

LEI Nº 1.052 DE 30/10/2013

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º - Esta Lei estabelece normas gerais disciplinadoras do parcelamento do solo para fins urbanos.

Parágrafo único - A aplicação desta Lei dá-se sem prejuízo de outras normas específicas de âmbito federal, estadual ou municipal que com ela sejam compatíveis.

Art. 2º - Para os efeitos desta Lei consideram-se:

- I – área urbana: a parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano por lei municipal específica;
- II – gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;
- III – lote: a unidade imobiliária resultante de loteamento ou desmembramento;
- IV – unidade autônoma: a unidade imobiliária de uso privativo resultante de condomínio urbanístico;
- V – fração ideal: o índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;
- VI – loteamento: a divisão de imóvel em lotes destinados à edificação, com abertura de novas áreas destinadas a uso público, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das existentes;
- VII – desmembramento: a divisão de imóvel em lotes destinados à edificação, que não implique a abertura de novas áreas destinadas a uso público, ou o prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;
- VIII – condomínio urbanístico: a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro;
- IX – áreas destinadas a uso público: aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público, às áreas verdes e a outros logradouros públicos;
- X – áreas destinadas a uso comum dos condôminos: aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes de condomínios urbanísticos não definidos como unidades autônomas;
- XI – equipamentos comunitários: os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;
- XII – infra-estrutura básica: os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica e sistema de manejo de águas pluviais;

XIII – infra-estrutura complementar: iluminação pública, pavimentação, rede de telefonia, redes de comunicação;

XIV – autoridade licenciadora: o Poder Executivo municipal responsável pela concessão da licença urbanística e ambiental do parcelamento do solo para fins urbanos, assegurada, nos casos específicos, a participação do Estado no licenciamento ambiental;

XV – licença urbanística e ambiental: ato administrativo vinculado pelo qual a autoridade licenciadora estabelece as exigências de natureza urbanística e ambiental para o empreendedor implantar, alterar, ampliar ou manter parcelamento do solo para fins urbanos;

XVI – empreendedor: o responsável pela implantação do parcelamento, que pode ser:

a) o proprietário do imóvel a ser parcelado;

b) o promissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do promissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;

c) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente Registro de Imóveis;

Art. 3º - O parcelamento do solo para fins urbanos deve observar os requisitos urbanísticos e ambientais previstos em lei e as exigências específicas estabelecidas pela licença urbanística e ambiental do empreendimento, bem como, pela licença ambiental estadual.

Art. 4º - O parcelamento do solo para fins urbanos somente pode ser feito nas modalidades de loteamento, desmembramento ou condomínio urbanístico.

§ 1º - Admite-se a utilização, de forma simultânea ou consecutiva, de mais de uma modalidade de parcelamento, no mesmo imóvel ou em parte dele, desde que atendidos os requisitos desta Lei.

§ 2º - O parcelamento do solo para fins urbanos somente pode ser implantado no perímetro urbano definido por lei municipal.

Art. 5º - Não se admite o parcelamento do solo para fins urbanos:

I – em área alagadiça ou sujeita a inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento ou a contenção das águas;

II – em local considerado contaminado ou suspeito de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública, sem que seja previamente remediado;

III – em área sujeita a deslizamento de encosta, abatimento do terreno, processo de erosão ou outra situação de risco, antes de tomadas as providências para garantir sua estabilidade;

IV – em área que integre unidades de conservação da natureza, criadas na forma da Lei, incompatíveis com esse tipo de empreendimento;

V – onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

VI – onde houver proibição para esse tipo de empreendimento em virtude das normas ambientais ou de proteção do patrimônio cultural.

§ 1º - A autoridade licenciadora deve especificar os estudos técnicos, a serem apresentados pelo empreendedor, necessários à comprovação do atendimento ao disposto no *caput*, por regulamento.

§ 2º - Respeitadas as normas ambientais, admite-se o parcelamento em áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) se o empreendedor implementar solução técnica para a implantação das edificações que garanta a segurança contra situações de risco.

