapião os interessados deverão apresentar:

- I - Requerimento Padrão pleiteando aprovação do projeto;
- II - Título de Propriedade devidamente registrado;
- III - 4 (quatro) vias do projeto em escala legível;
- IV - Memorial descritivo;
- V - a indicação das vias existentes;
- VI - a situação atual do imóvel;
- VII - a situação pretendida;
- VIII - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

Parágrafo único. Aplicam-se a esta Seção, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento.

Art. 24. Aprovado o projeto de Divisão de Condomínio, Estremação, Fusão, Retificação e Usucapião os interessados deverão submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

SEÇÃO IV

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 25. Organizado o projeto de acordo com as exigências desta lei e da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo e demais legislação urbanística, ele será submetido à análise e parecer pela Secretaria Municipal de Infraestrutura.

§ 1º Quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do Município, ou que pertença a mais de um Município ou aglomerações urbanas definidas em Lei Estadual ou Federal, será exigido parecer dos municípios envolvidos.

§ 2º Quando localizados em área de interesse especial, tais como áreas de proteção aos mananciais, patrimônio cultural, histórico, paisagístico ou arqueológico, assim definido por legislação federal, estadual ou municipal, deverá ser previamente aprovado pelos órgãos competentes.

Art. 26. O Município terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data do protocolo, para aprovar ou rejeitar o projeto de parcelamento, desde que apresentado com todos os elementos necessários e atendidas as diretrizes expedidas pelo órgão competente.

Parágrafo único. O prazo de que trata este artigo poderá sofrer prorrogação quando, a critério do órgão municipal responsável pela aprovação do projeto de parcelamento, for julgada necessária consulta a órgão dos demais níveis de Governo ou entidades técnicas a fim de proceder à sua aprovação definitiva.

SEÇÃO V

DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 27. Após aprovação em todos os órgãos, o ato será formalizado mediante edição de Decreto de Aprovação para início das obras.

Art. 28. O loteamento ou desmembramento deverá ser registrado após a execução das infraestruturas abaixo enumeradas, com a execução de acordo com os projetos e as especificações municipais e no prazo constante do parágrafo primeiro deste artigo e, para tanto, ser-lhe-á outorgado um alvará de natureza precária:

- I - da abertura das vias de comunicação;
- II - demarcação de lotes, quadras e logradouros;
- III - das galerias de escoamento de águas pluviais, bocas de lobo e poços de visitação de acordo com as especificações das normas técnicas vigentes da ABNT ou conforme indicação do órgão competente do Município, inclusive com emissário até a rede principal ou até o curso d'água mais próximo e respectivos sistemas de captação;
- IV - das guias e sarjetas;
- V - da rede de esgotos sanitários compreendendo as principais e as ramificações para atendimento dos lotes e áreas institucionais e de lazer;
- VI - da rede de distribuição de água potável compreendendo as principais e as ramificações para atendimento dos lotes e áreas institucionais e de lazer;
- VII - da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública do tipo LED, com corpo em alumínio injetado em alta pressão, adequada ao planejamento da concessionária para a área;
- VIII - da pavimentação das vias com as especificações técnicas estabelecidas na Lei de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo.
- IX - da sinalização vertical e horizontal das vias;
- X - da arborização, inclusive nas áreas institucionais e áreas de lazer, nos termos da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo;
- XI - Hidrante em localização central do loteamento em obediência ao Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico-COSIP/MA.

§ 1º O parcelador terá o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de publicação do Decreto de Aprovação

do loteamento para execução da infraestrutura de I a XII, prazo esse prorrogável por mais 24 (vinte e quatro) meses mediante justificativa do parcelador, a critério da Administração Municipal e autorizada por meio de Decreto.

§ 2º O Município fiscalizará a execução de todos os serviços de obras nos desmembramentos e/ou loteamentos, vistoriando-os com frequência.

§ 3º Todos os atos da fiscalização e ocorrências de obras serão registrados no processo de aprovação do loteamento ou desmembramento, devendo ser comunicado aos interessados os embargos de materiais e de serviços empregados ou executados em desacordo com as normas, especificações ou projetos aprovados.

§ 4º Não serão aceitos serviços ou obras cujas execuções tenham, como pré-requisitos, outras não aceitas pela fiscalização.

§ 5º Os materiais e ou equipamentos de obras rejeitadas pela fiscalização deverão ser removidos do canteiro de obras em prazo não superior a 48 (quarenta e oito) horas.

SEÇÃO VI

DA APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO

Art. 29. Ao final da execução de todos os requisitos constantes dos incisos I a XII do art. 28, será expedido alvará definitivo.

Art. 30. O registro do loteamento ou Desmembramento na circunscrição imobiliária competente se dará de acordo com as normas e Leis Federais e Estaduais pertinentes, somente após a publicação do Decreto de Aprovação do Loteamento e a expedição do Alvará de Licença correspondente.

§ 1º Qualquer que seja a forma de caução registrada no cartório pelo loteador, conforme cita Lei, o Alvará de Licença somente será expedido após a apresentação do documento de caução ao Órgão Municipal competente.

