Prefeitura Municipal de Limeira do Oeste
ESTADO DE MINAS GERAIS
CGC 26.042.556/0001-34

LIMEIRA DO OESTE
DESENVOLVIMENTO EM TODOS OS SENTIDOS
ADM. MUNICIPAL '93 96

LEI Nº 109 DE 28 DE NOVEMBRO DE 1.994.

CÂMARA MUNICIPAL - M. G. - LIMEIRA DO OESTE

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.

Art. 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Art. 2º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamanto ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações Federais e Estaduais pertinentes.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba, em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 3º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas por Lei Municipal.

Parágrafo Único - Não será permitido o parcelamento do solo:

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA O LOTEAMENTO.

Art. 4º - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvo o disposto no § 1º deste artigo;

II - os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e de frente mínima de 05 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais e de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III - ao longo às 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 loteamentos deverão articular-se com as vias adjancentes oficiais, existêntes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º - A percentagem de áreas públicas previstas no inciso I deste art. 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 15.000m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida.

§ 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Art. 5º – 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 esgotos, energia elétrica coletas de águas pluviais e de rede telefônica, os quais saõ de responsabilidades do loteador a execução cabendo ao poder público local, ou as concessionárias responsáveis, proceder a ligação ao sistema da cidade, bem como a sua manutenção.

CAPÍTULO III
DO PROJETO DE LOTEAMENTO.

Art. 6º – Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, apresentando , para este fim requerimento e planta do imóvel, na escala de 1:1000 (um para mil), contendo pelo menos:

I – as divisas da gleba a ser loteada;

II – as curvas de nível à uma queda de 01 (um) metro, uma da outra, ou à distância adequada, quando exigidas pelo órgão competente da Prefeitura Municipal;

III – a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

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 – As características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Art. 7º – A Prefeitura Municipal indicará nas plantas, apresentadas junto com o requerimento:

I – As ruas ou estradas existêntes ou projetadas, que

compõem o sistema viário da cidade e do Município, relacionadas com ao loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - traçado básico do sistema viário principal;

III - A localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;

IV - AS faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V - A zona ou zonas de uso predominante da área com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo Único - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 02 (dois) anos.

Art. 8º - Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais o projeto, contendo desenhos e memorial descritivo, será apresentado à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais, certidão negativa de tributos municipais e um cronograma de execução dos serviços de urbanização e assentamento de infra-estrutura, este último registrado em Cartório, todos relativos ao imóvel.

§ 1º - Os desenhos conterão pelo menos:

I - A subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II - O sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III - As dimensões lineares e anulares do Projeto, com raios , cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV - Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V - A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas projetadas;

VI - A indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

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

I - A descrição sucinta do loteamento, com as suas caracte-

rísticas e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II - As condições urbanísticas do loteamanto e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

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

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

CAPÍTULO IV

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO.

Art. 9º - Para a aprovação de Projeto de desmembramento o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal acompanhado do título de propriedade e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

I - A indicação das vias existêntes e dos loteamentos próximos;

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

III - A indicação da divisão de lotes pretendida na área;

Art. 10 - Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, às disposições urbanisticas exigidas para o loteamento, em especial o inciso II do art.4º e o 5º desta Lei.

CAPÍTULO V

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO.

Art. 11º - O Projeto de Loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municiapl, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os artigos 6º e 7º desta Lei.

Art. 12 - Caberão aos estados , em Minas Gerais a SUPAM-Superintendência de Articulação com os Municípios do Estado de Minas Gerais, o exame e a anência prévia para a aprovação, pelos Municípios de loteamento e desmembramento nas seguintes condições;

I - Quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II - Quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal;

III - Quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m^2 (hum milhão de metros quadrados).

Art. 13 - A Prefeitura Municipal terá o prazo de 30(trinta) dias para aprovar ou rejeitar um projeto de loteamento, uma vez apresentado com todos os seus elementos.

Art. 14 - Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constante do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento salvo as hipóteses de caducidades da licença ou desistência do loteador, sendo nesse caso, observadas as exigências do artigo 23 da Lei Federal nº 6.766 , de 19 de dezembro de 1.979.

CAPÍTULO VI
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 15 - 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, acompanhado dos documentos exigidos pelo art. 18 da Lei Federal Nº 6.766 de 19 de dezembro de 1.979.

Art. 16 - Desde a data de 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, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art. 17 - É vedado vender ou prometer vender parcela do loteamento ou desmembramento não registrado.

