LEI N.º 3.143, DE 14 DE MARÇO DE 2018.

Dispõe sobre o parcelamento e desmembramento de terrenos, no perímetro urbano da cidade de Unaí (MG), em áreas loteadas e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE UNAÍ, Estado de Minas Gerais, no uso da atribuição que lhe confere o artigo 96, inciso VII da Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal de Unaí decreta e ele, em seu nome, sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÃO PRELIMINAR

Art. 1º O parcelamento e desmembramento de terrenos, no perímetro urbano da cidade de Unaí (MG), em áreas loteadas, nos termos do parágrafo único do artigo 5º da Lei Complementar n.º 44, de 25 de março de 2003, que dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Unaí, serão regidos por esta Lei e em caráter suplementar às seguintes normas:

I – Lei n.º 806, de 30 de março de 1976, que dispõe sobre loteamento urbano no Município de Unaí;

II – Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências; e

III – Lei Federal n.º 9.785, de 29 de janeiro de 1999, que altera o Decreto-Lei Federal n.º 3.365, de 21 de junho de 1941, que dispõe sobre desapropriação por utilidade pública e as Leis n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre registros públicos e dá outras providências e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

§ 1º Não é escopo desta Lei contrariar lei municipal e nem as leis federais referidas neste artigo, mas suplementá-las nas situações não previstas e que se faz necessário regulamentar na área urbana de Unaí.

§ 2º A opção de realizar o parcelamento pelo sistema de condomínio urbanístico será regida pela Lei n.º 3.068, de 16 de janeiro de 2017, que não é o escopo desta Lei, pois aquela trata de parcelamento em área restrita a uso particular estabelecido por unidades autônomas moduladas em fração ou cota ideal de condôminos.

CAPÍTULO II

DAS CONDIÇÕES GERAIS

Art. 2º Fica permitido o parcelamento, de acordo com esta Lei e sem prejuízo das demais normas urbanísticas aplicáveis à matéria, bem como atendidas as condições previstas nos parágrafos deste artigo, dos seguintes terrenos:

I – urbanos e originários de loteamentos de chácaras ou parcelamentos aprovados e legalmente registrados em Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Unaí; e

II – que possuam áreas cujas dimensões não favoreçam um parcelamento adequado para um melhor aproveitamento das áreas loteáveis e que, no parcelamento inicial, resultou em quadras ou áreas maiores, e que as propostas atuais do respectivo desmembramento geram lotes desproporcionais.

§ 1º Só poderão ser objeto de parcelamento, nas condições a serem estabelecidas, as áreas inscritas no perímetro urbano da cidade descrito pela Lei nº 2.797, de 14 de novembro de 2012, que estabelece o perímetro urbano válido para o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Unaí.

§ 2º A abertura de novas vias de comunicação ou prolongamento de qualquer outra via pública, na área a ser parcelada, dependerá da análise e aprovação da Prefeitura Municipal de Unaí e implicará sempre em prévia licença e fiscalização, ouvidos os seus órgãos técnicos e observadas as normas da legislação pertinente.

§ 3º Não serão admissíveis, para efeitos de lançamento na Prefeitura, quaisquer atos de alienação ou transferência de lotes com área e frente inferiores às estabelecidas em lei, ressalvadas as situações com implicações jurídicas definidas com antecedência.

§ 4º Para efeito do parcelamento urbano descrito por esta Lei, fica dispensado o percentual correspondente a 35% (trinta e cinco por cento) de área pública, exigível para os parcelamentos com abertura ou prolongamento de ruas, considerando que os casos que se enquadram nesta Lei são atípicos e restritos a áreas loteadas, devendo, por isso, ser tratados de forma exclusiva para um melhor planejamento do espaço urbano, em prol da funcionalidade, custos e benefícios;

§ 5º Fica estabelecido que as áreas de abertura de ruas sejam de domínio público e que será obrigatória a reserva de 5% (cinco por cento) da respectiva área parcelada para uso institucional.

