



LEI MUNICIPAL Nº 509/2000

(Consolidada com a Lei Municipal nº 1033/2013)

“DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO EM ÁREAS, DISTRITOS BEM COMO AS DEFINIDAS COMO DE EXPANSÃO URBANO, DEFINIDAS EM LEI E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”

O POVO DO MUNICÍPIO DE BRASÓPOLIS, POR SEUS REPRESENTANTES DA CÂMARA MUNICIPAL, APROVOU E, EU, PAULO DE TARSO PEREIRA GOMES, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO E PROMULGO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos, instituição de loteamentos para formação de sítios ou chácaras de recreio será regido por esta lei.

Parágrafo único. Executivo poderá estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei as peculiaridades regionais e locais.

CAPITULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento, chacreamento ou desdobramento, observadas as disposições desta Lei e as legislações 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 prolongamentos, 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 impliquem na abertura de novas vias, logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

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



Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento e ou reparcelamento do solo:

- I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas às providencias para assegurar o escoamento das águas;
- II - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30%, 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;
- VI - Em loteamentos qualquer que seja sua atividade, de acordo com o projeto original aprovado.

CAPITULO 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 urbano e comunitário, bem como a espaço livres de uso público, serão proporcionais a densidade de ocupação prevista para gleba, ressalvado o disposto no parágrafo 1º deste artigo;

II - Os lotes terão área mínima de 140 m² (cento e quarenta metros quadrados) e frente mínima de 7 (sete) metros, salvo quando a legislação estadual ou federal determinar maiores exigências, ou quando loteamento se destinar à urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes; *(Redação dada pela Lei Municipal nº 1033/2013)*



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 metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

IV - As vias do 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 previstas no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 35% da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000 m², caso em que a percentagem poderá ser reduzida.

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

§ 3º Os lotes poderão ter área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, quando se tratar de projeto de desmembramento ou lotes em logradouros com edificações já existentes e cuja origem seja o terreno de propriedade paroquial. *(Redação dada pela Lei Municipal nº 1033/2013)*

Art. 5º O poder público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva da 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, rede telefônica e gás canalizado.

CAPITULO III DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 6º Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar a Prefeitura Municipal, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, dos sistemas viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamentos urbano 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 a distancia adequada;



III - A localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

IV - A indicação dos arruamentos contíguos a todo 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 - As características, dimensões de localização das zonas de uso contíguas.

Art. 7º O projeto indicará, nas plantas apresentadas, junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

I - As ruas ou estradas existentes ou projetadas 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 da principal;

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

IV - As faixas sanitárias do terreno necessário 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;

VI - Atender as exigências dos órgãos: Federais, Estaduais e Municipais, que tratam do assunto pertinente.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 anos.

Art. 8º O município de menos de 20.000 (vinte mil) habitantes poderá dispensar, por lei, a fase de fixação das diretrizes previstas, no caso de o Município não dispor de Plano Diretor, para aprovação do loteamento.

Art. 9º Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos e memorial descritivo, será apresentado a Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, 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 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 e praça; a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas; 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 suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante, se for o caso;

II - As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e as 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, comunitários e dos serviços públicos ou utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

CAPITULO IV DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO, PARCELAMENTO E OU CHÁCARAS

Art. 10 Para a aprovação de projeto de desmembramento, loteamento para formação sítios ou chácaras de recreio, o interessado apresentará requerimento a Prefeitura, acompanhado do título de propriedade e de planta do imóvel a ser desmembrado e ou parcelado contendo:

I - Certidão do desmembramento junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), quando se tratar de mudança atividade (exploração), e nos demais órgãos competentes tais como: (COPAM) (FEAM) estes na falta do Conselho Municipal de desenvolvimento Ambiental (CODEMA), também observando toda legislação pertinente;



II - “Croqui” ou projeto plani-altimétrico com, situação e seu respectivo memorial descritivo e responsabilidade técnica;

III - Indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

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

V - A indicação da divisão de lotes pretendida na área se for o caso.

Art. 11 Aplicam-se em qualquer tipo de desmembramento e ou parcelamento do solo, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial no inciso II do art. 4º e o art. 5º desta lei.

