



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

LEI Nº 826/96

Institui normas relativas ao parcelamento e reparcelamento do solo urbano do Município de Naviraí e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE NAVIRAÍ, ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º. O parcelamento do solo 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, observada 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 no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

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

Parágrafo único. Não será permitido 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 a saúde pública, sem que sejam previamente sanados;
- III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

- IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V - em área 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, os seguintes requisitos:

- I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, 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, será obrigatória e reserva de uma faixa **non aedificandi** de 30 (trinta) metros de cada lado, salvo maior exigência da legislação específica;
- IV - as vias do 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 prevista 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 de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 3º. Os loteamentos que se destinarem a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, não poderão ter lotes com área mínima inferior a 12 metros de frente por 20 metros de profundidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Art. 5º. O poder público poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa **non aedificandi** destinada a equipamentos urbanos.

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

Art. 6º. Para aprovação do loteamento o Município exigirá do loteador a execução das seguintes obras de infraestrutura:

- 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 nos arruamentos;
- VI - iluminação pública.

CAPÍTULO III DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 7º. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar ao Município 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, 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 à distância adequada, quando exigidas por lei municipal ou estadual;
- III - a localização dos 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 NAVIRAÍ

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI - as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguos.

Art. 8º. O Município 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 ao Município acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel loteado e ao loteador/incorporador.

§ 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 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 NAVIRAÍ

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

§ 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 existentes no loteamento e adjacências.

CAPÍTULO IV DA APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO

Art. 10. Apresentando o projeto do loteamento, e estando ele de acordo com as normas e diretrizes estabelecidas pelo poder público, o Município expedirá visto provisório.

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

§ 2º. O visto provisório não implicará em obrigatoriedade de aprovação pelo Município, do loteamento executado em desacordo com o projeto apresentado.

Art. 11. Executadas as obras de infraestrutura mínima prevista no artigo 6º da presente lei, o Município determinará, a requerimento do loteador, a verificação da sua execução expedindo, se for o caso, o termo de verificação e a aprovação do loteamento.

Art. 12. As obras de infraestrutura previstas no artigo 6º desta lei deverão ser iniciadas dentro de 30 (trinta) dias e concluídas no prazo máximo de 18 (dezoito) meses, contados da expedição do visto provisório, sob pena de seu cancelamento.

§ 1º. Para garantia da execução da infraestrutura do loteamento o poder público exigirá do loteador garantias hipotecárias até o limite de 100% (cem por cento) sobre o orçamento total previsto para os gastos com a infraestrutura capituladas no artigo 6º e seus incisos desta Lei, ficando sob sua inteira responsabilidade todas as despesas advindas com os registros públicos destas garantias.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

§ 2º. O orçamento total de gastos previstos com infraestrutura, como dispõe o § anterior, deverá ser comprovado obrigatoriamente através de projetos elaborados por técnicos habilitados nas respectivas áreas, acompanhado da correspondente ART (anotação de responsabilidade técnica).

Art. 13. O projeto do loteamento deverá receber o visto provisório ou ser rejeitado pelo Município dentro de 60 (sessenta) dias de sua apresentação.

Parágrafo único. O mesmo prazo deverá ser observado para expedição ou não do termo de verificação de execução e aprovação do loteamento.

CAPÍTULO V DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 14. Para aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento ao Município 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. 15. Os lotes urbanos que forem desmembrados, na forma do artigo anterior, deverão ter a área mínima de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), e com frente nunca inferior a 7,50 mts. (sete metros e cinquenta centímetros), salvo quando a legislação Estadual ou Federal determinar maiores exigências.

Art. 16. Fica estabelecido a fração mínima de desmembramento para os lotes urbanos de esquina em 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados).

CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 17. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado ou regularmente executado, na forma da Lei, sujeitando o infrator às penalidades previstas no artigo 50 incisos I a III da Lei Federal 6.766/79.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Art. 18. Verificando que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado, caberá ao Município a notificação do loteador para suprir a falta.

Art. 19. O Município, se desatendido pelo loteador a 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 na defesa dos direitos dos adquirentes dos lotes.

§ 1º. Na hipótese do **caput** deste artigo, o Município notificará o adquirente do lote para suspender o pagamento ao loteador das prestações restantes, depositando-se na forma do § 1º do artigo 38 da Lei Federal nº 6.766 de 19.12.1979.

§ 2º. Quando o Município 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 necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.

§ 3º. As importâncias despendidas pelo Município 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 da Lei Federal nº 6.766 de 19.12.1979.

§ 4º. No caso de o loteador não cumprir o estabelecido no parágrafo anterior, o Município poderá receber a prestação dos adquirentes, até o valor devido.

§ 5º. O Município, 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 colimados.

Art. 20. Regularizado o loteamento ou desmembramento pelo Município, o 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 venda e compra devidamente firmado.

Art. 21. 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Art. 22. Ocorrendo 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, civis e criminais previstas.

Art. 23. 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. 24. 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 legais ou contratuais.

Art. 25. O loteador não poderá fundamentar qualquer ação ou defesa na presente Lei sem apresentação dos registros e contratos a que ela se refere.

Art. 26. Se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro, em caso de loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos causados aos compradores e ao Poder Público.

Art. 27. 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 de Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de situação ou do domicílio de quem deva recebê-las.

Art. 28. 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.

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 última publicação.

Art. 29. Todas as alterações de uso do solo dependerão de prévia aprovação do Município de Naviraí.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ


ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Art. 30. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário e em especial as Leis Municipais nº 254/82, de 04 de maio de 1982 e 795/96 de 28 de março de 1996.

EDIFÍCIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ, ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, aos 11 (onze) dias do mês de dezembro do ano de 1996.


Dr. RONALD ALMEIDA CANÇADO
-Prefeito Municipal-

Projeto de Lei nº 006/96
Autor: Legislativo Municipal

Publicado no jornal
<i>Diário do Interior</i> , sob n.º 1039
de 10 th / 12 / 1996
 (a) Responsável