Art. 6º - O parcelamento do solo para fins urbanos deve atender às normas e diretrizes urbanísticas expressas nas leis municipais, bem como aos seguintes requisitos:

I – os lotes ou unidades autônomas devem ter área mínima de 250 m² (duzentos metros quadrados).

II – as áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos devem ser diretamente proporcionais à densidade de ocupação prevista nas leis municipal e contemplar plano de arborização;

III – as vias públicas devem articular-se com o sistema viário adjacente, existente ou projetado, harmonizar-se com a topografia local e garantir o acesso público aos corpos d'água e às demais áreas de uso comum do povo;

IV – a infraestrutura básica deve ser implantada no prazo previsto no cronograma físico de obras e serviços.

Art. 7º - O percentual de áreas destinadas a uso público nos loteamentos, excluído o sistema viário, deve ser de, no mínimo, 15% (quinze por cento).

§ 1º - Verificado que o desmembramento a ser implantado gera demanda de novas áreas destinadas a uso público, a autoridade licenciadora deve caracterizá-lo como loteamento e observar o percentual previsto no *caput*.

§ 2º - As áreas destinadas a uso público em condomínio urbanístico, exigidas nos termos desta lei devem estar situadas externamente ao perímetro com acesso controlado ou em outro local da área urbana.

Art. 8º - Sem prejuízo de outras obrigações previstas nesta Lei, poderá ser exigido do empreendedor contrapartida, observado, o interesse público.

Art. 9º - Exige-se no licenciamento, sempre que necessária, a reserva de faixa não edificável vinculada a dutovias e linhas de transmissão, observados critérios e parâmetros que garantam a saúde e segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

Art. 10 - A faixa de domínio público das rodovias e ferrovias, definida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, deve garantir a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

Art. 11 - Os parcelamentos do solo para fins urbanos integrantes de Áreas de Proteção Ambiental (APAs), criadas na forma da Lei e, parcelamentos implantados em zona de amortecimento de unidade de conservação devem observar as regras específicas estabelecidas no plano de manejo da unidade de conservação.

Art. 12 - Cabe ao empreendedor:

I – a demarcação:

- a) dos lotes e áreas destinadas a uso público dos loteamentos;
- b) dos lotes dos desmembramentos;
- c) das unidades autônomas, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e, nos termos da lei municipal, das áreas destinadas a uso público dos condomínios urbanísticos;
- d) dos limites das APPs;

II – a implantação:

- a) do sistema viário;
- b) da infraestrutura básica, com exceção dos sistemas individuais de disposição de esgoto sanitário;
- c) dos elementos da infraestrutura complementar exigidos;
- d) das medidas necessárias à recuperação das APPs definidas na licença urbanística e ambiental;

III – a manutenção da infraestrutura básica e complementar e das áreas destinadas a uso público, respeitado o prazo máximo de 90 (noventa) dias, contado da data em que for protocolado o respectivo requerimento, desde que o empreendedor não tenha sido comunicado, ao longo desse período, da existência de vícios ou de irregularidades que devam por ele ser sanados ou corrigidos.

IV – a manutenção, até o registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis, do sistema viário, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos, da infraestrutura básica e complementar interna e, nos termos da lei municipal, das áreas destinadas a uso público dos condomínios urbanísticos.

V – apresentar ao órgão licenciador municipal o Plano de Saneamento do condomínio e dos loteamento

Art. 13 - Cabe ao Poder Público, ou a seus concessionários ou permissionários, disponibilizar as redes externas e os seus respectivos pontos de conexão necessários à implantação, pelo empreendedor, dos elementos de infraestrutura básica ou complementar na área interna do parcelamento.

Art. 14 - Nos condomínios urbanísticos a autoridade licenciadora, determinará, na licença urbanística e ambiental do condomínio urbanístico, que a manutenção da infraestrutura básica e complementar fique a cargo dos condôminos.

§ 1º - As obrigações a cargo dos condôminos devem ser:

- I - firmado entre os próprios condôminos;
- II - respeitada a individualização e a proporcionalidade em relação a cada unidade autônoma, sendo de responsabilidade exclusiva do empreendedor os encargos de manutenção sobre unidades não alienadas.

