

LEI Nº 547/2004

Dispõe sobre Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências.

O Povo do Município de Desterro do Melo, por seus representantes aprovou, e eu, em seu nome, sanciono a seguinte Lei :

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º- O parcelamento do solo para fins urbanos, obedecerá ao disposto na Legislação Federal e Estadual e às normas desta Lei, sendo admitido apenas o perímetro urbano definido em Lei Municipal.

Art. 2º- Os projetos de parcelamento do solo urbano, dependerão sempre, de prévia aprovação da Prefeitura Municipal, obedecendo o disposto nesta Lei.

Art. 3º- O parcelamento do solo urbano, poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento.

Parágrafo Único - O desdobro, o condomínio horizontal e o remembramento obedecerão, no que couber, ao disposto nesta Lei.

Art. 4º- Para os efeitos do disposto nesta Lei adotam-se as seguintes definições:

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

II - Desmembramento - é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, sem qualquer alteração do sistema viário existente;

III -Desdobro - é a subdivisão de lote produzido por operação de parcelamento anterior, visando a formação de novos lotes;

IV-Remembramento - é o reagrupamento ou incorporação de lotes contíguos para constituição de novas unidades;

V - Condomínio Horizontal - é toda gleba subdividida em frações ideais sem demarcação de lotes, cuja manutenção do sistema viário, áreas livres e equipamentos de uso comum interno ao condomínio é de responsabilidade dos condôminos.

Art. 5º- O parcelamento do solo para fins urbanos será aprovado somente quando estiver integrado à malha urbana, já implantada.

Art. 6º- O princípio norteador para a elaboração e aprovação de novos projetos de loteamento será o da continuidade dos padrões de urbanização, no caso de já existirem loteamentos aprovados em áreas adjacentes ao espaço urbano que se pretende lotear.

§ 1º- O padrão de urbanização a ser adotado para o novo loteamento deverá ser sempre igual ou superior ao padrão do melhor loteamento adjacente.

§ 2º- Quando não existirem loteamentos adjacentes já aprovados, o padrão de urbanização a ser adotado deverá ser aquele resultante das diretrizes traçadas pela Prefeitura Municipal, através do seu setor competente, respeitadas as normas da Legislação Ambiental.

CAPÍTULO II

DAS RESTRIÇÕES AO PARCELAMENTO

Art. 7º- Observadas as restrições impostas por Lei Federal ou Estadual ao parcelamento do solo urbano, não poderão ser loteados ou desmembrados os seguintes terrenos:

I - Que constituam faixas marginais de estradas de rodagem, de linha de transmissão elétrica e telegráfica e de adutoras, ficando reservada uma faixa longitudinal para via de acesso cuja largura será de 15 metros e esta deverá ser considerada a partir do alinhamento dos lotes até a linha demarcatória da faixa de do mínimo ou servidão das respectivas concessionárias, salvo se faixa maior for determinada em Legislação Federal ou Estadual, ou em instrução técnica específica emitida pelo setor competente da Prefeitura Municipal;

II - Que constituam faixas marginais de drenos naturais (barocas) , em largura mínima de 15 metros para cada lado, contados a partir da conta máxima de nível d'água;

III- Que sejam cobertos total ou parcialmente por matas ou florestas nativas ou em preservação, sem prévio consentimento da autoridade municipal competente, observadas as leis e as competências de órgãos federais e estaduais;

IV- Que contenham jazidas minerais verificadas ou presumíveis, assim como pedreiras, depósitos de minerais, ou líquidos de valor industrial;

V- Que constituem setores especiais, definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo;

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

VII- Com declividade igual ou superior a 30 % (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências de ordem urbanística, de acordo com diretrizes traçadas pela Prefeitura, ou se tratar de projeto oficial;

VIII- Onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

IX- Em áreas de preservação ecológica;

X- Em áreas onde a poluição impeça condições mínimas de assentamento humano, até sua total correção.

§ 1º A Prefeitura Municipal disporá sobre o aproveitamento das faixas marginais, referidas nos incisos I e II deste artigo, que poderão ser computadas no cálculo de porcentagem de áreas públicas do sistema viário.