§ 2º Na matrícula de registro do loteamento deverá constar a relação de todos os imóveis que permanecerão caucionados como garantia para execução da infraestrutura e esta restrição deverá ser registrada na matrícula individual de cada lote quando esta for aberta, sendo que para tanto, o parcelador deverá providenciar o termo de uma das formas de caução prevista no art. 39, às suas expensas, e registrá-la à margem da matrícula do loteamento no ato do registro do mesmo.

§ 3º O parcelador deverá, por ocasião do registro do loteamento, providenciar, às suas expensas, a abertura de matrícula em nome do Município, das áreas a serem integradas ao Patrimônio Público Municipal, referentes a Equipamentos Urbanos, Áreas Institucionais, Áreas de Preservação Permanente e demais áreas públicas constantes no projeto e memorial descritivo aprovados.

§ 4º A garantia prevista em imóveis será apresentada juntamente com laudo de avaliação elaborado por profissionais gabaritados, submetido à análise e concordância pelo Município, juntamente com o cronograma físico-financeiro de execução da infraestrutura.

Art. 31. O loteamento ou desmembramento será aprovado por Decreto, apostilado em todas as vias do projeto e anexada cópia ao processo respectivo.

Parágrafo único. Do decreto de aprovação constará:

I - a caracterização de Gleba, propriedade, denominação, número do protocolo do processo de aprovação do plano e identificação do requerente;

II - a classificação do loteamento ou desmembramento;

III - a destinação de uso das quadras e lotes, incluindo as de uso institucionais.

IV - cronograma de execução.

Art. 32. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 33. Aprovado o loteamento, os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto

e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, devendo neste caso, serem observadas as exigências do Artigo 23 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e alterações posteriores.

Art. 34. Para o recebimento de obras e serviços realizados em novos parcelamentos de solo, após a aprovação do loteamento e da conclusão das obras de guias e sarjetas, rede de galerias de águas pluviais e obras complementares necessárias à contenção da erosão, pavimentação viária, calçadas, rede de abastecimento de água, rede de coleta de esgoto, rede de fornecimento de energia elétrica, iluminação pública e arborização, será exigido termo de garantia, com a respectiva caução, estabelecendo garantia pelo prazo de 5 (cinco) anos.

Art. 35. O loteador deverá reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, as obras em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou de materiais empregados.

Art. 36. O cancelamento do loteamento somente poderá ocorrer nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 ou outra Lei que a substitua.

Art. 37. As obras e serviços de infraestrutura exigidos para os loteamentos deverão ser executados segundo o cronograma físico previamente aprovado pela Administração Municipal.

§ 1º Qualquer alteração na sequência de execução dos serviços e obras mencionadas neste artigo deverá ser submetida à aprovação da Administração Municipal, mediante requerimento do parcelador, acompanhado de memorial justificativo da alteração pretendida.

§ 2º O não cumprimento do cronograma físico implicará:

I - Simples advertência;

II - Não atendidas as exigências em 60 (sessenta) dias, será aplicada multa de acordo com o Capítulo VIII desta Lei;

III - Ainda se, no prazo de mais de 60 (sessenta) dias, não forem atendidas as exigências, a Administração Municipal providenciará o embargo ou interdição do loteamento;

IV - No caso citado no inciso III deste parágrafo, a Administração Municipal executará judicialmente a garantia dada e realizará as obras que faltam.

§ 3º Os lotes oriundos do processo de loteamento só poderão ser liberados para edificação após emissão do Certificado de Conclusão de Obras de infraestrutura de cada etapa, conforme o cronograma de execução do loteamento.

§ 4º Somente após publicação do Decreto de liberação da caução é que será informada a numeração predial para os lotes caucionados.

§ 5º As obras e serviços de infraestrutura exigidos para os loteamentos deverão ser executados segundo o cronograma físico previamente aprovado pela Administração Municipal.

§ 6º O parcelador 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 nele exigidas, prazo esse prorrogável por mais 24 (vinte e quatro) meses mediante justificativa do parcelador, a critério da Administração Municipal e autorizada por meio de Decreto.

§ 7º Qualquer alteração na sequência de execução dos serviços e obras mencionadas neste artigo deverá ser submetida à aprovação da Administração Municipal, mediante requerimento do parcelador, acompanhado de memorial justificativo da alteração pretendida.

Art. 38. Para garantia de execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana exigidos para o loteamento, será constituída, antes de sua aprovação, caução real de áreas não integrantes do imóvel a lotear mediante:

I - Hipoteca de imóveis situados no Município de Balsas;

II - Carta de fiança bancária ou;

III - Depósito pecuniário em consignação com a conta vinculada à Administração Municipal.

§ 1º Quando caucionados, os lotes resultantes do processo de loteamento em questão, serão tantos quantos forem necessários para assegurar o valor orçado para execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana, exigidos conforme a presente Lei.

§ 2º A critério da Administração Municipal, poderão ser aceitas para caução, áreas integrantes do imóvel a lotear e neste caso, a caução será instrumentalizada por meio de termo de caução e deverá ser devidamente averbada em matrícula e registrada no Registro Imobiliário competente no ato do registro do loteamento, conforme disposto no art. 33 desta Lei, cujos emolumentos ficarão as expensas do loteador.

