

PARCELAMENTO DO SOLO



Justificativa para revogação da lei:

Correções ortográficas;

Substituição de Prefeitura para Poder Executivo Municipal;

Regulamenta as áreas de doação;

Reestrutura o texto de acordo com os processos de loteamento;

Remove Título sobre parcelamento em área rural;

Reestrutura as Infrações e Penalidades e altera os valores de multa de acordo com as UFM.



LEI COMPLEMENTAR N.º. 29, de 18 de outubro de 2023.

SÚMULA: Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e a Regularização Fundiária do Município de Nova Esperança do Sudoeste, revoga a Lei Complementar nº 014, de 02 de maio de 2013, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ESPERANÇA DO SUDOESTE, ESTADO DO PARANÁ, no uso de suas atribuições legais aprovou e eu, JAIME DA SILVA STANG, PREFEITO MUNICIPAL, sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E OBJETIVOS**

Art. 1º Esta Lei Complementar dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Município de Nova Esperança do Sudoeste, tendo por objetivos:

- I - orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento do solo para fins urbanos no Município;
- II - prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
- III - possibilitar à população a facilidade de acesso aos equipamentos urbanos e comunitários assegurando condições dignas de habitação, trabalho, lazer e circulação no espaço urbano;
- IV - evitar a comercialização de lotes inadequados às atividades urbanas;
- V - ordenar o crescimento da cidade;
- VI - garantir a continuidade da malha urbana, evitando ociosidade de infraestrutura;
- VII - assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 2º Para efeitos de aplicação desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

- I - **aprovação:** legitima uma nova situação físico-geométrica/geométrica/locacional do lote;
- II - **área institucional:** áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;
- III - **área líquida loteável:** área resultante da diferença entre a área total do loteamento ou desmembramento e a soma das áreas de preservação permanente – APP, reserva legal pública ou privada e áreas de servidão;
- IV - **área rural:** parcela do território, fora do perímetro urbano, cujo emprego envolve atividade de exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial.
- V - **área total do parcelamento:** é a área que será objeto de loteamento ou desmembramento de acordo com os limites definidos no seu registro imobiliário;



- VI - **área total dos lotes:** é a resultante da diferença entre a área líquida loteável do parcelamento e a área de domínio público;
- VII - **área urbana:** parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano por lei municipal específica, que não se enquadre na definição de área rural, destinado à moradia, ao comércio, a indústria e aos serviços e nele incidindo o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana;
- VIII - **áreas verdes:** bosques de mata nativa representativos da flora, que contribuam para a preservação de águas existentes, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais;
- IX - **condomínio urbanístico:** a divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação e áreas de uso comum dos condôminos, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, podendo haver abertura de vias internas de domínio privado;
- X - **desmembramento:** subdivisão de um terreno urbano em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem que haja necessidade de abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou alteração das vias existentes;
- XI - **equipamentos urbanos:** são as instalações de infraestrutura urbana básica e outras de interesse público;
- XII - **fração ideal:** índice de participação abstrata e não divisível de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;
- XIII - **gleba:** área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;
- XIV - **habitação:** moradia inserida no contexto urbano, provida de infraestrutura básica, de serviços urbanos e de equipamentos urbanos básicos;
- XV - **infraestrutura básica:** equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar, e as vias de circulação pavimentadas;
- XVI - **lote:** parcela de terra delimitada, resultante de loteamento ou desmembramento, inscrita no Cartório de Registro de Imóveis, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação oficial, servida de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos por Lei específica, no zoneamento em que se situe;
- XVII - **loteamento:** subdivisão de um terreno urbano em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou alteração das vias existentes, compreendendo as fases: fornecimento de diretrizes, aprovação de projetos urbanísticos, de drenagem e de pavimentação;
- I - **parcelamento:** subdivisão de glebas, áreas ou terrenos indivisos em lotes, feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições das legislações federais, estaduais e municipais pertinentes;



- II - **registro**: legitima a propriedade do lote, após o processo de aprovação na Prefeitura Municipal, com prazo legal de 180 (cento e oitenta) dias;
- III - **regularização fundiária**: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que visem a adequar assentamentos preexistentes, informais ou irregulares, às conformações legais, de modo a garantir o direito a cidades sustentáveis e o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana;
- IV - **remembramento ou unificação**: é a fusão de glebas ou lotes com aproveitamento do sistema viário existente;
- V - **unidade autônoma**: a unidade imobiliária destinada à edificação, resultante de condomínio urbanístico realizado nos termos desta lei;
- VI - **vias públicas**: espaço destinado à circulação de veículos, bicicletas, pedestres ou animais, abrangendo o leito carroçável, a calçada ou passeio público, o acostamento, a ciclovia e o canteiro central.

TÍTULO II
DO PARCELAMENTO DO SOLO
CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 3º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e da legislação federal, estadual e municipal pertinente.

Art. 4º O parcelamento do solo urbano subordina-se às diretrizes do Plano Diretor, da Lei de Uso e da Ocupação do Solo Urbano e da Lei do Sistema Viário, quanto à destinação e à utilização das áreas parceladas, de modo a garantir o desenvolvimento urbano integrado.

Parágrafo único. O Município somente aprovará loteamento de glebas distantes da mancha urbana cuja implantação exija a execução de obras e serviços de infraestrutura urbana, inclusive de vias de acesso, se tais obras e serviços forem executados pelo loteador, às suas próprias custas, conectando à infraestrutura existente.