Prefeitura Municipal de Limeira do Oeste
ESTADO DE MINAS GERAIS
CGC 26.042.556/0001-34

LIMEIRA DO OESTE
DESENVOLVIMENTO EM TODOS OS SENTIDOS
ADM. MUNICIPAL 93 96

Art. 18 – Verificado pela Prefeitura Municipal que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado, deverá a Prefeitura Municipal promover a notificação ao loteador para que supra a falta, dando a ele um prazo de 30 dias.

Art. 19 – 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 lesões aos seus patrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

§ 1º – A Prefeitura Municipal que promover a regularização, na forma deste artigo, terá as importâncias despendidas, ressarciadas pelo loteador e acrescidas de correção monetária e juros aplicando-se o disposto do art. 21 desta Lei;

§ 2º – Caso o loteador não faça o disposto no parágrafo anterior, a Prefeitura Municipal deverá promover judicialmente procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

Art. 20 – Nos casos de loteamento as prestações não regularizadas, deverão os adquirentes suspenderem seus pagamentos ao loteador e efetuarem seus pagamentos restantes junto ao Registro de Imóvel Competentes, que os depositará em estabelecimento de créditos, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá de prévia autorização judicial.

§ 1º – Efetuado pelo loteador e regularização do loteamento ou desmembramento:

I – Este promoverá judicialmente a autorização para levantar as prestações depositadas, com os acréscimos de correção monetária e juros, sendo necessária a citação da Prefeitura para integrar o processo judicial aqui previsto bem como audiência do Ministério Público;

II – Após o reconhecimento judicial de regularidade, o loteador notificará os adquirentes dos lotes, por intermédio do Registro de Imóveis competente, para que passem a pagar diretamente as prestações restantes, a contar da data da notificação;

Prefeitura Municipal de Limeira do Oeste
ESTADO DE MINAS GERAIS
CGC 26.042.556/0001-34

LIMEIRA DO OESTE
DESENVOLVIMENTO EM TODOS OS SENTIDOS
ADM. MUNICIPAL 93 96

III - No caso do loteador deixar de atender à notificação até o vencimento do prazo contratual, ou quando for regularizado pela Prefeitura Municipal, nos termos do parágrafo posterior, o loteador não poderá a qualquer título, exigir o recebimento das prestações depositadas;

§ 2º - Quando a Prefeitura executar a regularização conforme o caput do art. 19 desta Lei;

I - Deverá obter judicialmente o levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, a títulos de ressarcimento das importâncias despendidas;

II - As importâncias despendidas pela Prefeitura, caso não sejam integralmente ressarciadas no item anterior, caberá a prefeitura executar o § 1º do art. 19 desta Lei;

III - No caso de o loteador não cumprir o estabelecido no item anterior, a Prefeitura Municipal poderá receber em prestações dos adquirentes, nunca superior a metade do salário mínimo vigente no País, até o valor devido.

Art. 21 - Se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo beneficiária de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores dos lotes e ao poder público.

Art. 22 - Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, o adquirente do lote, comprovado o depósito de todas as prestações de preço combinado, poderá obter o registro de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.

Art. 23 - Nas desapropriações não serão consideradas como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 24 - A Prefeitura Municipal 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. 25 – 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 e Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las.

§ 1º – Se o destinatário se recusar a dar recibo ou furtar ao recebimento, ou se for desconhecido o seu paradeiro, o funcionário incumbido da deligência informará esta circunstância ao oficial competente que a certificará, sob sua responsabilidade.

§ 2º – Certificada a ocorrência dos fatos mencionados no parágrafo anterior, a intimação ou notificação será feita por edital na forma desta Lei, começando o prazo a correr 10 (dez) dias após a sua publicação no jornal local.

CAPÍTULO VII
DISPOSIÇÕES PENAIS.

Art. 26 – Constitui crime contra a Administração Pública a pessoa física ou jurídica que:

I – Dar início, que 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 Estado e da Federação;

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 ocular fraudulentamente fato a ele relativo.

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

Prefeitura Municipal de Limeira do Oeste
ESTADO DE MINAS GERAIS
CGC 26.042.556/0001-34

LIMEIRA DO OESTE
DESENVOLVIMENTO EM TODOS OS SENTIDOS
ADM. MUNICIPAL 93 96

de imóveis competentes:

II - Com inexistência de títulos legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo.

Pena: Multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

CAPÍTULO VIII
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 27 - Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA - onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura Municiapal, segundo as exigências da legislação pertinente.

Art. 28 - Esta Lei entrará em vigor na datta de sua publicação, revogam-se as disposições em contrário.

Limeira do Oeste, 28 de novembro de 1994.

ANTONIO FERRARI
PREFEITO MUNICIPAL