§ 3º No caso previsto no § 2º deste artigo, o valor corresponderá a 1,2 (uma vírgula duas) vezes o valor orçado para execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana exigidos, conforme a presente Lei.

Art. 39. Findo o prazo estabelecido para a execução da infraestrutura, caso não tenham sido realizadas, a Administração Municipal executará as obras previstas e promoverá a ação competente para incorporar as áreas caucionadas ao Patrimônio Público Municipal.

Art. 40. Não serão aceitas como caução pela Administração Municipal, as áreas aludidas proibidas por Lei, áreas de servidão e aquelas declaradas de preservação permanente.

Art. 41. Ocorrendo a venda de lotes caucionados e o Município ao ter conhecimento desta situação, deverá oficiar ao Ministério Público Estadual para que adote as medidas judiciais cabíveis.

Art. 42. Concluídas as obras e serviços de infraestrutura mínima do loteamento, o parcelador solicitará ao órgão municipal competente e ou às concessionárias de serviços públicos, a vistoria e o respectivo laudo de recebimento do serviço ou obra, do qual dependerá o Certificado de Conclusão de Obra e Decreto para a liberação da caução correspondente.

Art. 43. A liberação dos lotes caucionados internos ao loteamento poderá ser parcial e somente ocorrerá com vistoria e anuência do Órgão competente do Município, em no máximo 02 (duas) vezes, sendo a última liberação, somente após a expedição do Certificado de Conclusão de Obra.

Parágrafo único. A liberação das áreas caucionadas deverá ser realizada por meio de Decreto, o qual será especificado quais os lotes que serão liberados da caução.

SEÇÃO VII

Das Modificações no Projeto de Loteamento

Art. 44. Depois de aprovado o loteamento e durante o prazo de vigência desse ato, o loteador poderá requerer modificação total ou parcial dos projetos de loteamento.

§ 1º Em se tratando de simples alteração de perfis e medidas resultantes em consequência da locação definitiva e não se modificando o traçado e a localização das ruas, o loteador apresentará as novas plantas em conformidade com o disposto nesta Lei, para que lhe seja fornecido novo Alvará de Licença pelo setor competente.

§ 2º Quando houver modificação substancial, o projeto será examinado, observando-se todas as disposições desta Lei, expedindo-se então o novo Alvará de Licença e baixando-se novo Decreto de Aprovação.

Art. 45. Toda e qualquer modificação, total ou parcial, secundária ou substancial, no projeto do loteamento, durante a vigência do Alvará de Licença de execução, dependerá de prévia anuência de todos os titulares de direito sobre os lotes vendidos ou compromissados à venda.

CAPÍTULO II

DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 46. O Condomínio de Lotes é constituído quando há partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos, no qual não há a prévia construção das casas.

Parágrafo único. O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.

Art. 47. A fração ideal de cada condômino será proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

Art. 48. Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

Art. 49. Serão exigidas reservas de áreas internas destinadas ao uso e recreação dos condôminos na proporção da área total do condomínio estabelecida na legislação municipal.

Art. 50. Deverão ser transferidas ao Município as áreas públicas destinadas à implantação de equipamentos comunitários ou regularização fundiária a critério da Administração Pública, que deverão estar integralmente fora dos limites da área condominial, em área livre e edificável, que atenda o disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º Caso o Loteador não tenha a quantidade da área pública exigida na Lei Municipal o Loteador poderá realizar a construção de alguma benfeitoria equivalente ao valor da área que deveria ser transferida ao município.

§ 2º A definição da localização das áreas previstas no caput deste artigo e/ou construção de benfeitoria, conforme previsto no § 1º deste artigo dependerá de apresentação de estudo prévio pelo empreendedor e manifestação sobre a viabilidade pelo órgão gestor municipal em parecer fundamentado.

§ 3º As áreas previstas no caput deste artigo passarão ao domínio do município no momento do ato do registro do loteamento, devendo constar essa indicação no memorial descritivo.

§ 4º Consideram-se equipamentos comunitários as instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de educação, saúde, cultura, assistência social, esportes, lazer, segurança pública, abastecimento, serviços funerários e congêneres.

Art. 51. Deverão ser seguidas, em especial, as disposições do Código Civil, da Lei Municipal de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo e da Lei Federal 6.766/1979 e demais legislação federal, bem como às disposições desta lei.

CAPÍTULO III

DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Art. 52. Quando um mesmo lote contiver edificações autônomas e/ou prédios de apartamentos que configuram cômodos com acesso autônomo, poderá ser instituído Condomínio Urbano Simples, respeitados os parâmetros urbanísticos dispostos no Plano Diretor Municipal, e sendo discriminadas, na matrícula, a parte do lote ocupada por cada edificação, as áreas exclusivas de cada edificação, as áreas comuns e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

§ 1º Os empreendimentos de que trata o caput deste artigo deverão respeitar todos os requisitos dispostos nesta Lei e da legislação municipal e federal.

§ 2º O condomínio urbano simples, quando houver abertura ou prolongamento de ruas e formação de quadras, será regido por esta Lei, aplicando-se, no que couber, o disposto no art. 8º da Lei Federal nº 4.591/64, Lei Federal nº 13.465/2017, Código Civil/2002, nos art. 1.331 a 1.358, a Lei Federal nº 6.766/1979, Plano Diretor Municipal e a Lei de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo.