Art. 5º Os loteamentos, desmembramentos e condomínios urbanísticos somente serão admitidos se deles resultarem lotes de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, e demais legislações vigentes.

Art. 6º Qualquer modalidade de parcelamento do solo ficará sujeita à aprovação prévia do Poder Executivo Municipal, nos termos das disposições desta e de outras leis pertinentes.

Art. 7º A tramitação dos processos de parcelamento compreende as etapas de Consulta Prévia, onde são requeridas diretrizes de parcelamento ao Poder Executivo Municipal, passando para etapa de elaboração e apresentação do projeto, para posterior expedição de licença, vistoria e expedição de alvará de conclusão de obra, obedecida as normas desta Lei, da Legislação Federal Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações posteriores e leis estaduais e federais pertinentes.

Art. 8º O parcelamento do solo para fins urbanos deverá respeitar as diretrizes dispostas na Lei do Plano Diretor Municipal e Lei do Sistema Viário, quanto ao arruamento e à destinação das áreas, de forma a permitir o desenvolvimento urbano integrado.



Parágrafo único. Para a aprovação de novos parcelamentos deverão ser priorizados os vazios urbanos, e considerados os imóveis sujeitos à compulsoriedade do aproveitamento do solo urbano.

Art. 9º O parcelamento do solo para fins urbanos somente será permitido na área urbana, conforme definido na Lei do Perímetro Urbano do Município de Nova Esperança do Sudoeste.

Art. 10. Não será permitido o parcelamento do solo em:

- I - em áreas alagadiças e sujeitas a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II - em áreas que tenham sido aterradas com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneadas;
- III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), no seu perfil natural do terreno, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação por serem áreas de risco de deslizamento;
- V - nas áreas de preservação permanente ou naquelas onde as poluições impeçam condições sanitárias suportáveis;
- VI - áreas que possuam nascentes e olhos d'água, seja qual for a sua situação topográfica, num raio de 50m (cinquenta metros) contados a partir das respectivas cotas máximas das cheias;
- VII - em áreas fora do alcance de equipamentos urbanos, especialmente das redes públicas de abastecimento de água potável, das galerias de águas pluviais e de energia elétrica;
- VIII - áreas que não sejam adjacentes à malha urbana existente.

Parágrafo único. As áreas contidas nos incisos I, II, III e IV deste artigo somente poderão ser loteadas mediante a comprovação de sua adequabilidade por laudos técnicos de sondagens, laudos geológicos com ensaios de permeabilidade do solo e demais documentos que possam ser solicitados pelo Poder Executivo, acompanhados, inclusive, da apresentação da responsabilidade técnica de profissional habilitado junto ao conselho de classe competente.

Art. 11. Somente poderá efetuar o parcelamento ou unificação o proprietário da área com o respectivo título de propriedade do imóvel.

Parágrafo único. Se os documentos apresentados demonstrarem que há proprietários diferentes e/ou em parte ideal deve-se primeiramente individualizar a área a ser parcelada ou, via Cartório de Registro de Imóveis, tornar a área comum a todos os proprietários.

Art. 12. Para regularizar a situação de loteamentos ou áreas ocupadas clandestinamente o Poder Executivo Municipal notificará seus responsáveis para promoverem os atos necessários às aprovações no prazo de 60 (sessenta) dias findo o que, sem que os notificados requeiram a aprovação, os adquirentes de terrenos ou lotes poderão fazê-lo e, sendo concedida a aprovação, as taxas devidas serão distribuídas entre os proprietários da área beneficiada e arrecadadas juntamente com o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) do ano subsequente.

Art. 13. O Poder Executivo Municipal poderá promover notificação ao empreendedor sobre a necessidade do registro do loteamento e, conseqüentemente, da necessidade de



regularização do mesmo para torná-lo capaz de ser registrado, sendo esta notificação feita pessoalmente ao notificado, que deverá assinar comprovante do recebimento.

Art. 14. As áreas de equipamento urbano e comunitário, os espaços de uso público e áreas verdes deverão ser implantados pelo empreendedor, conforme diretrizes fornecidas pelo Poder Executivo Municipal, e deverão ser mantidas e conservadas por este até o recebimento das obras.

Art. 15. O empreendedor que parcelar sem autorização do Município ou em desacordo com o projeto aprovado será obrigado a reparar os danos ambientais provenientes de escavações e quaisquer outras obras ou serviços executados no imóvel.

Art. 16. O Órgão Municipal Competente estipulará o prazo que não excederá a 180 dias para o proprietário regularizar o loteamento e iniciar as obras de reparação, nos termos do *caput* deste artigo, após análise de cada caso concreto.

Seção I

Dos Requisitos Urbanísticos para o Parcelamento

Art. 17. Os parcelamentos devem atender ao disposto nesta Lei, bem como à ordem urbanística expressa em leis municipais, Lei do Plano Diretor, Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Lei do Sistema Viário e aos seguintes requisitos:

- I - os lotes obedecerão às dimensões mínimas estabelecidas nas Tabelas de parâmetros urbanísticos da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- II - ao longo das águas correntes e dormentes, será obrigatória a reserva de área non aedificandi de, no mínimo, 30m (trinta metros) de cada margem, a partir da cota mais alta já registrada pelo curso d'água em épocas de inundação, limitada por uma via paisagística;
- III - ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos será obrigatória a reserva de uma faixa non aedificandi de cada lado, com largura de, no mínimo, 15 (quinze) metros, contados a partir do limite da faixa de domínio, salvo outras exigências superiores da legislação específica;
- IV - as quadras dos loteamentos residenciais terão comprimento máximo de 150m (cento e cinquenta metros) e largura mínima de 50m (cinquenta metros).