§ 2º Nas áreas marginais dos córregos, riachos e rios do Município de Desterro do Melo, serão preservadas faixas de 30 metros em ambas as margens, contadas a partir do eixo dos mesmos, não podendo conter edificações de qualquer espécie.

§ 3º No caso do disposto nos incisos VI, VII, IX e X, deste artigo, caberá ao setor competente da Prefeitura Municipal, informar sobre a viabilidade ou não do parcelamento pretendido, a partir de laudos técnicos expedidos por profissionais habilitados e apresentados pelo interessado.

Art. 8º- Os lotes não poderão ser cortados ou divididos por cursos d'água e nem poderão ser aterrados sem prévio consentimento da Prefeitura.

Parágrafo Único - O arruamento de terrenos baixos, alagadiços ou sujeitos a inundações, somente será aprovado depois de aterrados ou drenados, de acordo com diretrizes fixadas pelo setor competente da Prefeitura Municipal.

Art. 9º- Quando se fizer necessário, poderá ser exigido para a fixação de diretrizes, um estudo demonstrativo da possibilidade do entrosamento da área a ser arruada com o sistema viário existente.

Art. 10- As diretrizes serão apresentadas em um relatório, em duas vias, uma das quais será repassada ao interessado.

§ 1º Sempre que necessário, as diretrizes serão lançadas nas vias das plantas topográficas.

§ 2º O prazo máximo para o estudo e comunicação das diretrizes será de 30 (trinta) dias, deduzindo-se eventuais atrasos verificados por responsabilidade da parte interessada.

§ 3º As diretrizes traçadas terão prazo de vigor de 02 (dois) anos, a contar da data de seu estabelecimento pelo setor competente da Prefeitura Municipal, e poderão ser alteradas durante a tramitação do processo de aprovação do projeto, se assim exigirem novas circunstâncias de ordem urbanística ou de interesse público.

CAPÍTULO III

DOS REQUISITOS TÉCNICOS E URBANÍSTICOS

SEÇÃO I

DOS REQUISITOS TÉCNICOS

Art. 11- Nos projetos de parcelamento do solo, o levantamento topográfico será amarrado à rede de triangulação do Município, consubstanciada na Planta Cadastral, elaborada de acordo com as orientações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 12- Os marcos de alinhamento e nivelamento deverão ser de concreto, com seção de 0,15m x 0,15m (quinze por quinze centímetros) e comprimento mínimo de 0,60m (sessenta centímetros) e serem localizados nos cruzamentos, ângulos e curvas do projeto.

Art. 13- Todas as peças que constituem o projeto deverão ser assinadas pelo proprietário e pelo autor, constando, expressamente, nas mesmas, o registro deste na Prefeitura e no CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

Art.14- As pranchas do projeto devem obedecer as normas indicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Parágrafo Único: Em terrenos de maior dimensão, o projeto deverá ser apresentado em plantas divididas em pranchas que não excedam ao formato da ABNT, neste caso, o plano geral do parcelamento será apresentado em escala menor.

Art. 15- O memorial descritivo deverá ser circunstanciado, com informações precisas sobre as características do projeto, contendo, pelo menos, o seguinte:

I - A descrição sucinta do projeto, com suas características e destinações;

II- A indicação das áreas públicas (sistema viário, de uso institucional e espaços livres) e áreas remanescentes;

III- O número de lotes e/ou residenciais;

IV- A especificação dos serviços a serem executadas no loteamento com respectivo cronograma de execução;

V- Memorial descritivo dos lotes.

Art. 16- A nomenclatura dos loteamentos, ruas e praças será estabelecida por Lei Municipal e não será conferido a qualquer loteamento, desmembramento, ou logradouro público, nome de pessoas vivas de organizações ou associações;

§ 1º Não serão dados a qualquer loteamento ou logradouros públicos, nome de pessoas vivas, de organização ou associações;

§ 2º Não será permitida a nomenclatura assemelhada a de loteamentos, bairros ou ruas já existentes.

