



GOVERNO DE  
**NAVIRAI**

UNIDOS PARA O ANO 2000

**LEI Nº 838/97**

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

O PREFEITO MUNICIPAL DE NAVIRAI, 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, 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 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;



GOVERNO DE  
**NAVIRAÍ**

UNIDOS PARA O ANO 2000

- 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 m<sup>2</sup> (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 destina 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 a 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 e 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 m<sup>2</sup> (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, reconhecido pelo Município através de Decreto, não poderão ter



GOVERNO DE  
**NAVIRAI**

UNIDOS PARA O ANO 2000

lotes com área mínima inferior a 10 metros de frente por 20 metros de profundidade.

**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.** Consistem infra-estrutura mínima dos loteamentos:

- I - vias de circulação e arruamento;
- II - demarcação de lotes, quadras e logradouros;
- III - rede de energia elétrica com luminárias;
- IV - rede de distribuição de água potável;
- V - rede de escoamento de águas pluviais;
- VI - arborização nos arruamentos;

§ 1º. A execução da infra-estrutura mínima de escoamento de águas pluviais é obrigatória, cuja ligação será realizada pela Prefeitura quando ali chegar a rede de captação.

§ 2º. Fica o Município obrigado a fazer a ligação até o loteamento.

§ 3º. Fica excluído da exigência do item V, os pedidos de aprovação de Projetos de Loteamento protocolados até a vigência desta Lei.

### 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:



**GOVERNO DE  
NAVIRAI**

UNIDOS PARA O ANO 2000

- I - as divisas da gleba a ser loteada;
- II - as curvas de nível a 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;
- V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- VI - as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguo.

**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, loteador/incorporador.

**§ 1º.** Os desenhos conterão pelo menos:

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



**GOVERNO DE  
NAVIRAÍ**

UNIDOS PARA O ANO 2000

- 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.

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

- I - a descrição sucinta do loteamento, com as 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.** Para aprovação do loteamento deverá o loteador apresentar projetos do loteamento, acompanhado do cronograma financeiro das obras de infra-estrutura de rede de distribuição de água potável, rede de energia elétrica e rede de escoamento de águas pluviais, observado o disposto nos parágrafos do artigo 6º desta Lei.

**Art. 11.** As obras de infra-estrutura 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 data da aprovação do loteamento.



**GOVERNO DE  
NAVIRAÍ**

UNIDOS PARA O ANO 2000

- § 1º. Para garantia da execução da infra-estrutura do loteamento o poder público exigirá do loteador garantias hipotecárias até o limite de 100% (cem por cento) Extra Loteamento sobre o orçamento total previsto para os gastos com a infra-estrutura capituladas no artigo 10 desta Lei, ficando sob inteira responsabilidade do Loteador todas as despesas advindas com os registros públicos destas garantias.
- § 2º. Deverá o loteador fixar na placa informativa na entrada do loteamento informando o prazo para execução das obras de infra-estrutura.
- § 3º. O orçamento de gastos previstos com infra-estrutura, como dispõe a Lei, deverá ser comprovado obrigatoriamente através de projetos elaborados por técnicos habilitados nas respectivas áreas, acompanhado da correspondente A.R.T (anotação de responsabilidade técnica).

**Art. 12.** Obedecidas as exigências previstas nesta Lei e estando o projeto de loteamento de acordo com as normas e diretrizes estabelecidas pelo poder público, o Município expedirá, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data da apresentação do requerimento pelo Loteador, o termo de aprovação e verificação do loteamento.

## **CAPÍTULO V DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO**

**Art. 13.** Para aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento ao Município acompanhado do título de propriedade 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. 14.** Os lotes urbanos que forem desmembrados, na forma do artigo anterior, deverão ter a área mínima de 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), e com frente nunca inferior a 7,50mts. (sete metros e cinquenta centímetros), salvo quando a legislação Estadual ou Federal determinar maiores exigências.

**Art. 15.** Fica estabelecida a fração mínima de desmembramento para os lotes urbanos de esquina em 150 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados).



GOVERNO DE  
**NAVIRAI**

UNIDOS PARA O ANO 2000

## 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 público imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da sua aprovação.