Art. 53 A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas.

§ 1º Após o registro da instituição do condomínio urbano simples, deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual.

§ 2º As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

§ 3º Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso ao logradouro público.

§ 4º A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos, podendo ser formalizada por meio de instrumento particular.

Art. 54. Para fins do disposto nesta Lei, os Condomínios Urbanos Simples serão aprovados desde que:

I - atendam a todos os requisitos urbanísticos previstos em lei Municipal;

II - não prejudiquem a continuidade da malha viária urbana e, em especial, não envolvam sistema viário estrutural da cidade;

III - os serviços públicos municipais e a manutenção das áreas comuns sejam desempenhados pelos moradores ou associação de moradores;

IV - fechem o perímetro do condomínio com muro ou alambrado com observâncias das considerações apontadas pelo órgão competente para tal fim;

V - a área institucional fique do lado externo ao perímetro do condomínio fechado com muro ou alambrado, nos termos desta Lei;

VI - o empreendedor submeta à apreciação e aprovação pelo órgão competente do Município, projeto de portaria nos acessos principais, bem como projeto de sua manutenção;

VII - A administração do condomínio permita a fiscalização pelas autoridades militares e judiciais.

VIII - garantam que uma das vias do condomínio dê acesso às glebas confrontantes e seja uma avenida do lado externo ao perímetro do condomínio fechado com muro ou alambrado.

§ 1º Para manutenção e instalação de áreas destinadas a guarda de equipamentos, cultivo de mudas em viveiros, coletas seletivas, produção de composto orgânico para utilização, nas áreas verdes, áreas de praças, jardinagem das áreas comuns ou distribuição gratuita ou onerosa aos interessados, fica autorizado a utilização de uma área de até 5% (cinco por cento) da área verde quando localizada dentro do condomínio, desde que não haja subtração de árvores de porte ou protegidas por legislação especial, com exceção de área verde com aproveitamento de reserva legal.

§ 2º Para fins do parágrafo anterior, somente as áreas destinadas à construção de galpões para guarda de material e salas para empregados, para instalação de vestiários, banheiros e cozinha, poderão ser impermeabilizadas, desde que não ultrapasse 30% (trinta por cento) da área total acima prevista, devendo o restante permanecer permeável, podendo ser revestido por gramíneas, forrageiras ou cobertura vegetal morta.

§ 3º Os bens de uso comum existentes dentro dos condomínios serão administrados pela Associação de Moradores, nos termos desta Lei e o uso desses será determinado pela respectiva entidade e será imposto a todos, moradores ou não, do condomínio.

§ 4º Juntamente com o registro do condomínio, além dos documentos exigidos pela Lei Federal nº 4.591/1964, Lei Federal nº 6.766/1979, Lei Federal nº 13.465/2017 e art. 1.331 a 1.358 da Lei Federal nº 10.406/2002 (Código Civil), o empreendedor deverá apresentar o regulamento de uso das vias e espaços para que o mesmo possa ser averbado junto a margem do registro do loteamento, para fins de sua publicidade, nos termos do artigo 246, da Lei de Registro Públicos.

§ 5º O Regulamento de uso dos loteamentos existentes deverá ser modificado, adequado e registrado, devendo a ata de aprovação do mesmo ser juntada ao requerimento para a condição de fechamento do loteamento.

Art. 55. O condomínio urbano simples deverá respeitar os parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação municipal.

Art. 56. Serão exigidas reservas de áreas internas destinadas ao uso e recreação dos condôminos na proporção da área total do condomínio, nos termos da Lei Municipal.

CAPÍTULO IV

DO CONDOMÍNIO DE FRAÇÃO IDEAL

Art. 57. O Condomínio de Fração Ideal é constituído quando há

partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

Parágrafo único. O Condomínio de Fração Ideal poderá ser constituído de no máximo 10 (dez) lotes ou 1 (uma) quadra, com a alienação de construção ou promessa de construção de casas térreas ou assobradadas.

Art. 58. A fração ideal de cada condômino será proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

Art. 59. Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

Art. 60. Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, de acordo com o Código Civil, respeitada a legislação urbanística.

Parágrafo único. Deverão ser seguidas, em especial, as disposições das Leis Municipais de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo e da Lei Federal 6766/1979, bem como às disposições desta lei.

CAPÍTULO V

DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO OU FECHADO

Art. 61. Constitui loteamento de acesso controlado ou fechado a modalidade de loteamento, definida nos termos dos §§ 1º e 8º do art. 2º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Parágrafo único. Para fins desta Lei conceitua Loteamento de Acesso Controlado ou Loteamento Fechado como sendo o loteamento cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro.