§ 6º Fica o Poder Executivo autorizado a permitir, atendido o interesse público e a seu critério, que a reserva de 5% (cinco por cento) de área para uso institucional, estabelecida na forma do parágrafo 5º deste artigo, recaia somente sobre o imóvel pertencente obrigatoriamente ao perímetro urbano, quando a área a ser loteada corresponder a loteamento distinto de um mesmo proprietário, desde que a respectiva proposta de parcelamento englobe toda a área, considerando, todavia, que o precitado percentual incidirá sobre a mesma.

§ 7º Ainda, com referência ao disposto no parágrafo 5º deste artigo, presume-se que as áreas públicas já estejam definidas na circunvizinhança através do loteamento original e que foram determinadas pelas exigências legais pertinentes na época da aprovação do loteamento.

§ 8º Para maior esclarecimento do inciso II deste artigo, as quadras referidas são aquelas originárias de loteamentos ou chácaras que resultem em alguma propriedade ou imóvel com área que possa ser novamente parcelada e que esteja registrada no Cartório de Registro de Imóveis local, em nome do loteador ou de comprador, que possua os lotes unificados ou revertidos em área maior por processo de remembramento no perímetro urbano.

Art. 3º O interessado na aprovação do parcelamento requerido deverá, a critério do órgão competente e, segundo as diretrizes do plano urbanístico de Unaí, executar os seguintes equipamentos urbanos e serviços públicos de acordo com o grade – nível de referência oficial medido do eixo longitudinal da rua existente – mais próximo, aprovado pela Prefeitura:

I – a terraplanagem de todas as vias abertas ou prolongamentos que tenham acesso à área a ser parcelada, tomando como referência o grade do sistema viário nas proximidades;

II – as obras de consolidação para a boa conservação dessas ruas que forem consideradas indispensáveis à vista das condições viárias e sanitárias do terreno a arruar;

III – a construção de sistema de captação de águas pluviais quando for verificada a impossibilidade de se obter o seu escoamento natural ao longo das vias projetadas;

IV – a pavimentação das novas vias públicas e prolongamentos, incluindo a construção das sarjetas e dos meios-fios; e

V – a construção de redes de água, redes de esgotos sanitários e redes de luz e energia.

§ 1º No caso do inciso IV deste artigo a Prefeitura determinará o tipo de pavimentação.

§ 2º As redes cujas responsabilidades não sejam diretamente da Prefeitura continuam, para efeito desta Lei, sob a regulamentação específica dos respectivos órgãos, devendo os projetos destas redes serem por eles aprovados e exigida a respectiva execução.

Art. 4º Além das execuções previstas no artigo 3º desta Lei e dos projetos respectivos, o interessado apresentará anteprojeto de abastecimento de água e esgotos sanitários, projeto de rede de escoamento de águas pluviais e superficiais e, ainda, projeto de distribuição de luz e energia, todos devidamente aprovados pelos órgãos responsáveis por cada setor técnico, quando for o caso.

§ 1º O interessado indicará o nome das firmas individuais ou coletivas que executarão, custeadas por ele, as obras previstas no artigo 3º e no *caput* deste artigo, devendo proceder à anexação dos respectivos contratos.

§ 2º A Prefeitura poderá, em qualquer caso, rejeitar projetos e contratos propostos indicando os pontos essenciais que resultarem na rejeição.

§ 3º Em parcelamentos de áreas adjacentes às edificações contínuas que impliquem o prolongamento viário existente, a Prefeitura exigirá, ainda, a instalação de bocas de lobo e respectivas grelhas e de redes de distribuição de luz e energia, caso as novas vias venham a dar continuidade ao sistema viário já existente e estas devem, portanto, seguir o mesmo padrão técnico de infraestrutura.