§ 1º. Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município, as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos constantes do projeto e do memorial descritivo do loteamento.

§ 2º. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constante do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento.

## CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 17.** É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado ou em desacordo com a disposições desta Lei, sujeitando o infrator às penalidades previstas no artigo 50 incisos I a III da Lei Federal 6.766/79.

**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 à notificação, poderá regularizar o loteamento ou desmembramento não registrado 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



GOVERNO DE  
**NAVIRAI**

UNIDOS PARA O ANO 2000

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 loteamento 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 despender, 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.

**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.





GOVERNO DE  
**NAVIRAÍ**  
UNIDOS PARA O ANO 2000

**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.

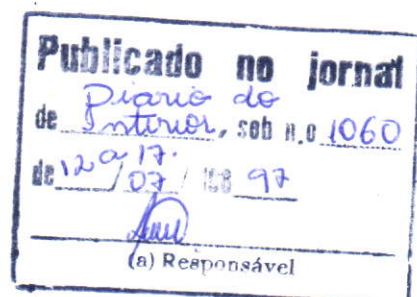
**Art. 29.** Todas as alterações de uso do solo dependerão de prévia aprovação do Município de Naviraí.

**Art. 30.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário e em especial a Lei Municipal nº 826/96, de 11 de dezembro de 1996.

EDIFÍCIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ, ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, aos 07 (sete) dias do mês de julho do ano de 1997.

  
EUCLIDES ANTONIO FABRIS  
-Prefeito Municipal-

Ref.: Projeto de Lei 008/97  
Autor: Poder Legislativo Municipal





GOVERNO DE  
**NAVIRAÍ**

UNIDOS PARA O ANO 2000

**LEI Nº 839/97**

Autoriza o Poder Executivo, doar para a **Igreja do Evangelho Quadrangular** os imóveis que menciona, 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.** Fica o Poder Executivo Municipal, autorizado a doar para a **Igreja do Evangelho Quadrangular**, inscrita no CGC/MF sob nº 62.955.505/0154-31, com sede à Rua Aquidauana nº 162, na cidade de Dourados-MS, os imóveis de sua propriedade, determinados pelos lotes 01 e 02 (um e dois) da Quadra nº 229 (duzentos e vinte e nove), medindo 450,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta) metros quadrados cada um, matriculados no Cartório de Registro de Imóveis de Naviraí respectivamente sob os números 4.284 e 4.285, com as seguintes confrontações: **Lote nº 01** - frente para a Rua Cuiabá, medindo 15,00 metros; fundos com o lote nº 07, medindo 15,00 metros; de um lado com a Rua Poxoréu, medindo 30,00 metros, e de outro com o lote nº 02, medindo 30,00 metros; **Lote nº 02** - frente para a Rua Cuiabá, medindo 15,00 metros; fundos com o lote nº 07 medindo 15,00 metros; de um lado com o lote nº 01, medindo 30,00 metros, e de outro com o lote nº 03, medindo 30,00 metros.

§ 1º. Os imóveis caracterizados no **caput** deste artigo, destina-se à construção de uma creche e templo religioso.

§ 2º. As obras mencionadas no parágrafo anterior, deverão ser iniciadas dentro de 90 (noventa) dias e concluídas no prazo de 02 (dois) anos, contados da data de publicação desta Lei.

§ 3º. A outorga da escritura pública de doação, fica condicionada a apresentação do Projeto, devidamente aprovado pela Secretaria Municipal de Obras, Viação e Serviços Públicos.

§ 4º. Na hipótese de ocorrer inadimplência ao disposto nos parágrafos anteriores, os imóveis de que trata a presente Lei, reverterão automaticamente ao patrimônio público municipal, independentemente de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial.




GOVERNO DE  
**NAVIRAÍ**

UNIDOS PARA O ANO 2000

**Art. 2º.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

EDIFÍCIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ, ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, aos 07 (sete) dias do mês de julho de 1997.

  
EUCLIDES ANTONIO FABRIS  
-Prefeito Municipal-

Publicado no jornal
Diário de
de Interior, sob n.º 1060
de 12a / 07 / 97

(a) Responsável

Ref.: Projeto de Lei nº 014/97  
Autor: Poder Executivo Municipal