

LEI nº 032 de 28 de novembro de 1983.

“Institui normas relativas ao parcelamento do solo no Município de Itaquiraí, dando outras providências”.

A CÂMARA MUNICIPAL DE ITAQUIRAI, ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, aprovou, e eu Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - O parcelamento do solo no Município de Itaquiraí, para fins urbanos será regido por esta lei.

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 2º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta lei e da legislação federal e estadual 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 prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 3º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zona urbana ou na de expansão urbana, definida em 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 saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

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

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

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

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO.

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

I - As áreas destinadas ao sistema de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público não ser inferiores 35% (trinta e cinco por cento) da gleba;

II - Os lotes terão área mínima de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) com frente mínima de 12 (doze) metros, salvo quando a legislação federal ou estadual determinar maiores exigências ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos competentes;

III — ao longo das águas correntes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa "*non aedificandi*" de no mínimo 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores da legislação específica das esferas federal e estadual.

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes, oficiais, existentes ou projetadas, sendo obrigatória a continuidade do traçado e devendo harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º - A percentagem de área pública prevista no inciso I deste artigo não se aplica aos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores de 15000 m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poder ser reduzida a critério, aplicando-se as mesmas disposições a loteamento com área superior a 5000 m² (cinco mil metros quadrados), destinados a recreio ou atividades, julgadas pelo Poder Executivo de interesse do Município.

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

Art 5º - O Poder público complementarmente poder exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa "*non-aedificandi*" destinada a equipamentos urbanos ou comunitários.

Parágrafo Único - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos energia elétrica, coleta de água pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Art. 6º - Para aprovação do loteamento a Prefeitura Municipal exigira do loteador a execução das seguintes obras de infra-estrutura:

- I** - Vias de circulação e arruamento;
- II** - demarcação dos lotes, quadras e logradouros;
- III** - rede de energia elétrica;
- IV** - rede de distribuição de água potável;
- V** - arborização;
- VI** - iluminação publica.

CAPÍTULO III DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 7º - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado dever 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 comunitário, apresentando para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

- I** — as divisas da gleba a ser loteada;
- II** - as curvas de nível distância adequada, quando exigidas por lei, municipal ou estadual;
- III** — a localização dos cursos d' água, bosque e construções existentes;
- IV** - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização dos equipamentos urbanos e comunitário existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias das áreas a serem loteadas;
- V** - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- VI** - as características, dimensões e localização de zonas de uso contíguas.

Art. 8º - A Prefeitura Municipal indicará nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual ou municipal;

- I** - as ruas ou estradas existentes e projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do Município, relacionadas com o 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 e das áreas livres de uso público;

IV — as faixas sanitárias do terreno necessária 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.

Art. 9º - Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais o projeto, contendo desenhos e memorial descritivo será apresentado à Prefeitura Municipal, acompanhado o título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel.

Parágrafo Único - Os desenhos conterão pelo menos:

I - a subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e numerações;

II - o sistema de vias e respectiva hierarquia;

III - as dimensões lineares e angulares 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 de praças;

V — a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - a indicação em plantas e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

Parágrafo Único - o memorial descritivo dever conter obrigatoriamente, pelo menos:

I - a descrição sucinta do loteamento com as suas características a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

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

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

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

CAPÍTULO IV DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 10 - Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento a

Prefeitura Municipal, acompanhado de título de propriedade e de 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 de divisão dos lotes pretendida na área.

Art. 11 - Aplicam-se ao desmembramento no que couber a disposição urbanística exigidas para o loteamento, em especial, o inciso II do artigo 4º e artigo 5º desta lei.

Parágrafo Único - O Poder Executivo poder fixar por Decreto os requisitos para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja destinação da área publica tenha sido inferior à mínima prevista no § 1º do artigo 4º desta lei.

CAPÍTULO V

DA APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO OU DESMEMBRAMENTO.

Art. 12 - Apresentado o Projeto de loteamento, e estando de acordo com as normas e diretrizes estabelecidas pelo Poder Público, a Prefeitura Municipal expedirá visto provisório.