§ 3º Os novos loteamentos serão caracterizados pela expressão LOTEAMENTO, ficando excluídas outras nomenclaturas.

SEÇÃO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 17- Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - às áreas destinadas a sistema de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como as espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvado o disposto do § 1º deste artigo;

II - os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando a Legislação Estadual ou Municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da Legislação específica;

IV - as vias de loteamento deverão articular - se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º A percentagem de áreas públicas prevista no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000 m² (quinze mil), caso em que a percentagem poderá ser reduzida. A localização e uso dos espaços livres e das áreas institucionais, deverá ser indicada pelo setor competente da Prefeitura Municipal.

§ 2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de Educação, Cultura, Saúde, lazer e similares. As áreas indicadas nos incisos II e III deverão, necessariamente, ser confinantes com o sistema viário do loteamento.

§ 3º A localização e uso dos espaços livres e das áreas institucionais deverão ser indicados pelo setor competente da Prefeitura Municipal.

- a) As áreas acima mencionadas deverão ser confinantes com o sistema viário do loteamento e não poderão ser indicadas em terrenos que dificultem e onerem as edificações.

§ 4º Uma vez apreciado o projeto as áreas livres e institucionais serão reservadas, exclusivamente, para fins previstos neste artigo e serão objeto de Escritura Pública, a favor da Prefeitura Municipal, efetuada pelo loteador.

Art. 18- O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa *non aedificandi* destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo Único: Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado

Art.19- Nos casos de desmembramento a percentagem de espaço público, determinado por Decreto do Executivo Municipal, será destinada a espaços livres e área institucional, desde que a área objeto da operação de desmembramento seja maior do que 9.000 m² (nove mil metros quadrados).

Art. 20- O Executivo Municipal expedirá Decreto definindo as medidas de cada um dos lados das quadras, as áreas mínimas dos lotes urbanos bem como as exceções às normas.

§ 1º Não serão considerados como lotes de esquina aqueles confinantes com vias de pedestres.

§ 2º A Prefeitura poderá dispensar as condições exigidas em programas de urbanização especiais, ouvido o setor competente.

Art. 21- O sistema de vias de comunicação, com a respectiva hierarquia, deverá adaptar-se às condições topográficas do terreno, devendo seu dimensionamento ajustar-se à natureza, uso e densidades das áreas servidas, observando-se os critérios a serem definidos através de Decreto do Executivo Municipal.

§ 1º O logradouro público destinado à circulação de pedestres e veículos será dotado de calçadas laterais (passeios).

§ 2º A largura total dos passeios deverá corresponder a, no mínimo, 2/5 (dois quintos) da largura total da via considerada.

§ 3º O Executivo Municipal expedirá Decreto onde fixe as declividades máxima e mínima para todas as vias, assegurando o escoamento das águas, bem como defina a distância máxima entre as Avenidas e/ou vias coletoras e distribuidoras constantes da elaboração dos projetos de loteamento ou desmembramento, considerando-se para tal, as vias projetadas e as já existentes.

Art.22 - Aos Condomínios horizontais aplicam-se as disposições desta Lei.

Parágrafo único: A área de reserva para uso institucional externa e contínua ao condomínio não será inferior a 360 (trezentos e sessenta) metros quadrados.

CAPÍTULO IV

DAS EXIGÊNCIAS DA INFRA-ESTRUTURA

Art. 23- Os loteamentos ou desmembramentos deverão manter o padrão de urbanização do melhor loteamento contíguo, mediante a implantação dos serviços e obras a serem especificados durante a fixação das diretrizes fornecidas pelo setor competente da Prefeitura Municipal. São os seguintes os serviços e obras à cargo do interessado no parcelamento do solo urbano:

I- abertura e terraplenagem de todas as ruas, avenidas e praças;

II- demarcação dos lotes e quadras;

III -obras de escoamento de águas pluviais;

IV- contenção de encostas

V- colocação de meio - fio;

VI - implantação de rede de distribuição de água potável, de acordo com o projeto;

VII - aprovado pela Prefeitura Municipal;

VIII- implantação de rede coletora de esgotos, de acordo com projeto aprovado pelo Prefeitura Municipal.

