



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE SANTO DE MINAS

Rua Cel. Francisco Paulino da Costa, 205 – CEP 37958-000 – Fone (0XX35) 3591-1555 – Fax 3591-1531

Estado de Minas Gerais – CGC 18.241.372/0001-75

Lei nº1001

“Dispõe sobre parcelamento de áreas urbanas e de expansão urbana e da outras providências”.

O Povo do Município de Monte Santo de Minas por seus representantes decreta, e eu em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

Capítulo I

Disposições Preliminares

Art. 1º) Os loteamentos de áreas urbanas ou de expansão urbana deverão observar as disposições desta Lei, da legislação federal (Lei 6766/79) e leis estaduais pertinentes.

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

Parágrafo 2º - Considera-se loteamento, a subdivisão de glebas em lotes destinados à 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. 2º) Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas em lei municipal.

Parágrafo Único - Não será permitido o parcelamento de solo:

- I) Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II) Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (Trinta por cento), salvo as atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- III) Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- IV) Em terrenos onde as condições geológicas não aconselharem a edificação;
- V) Em áreas de preservação ecológica ou naqueles onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Capítulo II

Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento

Art. 3º) Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

- I) As áreas destinadas ao sistema de circulação e implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como os espaços livres de uso público, serão proporcionais a densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvado o disposto no parágrafo 1º deste artigo;
- II) A área mínima dos lotes urbanos residenciais, localizados em zona residencial especial, será de 300m² (trezentos metros quadrados), com frente mínima de 12 (doze) metros.
- III) A área mínima dos lotes urbanos residenciais localizados em zona residencial comum, será de 200m² (duzentos metros quadrados), com frente mínima de 10 metros.
- IV) Quando o loteamento ou desmembramento se destinar a urbanização específica e edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, com aprovação de órgão público competente, os

lotes terão área mínima de 125 m² (cento e vinte cinco metros quadrados), com frente mínima de 5 metros.

- V) As ruas terão largura mínima de 12(doze) metros e leito para carros não inferior a 8(oito) metros.
- VI) Nos loteamentos de conjuntos habitacionais de interesse social, as ruas transversais poderão ser realizadas até o mínimo de 8(oito) metros com passeio até 1,20m(um metro e vinte centímetros), devendo haver, no mesmo sentido, pelo menos uma rua de 12(doze) metros.
- VII) Ao longo das águas e dormentes e das áreas de domínio público ou rodovias, ferrovias, dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificandi" da largura de 15(quinze) metros de cada lado, salvo outras disposições de legislação específica.
- VIII) As vias do loteamento ou desmembramento deverão articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas, a harmonizar-se com a topografia local.

Parágrafo 1º - A percentagem da área pública prevista no inciso I deste artigo, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados a uso industrial, cujos lotes forem maiores do que 15.000m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem será reduzida.

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

Art. 4º) A Prefeitura Municipal poderá complementar, 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,

serviço de esgoto, energia elétrica coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Capítulo III

Do Projeto de loteamento

Art. 5º) antes da elaboração do projeto de loteamento o interessado deverá solicitar a Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para uso do solo, trocado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres, das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando para esse fim, requerimento e planta do imóvel contendo pelo menos:

- I) As divisas da gleba a ser loteada;
- II) As curvas de nível a distância adequada;
- III) A localização dos cursos d'água, bosque e construções existentes;
- IV) A indicação dos arruamentos contínuos 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 respectivas distâncias da área a ser loteada;
- V) O tipo do uso predominante a que o loteamento se destina;
- VI) As características, dimensões e localizações de uso contíguas.

Art. 6º) A Prefeitura Municipal indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento de acordo com as diretrizes do planejamento municipal:

- I) As ruas ou estradas existentes ou projetadas que compõem o sistema viário da cidade ou município, relacionadas com loteamento pretendido e a serem respeitadas;
- II) O traçado básico do sistema viário principal;
- III) A localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários a das áreas livres de uso público;

- IV) As faixas sanitárias do terreno, necessária a escoamento de águas pluviais e as faixas não edificáveis;

Parágrafo Único - as diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de dois anos.

Art. 7º) Orientado pelo traçado das diretrizes, de que trata o artigo anterior, o projeto na escala de 1:1000, contendo desenho e memorial descrito, será apresentado a Prefeitura Municipal, acompanhada do título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel.

Parágrafo 1º - Os desenhos conterão pelo menos:

- I) A subdivisão das quadras em lote, com as respectivas dimensões e numeração;
- II) As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- III) Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação de ruas;
- IV) A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas projetadas;
- V) A indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- VI) Julgado necessário, a Prefeitura poderá exigir certificado de aprovação da Copasa, quanto a rede de distribuição de água.