Parágrafo único. O município, fixará os requisitos exigíveis para aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja destinação da área pública tenha sido inferior a mínima prevista no parágrafo 1º do art. 4º desta lei.

CAPITULO V DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 12 O projeto de loteamento e desmembramento deverá se aprovado pela Prefeitura Municipal, a quem compete também e fixação das diretrizes a que aludem os arts. 6º e 7º desta lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.

Art. 13 Caberão ao Estado o exame e a anuência prévia para aprovação, pelos municípios, de loteamento e desmembramento nas seguintes condições:

I - Quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as 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 aglomeração urbanas, definidas em lei estadual ou federal;

III - Quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados).

Art. 14 Será obrigado o cumprimento do decreto Estadual que define as áreas de proteção especial, prevista no inciso I do artigo anterior.



Art. 15 Submeter-se-ão o que estabelece as leis ou normas federais e estaduais, os projetos de loteamento ou desmembramento nas áreas previstas no art. 13, observados as disposições desta lei.

Art. 16 É facultado ao município o prazo de análise, junto aos seus órgãos competentes de até 30 dias em que um projeto de loteamento, uma vez apresentado com todos elementos, deve ser aprovado ou rejeitado.

Parágrafo único. Poderá o órgão competente prorrogar este prazo, de acordo com o que julgar necessário para dirimir dúvidas que por ventura ocorra.

Art. 17 Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos do projeto e do memorial descritivo, 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, observado as exigências do art. 23 desta lei.

CAPITULO VI DO REGISTRO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou 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 anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;

III - Certidões negativas;

De tributos Federais, Estaduais e Municipais incidentes sobre o imóvel

De ações pessoais relativas ao loteamento, pelo período de 10 anos.

De ônus reais relativo ao imóvel.

De ações penais contra o loteador, no período de 10 anos.

IV - Cópia do ato da 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, determinação



dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de 02 anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para execução das obras;

V - Exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou promessa de cessão, do qual contarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta lei. Declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.

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

§ 2º A existência de protesto, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra 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 VII 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 cônjuge.

Art. 19 Examinada a documentação e encontrada em ordem, o oficial de registro de imóveis encaminhará comunicação a Prefeitura e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 dias contados da data da última publicação.

§ 1º Findo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros, o oficial do registro de imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal, para que sobre ela se manifestem no prazo de 5 dias sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao juiz competente para decisão.



§ 2º Ouvido o Ministério Público, no prazo de 5 dias, o juiz decidirá de plano ou após instrução sumária, devendo remeter ao interessado as vias ordinárias caso matéria exija maior indagação.

§ 3º Publicação do edital se fará no Diário Oficial de Estado e num dos jornais de circulação diária, a publicação se fará apenas nos jornais locais, se houver, ou não havendo em jornal da região.

§ 4º O oficial do registro de imóveis que efetuar o registro em desacordo com as exigências desta Lei ficará sujeito à multa equivalente ao que dispõe a lei federal 6766/79 sem prejuízo das sanções penais e administrativas cabíveis.

§ 5º Registrado o loteamento, o Oficial de registro comunicará por certidão, o seu registro a Prefeitura.

Art. 20 O registro do loteamento será feito, por extrato, no livro próprio.

Parágrafo único. No registro de imóvel far-se-á o registro do loteamento com uma indicação para cada lote e averbação das alterações, a abertura de ruas e praças e as áreas destinadas a espaços livres ou equipamentos urbanos.

Art. 21 Quando a área loteada estiver situada em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro será requerido primeiramente perante aquela em que estiver localizada a maior parte da área loteada. Procedido o registro nessa circunscrição, o interessado requererá, sucessivamente, o registro do loteamento em cada uma das demais, comprovando perante cada qual o registro em qualquer das circunscrições, essa decisão será comunicada, pelo Oficial do registro de imóveis, as demais para efeito de cancelamento dos registros feitos, salvo se ocorrer à hipótese prevista no parágrafo 4º deste artigo.

§ 1º Nenhum lote poderá situar-se em mais de uma circunscrição.