IX -implantação de rede de distribuição de energia e iluminação elétrica, de acordo com o projeto aprovado pela concessionária de Energia Elétrica;

X-encascalhamento compactado das vias públicas;

XI-pavimentação das vias públicas com um dos seguintes materiais:

a) poliédrico;

b) asfáltico; ou

c) placas de concreto.

§ 1º- O tipo de pavimentação a ser implantado será determinado pelo padrão do melhor loteamento contíguo, e na falta deste será observado o padrão do melhor loteamento mais próximo.

§ 2º- A Prefeitura Municipal de Desterro do Melo, ouvido o setor competente, poderá em ato administrativo próprio substituir a exigência de pavimentação pelo encascalhamento das vias públicas;

§ 3º- A contenção de encostas e a drenagem pluvial ocorrerão apenas quando critérios técnicos as determinarem;

§ 4º- A implantação da rede coletora de esgoto será dispensada mediante a apresentação de certidões do setor competente da Prefeitura Municipal comprovando sua inviabilidade.

§ 5º- Comprovada a impossibilidade da extensão da rede e/ou energia elétrica até a área que se pretende lotear, o projeto de loteamento não será aprovado.

§ 6º- A certidão comprobatória da aprovação dos projetos de redes coletoras de esgoto e rede de distribuição de água, emitidas pelo setor competente da Prefeitura Municipal, será obrigatoriamente anexada ao processo da aprovação definitiva do projeto

CAPÍTULO V

DA APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DO PROJETO

DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 24- Elaborado o projeto definitivo, com fundamento na fixação das diretrizes fornecidas pela Prefeitura Municipal de Desterro do Melo, o interessado solicitará sua aprovação mediante requerimento e planta do imóvel dirigido ao setor competente da Prefeitura Municipal, contendo o seguinte:

I - As divisas da gleba a ser loteada ;

II - O relevo do solo por meio de curvas de nível de metro em metro;

III - A localização dos cursos d'água, bosques, matas, partes alagadiças, vias de comunicação confinantes, construções, linhas de transmissão de energia, linhas telegráficas, adutoras, redes de esgoto e demais indicações que caracterizem o imóvel;

IV - A indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local 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 - O sistema de escoamento das águas pluviais e respectivas redes, quando for o caso;

- VII - A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento;
- VIII - A subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e enumeração dos lotes e quadras;
- IX - Das ruas ou estradas existentes ou projetadas que compõem o sistema viário da cidade de Desterro do Melo, relacionados com o loteamento ou desmembramento pretendido, a ser respeitado.
- X - Do norte magnético.

Art. 25- Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos e memorial descritivo, será apresentado à Prefeitura Municipal, acompanhado do tipo de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativo ao imóvel.

§ 1º - Os desenhos conterão:

- a - A Subdivisão das quadras em lotes com as respectivas divisões e numeração;
- b - O sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- c - As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e angulo centrais das vias;
- d - Os perfis longitudinais e transversais e todas as vias de circulação e praças;
- e -A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos angulos de curvas e vias projetadas;
- f - A indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente:

- a - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- b - As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

c - A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;

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

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 26- Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento a Prefeitura Municipal, acompanhado de Certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, e a planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II - a indicação do tipo de uso predominante no local;

III - a indicação da divisão de lotes pretendidos na área;

CAPÍTULO VI

DO REGISTRO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 27- 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 de aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Título de propriedade do imóvel;

II - Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhado dos respectivos comprovantes;

III - Certidões Negativas atualizadas:

A - tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;

B - De ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

C - De ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a administração pública;

IV - Certidões atualizadas:

A - Dos Cartórios de Protestos de Títulos, em nome do loteador pelo período de 10 (dez) anos;

B - De Ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

C - De Ônus Reais relativas ao imóvel;

D - De Ações Penais, contra o loteador pelo período de 10 (dez) anos;

V- Cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de 2 (dois) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;

VI- Exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, com a declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento, e do qual constarão obrigatoriamente as indicações:

- a) nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos confrontantes;
- b) descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, áreas e outras características;
- c) preço, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância do sinal;
- d) taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10 % (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses;
- e) indicação sobre o lote a quem incumbe o pagamento de impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado;
- f) declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente;
- g) o contrato deverá ser firmado em 3 (três) vias ou extraídas em 3 (três) traslados, sendo uma para cada parte e o terceiro para o arquivo no registro imobiliário, após o registro e anotações devidas

- h) nos parcelamentos populares, a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitado o Município, poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando o inciso II do art. 134 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo único – Quando o contrato houver sido firmado por procurador de qualquer das partes, será obrigatório o arquivamento da procuração no registro imobiliário.

1º- Os períodos referidos nos incisos III, b, e IV, a, b e d, tomarão por base a data do período de registro do loteamento, devendo todas elas ser extraídas em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.

2º- A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o oficial do registro de imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o Juiz competente.

3º- A declaração a que se refere o inciso VI deste artigo não dispensará o consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados pelo seu cônjuge.

Art. 28- Desde a data do registro de loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constates do projeto do memorial descritivo.

Art. 29- O registro do loteamento só poderá ser cancelado:

I- Por decisão judicial;

II- A requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato;

III- A requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura.

§ 1º - A Prefeitura e o Estado só poderão se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências:

§ 2º - Nas hipóteses dos incisos II e III, o oficial do registro de imóveis fará publicar, em resumo, edital do período de cancelamento, podendo este ser impugnado no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da última publicação. Findo este prazo, com ou sem impugnação, o processo será remetido ao juiz competente para homologação do pedido de cancelamento, ouvido o Ministério Público.

§ 3º - A homologação de que trata o parágrafo anterior será procedida de vistoria judicial destinada a comprovar a inexistência de adquirentes instalados na área loteada.

Art. 30- O processo de loteamento e os contratos depositados em cartório poderão ser examinados por quaisquer pessoa, a qualquer tempo, independentemente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a títulos de busca.

Art. 31- Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pela Prefeitura Municipal, devendo ser depositada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original, com a devida observação.

Art. 32- Aquele que adquirir a propriedade loteada mediante ato inter vivos, por sucessão causa *mortis*, sucederá o transmitente em todos os seus direitos e obrigações, ficando obrigado a respeitar os compromissos de compra e venda ou as promessas de cessão, em todas as suas cláusulas, sendo nula qualquer disposição em contrário, ressalvado qualquer direito do herdeiro ou legatário de renunciar à herança ou legado.

Art. 33- Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.

Art. 34- A Prefeitura Municipal, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar o loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

Art.35- Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, o adquirente do lote, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.

Art. 36- Nas desapropriações não serão considerados como loteamento ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 37- Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas no inciso I do art. 17 desta Lei será alterada sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

Art. 38- O Município poderá expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação, ressalvada a preferência dos expropriados para a aquisição de novas unidades.

Art. 39- O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais.

Art. 40- O loteador não poderá fundamentar qualquer ação ou defesa na presente Lei sem apresentação dos registros e contratos a que ela se refere.

Art. 41- Se o loteador integrar grupo econômico, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiará de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores e ao Poder Público.

Art. 42- O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta Lei será sempre o da Comarca da situação do lote.

Art. 43- As intimações e notificações previstas nesta Lei deverão ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante do recebimento, e poderão igualmente ser promovidas por meio dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las.

CAPÍTULO VII

DAS EXIGÊNCIAS PARA PARCELAMENTO COM FINS SOCIAIS

Art. 44- Nos projetos para construção de conjuntos habitacionais ou de loteamentos populares, de propriedade do Município ou de entidades de direito público, a Prefeitura, ouvidos os órgãos técnicos através de seu setor competente, poderá expedir normas especiais que deverão integrar o ato de aprovação.

