

PREFEITURA MUNICIPAL DE ILICÍNEA

CEP 37.175 — ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI Nº 826 DE 24 DE OUTUBRO DE 1.991.

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Ilícínea, por seus vereadores decreta e Eu,
Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

Disposições Preliminares

ART. 1º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e da legislação estadual pertinente.

§ 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 já existentes;

§ 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique em abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

ART. 2º - Sómente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ILICÍNEA

CEP 37.175 — ESTADO DE MINAS GERAIS

CAPÍTULO II

Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento

ART. 3º - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

- I - as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como os espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, / ressalvado o disposto no § 1º deste artigo;
 - II - os lotes terão área mínima de 300,00m² (trezentos metros quadrados) e frente mínima de 12,00m (doze metros) salvo quando o loteamento se destinar a urbanização / específica ou edificação de conjuntos habitacionais / de interesse social previamente aprovados pelos or- / gãos competentes;
 - III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, / será reservada uma faixa NON AEDIFICANDI de 15,00m (- (quinze metros) de cada lado;
 - IV - as vias de loteamentos 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 poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida.
- § 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.
- § 3º - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, / coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Parágrafo Único - A Prefeitura Municipal poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de uma faixa NON AEDIFICANDI destinada a equipamentos públicos e urbanos.

CAPÍTULO III

Do Projeto de Loteamento

ART. 4º - O projeto contendo desenhos e memorial descritivo será apresentado à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ILICÍNEA

CEP 37.175 — ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 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 tangências 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 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;
- III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento;
- IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento ou adjacência.

Parágrafo Único - A Prefeitura Municipal terá prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de entrega do projeto, para aprovar ou rejeitar o projeto de loteamento apresentado.

CAPÍTULO IV

Do Projeto de Desmembramento

ART. 5º - Para aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade e da planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

- I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II - a indicação de uso predominante no local;
- III - a indicação da subdivisão de lotes pretendida na área.

ART. 6º - Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial o inciso II, § 3º e parágrafo único do artigo 3º desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ILICÍNEA

CEP 37.175 — ESTADO DE MINAS GERAIS

Parágrafo Único - A Prefeitura Municipal fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamentos cuja destinação de área pública tenha sido inferior à mínima prevista no § 1º do artigo 3º desta Lei.

CAPÍTULO V

Da Aprovação do Projeto de Loteamento ou Desmembramento

ART. 7º - O projeto de loteamento ou desmembramento deverá / ser aprovado pela Prefeitura Municipal, salvo exceção prevista no artigo seguinte:

ART. 8º - Caberá ao Estado o exame e anuência prévia para a aprovação pelo município, de loteamento e desmembramento nas seguintes condições:

I - quando localizados em área de interesse especial, / tais como as de proteção de mananciais ou ao patrimônio cultural, histótico, paisagístico e arqueológico, assim definidos por legislação estadual ou federal;

II - quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do município, ou que pertença a mais de um município;

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

ART. 9º - O Estado definirá, por decreto, as áreas de proteção especial, prevista no inciso I do artigo anterior.

ART. 10 - O Estado estabelecerá, por decreto, as normas a que deverão submeter-se os projetos de loteamentos e desmembramentos nas áreas previstas no artigo 8º, observadas as disposições desta Lei.

Parágrafo Único - Na regulamentação das normas previstas neste artigo, o Estado procurará atender as exigências urbanísticas do planejamento municipal.

ART. 11 - Os pedaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos / constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, / salvo hipótese de caducidade da licença ou desistência do loteador, / sendo neste caso, observadas as exigências do artigo 14 desta Lei.

CAPÍTULO VI

Do Registro do Loteamento e Desmembramento

ART. 12 - Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro de imóveis dentro do prazo de 180(cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ILICÍNEA

CEP 37.175 — ESTADO DE MINAS GERAIS

Parágrafo Único - Registrado o loteamento, o Oficial de Registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura.

ART. 13 - Desde a data de 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.

ART. 14 - O registro do 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 em conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura.

§ 1º - A Prefeitura só poderá se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano / ou se já tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjaciências.

CAPÍTULO VII

Da Compra de Venda

ART. 15 - São irretratáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessões, os que atribuem direito a adjudicação compulsória e, estando registrado, confinam direito real aponível a terceiros.

ART. 16 - Os compromissos de compra e venda, as cessões e promessa de cessão poderão ser feitos por escritura pública e conterão, pelo menos, as seguintes indicações:

- I - nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos constratantes;
- II - denominação e situação do loteamento, número e data de inscrição;
- III - descrição do lote ou lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características.