§ 2º - A prestação dos serviços de água e esgoto no condomínio urbanístico poderá ser estabelecida pelo próprio empreendimento desde que atendam ao estabelecido em leis e normas específicas.

Art. 15 - Cabe aos condôminos a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e da infra-estrutura complementar interna dos condomínios urbanísticos, a partir do registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis, responsabilizando-se o empreendedor pelos custos relativos às unidades autônomas ainda não alienadas.

Art. 16 - Antes da elaboração do projeto de parcelamento, o empreendedor deve solicitar à autoridade licenciadora que defina, com base na legislação municipal, bem como nas normas ambientais, diretrizes específicas para:

- I - o parcelamento, o uso e a ocupação do solo;
- II - o traçado do sistema viário;
- III - a reserva de áreas destinadas a uso público e de faixas não edificáveis;
- IV - as áreas legalmente protegidas.

Art. 17 - Para a solicitação de diretrizes prevista no artigo anterior, o empreendedor deve apresentar à autoridade licenciadora:

I - requerimento específico instruído com:

- a) prova de propriedade do imóvel ou, da condição de empreendedor;
- b) certidão atualizada da matrícula do imóvel, expedida pelo Registro de Imóveis competente;

II - planta do imóvel contendo as informações previstas em legislação municipal, devendo constar da planta do imóvel, no mínimo:

- a) suas divisas, com indicação das medidas perimetrais e áreas confrontantes, e das vias limdeiras a seu perímetro;
- b) curvas de nível com espaçamento adequado à finalidade do empreendimento;
- c) localização dos corpos d'água, das APPs, das áreas com vegetação arbórea e das construções já existentes;

d) tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina e, no caso de uso residencial, uma estimativa do número de unidades habitacionais.

III - A planta do imóvel deve estar preferencialmente georreferenciada.

Art. 18 - A autoridade licenciadora deve indeferir, declarando a impossibilidade de implantação do empreendimento, em razão do disposto no artigo anterior ou se caracterizadas as seguintes situações:

I - inadequação do empreendimento às Leis locais;

II - situação jurídica do imóvel que possa comprometer a implantação do empreendimento ou prejudicar os adquirentes de lotes ou unidades autônomas.

Art. 19 - Deferida a solicitação de diretrizes, a autoridade licenciadora deve formulá-las, indicando, no mínimo:

I - o traçado básico do sistema viário principal, com previsão das vias destinadas à circulação de veículos de transporte coletivo, no loteamento;

II - a localização das áreas destinadas a uso público no loteamento e, nos termos da lei municipal, no condomínio urbanístico;

III - a localização das áreas com restrição ao uso e ocupação em razão de legislações específicas;

IV - as faixas não edificáveis;

V - os usos admissíveis, com as respectivas localizações;

VI - os requisitos ambientais a serem cumpridos.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigoram pelo prazo de 1 (um) ano, podendo a critério da autoridade licenciadora, ser renovada uma única vez por igual período.

Art. 20 - Os prazos para a análise da solicitação das diretrizes e sua formulação pela autoridade licenciadora é fixado em 30 (trinta) dias para cada um dos atos previstos, contado respectivamente da data do protocolo do respectivo requerimento e do deferimento da solicitação de diretrizes pela autoridade licenciadora.

Art. 21 - O projeto de parcelamento deve ser elaborado com base nas disposições desta Lei e nas diretrizes formuladas pela autoridade licenciadora, considerando:

I - a valorização do patrimônio natural e cultural;

II - a execução das obras necessárias em sequência que evite situações de risco;

III - a reposição da camada superficial do solo nas áreas que forem terraplenadas, com plantio de vegetação apropriada.

Art. 22 - O projeto de parcelamento deve incluir desenhos, memorial descritivo e cronograma físico de obras e serviços.

§ 1º Os desenhos devem conter, no mínimo:

I – no loteamento, a definição:

- a) do sistema viário com a respectiva hierarquia de vias;
- b) da divisão em lotes e, se couber, em quadras, com as respectivas dimensões, área e numeração, bem como com a indicação dos usos previstos;
- c) das áreas destinadas a uso público;
- d) das faixas não edificáveis, APPs e outras áreas com vegetação a ser preservada ou recomposta;
- e) da infra-estrutura básica e complementar a ser instalada.