§ 2º É defeso interessado processar simultaneamente, perante diferentes circunscrições, pedidos de registro do mesmo loteamento, sendo nulos os atos praticados com a infração a esta norma.

§ 3º Enquanto no procedidos os registros de que trata este artigo, considerar-se-á o loteamento como não registrado para efeito desta Lei.



§ 4º O indeferimento do registro do loteamento em uma circunscrição não determinará o cancelamento do registro procedido em outra, se o motivo do indeferimento naquela não se estender à área situada sob a competência desta, desde que o interessado requeira a manutenção do registro obtido, submetido o remanescente do loteamento a uma aprovação prévia perante a Prefeitura Municipal.

Art. 22 Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do município as vias e praças, os espaços livres destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art. 23 O registro de 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 Municipal só poderá ser opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente, comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já se tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências.

§ 2º Nas hipóteses dos incisos II e III, oficial do registro de imóveis fará publicar, em recurso, edital do pedido de cancelamento, podendo este ser impugnado no prazo de 30 dias contados da data da ultima publicação. Findo esse prazo, com ou sem impugnação, o processo só 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 precedida de vistoria judicial destinada a comprovar a inexistência de adquirentes instalados na área loteada.

Art. 24 O processo de loteamento e os contratos depositados em Cartório poderão ser examinados por qualquer pessoa, a qualquer tempo, independentemente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca.

CAPITULO VII DOS CONTRATOS



Art. 25 São irrevocabéis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão os que atribuam direito à adjunção compulsória e, estando Registrado, confirmam direito reais oponíveis a terceiros.

Art. 26 Os compromissos de compra e venda e as cessões poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações:

I - Nome no registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes;

II - Denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição;

III - Descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontando, área e outras características;

IV - Preço, prazo, forma local de pagamento bem como a importância do sinal, taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas e não pagas como cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou mora superior a 3 meses: indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote comprometido; declaração de restrições urbanísticas convencionais do loteamento supletivas da legislação pertinente.

§ 1º O contrato deverá ser firmado em 3 traslado, sendo um para cada parte e o terceiro para o arquivo no registro imobiliário, após o registro e anotações devidas.

§ 2º Quando o contrato houver sido firmado por procurador de qualquer das partes, será obrigatório o arquivamento da procuração no registro imobiliário.

Art. 27 Se aquele que se obrigou a concluir de promessa de venda ou de cessão não cumprir a obrigação, o credor poderá notificar o devedor para outorga do contrato de oferecimento de impugnação no prazo de 15 dias, sob pena de proceder-se ao registro do pré-contrato, passando as relações entre as partes a serem regidas pelo contrato padrão.

§ 1º Para fins deste artigo, terão o mesmo valor de pré-contrato a promessa de cessão, a proposta de compra, a reserva de lote ou qualquer outro instrumento, do qual



conste a manifestação da vontade das partes, a indicação do lote, o preço e modo de pagamento e a promessa de contratar.

§ 2º O registro do que trata este artigo não será procedido se a parte que o requereu não comprovar haver cumprido a sua prestação, nem oferecer na forma devida, salvo se ainda não exigível.

§ 3º Havendo impugnação daquele que se comprometeu a concluir o contrato, observar-se-á o disposto nos art. 639 e 640 do Código de Processo Civil.

Art. 28 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 depositado no Registro de Imóveis em, complemento ao projeto original, com a devida averbação.

Art. 29 Aquele que adquiriu 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, ressalvando o direito do herdeiro ou legatário de renunciar a herança ou ao legado.

Art. 30 A sentença declaratória de falência ou da insolvência de qualquer das partes não rescindir os contratados de compromisso de compra e venda ou promessa de cessão que tenham objeto à área loteada sobre ela incumbirá ao síndico ou ao administrador dar cumprimentos aos referidos contratos, se do adquirente do lote seu direitos serão levados à praça.

Art. 31 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 do registro do loteamento, o valor da cessão e a qualificação do cessionário, para devido registro.

§ 1º A cessão independente da anuência do loteador mantém relação a este seu efeitos só se produzem depois de cientificado, por escrito, pelas partes ou quando registrada a cessão.