§ 4º Em nenhuma hipótese deixará de ser obrigatória a implantação dos serviços descritos no artigo 2º desta Lei.

CAPÍTULO III

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DO PROJETO

Art. 5º Para aprovação do projeto, o requerente interessado em abertura de logradouro público e parcelamento de terreno em quadras ou terrenos de área loteada deverá requerer à Prefeitura a afixação das diretrizes a serem obedecidas na elaboração do projeto, instruindo o pedido com os seguintes documentos:

I – escritura pública do terreno registrada em Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;

II – certidões negativas contemporâneas ou pedido:

a) de débito de tributos federais, estaduais e municipais;

b) de débito para com autarquias federais, estaduais e municipais, indicadas pela autoridade administrativa; e

c) de ações e ônus reais sobre o imóvel.

III – levantamento topográfico efetuado no imóvel;

IV – planta topográfica do terreno na escala de 1:1000 (um por mil), dela constando:

a) o relevo do solo por meio de curvas de nível, de altitude equidistante de um metro;

b) os nomes dos confrontantes;

c) as vias de comunicação provisória, construções e as demais indicações topográficas que possam caracterizar o imóvel; e

d) os arruamentos existentes nas áreas confinantes.

V – a especificação dos equipamentos urbanos e serviços públicos existentes na área e adjacências.

§ 1º As certidões negativas previstas nas alíneas "a" e "b" do inciso II deste artigo serão exigidas em relação aos imóveis, ao proprietário ou condômino e ao loteador.

§ 2º A falta de cumprimento das exigências previstas no inciso II deste artigo impede a aprovação do parcelamento, seja de loteamento ou desmembramento, até o pagamento dos débitos ou liberação judicial.

§ 3º As plantas referidas no inciso IV deste artigo devem ser apresentadas em 3 (três) vias impressas e uma cópia digital para arquivo.

Art. 6º As diretrizes estabelecidas no *caput* do artigo 5º desta Lei serão fornecidas pelo órgão competente da Prefeitura.

§ 1º A fixação das diretrizes pelo órgão competente terá como objetivo:

I – definir correções de terrenos necessárias à implantação dos lotes;

II – compatibilizar o projeto proposto com os planos urbanos existentes;

III – definir critérios para escolher a localização das áreas de uso comunitário e institucional, quando a Prefeitura tiver algum interesse social para a área;

IV – definir normas para compatibilizar o projeto proposto com as áreas adjacentes ou contíguas; e

V – fixar o tipo de pavimentação, nos termos do parágrafo 1º do artigo 3º se for o caso.

§ 2º Além das outras atribuições, caberá ao órgão competente:

I – rever a nomenclatura dos bairros, vilas e logradouros para eliminação de duplicidade e impropriedade;

II – propor desapropriação de terrenos para a adequada urbanização;

III – enviar a documentação pertinente a novos loteamentos aprovados aos órgãos responsáveis pelo controle e atualização do Cadastro Técnico Municipal; e

IV – manter o arquivo de projetos e memoriais descritivos dos novos lotes permanentemente atualizados.

Art. 7º Para a fixação das diretrizes a serem observadas no projeto, sempre que se fizer necessário e como medida de continuidade física, poderá ser exigido estudo demonstrativo, através de levantamento altimétrico, da possibilidade de integração da área a ser arruada com o sistema viário já existente.

Art. 8º Será emitido relatório em 3 (três) vias, contendo as diretrizes estabelecidas pelos órgãos técnicos da Prefeitura, devendo uma das vias ser entregue ao interessado, juntamente com uma das vias da planta topográfica.

§ 1º Sempre que necessário, as diretrizes de terraplanagem e intervenções no relevo do terreno serão anotadas nas vias da planta topográfica.

§ 2º O prazo máximo para o estudo e comunicação das diretrizes básicas será de 60 (sessenta) dias, deduzindo-se, para esse fim, o atraso verificado por responsabilidade da parte interessada.