Parágrafo único. As áreas definidas nos incisos II e III do *caput* deste artigo passarão ao domínio do Município, sem ônus para este.

Art. 18. As áreas destinadas ao sistema viário, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, e a espaços livres de uso público, deverão contemplar os seguintes requisitos:

- I - 5% (cinco por cento) da área líquida loteável destinada as áreas verdes;
- II - 2% (dois por cento) da área líquida loteável destinada ao uso institucional;
- III - 20% (vinte por cento) da área líquida loteável destinada às vias de circulação.

§1º Consideram-se de uso institucional as áreas destinadas a equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esporte e lazer, as quais:

- I - não poderão estar situadas nas faixas non aedificandi;
- II - serão sempre determinadas pelo Município, levando-se em conta o interesse coletivo.



§2º Caso o sistema viário seja solucionado, de forma eficiente, com área menor que a porcentagem estabelecida no inciso II do caput deste artigo, o restante deverá ser transferido ao Município como parte da área institucional.

§3º A localização das áreas verdes públicas e das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos ou comunitários será definida de acordo com os interesses do município, pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal.

§4º Não serão computados como áreas verdes, os canteiros centrais ao longo das vias e as áreas de preservação permanente.

§5º Quando do interesse do Poder Público Municipal, as áreas verdes públicas destinadas à implantação de equipamentos urbanos poderão ser definidas fora do perímetro da gleba onde for realizado o loteamento.

Art. 19. Os lotes deverão possuir as áreas e testadas mínimas previstas, definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal.

Art. 20. A via projetada deverá harmonizar-se com a topografia local e sua seção transversal deverá obedecer ao disposto na Lei do Sistema Viário.

Art. 21. As tubulações que não passarem pelas vias públicas deverá possuir faixas sanitárias *non aedificandi* com largura mínima conforme projeto aprovado pelo órgão competente.

Art. 22. Quando a canalização pública for insuficiente ou não existir na rua onde o loteamento desaguar suas águas pluviais, a solução do problema será indicada pelo Município a qual deverá ser executada pelo empreendedor.

Art. 23. Onde não existir rede de água, o Município somente autorizará o parcelamento se o empreendedor, com aprovação do órgão competente, executar o projeto de abastecimento a partir da captação em manancial existente na área ou a partir de poços artesianos.

Art. 24. Caso o órgão competente não assuma a operação do sistema de abastecimento de água, este deverá funcionar em sistema de condomínio, do qual participarão todos os compradores de lotes e o empreendedor.

Art. 25. Todas as residências devem ser construídas ao nível da rua, conforme Código de Obras, sendo proibida a construção abaixo do nível (enterradas), sob pena de embargo e demolição da obra.

Art. 26. As áreas a serem transferidas ao Município passarão a integrar o domínio do Município no ato do registro do loteamento.

Seção II Dos Condomínios Urbanísticos

Art. 27. Para fins de parcelamento urbano, considera-se condomínio urbanístico a divisão do lote em unidades autônomas em regime condominial, indivisíveis e inseparáveis, não sendo permitido o remembramento, composta por partes de propriedade exclusiva e partes de propriedade comum dos condôminos.

§1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma ou a outros critérios indicados no ato de instituição do condomínio.

§2º Os condomínios urbanísticos poderão ser permitidos somente nas Zonas em que o uso “condomínio horizontal” seja permitido ou permissível, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.



§3º A implantação de toda a infraestrutura do condomínio ficará a cargo do empreendedor.

Art. 28. Não será permitida a instalação de condomínios de lotes que resultar em unidades autônomas com áreas privativas e testadas inferiores às mínimas previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 29. Os Condomínios de lotes somente poderão ser implantados quando:

I - o perímetro de fechamento dos condomínios não interromper o prolongamento das vias públicas de classificação superior a local ou das vias diretrizes viárias previstas em lei;

II - o imóvel possuir testada para a via pública servido de infraestrutura.

Art. 30. Serão admitidos loteamentos cujo perímetro seja murado e o acesso seja restrito, conforme termos da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. A restrição de acesso a que se refere o *caput* deste artigo não se aplica a Polícia Militar, Corpo de Bombeiros, membros das Forças Armadas, e demais servidores públicos federais, estaduais e municipais, de qualquer esfera do Poder, desde que no exercício de suas funções.

Art. 31. As densidades do Condomínio Urbanístico respeitarão os termos definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 32. A infraestrutura básica mínima a ser executada será a mesma exigida para os Loteamentos.

Art. 33. As vias internas do Condomínio Urbanístico serão obrigatoriamente pavimentadas e devem seguir as características das diretrizes viárias estabelecidas na Lei do Sistema Viário.

Art. 34. Independentemente da área pública com as dimensões definidas no Art. 17 da presente lei, que será obrigatoriamente externa ao perímetro murado, destinará o Condomínio Urbanístico, para recreação de seus integrantes, uma área comum não inferior a 7,5% da área total contida no perímetro murado.

Parágrafo único. Mediante proposta do interessado, o Poder Executivo Municipal poderá aceitar outra área equivalente, desde que a região onde esteja situado o condomínio urbanístico já se encontre servida por equipamento público nos termos da Lei de Uso e Ocupação do Solo Municipal e desde que se situe dentro do perímetro urbano.