Art. 62. Os Loteamentos poderão adotar a forma de acesso controlado, desde que respeitados todos os requisitos dispostos nesta Lei, na Legislação Municipal e Federal, e atendam:

I - todos os requisitos urbanísticos previstos na Lei;

II - não prejudiquem a continuidade da malha viária urbana e, em especial, não envolvam sistema viário estrutural da cidade;

III - garantam que uma das vias do loteamento de acesso às glebas confrontantes seja uma avenida, situada do lado externo ao perímetro do loteamento fechado com muro ou alambrado;

IV - os serviços públicos municipais e a manutenção das áreas comuns sejam desempenhados pelos moradores ou associação de moradores;

V - fechem o perímetro do loteamento com muro ou alambrado que observe as prescrições apontadas pelo órgão competente para tal fim;

VI - a Área Institucional fique do lado externo ao perímetro do loteamento fechado com muro ou alambrado;

VII - o loteador submeta à apreciação e aprovação pelo órgão competente do Município, projeto de portaria nos acessos principais, bem como projeto de sua manutenção;

VIII - a administração do loteamento permita a fiscalização pelos agentes públicos das condições das vias e praças e das demais manutenções previstas neste capítulo, submetendo à aprovação pelo Município quaisquer alterações ao projeto original do loteamento;

IX - a administração do loteamento permita a fiscalização pelas autoridades militares e judiciais;

X - na portaria de monitoramento de que trata o inciso VII deste artigo deverá ser afixada placa contendo informação aos cidadãos de que o acesso ao loteamento é livre a qualquer pessoa devidamente identificada.

§ 1º Quando da aprovação do Loteamento de Acesso Controlado, o sistema viário, as áreas verdes e o sistema de lazer passarão para o domínio do Município, devendo o uso privativo destes locais ser outorgado mediante Concessão de Direito Real de Uso em favor do loteador ou Associação de Moradores devidamente instituída.

I - Para a outorga da Concessão de Direito Real de Uso o loteador deverá apresentar ao órgão competente do Município de Balsas os seguintes documentos:

- a) solicitação de viabilidade para aprovação desse tipo de loteamento;
- b) projeto do loteamento contendo todos os encargos relativos à manutenção e conservação dos bens públicos objeto da Concessão de Direito Real de Uso, devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos;
- c) regulamento interno do loteamento de acesso controlado, devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, que deverá atender às legislações municipais, estaduais e federais, especificamente, Código Posturas e Plano Diretor Municipal;

II - as áreas públicas de lazer e as vias de circulação que serão objeto de Concessão de Direito Real de Uso deverão ser definidas por ocasião da aprovação do loteamento.

III - após a apresentação dos documentos dispostos nos incisos anteriores, o órgão competente do Município de Balsas emitirá uma Certidão e enviará para a apreciação do Prefeito Municipal para encaminhamento do pedido de Concessão de Direito Real de Uso à apreciação pela Câmara Municipal nos termos da Lei Orgânica Municipal, bem como a Lei Federal nº 6.766/1979, alterada pela Lei Federal nº 13.465/2017 e demais normas pertinentes estabelecidas pela legislação federal, estadual e municipal.

§ 2º As áreas objeto da outorga de que trata esta Lei ficarão desafetadas do uso comum, durante a vigência da Concessão de Direito Real de Uso;

§ 3º Nos títulos aquisitivos (contratos de compromisso de compra e venda ou escrituras de compra e venda) dos lotes constantes dos loteamentos de acesso controlado, deverá constar que o adquirente respeitará todas as regras de uso dos bens dispostas na Concessão de Direito Real de Uso e no regulamento interno.

§ 4º As vias cujo direito real de uso for objeto da Concessão de que trata esta Lei poderão ser dotadas de portaria para monitoramento da entrada de pessoas no local e garantia da segurança da população em geral e dos moradores, permitindo-se o acesso a qualquer pessoa, desde que devidamente identificada.

§ 5º Para manutenção e instalação de áreas destinadas a guarda de equipamentos, cultivo de mudas em viveiros, coletas seletivas, produção de composto orgânico para utilização, nas áreas verdes, áreas de praças, jardinagem das áreas comuns ou distribuição gratuita ou onerosa aos interessados, fica autorizada a utilização de até 5% (cinco por cento) da área verde, desde que não haja subtração de árvores de porte ou protegidas por legislação especial, com exceção de área verde com aproveitamento de reserva legal.

§ 6º Para fins do parágrafo anterior, somente as áreas destinadas à construção de galpões para guarda de material e salas para empregados, para instalação de vestiários, banheiros e cozinha, poderão ser impermeabilizadas, desde que não ultrapasse 30% (trinta por cento) da área total acima prevista, devendo o restante permanecer permeável, podendo ser revestido por gramíneas, forrageiras ou cobertura vegetal morta.

§ 7º Os bens de uso comum existentes dentro dos loteamentos de acesso controlado serão administrados pelo concessionário, nos termos desta Lei e o uso desses será imposto a todos, moradores ou não, do loteamento de acesso controlado.

§ 8º Juntamente com o registro do loteamento, além dos documentos exigidos pela Lei Federal nº 6.766/1979, o empreendedor deverá apresentar o regulamento de uso das vias e espaços públicos objeto da Concessão de Direito Real de Uso, para que os mesmos possam ser averbados junto à margem do registro do loteamento, para fins de sua publicidade, nos termos do artigo 246, da Lei de Registro Públicos.