§ 1ª - O visto provisório autorizará o loteador a iniciar a execução do loteamento de acordo com o projeto apresentado.

§ 2º - O visto provisório não implicar em obrigatoriedade de aprovação pela Prefeitura Municipal, se o loteamento no for executado em conformidade com o projeto apresentado.

Art. 13 - Executadas as obras da infra-estrutura mínima prevista no artigo 6º desta lei, a Prefeitura Municipal determinará, à requerimento do loteador, a verificação de sua execução, expedindo, se for o caso, o termo de verificação e a aprovação do - loteamento.

Art. 14 - As obras de infra-estrutura prevista no artigo 6º desta lei deverão ser iniciadas dentro de no máximo 180 (cento e oitenta) dias e concluídas no prazo máximo de 2 (dois) anos, contados da expedição do visto provisório, sob pena de seu cancelamento.

Art. 15 - O projeto de loteamento dever receber o visto provisório ou ser rejeitado pela Prefeitura Municipal dentro de 90 (noventa) dias de sua apresentação.

CAPÍTULO VI DO REGISTRO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 16 - 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.

CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 17 - É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado ou regularmente executado na forma desta lei.

Art. 18 - Verificando que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado, a Prefeitura Municipal notificará o loteador para suprir a falta.

Art. 19 - A Prefeitura Municipal, se desentendida pelo loteador poder regularizar o loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato municipal, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes dos lotes.

§ 1º - Na hipótese do "caput" deste artigo a Prefeitura Municipal notificara o adquirente do lote para suspender os pagamentos ao loteador das prestações restantes, depositando-se na formas do § 1º, do artigo 38 da lei federal 6.766, de 19/12/1979.

§ 2º - Quando a Prefeitura Municipal promover a regularização do loteamento ou desmembramento, requererá judicialmente o levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, a título de ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações para regularizar o loteamento ou desmembramento.

§ 3º — As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal para regularizar o loteamento, caso no sejam integralmente ressarcidos conforme o disposto no parágrafo anterior,

serão exigidos na parte faltante do loteador, aplicando-se as sanções cabíveis.

§ 4º - A Prefeitura Municipal, para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral das importâncias despendidas, ou a despende, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins objetivados.

Art. 20 - Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, a adquirente do lote, comprovando os depósitos de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de compra e venda e os comprovantes de pagamentos efetuados.

Art. 21 — Nas desapropriações não serão considerados como loteadas ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda no vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não aprovado e registrado.

Art. 22 — Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de área públicas exigidas no inciso I do artigo 4º desta lei não se poderá alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, cíveis cabíveis.

Art. 23 - O Município poder expropriar áreas urbanas ou de expansão urbanas para loteamento, demolição, reconstrução e incorporação ressalvada a preferência dos expropriados para aquisição de novas unidades.

Art. 24 - Loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construções em desacordo com restrições contratuais ou descumprimento da legislação municipal atinente.

Art. 25 - O loteador não poder fundamentar qualquer ação ou defesa na presente lei, sem apresentação dos registros ou contratos a que ela se refere.

Art. 26 - Se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público.

Art. 27 - As intimações e notificações previstas nesta Lei deverão ser entregues pessoalmente ao intimado ou notificado que assinará o comprovante de recebimento, e poderão

igualmente ser promovidas por meio de cartórios de registros e títulos e documentos da Comarca de situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las.

Art. 28 - Se o destinatário se recusar a dar recebimento, ou se desconhecido o seu paradeiro, o funcionário incumbido da diligência informara esta circunstância ao oficial competente que a certificara, sob pena de responsabilidade.

Parágrafo Único - Certificada a ocorrência dos fatos mencionados no *"caput"* deste artigo, a intimação ou notificação será feita por edital na forma desta lei, começando o prazo a correr 10 (dez) dias após a publicação.

Art. 29 - Esta lei entrar em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

EDIFÍCIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE
ITAQUIRAÍ, ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, aos vinte e oito dias
do mês de novembro de mil, novecentos e oitenta e três.

SEBASTIAO SANTOS TOMAZELLI
Prefeito Municipal