Art. 35. O muro em torno do Condomínio deve ser construído com altura não superior a 3,00 metros, em material que proporcione estabilidade e segurança, sendo proibida a colocação de cacos de vidro, arame farpado ou qualquer outro material que possa causar dano físico a pessoas ou a animais.

Art. 36. A extensão máxima de muros que confrontam com vias públicas não poderá ser superior a 50% do comprimento de cada face individual de quadra.

Parágrafo único. O restante da extensão dos muros que trata o *caput* deste artigo, deverá ser de material e solução construtiva que não ofereça bloqueio visual às vias públicas.

Seção III Das Responsabilidades



Art. 37. Todos os atores envolvidos, como empreendedor, Poder Público, condôminos, autoridade licenciadora, estão obrigados a esta lei, bem como à Lei Federal pertinente, sem prejuízo das normas ambientais e de proteção ao Consumidor.

Subseção I Do Empreendedor

Art. 38. É obrigatória, para a execução de loteamento, a prestação de caução.

Art. 39. No ato de recebimento do Alvará de Licença e da cópia do projeto aprovado pelo Poder Executivo Municipal, o interessado assinará um termo de Compromisso, ao qual deve estar anexado proposta de instrumento de garantia de execução das obras a seu cargo.

§1º O instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor, referido no *caput* deste artigo, pode ser representado por:

- I - hipoteca de lotes ou unidades autônomas no próprio empreendimento, com o devido registro na matrícula dos imóveis dado em garantia;
- II - hipoteca de outros imóveis;
- III - fiança bancária ou pessoal;
- IV - depósito ou caução de títulos da dívida pública;
- V - seguro garantia correspondendo ao mesmo valor orçado para as obras de urbanização, ou por qualquer outra espécie de garantia prevista em Lei.

§2º Se a caução se der na forma de carta de fiança bancária, a mesma ficará em depósito no Departamento de Finanças, contendo cláusula de correção monetária e prazo de no mínimo o previsto no cronograma das obras acrescido de 12 (doze) meses.

§3º Caso necessário, a emissão do alvará de urbanização, poderá ser exigida a renovação da caução, com prazo de validade mínima ao do cronograma acrescido de 6 (seis) meses.

§4º Ficam dispensados do instrumento de garantia os parcelamentos e desmembramentos com menos de 10 (dez) unidades.

Art. 40. É de responsabilidade, ainda, do empreendedor:

- I - executar os serviços previstos no Art. 42 da presente Lei;
- II - executar as obras de infraestrutura de acordo com os anteprojetos apresentados e aprovados ou modificados pelo Poder Executivo Municipal;
- III - não outorgar qualquer escritura da venda dos lotes antes de concluídas as obras previstas nos itens anteriores e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta lei ou assumidas no termo de compromisso;
- IV - fazer constar dos compromissos de compra e venda de lotes a condição de que as mesmas só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas nos itens anteriores;
- V - facilitar a fiscalização permanente do órgão competente responsável durante a execução das obras e serviços.

§1º As obras de que cogita o presente artigo e seus itens deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes.



§2º O prazo para a execução das obras e serviços a que se referem os itens I e II deste artigo será acordado, entre empreendedor e Poder Executivo Municipal, quando da aprovação do loteamento, não podendo ser este prazo superior a 02 (dois) anos.

Art. 41. Será exigida, em todos os loteamentos liberados para a execução das obras de infraestrutura, a instalação de placa com dimensões mínimas de 2 (dois) por 3 (três) metros, fixada em local visível, contendo as seguintes informações:

- I - nome do empreendimento;
- II - nome do responsável pelo empreendimento;
- III - nome e número do conselho regional de engenharia e agronomia (CREA), ou número do conselho de arquitetura e urbanismo (CAU) do responsável técnico;
- IV - número do alvará de licença para a execução de obras, fornecido pelo Município.

Art. 42. De posse do alvará de licença para o início das obras, o empreendedor deverá executar no mínimo os seguintes serviços, conforme os projetos já liberados:

- I - demarcação das quadras com marcos de concreto;
- II - terraplenagem de todas as ruas;
- III - implantação dos meio-fios em concreto pré-moldado, rejuntados com argamassa de cimento;
- IV - obras de consolidação e arrimo, pontilhões e qualquer obra-de-arte necessária à conservação das ruas;
- V - rede de abastecimento de água potável, com sistema de captação e tratamento se for o caso;
- VI - rede de eletrificação e iluminação pública do tipo LED;
- VII - rede de esgotamento de águas pluviais, com bocas de lobo em alvenaria de tijolo maciço e grelha de ferro ou concreto armado, conforme modelo fornecido pelo Município;
- VIII - pavimentação asfáltica na pista de rolamento das vias, e base de brita de no mínimo 15 cm (quinze centímetros) de espessura para vias asfaltadas, podendo o município estabelecer outras exigências conforme o tipo de solo;
- IX - recobrimento vegetal de todos os taludes com declividade superior a 1 (horizontal) para 2 (vertical);
- X - rede de esgoto, quando o município tiver implantado o sistema de esgoto sanitário, bem como o sistema de tratamento de efluentes.

Art. 43. As canalizações deverão ser recobertas após autorização por escrito pelo órgão competente do executivo municipal, a qual poderá exigir pranchões de concreto para assentamento das tubulações de águas pluviais.