ART. 17 - 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. 18 - Aquele que adquirir a propriedade loteada mediante ato INTER VIVOS, por sucessão CAUSA MORTIS, sucederá o transmitente em todos os seus direitos e obrigações, ficando obrigado a respeitar os compromissos de compra e venda, cessão ou promessas de cessão, em to-



PREFEITURA MUNICIPAL DE ILICÍNEA

CEP 37.175 — ESTADO DE MINAS GERAIS

tas as suas cláusulas, sendo nula qualquer disposição em contrário, ressalvado o direito do herdeiro ou legatário de renunciar à herança ou ao legado.

CAPÍTULO VIII

Disposições Gerais

ART. 19 - É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Parágrafo Único - A Prefeitura Municipal poderá promover / notificação ao loteador que não cumprir o disposto neste artigo.

ART. 20 - Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento / não estiver registrado.

ART. 21 - A Prefeitura Municipal, se desatendida pelo loteador, à 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 de lotes.

Parágrafo Único - A Prefeitura Municipal, para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento de importâncias despendidas ou a despendar, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

ART. 22 - Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, o adquirente do lote poderá obter o registro de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de / venda e compra devidamente firmado.

ART. 23 - Nas desapropriações não serão considerados loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não / vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento / não registrado.

ART. 24 - Ocorrendo a execução de loteamento ou desmembramento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas no inciso I do artigo 3º desta Lei não se poderá alterar sem prejuízo das aplicações das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

ART. 25 - O loteador, ainda que 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. 26 - O loteador, não poderá fundamentar qualquer ação ou defesa previstos nesta Lei sem apresentação dos registros e contratos a que ela se refere.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ILICÍNEA

CEP 37.175 — ESTADO DE MINAS GERAIS

ART. 27 - O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta Lei será sempre o da Comarca da situação do lote.

ART. 28 - As intimações e notificações previstas nesta Lei deverão ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante de recebimento.

§ 1º - Se o destinatário se recusar a dar o 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.

§ 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 ocorrer 10(dez) / dias após a última publicação.

CAPÍTULO IX

Da Infra-Estrutura

ART. 29 - é de responsabilidade do loteador ou de empresa / responsável pelo loteamento, as obras de infra-estrutura na área loteada, tais como:

I - Saneamento de Água e Esgoto;

II - Rede de Energia Elétrica;

III - Pavimentação e meio-fio.

ART. 30 - Nenhum lote será objeto de compra e venda sem que esteja cumprido o disposto no artigo anterior.

ART. 31 - A Prefeitura Municipal efetuará apenas as ligações de Água e Esgoto, da rede já instalada até a linha limítrofe do lote, bastando para tanto que o adquirente apresente requerimento para esse fim junto à Prefeitura Municipal.

CAPÍTULO X

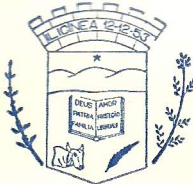
Disposições Penais

ART. 32 - Constitui crime contra a Administração Pública:

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo urbano, sem autorização / do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento de solo para fins urbanos sem observância das determinações do ato administrativo / de Licença;

III - Fazer, ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou des-



PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHÉUS

CEP 37.175 — ESTADO DE MINAS GERAIS

membramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Parágrafo Único — O crime definido neste artigo é qualificado se cometido:

- I — por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou qualquer outro instrumento que manifeste a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente;
- II — com inexistência de título legítimo de propriedade de do imóvel loteado ou desmembrado, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constitui fato mais grave.

ART. 33 — Quem, de qualquer modo, concorra com a prática / dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei, incide nas penas a estes cominados, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário do loteador, diretor ou gerente de sociedade.

ART. 34 — 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 contratos de venda e compra de loteamentos ou de membramentos não registrados.

ART. 35 — Para as infrações contidas neste capítulo, aplicar-se-á o disposto nos artigos 50, 52 e seus incisos da Lei nº 6.766 de 19 de Dezembro de 1.979 aprovada pelo Congresso Nacional.

CAPÍTULO XI

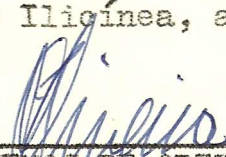
Disposições Finais

ART. 36 — Todas as alterações de uso do solo rural para / fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária-INCRA, e da Prefeitura Municipal, segundo exigências da legislação pertinente.

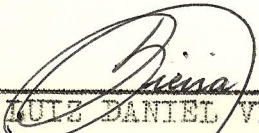
ART. 37 — Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

ART. 38 — Revogam-se as disposições em contrário.

Dada na cidade Ilhéus, aos 24 de Outubro de 1.991..



JOSE NICODEMOS DE OLIVEIRA
Prefeito Municipal



LUIZ DANIEL VIEIRA
Contador