§ 3º As diretrizes fixadas pela Prefeitura vigorarão pelo prazo de 1 (um) ano e poderão ser alteradas durante a tramitação do processo de aprovação do projeto, se assim o exigirem as novas circunstâncias legais de ordem urbanística ou interesse público que sobrevierem.

(Fls. 7 da Lei n.º 3.143, de 14/3/2018)

Art. 9º Elaborado o projeto definitivo, com fundamento nas diretrizes fixadas pela Prefeitura, o interessado pedirá a sua respectiva aprovação juntando os seguintes documentos:

I – a organização do projeto em plantas na escala 1:1.000 (um por mil) em 4 (quatro) vias, contendo as seguintes indicações:

a) o relevo do solo por meio das curvas de nível de metro em metro;

b) as indicações do sistema de escoamento das águas pluviais e das águas servidas e respectivas redes;

c) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento;

d) os recuos exigidos;

e) as vias públicas e espaços livres e acessórios;

f) as dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;

g) os espaços vazios que não foram definidos devidamente cotados;

h) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração dos lotes;

i) o zoneamento, o uso e utilização das áreas do parcelamento; e

j) a orientação do parcelamento na planta geral.

II – perfis longitudinais (grade) tirados da linha dos eixos de cada via pública ou praça, em 3 (três) vias, nas escalas 1:1000 (um por mil) na horizontal e 1:100 (um por cem) na vertical;

III – seções transversais de todas as vias, em número suficiente para cada uma delas, na escala de 1:200 (um por duzentos) em 3 (três) vias;

IV – quadro estatístico da área total do terreno, espaços livres, abrangendo o sistema viário, de uso institucional que porventura a Prefeitura necessitar, especificando o respectivo dimensionamento;

V – memorial descritivo do parcelamento;

VI – anteprojeto, em 2 (duas) vias, do sistema de esgoto sanitário, indicando o local de lançamento dos resíduos, bem como anteprojeto de distribuição de água potável, obedecidas as normas adotadas pelo órgão responsável;

VII – comprovante do pagamento das taxas de aprovação do projeto de loteamento ou desmembramento; e

VIII – modelo do contrato padrão de promessa de venda de lotes.

Parágrafo único. Além dos documentos mencionados nos incisos I a VIII deste artigo, o interessado apresentará os projetos de arborização das ruas, da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais, da rede de abastecimento de água potável, das redes de distribuição de luz e energia e da pavimentação das praças e vias de comunicação.

Art. 10. O prazo máximo para aprovação dos projetos e expedição do alvará de licença para início das obras é de 120 (cento e vinte) dias, contados da data do respectivo protocolo da Prefeitura, deduzindo-se o atraso verificado por responsabilidade do loteador, se for o caso.

Art. 11. A aprovação do loteamento ou desmembramento depende de decreto do Prefeito Municipal, ouvidas, quando for o caso, as autoridades sanitárias e os membros do Conselho Municipal de Planejamento Urbano – Compur.

Parágrafo único. O alvará de licença para a execução das obras apenas será concedido após análise da Secretaria Municipal de Governo e deferimento do pedido do parcelamento pelo Prefeito Municipal.

Art. 12. Em qualquer tempo poderão ser alterados os planos de parcelamento de loteamento ou desmembramento de terrenos aprovados pela Prefeitura, quando houver razão justificada, desde que se observem, na execução dos novos projetos, as disposições da presente Lei e haja anuência prévia dos titulares de direito sobre os lotes vendidos ou prometidos à venda.

CAPÍTULO IV

DAS NORMAS TÉCNICAS

Art. 13. Nos planos de loteamento ou desmembramento o levantamento topográfico será amarrado à rede de triangulação do Município, consubstanciada na planta cadastral de escala 1: 2.000 (um por dois mil), devendo ainda constar de todas as plantas a orientação verdadeira (o norte verdadeiro).