Art. 44. Nas ruas com declividade inferior a 15% (quinze por cento) a pavimentação das vias poderá ser executada pela Prefeitura por meio do sistema de contribuição de melhoria, a requerimento dos interessados, ou pelo empreendedor, quando este assim se dispuser, atendendo as exigências estabelecidas.

Art. 45. Para a execução de obras de infraestruturação de loteamentos, o Poder Executivo Municipal e o empreendedor poderão utilizar o instrumento de Consórcio Imobiliário, legislado e regulamentado por Lei Municipal específica.



Art. 46. Antes de o empreendedor iniciar a pavimentação das ruas, deverá fazer comunicação por escrito neste sentido à Prefeitura Municipal Nova Esperança do Sudoeste, a fim de possibilitar o acompanhamento da obra.

Parágrafo único. Durante a execução das obras deverão ser respeitados os cuidados com a limpeza e o sossego público previstos no Código de Obras e Posturas.

Art. 47. O empreendedor deve comunicar à autoridade licenciadora quaisquer alterações ocorridas no registro de imóveis quanto à propriedade, direitos reais e ônus relativos à gleba ou ao lote.

Subseção II Do Poder Público

Art. 48. É responsabilidade do Poder Público ou de seus concessionários ou permissionários:

- I - a implantação dos elementos de infraestrutura complementares não exigidos do empreendedor, nos loteamentos e desmembramentos;
- II - a operação e a manutenção da infraestrutura básica e complementar, nos loteamentos e desmembramentos e das áreas destinadas a uso público nos parcelamentos.

§1º A implantação, operação e manutenção dos equipamentos comunitários a cargo do Poder Público devem respeitar as orientações específicas das licenças urbanísticas e ambientais, bem como as diretrizes das respectivas políticas setoriais.

§2º Passam à responsabilidade do Poder Público a partir da averbação do termo de vistoria e recebimento de obras, a operação e a manutenção da infraestrutura básica e complementar das áreas destinadas a uso público.

§3º Passam à responsabilidade do Poder Público a partir da averbação do termo de vistoria e recebimento de obras, a operação e a manutenção da infraestrutura básica e complementar das áreas destinadas ao uso público, externas a condomínios urbanísticos.

§4º É responsabilidade do Poder Público ou de seus concessionários ou permissionários disponibilizar os pontos de conexão necessários para a implantação dos elementos de infraestrutura básica ou complementar na área interna do parcelamento, a ser efetuada pelo empreendedor.

Art. 49. Admite-se a contratação de parceria público-privada, nos termos da lei, para o cumprimento das exigências previstas neste Capítulo.

Art. 50. O Poder Público ou concessionário devem reembolsar o custo de obras de sua competência se executadas pelo empreendedor, quando de sua transferência ao Poder Público, na forma do contrato.

Subseção III Dos Condôminos

Art. 51. Cabe aos condôminos a manutenção do sistema viário, das áreas de uso comum dos condôminos e da infraestrutura básica e complementar interna dos condomínios urbanísticos, a partir da averbação da convenção de condomínio no Serviço de Registro de Imóveis competente.

CAPÍTULO II DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO



Art. 52. O projeto de parcelamento do solo urbano deve ser elaborado em conformidade com Lei Federal pertinente e com as diretrizes formuladas pelo Município, considerando:

- I - a valorização do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico;
- II - a previsão da execução das obras necessárias em sequência que impeça a instauração de processo erosivo e seu desenvolvimento;
- III - a reposição da camada superficial do solo nas áreas que forem terraplenadas, com plantio de vegetação apropriada.

Art. 53. Desde o registro do seu contrato, os adquirentes de lotes ou unidades autônomas podem apresentar projetos de construção à autoridade municipal competente, ficando, porém, condicionada a expedição de “habite-se” ou ato equivalente ao termo de vistoria e recebimento de obras do parcelamento.

Art. 54. Os projetos de parcelamento do solo serão analisados e, uma vez de acordo com as legislações correlatas, aprovados pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. O órgão competente do Poder Executivo Municipal poderá recorrer ao Grupo Técnico Permanente para deliberar sobre a aprovação dos loteamentos.

Seção I Da Consulta Prévia

Art. 55. Para efetuar a proposta de parcelamento do solo, mediante loteamento, o proprietário do imóvel deverá solicitar a CONSULTA PRÉVIA ao órgão competente do Poder Executivo Municipal, que defina as condições para o parcelamento do solo, apresentando para este fim, acompanhado de requerimento próprio, os seguintes elementos:

- I - título de propriedade do imóvel;
- II - certidão de ônus reais relativos ao imóvel;
- III - certidão negativa da Fazenda Federal e Municipal, relativa ao imóvel;
- IV - certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
- V - sondagem e percolação de solo, apontando o nível do lençol freático;
- VI - esquema preliminar do loteamento pretendido, indicando as vias de circulação, quadras e áreas públicas;
- VII - o tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina e uma estimativa do número de unidades habitacionais, no caso de uso residencial;
- VIII - plantas do imóvel, na escala 1:1000 (um para mil), sendo uma cópia em mídia digital e duas cópias apresentadas em papel, sem rasuras ou emendas e assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo profissional responsável pelos serviços de levantamento topográfico, acompanhado de RRT ou ART, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
 - a) as divisas da gleba ou lote, com indicação de suas medidas perimetrais e área, e das vias lindeiras ao seu perímetro;
 - b) localização dos cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes;



- c) curvas de nível, de metro em metro;
- d) orientação magnética e verdadeira do Norte;
- e) mês e ano do levantamento topográfico;
- f) referência de nível;
- g) arruamento vizinho a todo perímetro da gleba, com localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, bem como suas respectivas distâncias ao imóvel que se pretende parcelar;
- h) pontos onde foram realizados os testes de percolação do solo;
- i) viabilidade de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário e fornecimento de energia elétrica.