§ 2º Uma vez registrada a cessão, feita sem anuência o loteador, o oficial do registro dar-lhe-á ciência por escrito dentro de 10 dias.

Art. 32 Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido 30 dias depois de constituído em mora devedor.

§ 1º Para fins deste artigo o devedor adquirente será intimado, a requerimento do credor pelo Oficial do Registro de Imóveis, a satisfazer as prestações vencidas e as que venceram até a data do pagamento, os juros convencionados e às custas de intimação.

§ 2º Purgada a mora, convalidará o contrato.

§ 3º Com a certidão de não haver sido feito o pagamento em cartório, o vendedor requererá ao oficial do registro o cancelamento da averbação.

Art. 33 Se o credor das prestações se recusar a recebê-las ou furtar-se ao seu recebimento, será constituído em mora mediante notificação do Oficial de Registro de Imóveis. Decorridos 15 (quinze) dias após o recebimento da intimação, considerar-se-á efetuado o pagamento, a menos que o credor impugne o depósito e, alegando inadimplência do devedor, requeira a intimação deste para fins do disposto no art. 32 desta Lei.

Art. 34 Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

Parágrafo único. Não serão indenizados as benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei.

Art. 35. Ocorrendo o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato e tendo havido o pagamento de mais de 1/3 do preço ajustado, o Oficial do registro de imóveis mencionará este fato do cancelamento e a quantia paga; somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote, se for comprovada a restituição do valor pago pelo vendedor a titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro a sua disposição junto ao registro de imóveis.

§ 1º Ocorrendo o depósito a que se refere este artigo, o oficial do registro de imóveis intimará o interessado para vir recebê-lo no prazo de 10 dias, sob pena de ser devolvido ao depositante.



§ 2º No caso de não ser encontrado o interessado, o oficial do registro de imóveis depositará a quantia em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso 1º do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária.

Art. 36. O registro do compromisso cessão ou promessa de cessão só poderá ser cancelado:

- I - Por decisão judicial;
- II - A requerimento conjunto das partes contratantes;
- III - Quando houver rescisão comprovada do contrato.

CAPITULO VIII DEPOSIÇÕES GERAIS

Art. 37 É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento, chácara ou desmembramento não registrado.

Art. 38 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.

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

§ 2º A Prefeitura Municipal, poderá promover a notificação ao loteador prevista no caput deste artigo.

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



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

§ 5º No caso de o loteador deixar de atender a notificação até o vencimento do prazo contratual, ou quando o loteamento parcelamento ou desmembramento for regularizado pela Prefeitura Municipal, nos termos do art. 40 desta lei, o loteador não poderá a qualquer título, exigir o recebimento das prestações depositadas.

Art. 39 Será nula de pleno direito à cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regulamentado ou não estiver regularmente inscrito.

Art. 40 A Prefeitura Municipal, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar 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.

§ 1º A prefeitura municipal, ao promover a regularização, na forma deste artigo obterá judicialmente o levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, nos termos do parágrafo 1º do art. 38 desta Lei, a título de ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.

§ 2º As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal, para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas, conforme o disposto no parágrafo anterior, serão exigidas na parte faltante do loteador, aplicando-se o disposto no art. 47 desta lei.

§ 3º No caso de o loteador não cumprir o estabelecido no parágrafo anterior, a Prefeitura Municipal, poderá receber as prestações dos adquirentes, até o valor devido.

§ 4º A prefeitura, para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como a ressarcimento integral de importância despendidas,



poderá promover na falta destes o procedimento de caução se necessários de parte dos lotes ou áreas, cujo valor cubra os investimentos feito pelo município.

Art. 41 Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, o adquirente do lote, comprovando o depósito de as prestações do preço avançado, poderá obter o registro de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.

Art. 42 Nas desapropriações não serão considerados como loteados, ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 43 Ocorrendo e execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas publicas exigidas no inciso I do art. 4º desta lei não se poderá alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

Art. 44 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. 45 O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir a construção em desacordo com as restrições legais ou contratuais.

Art. 46 O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir a construção em desacordo com as restrições legais ou contratuais.

Art. 47 Se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiará de qualquer forma de loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causado aos compradores de lotes e ao Poder Público.