Art. 14. O nivelamento exigido terá como base a referência de nível – RN –fornecida pela Prefeitura.

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

Art. 16. Todas as peças que constituem o projeto devem ser assinadas pelo requerente (proprietário ou condôminos) e pelo autor, constando, expressamente nas mesmas os registros deste no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – Crea – ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU –, na Prefeitura, bem como a sua responsabilidade pelas dimensões cotadas no projeto.

Art. 17. As pranchas do projeto devem obedecer às normas indicadas pela Associação Brasileira de Normas técnicas – ABNT.

Art. 18. O memorial descritivo deverá ser circunstanciado com informação precisa sobre as características do projeto, contendo, no mínimo, o seguinte:

I – a discrição sucinta do projeto, com as suas características e destinação;

II – a indicação dos espaços livres (sistema viário e de uso recreativo ou de lazer) e das áreas remanescentes, quando for o caso;

III – o número de unidades residenciais e o número previsto de habitantes;

IV – a densidade bruta (hab/ha);

V – a indicação dos equipamentos urbanos e dos serviços públicos existentes no parcelamento e loteamento adjacente e o modo de se estabelecerem as conexões necessárias a sua utilização;

VI – a especificação dos serviços públicos a serem feitos no loteamento com o respectivo cronograma de execução; e

VII – a demonstração de viabilidade de realização dos equipamentos e serviços públicos projetados para o parcelamento, com a estimativa dos respectivos custos.

Art. 19. A nomenclatura dos lotes e ruas será estabelecida na forma da legislação pertinente.

§ 1º Sob nenhum pretexto será dado a qualquer parcelamento ou logradouro público nomes de pessoas vivas, de organizações ou associações.

§ 2º Será permitida a nomenclatura assemelhada à dos loteamentos, bairros ou ruas já existentes, sem que apresente dúvidas ou ambiguidades.

§ 3º Os novos parcelamentos com abertura de ruas serão caracterizados por expressões complementares ao loteamento original com nomes sugestivos, ficando excluídas outras nomenclaturas que possam criar ambiguidades.

§ 4º A numeração das quadras, localização e fixação das placas toponímicas ficarão a cargo da Prefeitura.

CAPÍTULO V

DOS PROJETOS

Art. 20. Os espaços livres são constituídos pelas áreas públicas e semi-públicas, ficando estabelecidos os seguintes critérios mínimos para seu dimensionamento:

I – sistema viário (avenidas e ruas de circulação) não terá um percentual mínimo pré-estabelecido, devido às circunstâncias já restritivas da área total;

II – espaços livres (áreas verdes e áreas de lazer) não terão obrigatoriedade de ser deixados pelo loteador; e

III – áreas de uso institucional (destinada à administração, educação, culto, saúde, cultura, etc...) deverão ser obrigatoriamente deixadas pelo loteador.

§ 1º A localização e uso das áreas institucionais deverão ser indicados por órgãos técnicos da Prefeitura, no processo de aprovação do parcelamento, segundo os preceitos desta Lei.

§ 2º Uma vez apreciado o projeto, as áreas de uso institucional previstas no item III são reservadas exclusivamente para os fins previstos neste artigo e serão objeto de escritura pública logo após sua aprovação definitiva e sua inscrição no cartório de registro de imóveis.

§ 3º Só haverá a obrigatoriedade da reserva da área verde, definida no item II como espaços livres, se o parcelamento, pela sua localização e contato direto com áreas que mantenham características ambientais ecológicas, implicarem na incidência de legislação do meio ambiente.

§ 4° Ainda com referência à definição de espaços livres no item II, para o escopo desta Lei, a praça está definida como área pública para recreação, lazer, convívio social e circulação de pedestres, tratada com a presença de vegetação cuidada dentro das técnicas do paisagismo urbano.