IX -outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. Sempre que necessário, o órgão competente do Poder Executivo Municipal poderá exigir a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da gleba a ser loteada até o talvegue ou espigão mais próximo.

Art. 56. Como resultado da Consulta Prévia, o órgão competente do Poder Executivo Municipal, em conformidade com as Instituições Legais Federal, Estadual e Municipal existentes, expedirá as Diretrizes Gerais de loteamento, as quais fixarão:

- I - se o imóvel é passível de ser parcelado ou arruado, em todo ou em partes;
- II - as características gerais do loteamento em relação ao uso e ocupação do solo;
- III - as vias de circulação existentes ou previstas que compõem o sistema viário do Município, que devem ser respeitadas pelo loteamento pretendido;
- IV - as áreas públicas a serem doadas ao Município;
- V - os coletores principais de águas pluviais e esgotos, quando eles existirem ou estiverem previstos;
- VI - áreas non aedificandi, se houver;
- VII - o traçado e as respectivas dimensões do sistema viário principal do loteamento, respeitando as diretrizes viárias de acordo com a Lei do Sistema Viário;
- VIII - as áreas de preservação ambiental de rios e nascentes, as linhas de alta tensão e telefônicas, as faixas de domínio de rodovias, quando houver;
- IX - necessidade de licença prévia ou protocolo de instalação do órgão ambiental estadual;
- X - as obras de infraestruturas que deverão ser executadas pelo interessado e os respectivos prazos para execução.

Parágrafo único. A reserva legal deverá ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, sendo vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, de desmembramento ou de retificação da área, com as exceções previstas no Código Florestal.

Art. 57. Deve ser comunicada à autoridade licenciadora qualquer alteração na situação jurídica da gleba ou lote objeto de análise para fins de formulação de diretrizes, obrigando à revisão das diretrizes formuladas.



Art. 58. Será indeferido pela autoridade licenciadora a solicitação de diretrizes, para os casos previstos Art. 10, podendo ainda declarar a impossibilidade de implantação do empreendimento com base na análise dos seguintes fatores:

- I - a compatibilidade do empreendimento com o Plano Diretor;
- II - a situação jurídica da gleba ou lote;
- III - outro motivo de relevante interesse urbanístico, com a devida justificativa.

Art. 59. A autoridade licenciadora deve dar ampla publicidade às solicitações de diretrizes e das diretrizes formuladas, especialmente para a Câmara de Vereadores e para o Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Art. 60. Fica dispensada a fase de fixação de diretrizes para parcelamentos e desmembramentos que não resultem em mais de 10 (dez) unidades.

Art. 61. O prazo para a análise da solicitação das diretrizes e sua formulação será de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data do protocolo de entrega de todos os documentos exigidos pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal.

Art. 62. As diretrizes expedidas vigoram pelo prazo máximo de 01 (um) ano, a contar da data de sua expedição, após o que estarão automaticamente prescritas e o processo iniciado arquivado.

Seção II

Do Projeto de Loteamento

Art. 63. Cumpridas as etapas da Seção anterior e havendo viabilidade da implantação do loteamento, o requerente apresentará projeto de loteamento, que será analisado para efeito de liberação do alvará de licença para início das obras, apresentando para este fim, os seguintes documentos:

- I - requerimento, assinado pelo proprietário ou representante legal;
- II - projeto urbanístico, contendo:
 - a) planta na escala 1:1.000 (um para mil) da divisão territorial com a localização de espaços verdes e de espaços reservados para uso institucional e público, bem como o dimensionamento e numeração das quadras e dos lotes, azimutes e outros elementos necessários para a caracterização e o perfeito entendimento do projeto;
 - b) planilha de cálculo analítico do projeto e elementos para locação do loteamento e de suas vias de circulação;
 - c) quadro estatístico, inclusive com taxas percentuais, discriminando:
 - 1) número das quadras;
 - 2) número de lotes por quadra;
 - 3) número total de lotes;
 - 4) área total da gleba a ser loteada;
 - 5) área total da gleba a ser arruada;
 - 6) área destinada ao uso institucional;



7) áreas de preservação permanente de acordo com legislações ambientais vigentes.

- d) enquadramento de acordo com a Lei de Uso e da Ocupação do Solo Urbano;
- e) planta da situação da gleba em escala 1:10.000 (um para dez mil) com destaque para o perímetro da área e para seus pontos notáveis.

III - Memorial Descritivo do Projeto Urbanístico, impresso, contendo a descrição:

- a) da área geral do loteamento;
- b) das vias conforme Lei do Sistema Viário, expresso nas diretrizes;
- c) de cada quadra;
- d) dos lotes;
- e) dos lotes doados ao Município;
- f) dos lotes caucionados ao Município, quando houver;
- g) das áreas verdes; e
- h) das áreas de servidão, quando houver.