II – no condomínio urbanístico, a definição:

- a) do sistema viário interno, com a respectiva hierarquia de vias;
- b) das unidades autônomas e, se couber, das quadras, com as respectivas dimensões, área e numeração, bem como dos usos previstos;
- c) das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e, nos termos da lei municipal, das áreas destinadas a uso público;
- d) das faixas não edificáveis, APPs e outras áreas com vegetação a ser preservada ou recomposta;
- e) da infra-estrutura básica e complementar a ser instalada.

III – no desmembramento, a divisão de lotes pretendida, com a indicação dos usos previstos;

Art. 23 - O projeto, adequado às diretrizes fixadas, deve ser apresentado à autoridade licenciadora acompanhado:

I – da certidão atualizada da matrícula do imóvel;

II – dos contratos ou outros atos que comprovem a condição de empreendedor, nos termos aqui expostos;

III – da anuência expressa da União ou do órgão Estadual competente, quando o empreendimento for realizado integral ou parcialmente em área, respectivamente, da União ou do Estado;

IV – da autorização do cônjuge do proprietário e do empreendedor, salvo no caso de terem contraído matrimônio pelo regime de separação de bens e participação final nos aquestos;

V – da proposta de instrumento de garantia de execução das obras e dos serviços a cargo do empreendedor, que deve ser compatível com o valor estimado das obras e dos serviços;

VI – do Estudo de Impacto de Vizinhança;

VII – dos Estudos Ambientais.

§ 1º A autorização a que se refere o inciso IV do *caput* não dispensa o futuro consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes ou unidades autônomas, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados por seu cônjuge.

§ 2º A proposta do instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor pode ser representada por hipoteca de lotes ou de unidades autônomas do próprio empreendimento, hipoteca de outros imóveis, fiança bancária ou pessoal, depósito ou caução de títulos da dívida pública ou qualquer outra espécie de garantia prevista em lei.

§ 3º O instrumento de garantia hipotecária de lotes ou de unidades autônomas no próprio empreendimento deve ser registrado na matrícula dos imóveis dados em garantia, sendo os respectivos registros considerados como um ato único para efeito das custas notariais e registrais.

§ 4º Desde que exista a concordância da autoridade licenciadora, a garantia pode ser reduzida na proporção da execução das obras e serviços.

Art. 24 - Qualquer alteração na situação jurídica do imóvel em processo de licenciamento deve ser comunicada imediatamente à autoridade licenciadora e pode ensejar a revisão dos atos já efetivados.

Art. 25 - A licença urbanística e ambiental integrada será objeto de lei específica regulamentada por Decreto.

Art. 26 - Qualquer alteração do parcelamento registrado depende da aprovação da autoridade licenciadora e deve ser averbada no Registro de Imóveis.

§ 1º Se houver lotes alienados, a alteração depende da anuência dos adquirentes diretamente atingidos pela alteração.

§ 2º Para os fins do disposto no § 1º, todos os adquirentes são considerados como diretamente atingidos, se a alteração implicar redução ou mudança da destinação das áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos, aumento no número de lotes ou de unidades autônomas, ou alterações nas restrições urbanísticas previstas.

§ 3º Não se aplica o disposto no § 2º aos casos de alteração da localização das áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos, que não impliquem sua redução.

Art. 27 - O registro do parcelamento somente pode ser cancelado:

- I – por decisão judicial, ouvida a autoridade licenciadora;
- II – a requerimento do empreendedor, com anuência da autoridade licenciadora, se não houver unidade imobiliária vendida ou compromissada;
- III – a requerimento do empreendedor, com anuência de todos os adquirentes de lotes ou unidades autônomas e da autoridade licenciadora;
- IV – a requerimento da autoridade licenciadora, no parcelamento registrado há mais de 5 (cinco) anos e não implantado, ressalvados os casos em que o cronograma físico de

obras e serviços, aprovado pela autoridade licenciadora, previr prazo maior para finalização do empreendimento.