§ 9º O Regulamento de uso dos loteamentos existentes deverá

ser modificado, adequado à esta Lei e registrado, devendo a ata de aprovação do mesmo ser juntado ao requerimento para a condição de fechamento do loteamento.

Art. 63. A Concessão de Direito Real de Uso das áreas públicas de lazer e as vias de circulação será gratuita e renovável a cada cinco anos, sendo passível de revogação a qualquer tempo a juízo da Administração Municipal, sem direito a qualquer espécie de ressarcimento.

Art. 64. A extinção ou dissolução da entidade concessionária, bem como a alteração de destinação do bem público concedido e/ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei e na Concessão de Direito Real de Uso, implicarão:

I - na automática extinção da Concessão outorgada pelo Município, revertendo a referida área ao uso do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, independentemente de pagamento ou indenização, a qualquer título;

II - extinção da característica de loteamento de acesso controlado, com abertura imediata das vias;

III - imposição de multa incidente sobre todos os lotes que compõem o loteamento de acesso controlado, cujos valores serão regulamentados por decreto.

Art. 65. Deverão ser transferidas ao Município as áreas públicas destinadas à implantação de equipamentos comunitários ou regularização fundiária a critério da Administração Pública, que deverão estar integralmente fora dos limites da área condominial, em área livre e edificável, que atenda o disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º Caso o Loteador não tenha a quantidade da área pública exigida na Lei Municipal o Loteador poderá realizar a construção de alguma benfeitoria equivalente ao valor da área que deveria ser transferida ao município.

§ 2º A definição da localização das áreas previstas no caput deste artigo e/ou construção de benfeitoria, conforme previsto no §1º deste artigo dependerá de apresentação de estudo prévio pelo empreendedor e manifestação sobre a viabilidade pelo órgão gestor municipal em parecer fundamentado.

§ 3º As áreas previstas no *caput* deste artigo passarão ao domínio do município no momento do ato do registro do loteamento, devendo constar essa indicação no memorial descritivo.

§ 4º Consideram-se equipamentos comunitários as instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de educação, saúde, cultura, assistência social, esportes, lazer, segurança pública, abastecimento, serviços funerários e congêneres.

Art. 66. Os loteamentos existentes no Município poderão adaptar-se à presente lei devendo, para tanto, atender à disposições deste capítulo.

§ 1º Caso a área institucional dos loteamentos de que trata o caput deste artigo esteja dentro do perímetro do referido loteamento, o Município exigirá áreas equivalentes em valores a estas áreas institucionais, em regiões indicadas pelos seus órgãos técnicos.

§ 2º Para o cálculo do valor desta área institucional será apresentado laudo de avaliação elaborado por profissionais gabaritados, submetido à análise e concordância pelo Município.

§ 3º Para os loteamentos já consolidados, ou seja, os já aprovados e registrados, não se aplica o disposto no Inciso III do art. 63 desta Lei.

§ 4º Para os loteamentos consolidados que já apresentarem características de acesso controlado na data da publicação desta lei, ou seja, fechamento do perímetro e portaria, não se aplica o disposto no §1º deste artigo e nos incisos III, IV e VI do artigo 63 desta Lei.

CAPÍTULO VI

DOS LOTEAMENTOS IRREGULARES

Art. 67. O proprietário de parcelamento já existente e não aprovado pela autoridade municipal anteriormente a esta Lei,

deverá apresentar-se ao órgão competente do Município, para fins de regularização da área em questão, no prazo de 3 (três) meses, sob pena de aplicação das sanções previstas e demais providências cabíveis pelo Executivo Municipal.

Art. 68. O Município impedirá, ou fará demolir pelos meios legais, as edificações ou construções em lotes que contravenham esta Lei ou em loteamentos inscritos irregularmente após a publicação desta Lei, promovendo judicialmente o cancelamento das inscrições irregulares e a responsabilidade civil e criminal dos infratores.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES PENAIS

Art. 69. Constitui crime contra a Administração Pública nos termos da legislação federal:

I - vender ou realizar compromisso de compra e venda, a cessão ou a promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Município de Balsas;

III - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem a observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

IV - fazer ou vincular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falso sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo;

V - registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes.

Parágrafo único. Os crimes definidos nos incisos I a V deste artigo são qualificados se cometidos:

I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente;

II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.

Art. 70. Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos nos incisos I a V do artigo anterior incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteadores, diretores ou gerentes de sociedade.

CAPÍTULO VIII

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 71. O licenciamento de qualquer edificação na área parcelada somente será permitido após as obras de infraestrutura estarem concluídas e em funcionamento, no todo ou em parte, conforme etapas definidas em cronograma de obras.

Parágrafo único. As construções erigidas em desacordo com as exigências deste artigo serão consideradas clandestinas e deverão ser embargadas pelo Poder Público até a aprovação definitiva do parcelamento.

Art. 72. A fiscalização dos loteamentos será exercida em todas as etapas, desde as especificações de ordem técnica até as fases de execução e entrega das obras de infraestrutura, conforme atribuições estabelecidas nesta Lei e exigências do Setor competente.

§ 1º Constatando irregularidades na execução do loteamento, o Órgão responsável encaminhará ao Setor de Fiscalização do Órgão Municipal as informações necessárias à notificação e ou embargo, conforme disposto nesta Lei.