Art. 45- Os projetos de loteamento ou desmembramento propostos por particulares, classificados pela Prefeitura Municipal como de interesse social relevante, poderão ser implantados com as exigências de infra-estrutura restritas aos seguintes serviços e obras:

I-abertura e encascalhamento das vias de circulação;

II- demarcação dos lotes, quadras e logradouros públicos;

III- obras de escoamento de águas pluviais quando necessárias;

IV- implantação da rede de água potável, conforme projeto aprovado pelo prefeitura Municipal .

Parágrafo Único - os demais serviços e obras de infra-estrutura exigidos nesta lei serão implantados gradativamente pela Prefeitura Municipal, quando os loteamentos estiverem efetivamente ocupados por edificações.

CAPÍTULO VIII

DOS PRAZOS E GARANTIAS

Art. 46- Antes da aprovação do projeto definitivo do loteamento ou desmembramento, o proprietário assinará termo de compromisso, em que se obrigará:

I - A pagar o custo das obras e serviços de urbanização do imóvel loteado ou desmembrado ou realizá-los sob sua responsabilidade, de acordo com a autorização da Prefeitura, no prazo legal, observados as diretrizes fornecidas pelo setor competente da Prefeitura Municipal de Desterro do Melo.

II - Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura na execução das obras e serviços.

III- Não alienar os terrenos enquanto não der cumprimento às exigências de urbanização, e quando forem os mesmos objetos de promessa de compra e venda, deverá constar do respectivo contrato a obrigação do vendedor de concluir as obras de urbanização, antes da entrega ao comprador de escritura definitiva.

IV- Averbar no Cartório de Registro de Imóveis o Termo de Compromisso alienando os lotes caucionados em garantia de execução da infra-estrutura, conforme referido no artigo 52 desta lei.

Art. 47- O prazo para execução das obras e serviços para implantação de loteamento ou desmembramento será fixado pelo setor competente da Prefeitura Municipal de Desterro do Melo, não podendo exceder a 02 (dois) anos, a partir da assinatura do termo de compromisso.

Parágrafo Único -O prazo no caput desse artigo poderá ser dilatado nos loteamentos de maior vulto, a critério de setor competente da Prefeitura Municipal.

Art. 48 - Nos loteamentos de grande porte, a critério do setor competente da Prefeitura, a execução do loteamento poderá ser subdividida em etapas, por quarteirões, observado o prazo do parágrafo único do artigo 40 desta lei. A caução e a licença serão proporcionais às etapas do projeto.

Art. 49- Vetado

§1º - Vetado.

§ 2º - Vetado.

§ 3º - Vetado.

Art. 50- O prazo máximo para aprovação do projeto e expedição do alvará para início das obras é de 90 (noventa) dias , a contar da data do respectivo protocolo, na Prefeitura, deduzindo-se os atrasos de responsabilidade do interessado na aprovação do projeto;

Parágrafo Único - O alvará para comercialização dos lotes apenas será concedido após implantação dos arruamentos, verificada "in loco" pelo setor competente da Prefeitura Municipal de Desterro do Melo e após a comprovação da inscrição do loteamento ou desmembramento no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 51- A Prefeitura Municipal, através do seu setor competente, não poderá aprovar o parcelamento do solo sem antes ter comprovado e dado o visto no lançamento das áreas públicas no Patrimônio Municipal, para efeito do disposto no artigo 19, desta lei e no artigo 22, da Lei Federal de nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 52- A aprovação do loteamento ou desmembramento se dará por ato do Prefeito Municipal, ouvido o órgão competente do Estado para o exame e anuência prévia, de acordo com o que determina o artigo 12, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e o Decreto Estadual nº 29.791, de 08 de setembro de 1980.

§ 1º- A aprovação referida neste artigo instruirá o pedido de inscrição imobiliária do parcelamento do solo, com os documentos exigidos pela Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 2º- O loteador fica obrigado a comprovar no prazo máximo de 30 (trinta) dias, perante a Prefeitura Municipal, a inscrição do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis, conforme previsto no Parágrafo Único do artigo 27 desta Lei.