§ 5º A praça poderá ser exigida no projeto se a área a ser novamente loteada possuir dimensões suficientes para criar uma área de praça que cumpra a função recreativa e de lazer, convívio social e circulação da população da localidade, mediante a comprovação de que há carência desta função no loteamento original.

Art. 21. Para os casos de desmembramento ou subdivisão de áreas urbanas definidas nesta Lei, os lotes urbanos deverão atender aos seguintes requisitos:

I – área mínima de 360 m^2 (trezentos e sessenta metros quadrados), com o mínimo de 12,00m (doze metros) de testada nas avenidas e ruas distribuidoras e coletoras, exceto nos lotes das esquinas que terão área mínima de 450m^2 (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 15,00 m (quinze metros);

II – área mínima de 300 m^2 (trezentos metros quadrados), com o mínimo de 10,00 m (dez metros) de testada nas ruas de acesso ou locais, exceto nos lotes das esquinas que terão área mínima de 360 m^2 (trezentos e sessenta metros quadrados), com o mínimo de 12,00 m (doze metros) de testada;

III – prevalecer o formato regular; e

IV – prevalecer as divisões normais aos alinhamentos.

§ 1º No caso de cruzamento de ruas de hierarquias diferentes, definidas pelos inciso I e II deste artigo, prevalecerá como área mínima do lote de esquina aquele que possuir a maior hierarquia.

§ 2º A Prefeitura poderá dispensar as condições exigidas neste artigo, a critério da autoridade competente, nos casos previstos no artigo 30 desta Lei.

Art. 22. 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 densidade das áreas servidas, observando-se os seguintes critérios:

I – avenidas: largura mínima de 20,00 m (vinte metros);

II – ruas distribuidoras e coletoras: largura mínima de 15,00 m (quinze metros);

(Fls. 12 da Lei n.º 3.143, de 14/3/2018)

III – ruas de acesso ou locais: largura mínima de 10,00 m (dez metros); e

IV – ruas em *cul-de-sac*: largura mínima de 10,00 m (dez metros), comprimento máximo de 100,00 m (cem metros) e 18,00 m (dezoito metros) no mínimo, o raio da praça terminal quando esta for, respectivamente, em forma de cabeça de martelo ou circular;

§ 1º Para todas as vias, a rampa máxima é de 17% (dezessete por cento) e as declividades de 11% (onze por cento) são consideradas normais.

§ 2º A declividade mínima para todas as vias de comunicação será de 1,5% (um e meio por cento), assegurando-se o escoamento das águas pluviais.

§ 3º O logradouro público destinado à circulação de pedestres e veículos será dotado de calçadas laterais ou de espaços a elas destinadas, com largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) a 2,00 m (dois metros) da frente dos lotes, medidas que serão determinadas para os casos específicos, conforme a tendência das vias e circulação do local.

§ 4º Cada passeio deverá ter o mínimo de 1/5 (um quinto) da largura total da via considerada até o máximo de 5,00 m (cinco metros).

§ 5º Nas ruas em *cul-de-sac* cada passeio deverá ter no mínimo as mesmas proporções da via considerada no artigo anterior.

§ 6º No cruzamento de vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo igual a 5,00 m (cinco metros).

§ 7º As disposições do § 6º deste artigo não se aplicam a cruzamento esconso que fica subordinado a outros critérios, a juízo da Prefeitura.

CAPÍTULO VI

DA EXECUÇÃO DOS PROJETOS

Art. 23. Após a emissão de alvará de licença para a execução das obras de abertura de logradouro público e parcelamento do terreno terá o loteador o prazo de 12 (doze) meses para executá-lo.

§ 1º O loteador facilitará a fiscalização permanente da Prefeitura na execução das obras e serviços, inclusive quanto à qualidade dos materiais empregados e padrões dos serviços executados, utilizando-se, se necessário, testes.

§ 2º Caso o loteador não execute as obras mencionadas no prazo determinado pelo *caput* deste artigo, a Prefeitura poderá, em ato administrativo próprio, fundado no interesse de incentivo ao loteamento, revalidar o Alvará de Licença.