Parágrafo Único - Em qualquer caso, a autoridade licenciadora somente pode opor-se ao cancelamento do registro se dele resultar justificado inconveniente para o desenvolvimento urbano ou se já tiver realizado qualquer melhoramento na área parcelada.

Art. 28 - A alienação de lotes ou unidades autônomas pode ser contratada por quaisquer das formas previstas em lei, mediante contratos regidos por disposições específicas a cada contratação e/ou por cláusulas padronizadas.

Art. 29 - O lançamento de tributos incidentes sobre o lote ou unidade autônoma deve ser efetuado em relação à pessoa do adquirente, desde que requerido pelo próprio interessado ou pelo empreendedor.

Art. 30 - Verificado que o empreendedor executa o parcelamento em desacordo com o projeto aprovado ou em descumprimento ao seu cronograma físico, a autoridade licenciadora deve notificá-lo para que, no prazo e nas condições fixadas, regularize a situação, sem prejuízo da aplicação das devidas sanções administrativas.

Parágrafo Único - Não sendo encontrado o empreendedor ou estando este em lugar incerto e não sabido, a autoridade licenciadora deve providenciar sua notificação, mediante edital publicado em jornal local de grande circulação, por 2 (duas) vezes, no período de 15 (quinze) dias.

Art. 31 - Decorrido o prazo estabelecido na notificação sem a regularização do parcelamento, a autoridade licenciadora deve determinar o embargo do empreendimento que cessará quando o empreendedor comprovar conformidade com o projeto e os prazos fixados no cronograma físico.

Art. 32 - A regularização do parcelamento mediante embargo não obsta a aplicação das devidas sanções penais ou de outras que se impuserem na forma da legislação em vigor, bem como a responsabilização na esfera civil.

Art. 33 - Aplicam-se também aos parcelamentos executados sem registro, no que couber, as normas relativas ao embargo.

Art. 34 - Dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos, sem licença da autoridade competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou de outras normas urbanísticas ou ambientais dos órgãos competentes, o responsável será autuado, submetido às leis municipais, inclusive no que dispõe ao embargo do empreendimento.

Art. 35 - Se o empreendedor integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do parcelamento irregular, é solidariamente responsável pelos prejuízos causados ao Poder Público.

Parágrafo Único - Os proprietários do imóvel objeto de parcelamento não qualificados como empreendedores também são solidariamente responsáveis, ainda que não tenham anuído com a implantação do parcelamento.

Art. 36 - Admite-se a aprovação de loteamentos para fins urbanos com controle de acesso, com a permissão do direito real de uso das áreas internas do loteamento, desde que solicitado quando do requerimento de licença.

I - Não será tolerada a proibição de mobilidade urbana no entorno de qualquer empreendimento;

Parágrafo Único - O loteamento implantado que teve seu perímetro fechado antes da entrada em vigor desta Lei, pode ser regularizado pela autoridade licenciadora após as devidas adequações.

Art. 37 - Todos os empreendimentos imobiliários independentemente de sua constituição serão passíveis da cobrança de Imposto Predial Territorial Urbano.

Parágrafo único - O empreendimento denominado condomínio urbanístico que não permitir o acesso público não terá a continuidade da prestação dos serviços públicos de energia elétrica, telefonia, fornecimento de água potável, esgotamento sanitário e coleta de lixo aos proprietários ou adquirentes de lotes pelo Município ou seus permissionários concessionários.

Art. 38 - A Fazenda Pública Municipal, quando credora de dívida de imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana e de demais tributos municipais incidentes sobre o lote ou unidade autônoma, poderá aceitar a oferta do próprio lote ou unidade autônoma para garantia do pagamento da dívida executada ou a sua dação em pagamento para liquidar o débito.

Art. 39 - Revogam-se as disposições em contrário.

Prudente de Morais - MG, 30 de outubro de 2013.


José Roberto Filho
Prefeito

Publicado no Quadro de Avisos
de acordo com Artigo 91 da Lei
Orgânica do Município.

Em 30/10/2013