§ 3º- Decorrido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias sem que tenha sido comprovado, a inscrição do loteamento ou desmembramento no Cartório de Registro de Imóveis, ficará automaticamente cancelada sua aprovação.

Art. 53- Em qualquer tempo poderão ser alterados os planos de loteamento ou desmembramento de terrenos aprovados pela Prefeitura, desde que se observe, na aprovação dos novos projetos, as disposições da presente Lei e haja anuência prévia dos titulares de direito sobre os lotes vendidos ou prometidos à venda e comunicação expressa à Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único - O interessado na alteração deverá juntar ao requerimento os documentos previstos no artigo 25 desta lei, e cópia do edital publicado no Órgão Oficial dos poderes do Estado de Minas Gerais, com antecedência de 30 (trinta) dias, anunciando as alterações a serem introduzidas no projeto.

CAPÍTULO IX

DISPOSIÇÕES PENAIS

Art. 54- Constitui crime contra a Administração Pública:

I – 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;

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

III – fazer, ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Pena: Reclusão de 1 (um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Parágrafo único. O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido:

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.

Pena: Reclusão de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Art. 55- Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial dos atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

Art. 56- Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado.

Pena: Detenção, de 1 (um) a 2 (dois) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

a) declaração das restrições urbanísticas do loteamento ou desmembramento, quando houver;

b) declaração dos itens de infra-estrutura a serem implantados, com os respectivos prazos para implantação;

c) disposição relativa à obrigação de depositar, junto dos Cofres Públicos Municipais pelo comprador ou loteador, o pagamento das prestações do imóvel, conforme previsto no artigo 35, § 2º, quando houver decorrido o prazo da realização das obras de urbanização, sem a devida conclusão;

d) disposição relativa à obrigação do vendedor de concluir as obras de urbanização antes da entrega ao comprador da respectiva escritura definitiva;

e) disposição relativa à aceitação pelo comprador da proibição, por parte da Prefeitura, do uso do lote sem que as obras projetadas estejam concluídas e aprovadas pelo órgão competente;

f) outras indicações previstas de acordo com o artigo 26 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

CAPÍTULO X

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 57- O Executivo Municipal por meio de Decreto disporá acerca do limite de redução das áreas destinadas ao uso público, aos fins institucionais dentre as áreas consideradas no Mapa de Macro-zoneamento da Lei do plano diretor tendo como referência a área total a ser parcelada.

Art. 58- As disposições desta lei serão aplicadas também nas áreas rurais com destinação urbana do Município de Desterro do Melo.

Art. 59- Nenhuma gleba urbana poderá ser loteada ou desmembrada em lotes de áreas inferiores aos limites a serem estabelecidos por Decreto do Executivo Municipal, salvo para a anexação a outros lotes ou terrenos contíguos.

Art. 60- Caberá à Prefeitura Municipal decidir a respeito da viabilidade ou inviabilidade de se proceder o remembramento ou desmembramento de lotes constantes em loteamentos aprovados.

Art. 61- Todos os lotes urbanos já ocupados de fato, por mais de uma edificação unifamiliar, poderão ter sua situação fundiária legalizada, independentemente do fato de os lotes resultantes possuírem áreas inferiores às previstas na forma regulamentar.

Art. 62- Todos os lotes urbanos que foram parcelados antes da entrada em vigor da presente lei, desde que o fato seja devidamente comprovado, terão sua situação fundiária legalizada perante a Prefeitura.

Art. 63- As legalizações referidas nos artigos 61 e 62 desta lei poderão ser efetuadas a qualquer momento a contar da data de vigência da presente lei, desde que o interessado comprove que o fato é anterior a sua aprovação.

Art. 64- Todos os Decretos que objetivem a regulamentação da presente lei deverão ser expedidos pelo Executivo Municipal no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da data de entrada em vigor da mesma.

Art. 65- Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 66- Revogam-se as disposições em contrário.

Desterro do Melo, 27 de fevereiro de 2004.

Ruy Barbosa Fernandes, prefeito