§ 2º O loteador deverá apresentar, a cada etapa de execução definida no cronograma físico-financeiro, laudos certificados por responsáveis técnicos, sob fiscalização do Órgão Municipal de Serviços e Obras Públicas, somente após aprovação de todas

as etapas do cronograma e apresentação da documentação necessária, conforme exigência do Órgão Municipal é que será concedido Habite-se do empreendimento.

Art. 73. O loteador deverá manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do Decreto de Aprovação no local do loteamento em obras, para efeito de fiscalização.

Art. 74. Verificada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, a Administração Municipal expedirá uma notificação ao proprietário e/ou responsável técnico, no sentido de ser corrigida a falha verificada, dentro do prazo que lhe for concedido, o qual não poderá exceder 20 (vinte) dias, contados da data do recebimento da notificação.

§ 1º A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras.

§ 2º No caso do não cumprimento das exigências contidas na notificação, dentro do prazo concedido, será lavrado o competente auto de embargo das obras, se estiverem em andamento e, aplicação de multa para obras concluídas ou em andamento;

§ 3º Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais.

§ 4º Da penalidade do embargo ou multa, poderá o loteador recorrer, sem efeito suspensivo à Administração Municipal, no prazo de 10 (dez) dias, contados da data do recebimento do auto de infração, desde que comprove haver depositado o valor da multa.

§ 5º A aplicação da multa não desobriga o loteador de corrigir o ato que deu origem à infração.

Art. 75. A Administração Municipal, por meio de seu órgão competente, comunicará o embargo ao representante do Ministério Público e ao Cartório de Registro de Imóveis com jurisdição sobre a área.

Art. 76. A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarreta ao parcelador a aplicação de multas e embargo da execução do loteamento, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas em Lei.

Art. 77. Consideram-se infrações específicas às disposições desta Lei, com aplicação das sanções e multas correspondentes: I - Embargo das obras e multa de 1000 (um mil) UFM - Unidade Fiscal do Município por aterrar, estreitar, obstruir ou desviar curso d'água sem autorização da Administração Municipal, bem como executar estas obras em desacordo com o projeto aprovado;

II - Embargo e multa de 500 (quinhentos) UFM por:

- a) Iniciar a execução de qualquer obra de parcelamento do solo sem projeto aprovado;
- b) Executar parcelamento em desacordo com as disposições de Legislação e normas Federais, Estaduais e Municipais.

III - Notificação e multa de 300 (trezentos) UFM por não executar quaisquer das obras de infraestrutura previstas no Decreto de Aprovação do parcelamento do solo, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado;

IV - Multa de 250 (duzentos e cinquenta) UFM por:

- a) Faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades;
- b) De qualquer forma danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução de obras de parcelamento do solo.

V - Apreensão do material, equipamentos ou máquinas utilizadas e multa de 50 (cinquenta) UFM por dia, por anunciar por qualquer meio a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis:

- a) Sem que haja projeto aprovado e registrado;
- b) Quando não tenham sido atendidos os prazos previstos no cronograma e concedidos nesta Lei;
- c) Em qualquer outra situação, quando os efeitos dos atos do loteador contrariarem as disposições da Legislação Municipal vigente.

Parágrafo único. O não atendimento das obrigações impostas

em razão das infrações contidas nos incisos I a IV deste artigo acarretará em multa de 10 (dez) UFM por dia, a partir da aplicação da primeira.

Art. 78. Por infração a qualquer dispositivo desta Lei não discriminado no artigo anterior, será aplicada multa de 500 (quinhentos) UFM.

Art. 79. Na reincidência, as multas serão aplicadas em dobro, e assim sucessivamente.

Parágrafo único. Reincidente é o infrator ou responsável que cometer nova infração da mesma natureza, qualquer que tenha sido o local ou data em que se verificou a infração anterior.

Art. 80. A aplicação das sanções previstas neste capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta Lei, bem como não desobriga o infrator a ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da Legislação vigente.

Parágrafo único. O desembargo se dará após a aprovação do empreendimento pelo órgão municipal competente ou por meio de comunicação formal no caso de empreendimento já aprovado por não estar sendo regularmente executado.

CAPÍTULO IX

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 81. Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas de lotes ou quadras que o adquirente venha a encontrar, em relação às medidas do empreendimento.

Art. 82. As infrações à presente lei, na esfera administrativa, darão ensejo à cassação do Alvará, e embargo administrativo, além da notificação para regularização do empreendimento nos termos desta lei.

Art. 83. A critério dos órgãos municipais e diante de justificável necessidade técnica, e relevante interesse público, soluções de nível técnico poderão ser exigidas do empreendedor em vista das peculiaridades específicas de cada área, visando à harmonia do empreendimento e segurança dos adquirentes.

Art. 84. A solicitação para a conversão de loteamento registrado para uma das modalidades previstas nesta Lei pode ser realizada mediante requerimento da entidade representativa dos moradores do loteamento, na forma prevista no regulamento desta Lei Complementar.

Art. 85. Fica garantida a manutenção do fechamento do loteamento em processo de regularização, observado o disposto no regulamento desta Lei Complementar e demais legislação urbanística.