Parágrafo 2º - O memorial descrito deverá conter, obrigatoriamente pelo menos:

- I) A descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona de usos predominantes;
- II) As condições urbanísticas do loteamento e as limitações, que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes nas diretrizes fixadas;

- 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 dos serviços públicos de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

Capítulo IV

Do Projeto de Desmembramento

Art. 8º) Para a aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade e da 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 pretendida na área.

Art. 9) Aplicam-se ao desmembramento, no que couber as disposições urbanistas exigidas para o loteamento, em especial inciso II art. 3º desta Lei.

Capítulo V

Da Aprovação do Projeto de Loteamento e Desmembramento.

Art. 10º) O projeto de loteamento e desmembramento será aprovado pela prefeitura municipal, uma vez

atendidas as exigências e diretrizes a que atendem os Artigos 5º e 6º.

Art. 11º) Caberá ao Estado o exame e anuência prévia para a aprovação pelo Município, do loteamento ou desmembramento nas seguintes condições:

- I) Quando localizados em área de interesse especial, tais como, as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidos por lei estadual e federal;
- II) Quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do Município, ou que pertença a mais de um município;
- III) Quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000m² (um milhão de metros quadrados).

Art. 12º) O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado ou rejeitado pela Prefeitura dentro do prazo de 60 dias, salvo se houver necessidade de retificação de plantas ou memoriais, hipótese em que o prazo passará a ser constado após o atendimento das exigências legais pelo interessado.

Art. 13º) 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 descrito não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo neste caso, observadas as exigências do Art. 18º.

Capítulo VI

Do Registro do Loteamento e Desmembramento.

Art 14º) 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 seguintes documentos:

- I) Título de propriedade do imóvel;
- II) Histórico dos títulos de propriedade do imóvel abrangendo os últimos 20(vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;
- III) Certidões negativas:
 - a) de 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:
 - 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 relativos 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, quadros e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de dois anos acompanhado do competente instrumento de garantia para execução das obras;
- VI) Exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constaram obrigatoriamente as indicações previstas no art. 20 desta Lei;
- VII) Declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.

Parágrafo 1º - Os períodos referidos nos incisos III, alínea B e IV A, B e D, tomaram por base a data do

pedido de registro do loteamento, devendo todas elas, serem extraídas em nome daqueles que nos mencionados períodos tenham sido titulares reais sobre o imóvel.

Parágrafo 2º - A existência de protestos de ações penais ou de ações pessoais, 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 à comprovação feita, suscitará a dúvida perante o Juiz Competente.

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

Art. 15º) Examinado a documentação e encontrada em ordem o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará a comunicação a Prefeitura e para publicar, em resumo em pequeno desenho de localização da área, edital de pedido de registro em 03(três) vias, consecutivas, podendo ser impugnada no prazo de 15(quinze) dias, contando da ultima publicação.

Parágrafo 1º- Findo o prazo sem impugnação será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros o Oficial do registro de Imóveis encaminhará ao requerente e a Prefeitura para que sobre ela se manifeste no prazo de 05(cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao Juiz competente para decisão.

Parágrafo 2º - A publicação do edital se fará apenas no jornal local, se houver, ou não havendo, em jornal da região.

Parágrafo 3º - O Oficial do Registro de Imóveis que efetuar o registro em desacordo com as exigências desta lei ficará sujeito a multa equivalente a dez

vezes os emolumentos regimentais fixados para o registro, na época em que for aplicada a penalidade pelo Juiz Corregedor do Cartório, sem prejuízo das sanções penais e administrativas cabíveis.

Parágrafo 4º - Registrado o loteamento, o Oficial de Registro comunicará, por certidão, o seu registro a Prefeitura.

Art. 16º) O registro do loteamento será feito por extrato no livro próprio.

Art. 17º) 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 equivalentes urbanos constantes no projeto e do memorial descritivo.

Art. 18º) 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 contato;
- III) A requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lote, com a anuência da Prefeitura.

Parágrafo 1º - A Prefeitura só poderá opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para desenvolvimento urbano ou seja, se tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacentes.

Parágrafo 2º - Nas hipóteses dos incisos II e III, o Oficial do Registro de Imóveis fará publicar, em resumo edital do pedido de cancelamento, podendo este ser impugnado no prazo de 30(trinta) dias contados da ultima publicação. Findo este prazo com ou sem impugnação o processo será remetido ao Juiz competente para homologação do pedido de cancelamento, ouvindo o Ministério Público.

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

Capítulo VII

Dos Contratos

Art. 19º) São irretratáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessa de cessão, os que atribuir direitos a adjudicação compulsória e estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros.