Art. 24. Após entrega à Prefeitura do arruamento, com toda infraestrutura implantada na área parcelada, será emitido decreto de aprovação do parcelamento.

§ 1º O loteador instruirá pedido ao cartório de registro de imóveis para a inscrição do parcelamento, apresentando os documentos exigidos conforme a legislação em vigor que regula o parcelamento urbano.

§ 2º O loteador ficará obrigado, logo após a edição do decreto de aprovação do parcelamento, a comprovar perante a Prefeitura Municipal a inscrição do mesmo no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º A comprovação prevista no parágrafo 2º deste artigo se dará até 30 (trinta) dias, contados a partir da efetivação da inscrição e mediante certidão do oficial de registro de imóveis.

§ 4º Após a inscrição do parcelamento, serão averbadas as áreas pertencentes ao Município em ficha da Divisão de Material e Patrimônio da Secretaria Municipal da Administração, com as indicações para sua localização no cartório de registro de imóveis.

Art. 25. Fica vedado ao loteador alienar os lotes através de contrato preliminar de compra e venda ou fazer qualquer tipo de publicidade para venda antes da edição do decreto de aprovação do parcelamento.

Art. 26. A Prefeitura não permitirá o uso dos lotes em:

I – parcelamentos aprovados quando houver infração dos requisitos estabelecidos nesta Lei; e

II – em imóveis parcelados ou desmembrados em desacordo com dispositivos legais anteriores a esta Lei até que se proceda à sua regularização.

Art. 27. A Prefeitura poderá, no caso do artigo 26 desta Lei, decretada a suspensão dos efeitos legais ou caducidade do ato de aprovação do loteamento, impedir ou demolir, pelos meios legais, as construções, edificações, obras ou serviços de qualquer natureza que se efetuarem nos imóveis, bem como embargar ou interditar as obras e serviços.

§ 1º A suspensão ou caducidade da aprovação serão comunicadas, de imediato, ao oficial de registro de imóveis que tiver procedido à inscrição e a Prefeitura promoverá judicialmente o cancelamento das inscrições ou registros irregulares e a responsabilidade civil e criminal dos infratores.

§ 2º No embargo ou interdição das obras e serviços poderá ser estipulada multa de até 2/3 (dois terços) do valor do imóvel, assegurada ao infrator defesa em processo administrativo.

§ 3º A aplicação da multa se dará apenas no caso de o infrator não cumprir as exigências do auto de embargo ou interdição e prosseguir na execução das obras e serviços, sem prejuízo do disposto no *caput* deste artigo.

CAPITULO VII

DOS DESMEMBRAMENTOS EM RUAS LIMÍTROFES DE ÁREAS LOTEADAS

Art. 28. Os loteamentos onde existem ruas marginais que limitam áreas remanescentes não loteadas com áreas loteadas obedecerão às seguintes determinações:

I – Nas ruas que possuem infraestrutura urbana completa, os desmembramentos de lotes só serão permitidos se na área não loteada for previsto no parcelamento proposto um percentual de no mínimo 5% (cinco por cento) de área institucional para uso público;

II – Nas ruas que não possuem infraestrutura urbana ou que a infraestrutura estiver incompleta, os desmembramentos de lotes só serão permitidos nas condições do inciso I deste artigo se o proprietário do imóvel entregar pronta a infraestrutura urbana completa;

III – No caso do proprietário pretender desmembrar apenas um lote, dimensionado segundo as condições mínimas do Plano Diretor Urbano para a zona em que o loteamento está inserido, a área institucional não poderá resultar em área e dimensões que sejam inferiores ao lote mínimo estabelecido pelo Plano Diretor; e

IV – Não será permitido o desmembramento nas ruas em que os lotes a serem parcelados confrontarem ou fizerem fundos com área verde ou área de preservação ambiental.