Art. 48 O foro compete para os procedimentos judiciais previsto nesta Lei será sempre o da comarca da situação do lote.

Art. 49 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 meios de Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deve recebê-las.

§ 1º Se o destinatário se recusar dar recibo ou se furtar ao recebimento, ou se for desconhecido o seu paradeiro, o funcionário incumbido da diligência informará esta circunstância ao oficial competente que 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 dias após a última publicação.

CAPITULO IX DEPOSIÇÕES PENAIS

Art. 50 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 ou das normas pertinentes do Distrito Federal, estados e municípios;

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 a afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo: multa de 5 a 50 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 se manifestam à intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no registro de imóveis competentes;



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: prevista na legislação federal 6766/79 de 19 de dezembro de 1979.

Art. 51 Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta lei incide nas penas a este cominadas, consideradas, em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

Art. 52 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.

Penalidade cabíveis de acordo com o definido no art. 50 desta lei, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

CAPITULO X DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 53 Os projetos de loteamentos, com vistas à formação de chácaras ou sítios de recreio, para serem aprovados, deverão ser instituídos em condomínios residenciais rurais fechados.

Parágrafo único. Caberá a Prefeitura Municipal, através de seu órgão de planejamento, decidir sobre as glebas onde será permitido a implantação de condomínios fechados, tendo em vista a necessidade de realização de obras públicas, assim como, o prolongamento ou abertura de vias que sejam importantes ao ordenamento da malha viária urbana.

Art. 54 Nos casos especificados pelo artigo anterior, os lotes terão área mínima de 1.000 m² e testada mínima de 20 m cuja declividade não poderá passar de 45%.

Art. 55 Nos loteamentos para formação de chácaras ou sítios de recreio poderão ser edificadas construções para uso exclusivamente residencial de até 02 pavimentos, de



acordo com as normas Municipais de edificações e a taxa de ocupação não superior a 30%.

Art. 56 Os serviços de terraplanagem deverão ser restritos as de circulação para acesso aos lotes, no nivelamento para construção, sem a raspagem predatória da gleba.

Art. 57 Os parcelamentos deverão atender ao padrão de urbanização indicado neste artigo, mediante a execução das obras abaixo relacionadas, de acordo com o regulamento, diretrizes e especificações técnicas fornecidas pelos órgãos competentes.

I - Abertura das vias de acesso aos lotes com largura não inferior a 10 m e declividade máxima de 20% (vinte por cento);

II - Demarcação das quadras, lotes e áreas comuns com marcos de concreto e placas capazes de permitir sua fácil identificação;

III - Esgotamento sanitário será feito, individual e obrigatoriamente em sistema de fossa séptica ou anaeróbico, não devendo de forma alguma afetar os leitos, dos córregos, rios e o lençol freático;

IV - Rede de água potável através de sistemas individuais ou coletivos;

V - Rede de distribuição de energia elétrica através do sistema de eletrificação rural;

VI - Encascalhamento das vias de acesso;

VII - Sistema de drenagem de águas pluviais e construção de bueiros para direcionamento de águas correntes.

Parágrafo único. A implantação dos sistemas de água potável, esgoto sanitário e eletrificação deverão ser previamente aprovadas pelas respectivas concessionárias.

Art. 58 A coleta de lixo deverá ser feita de acordo com a legislação municipal pertinente, devendo o recolhimento final ser feito no local determinado pela Prefeitura.

Art. 59 Aplicam-se a esses loteamentos, no que couberem, as demais disposições da Lei Federal 766/79, e da Legislação Municipal pertinente.

Parágrafo único. Além dos documentos exigidos pela legislação Municipal, deverá ser apresentado para aprovação a convenção de condomínio rural no que se refere o art. 53.



Art. 60 Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia anuência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, do Órgão Municipal Obras e planejamento, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura Municipal, segundo as exigências da legislação pertinente.

Art. 61 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 62 Revogam-se as disposições em contrário.

Brasópolis, 24 de abril de 2000.

PAULO DE TARSO PEREIRA GOMES

Prefeito Municipal

JOSE WALTER NORONHA

Chefe de Gabinete