IV - levantamento Planialtimétrico Georreferenciado no sistema de coordenadas oficial, em meio digital, e contendo planta na escala 1:1000 (um para mil), com curvas de nível a cada 1 (um) metro, e arruamento;

V - localização dos cursos d'água, lagoas e represas, canalizações especiais existentes e projetadas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes;

VI - laudo geológico-geotécnico do loteamento;

VII - proposta de instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor, mencionado no Art. 40 da presente Lei que tratam da responsabilidade do empreendedor;

VIII - matrícula da gleba atualizada expedida pelo cartório de registro de imóveis competentes;

IX - licença de Instalação expedida pelo Instituto Água e Terra (IAT);

X - projeto de arborização de vias e logradouros públicos, inclusive quando canteiro e sua composição paisagística;

XI - projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

XII - projeto e Memorial Descritivo de Terraplanagem, contendo os perfis longitudinais no eixo de cada uma das vias do loteamento, em escala 1:1.000 (um para mil);

XIII - projeto da rede de abastecimento de água e adequações necessárias para ligação na rede existente;

XIV - projeto da rede de esgotamento sanitário ou indicação de solução de tratamento individual composto por laudo emitido por órgão oficial e/ou concessionária declarando a inexistência de rede;

XV - projeto de pavimentação das vias, contendo no mínimo: espessura, traço, memorial de cálculo, projeto da base, memorial de dimensionamento da base,



projeto da sub-base, memorial de cálculo da sub-base e/ou justificativa de dispensa de utilização;

- XVI - projeto e Memorial de Sinalização Viária, horizontal e vertical;
- XVII - plano de Sinalização Viária Temporária;
- XVIII - cronograma Físico de implantação das obras do Loteamento;
- XIX - minuta de Contrato de Promessa de Compra e Venda;
- XX - projeto de outras obras de infraestrutura que o município julgue necessária.

§1º O projeto urbanístico de loteamento e memoriais deverão ser apresentados em 03 (três) vias impressas (conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas) e 01 (uma) via digital na versão/plataforma solicitada pelo Órgão Competente do Executivo Municipal.

§2º As pranchas de desenho devem obedecer a normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Art. 64. Será necessária a apresentação de parecer do Conselho de Desenvolvimento Municipal favorável ou sugerindo restrições a que a gleba seja parcelada, para os casos de empreendimentos que poderão gerar grandes impactos, tais como em terrenos:

- I - com área superior a 2.500,00 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);
- II - com presença de nascentes, cursos d'água, represas, qualquer recurso hídrico e vegetação arbórea significativa;
- III - que constituam áreas alagava aterradas com material nocivo à saúde pública, geomorfologicamente degradadas.

Art. 65. Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART devidamente recolhida junto ao CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT devidamente recolhida junto ao CAU.

Seção III Da Aprovação dos Projetos

Art. 66. Considera-se aprovado o projeto de parcelamento que possua licença urbanística e licença ambiental.

Art. 67. A implantação de parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Nova Esperança do Sudoeste depende de análise e aprovação do projeto, com a emissão da respectiva licença urbanística pela autoridade licenciadora, observando-se:

- I - a exigência de licenciamento ambiental do parcelamento do solo para fins urbanos, pelo órgão ambiental competente;
- II - admite-se a exigência de renovação periódica da licença ambiental, a critério do órgão licenciador ambiental;
- III - a licença ambiental do parcelamento não pressupõe a licença ambiental das obras e atividades a serem implantadas nos lotes ou unidades autônomas produzidos, a qual deve ser feita na forma da legislação ambiental, pelo órgão ambiental competente.

Art. 68. Recebido o projeto de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, o Poder Executivo Municipal procederá ao exame das plantas e do memorial descritivo, podendo recusar a indicação das áreas a serem doadas ou dos lotes a



serem caucionados e escolher outros, bem como exigir modificações que se façam necessárias.

§1º O Poder Executivo Municipal disporá de 90 (noventa) dias para pronunciar-se, ouvidas as autoridades competentes, para a aprovação, ou não, do projeto de loteamento, e 60 (sessenta) dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização.

§2º Transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão do Poder Público.

§3º Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, o Poder Executivo Municipal expedirá um Alvará de Licença no qual deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado, as obras a serem realizadas, o prazo para execução, a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do município no ato de seu registro e a descrição das áreas caucionadas por força desta Lei.

Art. 69. A aprovação do projeto de loteamento ficará condicionada à arborização das vias e, se necessário, dos locais destinados à área verde sob responsabilidade do empreendedor, conforme solicitação do Órgão Competente do Poder Executivo Municipal.

Art. 70. Poderá ser negada a aprovação de loteamento, subdivisão de terrenos ou abertura de via ou logradouro que se contraponham ao interesse público ou que prejudique o desenvolvimento e planejamento do Município de Nova Esperança do Sudoeste.

Art. 71. O Município poderá aprovar parcelamentos com as obras de infraestrutura incompletas ou parciais, desde que o empreendedor ofereça como garantia de sua execução, imóvel a ser caucionado, em valor correspondente ao das obras a serem executadas, conforme avaliação do órgão competente.

Art. 72. O loteador deverá, durante a execução das obras e serviços, facilitar a fiscalização permanente do Município.

Seção V Da Emissão de Alvará

Art. 73. O alvará de conclusão só será emitido após a conclusão das obras e dele deve constar o nome do bairro, número dos quarteirões aprovados, nomes das firmas executoras e consultora, assinatura do responsável técnico pelo acompanhamento das obras e do Departamento de Obras e Serviços Urbanos.

Art. 74. Não serão fornecidos alvarás de licença para construção, reforma ou demolição em lotes resultantes de parcelamentos não aprovados pelo Município.