Parágrafo único. Para maior esclarecimento deste artigo, a infraestrutura completa refere-se aos projetos e execução de arborização da rua, da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais, da rede de abastecimento de água potável, da rede de distribuição de luz e energia e da pavimentação de via.

Art. 29. Nas ruas que não se originaram de loteamentos, mas que, por concessão de uso ou por servidão pública, adquiriram caráter definitivo de via de circulação pública só poderão ter lotes desmembrados em seus alinhamentos depois de definidas por projeto urbanístico e executado a infraestrutura completa.

Parágrafo único. Para o desmembramento efetivo da condição definida no *caput* deste artigo será exigido também o percentual da área institucional, na forma definida no artigo 28.

CAPÍTULO VIII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 30. Sempre que os interessados na execução de obras e equipamentos urbanos se dispuserem a assumir os ônus decorrentes desses serviços, custeando-lhe integralmente o preço, poderão ser autorizados a contratá-las com firmas ou empresas empreiteiras, devidamente registradas na Prefeitura, desde que sejam observados os seguintes critérios:

I – caso nas áreas em questão existam lotes irregulares ocupados por moradores que tenham edificado residência ou comércio antes do parcelamento proposto, estes poderão ser regularizados, conforme se apresentam;

II – em razão da ocupação mencionada no inciso I deste artigo, se o terreno remanescente ficar impossibilitado de cumprir todos os requisitos apresentados no parágrafo 1º do artigo 21 desta Lei, segue a concessão do parágrafo 2º do mesmo artigo; e

III – a proposta de parcelamento deverá ser apresentada em estudo preliminar para análise antecipada do órgão técnico da Prefeitura, depois de anexado o levantamento topográfico do terreno na situação em que se encontrar, para que a Prefeitura trace as diretrizes do parcelamento, em conformidade com os dispositivos aplicáveis desta Lei.

Art. 31. Decreto do Prefeito Municipal deverá constituir Comissão Especial de Levantamento de Parcelamento de Terrenos Irregulares para verificar:

I – os parcelamentos e desmembramentos de terrenos inscritos no cartório de registro de imóveis em época anterior à presente Lei, sem que tivessem sido aprovados;

II – os parcelamentos e desmembramentos anteriores feitos em desacordo com a legislação e que foram ocupados por moradores de forma clandestina; e

III – as situações de fato criadas que não se enquadram na observância desta Lei, mas que comprovadamente tenham inconformidades legais.

§ 1º A comissão deverá atualizar as informações no Cadastro Técnico Imobiliário e informar aos interessados sobre as condições, no sentido de ser regularizada a situação do parcelamento ou desmembramento de terrenos irregulares, mediante a sua adequação aos termos desta Lei, propondo ao Prefeito Municipal a alteração do projeto.

§ 2º A comissão opinará sobre a aplicação das disposições da presente Lei que dependem de critério ou juízo da Prefeitura, depois de ouvida a Procuradoria Geral do Município.

§ 3º O decreto referido no *caput* deste artigo regulamentará a composição e atuação da comissão que deverá conter membros do Cadastro Técnico Municipal e do Departamento de Fiscalização Urbana da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Urbanos.

Art. 32. Os pedidos de aprovação de parcelamento ou desmembramento de imóveis ainda não aprovados pela Prefeitura à data da publicação desta Lei devem ser adaptados às disposições desta, a critério da Administração, salvo se cumpridas todas as formalidades e observados os atos essenciais previstos na lei anterior e a aprovação depender de ato final da Prefeitura.

Art. 33. Esta Lei entra em vigor após decorridos 30 (trinta) dias de sua publicação.

Unaí, 14 de março de 2018; 74º da Instalação do Município.

JOSÉ GOMES BRANQUINHO
Prefeito Municipal

WALDIR WILSON NOVAIS PINTO FILHO
Secretário Municipal de Governo