Art. 86. Os padrões de serviços a serem executados pelos empreendedores obedecerão ao que dispuser a legislação municipal em vigor.

Art. 87. Será impedido de tramitar novos loteamentos o parcelador que possuir pendência em processo de loteamento:

- I - Estar com o cronograma físico-financeiro fora do prazo;
- II - Loteamento sem Certificado de Conclusão de Obra - CCO.

Art. 88. Somente serão aprovados projetos de edificações após o CCO - Certificado de Conclusão de Obra do loteamento, exceto Central de Vendas.

Art. 89. Os casos omissos desta Lei poderão ser regulamentados por meio de Decreto Municipal, em conformidade com o Plano Diretor e Lei de Uso e Ocupação do Solo Municipal e demais legislação urbanística.

Art. 90. Esta lei entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO DE BALSAS, ESTADO DO MARANHÃO, EM DE 30 DE JUNHO DE 2021.

ERIK AUGUSTO COSTA E SILVA

Prefeito Municipal de Balsas

Publicado por: GILDÁSIO COUTINHO DE AMORIM
Código identificador: 4ad55f08f7b2f476770d9a74ffdfcf69

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DAS SELVAS

AVISO DE LICITAÇÃO. PREGÃO ELETRÔNICO Nº 020/2021-SRP

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DAS SELVAS
AVISO DE LICITAÇÃO. PREGÃO ELETRÔNICO nº 020/2021-SRP. A Prefeitura Municipal de Bom Jesus das Selvas/MA, torna público que realizará licitação na modalidade Pregão Eletrônico, para Registro de Preços, do tipo Menor Preço. OBJETO: Registrar preços para a futura e eventual contratação de empresa, objetivando o fornecimento de lubrificantes em geral para veículos automotores para suprir as demandas das Secretarias e Fundos Municipais, conforme definido no Edital, seus Anexos e no Termo de Referência. DISPOSITIVOS LEGAIS: Lei 10.520/02, subsidiada no que couber pela Lei 8.666/93 em sua atual redação, e L. C. 123/2006 e suas alterações, bem como o Decreto Federal nº 10.024/2019 e suas alterações, e ainda os Decretos Municipais nº 069/2020 e nº 018/2017, e demais normas regulamentadoras aplicáveis à espécie. DATA DE ABERTURA (Início da Disputa): 14 de julho de 2021 às 08:00 horas. EDITAL DISPONÍVEL EM: Sala de reunião da CPL, localizada na Rua João Fabricante, nº 64, Residencial JK ou pela plataforma <https://licitanet.com.br/>, ou ainda pelo e-mail: cplbjs@gmail.com. 30 de junho de 2021. Cláudio Joel da Silva Coites - Secretário Municipal de Administração.

Publicado por: EUCLIDES TAVARES GOMES
Código identificador: c621e28277f11b4938cfed4528159711

AVISO DE LICITAÇÃO. PREGÃO ELETRÔNICO Nº 021/2021-SRP

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DAS SELVAS
AVISO DE LICITAÇÃO. PREGÃO ELETRÔNICO nº 021/2021-SRP. A Prefeitura Municipal de Bom Jesus das Selvas/MA, torna público que realizará licitação na modalidade Pregão Eletrônico, para Registro de Preços, do tipo Menor Preço. OBJETO: Registrar preços para a futura e eventual contratação de empresa, objetivando o fornecimento de gêneros alimentícios em geral para suprir as demandas das Secretarias e Fundos Municipais, conforme definido no Edital, seus Anexos e no Termo de Referência. DISPOSITIVOS LEGAIS: Lei 10.520/02, subsidiada no que couber pela Lei 8.666/93 em sua atual redação, e L. C. 123/2006 e suas alterações, bem como o Decreto Federal nº 10.024/2019 e suas alterações, e ainda os Decretos Municipais nº 069/2020 e nº 018/2017, e demais normas regulamentadoras aplicáveis à espécie. DATA DE ABERTURA (Início da Disputa): 15 de julho de 2021 às 08:00 horas. EDITAL DISPONÍVEL EM: Sala de reunião da CPL, localizada na Rua João Fabricante, nº 64, Residencial JK ou pela plataforma <https://licitanet.com.br/>, ou ainda pelo e-mail: cplbjs@gmail.com. 30 de junho de 2021. Cláudio Joel da Silva Coites - Secretário Municipal de Administração.

Publicado por: EUCLIDES TAVARES GOMES
Código identificador: fed4146a121debe06ff1de7fa09fdac3

AVISO DE LICITAÇÃO. PREGÃO ELETRÔNICO Nº 022/2021-SRP

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DAS SELVAS
AVISO DE LICITAÇÃO. PREGÃO ELETRÔNICO nº 022/2021-SRP. A Prefeitura Municipal de Bom Jesus das Selvas/MA, torna público que realizará licitação na modalidade Pregão Eletrônico, para Registro de Preços, do tipo Menor Preço. OBJETO: Registrar preços para a futura e eventual contratação de empresa, objetivando o fornecimento de combustível para abastecimento de veículos em trânsito por município circunvizinho para suprir as demandas das Secretarias e