



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAI

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

GABINETE DO PREFEITO

LEI Nº 254/82

Súmula: INSTITUI NORMAS RELATIVAS AO PARCELAMENTO DO SOLO MUNICIPAL.

DR. RONALD ALMEIDA CANÇADO, Prefeito Municipal de Navirai, Estado de Mato Grosso do Sul.

FAZ SABER QUE, a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei...

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

CAPITULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observada as disposições desta Lei e das legislações 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 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, assim definidas por lei municipal.

§ Única - Não será permitido o parcelamento do solo:

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAI

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

GABINETE DO PREFEITO

- III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências / específicas das autoridades competentes;
- IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação.
- V - em áreas de preservação ecológicas 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, os seguintes requisitos:

- I - As áreas destinadas a sistema de circulação, e implantação / de equipamentos urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público não poderão ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba;
- II - Os lotes terão área mínima de 450 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 15 (quinze) 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 / públicos 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 30 (trinta) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;
- 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 áreas públicas previstas no inciso / I deste artigo não se aplica aos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores de 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida a critério do poder público municipal;

§ 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos /



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAI

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

GABINETE DO PREFEITO

de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Art. 5º - O poder público poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa non aedificanti destinada a equipamento urbanos.

§ 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.

Art. 6º - Para aprovação do loteamento a Prefeitura Municipal exigirá / 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 pública.

CAPÍTULO III

DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 7º - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano/ e comunitário, apresentado para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

- I - as divisas da gleba a ser loteada;
- II - as curvas de nível à distância adequada, quando exigidas / por lei municipal ou estadual;
- III - a localização dos cursos, digo, cursos d'água, bosques e construções existentes;
- IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias das áreas a serem loteadas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAI

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

GABINETE DO PREFEITO

- V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- VI - as características, dimensões e localização das 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 equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;
- IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;
- V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Art. 9º - Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais o projeto, contendo desenhos e memorial descritivo será apresentado à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais 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 numerações;
- 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 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAI

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

GABINETE DO PREFEITO

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

- I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e 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 passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;
- IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existente no loteamento e adjacências.

CAPÍTULO IV

DA APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO

Art. 10º - Apresentado o projeto de loteamento, e estando ele de acordo / com as normas e diretrizes estabelecidas pelo poder público, / a Prefeitura Municipal expedirá visto provisório.

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

§ 2º - O visto provisório não implicará em obrigatoriedade de aprovação pela Prefeitura Municipal, do loteamento exe / cutado em desacordo com o projeto apresentado.

Art. 11º - Executadas as obras de infra-estrutura mínima previstas no ar / tigo 6º da presente lei, a Prefeitura Municipal determinará, a requerimento do loteador, a verificação da sua execução expe / dindo, se for o caso, o termo de verificação e a aprovação do loteamento.

Art. 12º - As obras de infra-estrutura previstas no artigo 6º desta Lei / deverão ser iniciadas dentro de 90 (noventa) dias e concluí / das no prazo máximo de 2 (dois) anos, contados da expedição / do visto provisório, sob pena de seu cancelamento.

Art. 13º - O projeto de loteamento deverá receber o visto provisório ou ser rejeitado pela Prefeitura Municipal dentro de 60 (sessen / ta) dias de sua apresentação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAI

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

GABINETE DO PREFEITO

§ Único - O mesmo prazo deverá ser observado para a expedição ou não do termo de verificação de execução e aprovação do loteamento.

CAPÍTULO V

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 14º - Para aprovação de projeto de desmembramento, o interessado / apresentará requerimento à Prefeitura Municipal acompanhado / do título de propriedade e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

- I - a indicação das vias 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. 15º - Os lotes urbanos que forem desmembrados, na forma do artigo / anterior, deverão ter a área mínima de 200 m², e com frente / nunca inferior a 7,50 mts. salvo quando a legislação Estadual / ou Federal determinar maiores exigências.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 16º - É vedado vender ou promover vender parcela do loteamento ou desmembramento não registrado ou regularmente executado, na forma desta Lei.

Art. 17º - Verificando que o loteamento ou desmembramento não se acha / registrado ou regularmente executado, a Prefeitura Municipal / a notificação do loteador para suprir a falta.

Art. 18º - A Prefeitura Municipal, se desatendida pelo loteador e notificação, poderá regularizar o 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 dos lotes.




PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAI

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

GABINETE DO PREFEITO

- § 1º - Na hipótese do caput deste artigo, a Prefeitura Municipal notificará o adquirente do lote para suspender o pagamento ao loteador das prestações restantes, depositando-as na forma do § 1º do artigo 38 da Lei nº 6.766, de 19/12/79.
- § 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, e título de ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.
- § 3º - 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 artigo 34 desta Lei.
- § 4º - 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.
- § 5º - A Prefeitura Municipal, para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral das importâncias despendidas, ou a despendar, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

Art. 19º - Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, o adquirente do lote, comprovando os depósitos de todas as prestações de preço avençado, poderá obter o registro de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.





PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAI

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

GABINETE DO PREFEITO

- Art. 20º - Nas desapropriações não serão consideradas como loteadas ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não registrado.
- Art. 21º - Escorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas no inciso I do artigo 4º desta Lei não se poderá alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, cíveis e criminais previstas.
- Art. 22º - O município poderá expropriar áreas urbanas ou de expansão/urbana para loteamento, demolição, reconstrução e incorporação ressalvada a preferências dos apropriados para aquisição de novas unidades.
- Art. 23º - O Loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou / os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições ou / contratuais.
- Art. 24º - O loteador não poderá fundamentar qualquer ação ou defesa / na presente Lei sem apresentação dos registros ou contratos a que ela se refere.
- Art. 25º - Se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro, qual/quer forma de loteamento ou desmembramento irregular, será/ solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público.
- Art. 26º - As intimações e notificações previstas nesta Lei deverão ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará/ o comprovante de recebimento, e poderão igualmente ser promovidas por meio dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las.
- Art. 27º - 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 esta circunstância / ao Oficial competente que a certificará, sob sua responsabilidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAI

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

GABINETE DO PREFEITO

§ 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 última publicação.

Art. 28º - Todas as alterações de uso do solo dependerão de prévia aprovação da Prefeitura Municipal.

Art. 29º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 30º - Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº 251, de 08 de dezembro de 1.981.

Prefeitura Municipal de Navirai-MS.

Em, 04 de maio de 1.982.


DR. RONALD ALMEIDA CANÇADO
Prefeito Municipal