Art. 20º) Os Compromissos de compra e venda, as cessões e promessa de cessão poderão ser feitas por escritura pública ou por instrumento particular de acordo com modelo depositado na forma do inciso VI do artigo 14 e conterão pelo menos as seguintes indicações:

- I) Nome registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes;
- II) Denominação e situação do loteamento, número e data de inscrição;

- III) Descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, áreas e outras características;
- IV) Preço, prazo, forma e local de pagamento, bem como a importância do sinal;
- V) Taxa de juros incidentes sobre 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 demora superior a 03(três) meses;
- VI) Indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado;
- VII) Indicação do índice de correção monetária, condicionada sua Substituição, se necessário, quando for o caso.

Parágrafo Único - O contrato deverá ser firmado em três vias sendo uma para cada parte e a terceira para arquivo no Registro Imobiliário após o registro das anotações devidas.

Art. 21º) Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador bem como da aprovação da Prefeitura, devendo ser depositada no registro de imóveis, em complemento ao projeto original, com a devida averbação.

Art. 22º) Aquele que adquirir a propriedade loteada mediante ato inter-vivos, ou 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 o direito

do herdeiro ou legatário de renunciar a herança legada.

Art.23º) O contrato particular pode ser transferido por simples trespasse, lançado no verso das vias em poder das partes ou por instrumento em separado, declarando-se o número de registro do loteamento o valor da cessão e a qualificação do cessionário, por escrito, pelas partes ou quando registrada a cessão.

Capítulo VIII

Da Classificação das Áreas do Território Municipal.

Art. 24º) Para fins desta Lei, o território do município se compõe de :

- I) Perímetro Urbano ou Área Urbana é aquela que não sendo rural, compreende dentro dos seus limites as edificações e melhoramentos públicos destinados a habitação, a indústria, comércio e serviços, tendo limites e linhas demarcadas definidas em Lei própria.

- II) Área de Expansão Urbana é a área contígua e circundante do Perímetro ou área urbana, estabelecida nesta lei, situada até o máximo de 1.000m(um mil) metros da linha demarcada do Perímetro Urbano.

- III) Área ou Zona rural é a destinada as atividades: Agrícola, pecuária, extrativa, vegetal ou agro-industrial, e que, independentemente de sua localização, esteja situada além da zona de expansão urbana, até as divisas do território do Município, sujeita a legislação federal própria.

Parágrafo Único - A Área de Expansão Urbana, nas partes ainda não urbanizadas ou desapropriadas para fins de urbanização, continuará sendo regida pela legislação federal própria da zona rural.

Capítulo IX

Disposições Gerais

Art. 25º) É vedado vender ou prometer vender parcela do loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 26º) Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.

Parágrafo 1º - Ocorrendo a suspensão de pagamento das prestações restantes, na forma de caput deste artigo, o adquirente efetuará o depósito das prestações devidas junto ao registro de imóvel competente, que as depositará em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no artigo 666, inciso I do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá de prévia autorização judicial.

Parágrafo 2º - A Prefeitura municipal, promoverá a notificação ao loteador prevista no caput deste artigo.

Parágrafo 3º - Regularizado o loteamento pelo loteador, este promoverá judicialmente a autorização, para levantar as prestações depositadas, com os acréscimos de juros e correção monetária, sendo necessária, a citação da Prefeitura para integrar processo judicial, aqui previsto, bem como audiência do Ministério Público.

Parágrafo 4º - Após reconhecimento judicial de regularidade do loteamento, o loteador notificará os adquirentes dos lotes, por intermédio do Registro de Imóvel competente, para que passem a pagar diretamente as prestações, a contar da data da notificação.

Art. 27º) O foro competente para os procedimentos judiciais previstos na Lei, será sempre o desta Comarca.

Art. 28º) As intimações e notificações previstas nesta lei, devendo ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante do meio dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos desta Comarca.

Parágrafo 1º - Se o destinatário se recusar a dar recibo ou se furtar ao recebimento, ou se for desconhecido o seu paradeiro, o funcionário incumbido da diligência informará essa circunstância ao Oficial competente que se certificará, sob sua responsabilidade.

Parágrafo 2º - Certificada, a ocorrência mencionada no parágrafo anterior, a intimação ou notificação será feita por edital na forma de lei, começando o prazo a correr dez dias após a última publicação.

Capítulo X

Disposições Penais

Art. 29º) Constitui crime contra a Administração Pública:

- I) Dar início de qualquer modo de efetuar loteamento ou desmembramento de solo para fins urbanos, sem autorização do órgão competente ou em desacordo com as disposições desta lei.

Art. 30º) as demais disposições, penas e normas pertinentes devem ser seguidas segundo dispõe os itens I e II e artigos 51 e 52 da Lei 6766/79.

Capítulo XI

Disposições Finais

Art. 31º) Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos, dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) e da aprovação da Prefeitura Municipal.

Art. 32º) Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação revogadas as disposições em contrário.

Monte Santo de Minas, 09 de setembro de 1991.

Sebastião de Castro Teixeira
Prefeito Municipal

Manoel Soares de Morais
Chefe de Gabinete