Art. 75. Para emissão do alvará de conclusão será exigida a apresentação dos seguintes documentos:

- I - requerimento assinado pelo proprietário ou representante legal;
- II - termo de Recebimento das concessionárias de água, esgoto e iluminação pública;
- III - termo de anuência do Conselho de Desenvolvimento Municipal se for o caso;
- IV - laudo da firma executora atestando a qualidade da obra e que a mesma foi executada conforme os respectivos projetos;
- V - guia de responsabilidade técnica de execução de todos os serviços pertinentes às obras do loteamento, dos profissionais habilitados junto ao conselho de classe competente;



VI -guia de recolhimento da segunda parcela da Taxa de Fiscalização de Obras Particulares quitada.

Art. 76. Expedido o alvará de licença para o início das obras, o empreendedor poderá dar início às mesmas, mediante comunicação dirigida ao Poder Executivo Municipal.

Art. 77. O prazo para execução das obras será de 02 (dois) anos, contados a partir da data da autorização, o qual deverá ser anualmente renovado.

Parágrafo único. O empreendedor que não cumprir o prazo disposto no *caput* deste artigo ficará sujeito à multa estabelecida nesta Lei, até a conclusão da obra.

Seção VI Da Entrega das Obras

Art. 78. Uma vez realizadas as obras e estando quitados os tributos municipais, o Poder Executivo Municipal a requerimento do interessado aprovará o parcelamento após a realização de devida vistoria, fornecendo certidão e cópia visada do projeto, a ser averbada no Registro de Imóveis pelo interessado no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

§1º A manifestação da autoridade licenciadora deve se dar mediante a expedição do Termo de Vistoria e Recebimento de Obras.

§2º Todas as eventuais exigências oriundas da vistoria devem ser comunicadas pela autoridade licenciadora de uma única vez ao empreendedor.

§3º A Apresentação de exigências pela autoridade licenciadora interrompe o prazo previsto para o recebimento, que recomeça a fluir depois de cumpridas as exigências pelo empreendedor.

Art. 79. Na entrega das obras, exige-se que as quadras, lotes ou as unidades autônomas do parcelamento estejam devidamente demarcadas, admitindo-se a tolerância de 5% (cinco por cento) em relação às medidas lineares previstas no projeto.

§1º Havendo diferença de medida, ainda que dentro do limite de tolerância, o empreendedor deve providenciar a devida retificação no Serviço de Registro de Imóveis, sem prejuízo das consequências contratuais.

§2º No caso de a diferença ser superior ao limite de tolerância, a retificação depende de revisão da licença urbanística.

Art. 80. O empreendedor deve solicitar averbação do termo de vistoria e recebimento de obras na matrícula em que se acha registrado o parcelamento, no prazo máximo de 15 (quinze) dias de sua expedição.

Art. 81. Os órgãos e entidades da administração direta e indireta municipal, estadual ou federal, bem como os concessionários ou permissionários de serviços públicos, subordinam-se a todas as condições prescritas nesta Lei.

CAPÍTULO III DO REGISTRO DO PARCELAMENTO

Art. 82. O Registro Imobiliário do parcelamento deve ser feito no Cartório de Registro de Imóveis na forma prevista em lei, contendo, entre outros dados:

- I - o nome do empreendimento;
- II - a indicação das licenças concedidas e suas datas;



- III - a indicação das áreas, em metros quadrados, destinadas aos lotes ou unidades autônomas, bem como das áreas destinadas ao uso público ou comum dos condôminos;
- IV - os nomes dos futuros logradouros públicos, se os mesmos já constarem do projeto aprovado;
- V - as restrições administrativas, convencionais e legais;
- VI - o prazo previsto de término da execução das obras e serviços;
- VII - quadro contendo a identificação de cada lote ou unidade autônoma, com sua quadra e número e o número de sua matrícula.

Parágrafo único. O parcelamento não pode ser registrado se a descrição do imóvel constante da matrícula não corresponder ao projeto aprovado.

Art. 83. Juntamente com o registro do parcelamento, devem ser abertas as matrículas correspondentes a cada um dos lotes ou unidades autônomas, cuja descrição deve conter:

- I - o número do lote e quadra, o nome do logradouro que faz frente, as medidas perimetrais e área, e os lotes confrontantes com os números de suas respectivas matrículas;
- II - quanto às unidades autônomas, o seu número e quadra, as medidas perimetrais e área, a fração ideal da área comum e as unidades confrontantes com o número de suas respectivas matrículas.

Art. 84. As restrições administrativas, convencionais e legais, bem como os ônus, devem ser transportadas para as matrículas abertas por meio de averbação.

Art. 85. O empreendedor deve requerer o registro do parcelamento dentro de 180 (cento e oitenta) dias da data de aprovação do projeto, sob pena de caducidade das respectivas licenças, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - título de propriedade da gleba ou lote,
- II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhado das respectivas certidões expedidas pelo oficial do registro de imóveis;
- III - certidões negativas nos termos da lei;
- IV - cópia autêntica de:
 - a) licenças urbanísticas e ambientais do parcelamento;
 - b) projeto;
 - c) memorial descritivo e do cronograma físico;
 - d) instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor.
- V - cláusulas padronizadas que regem os contratos de alienação dos lotes ou unidades autônomas;
- VI - autorização do cônjuge do empreendedor ao parcelamento, salvo no caso de separação absoluta de bens;
- VII - instrumento de instituição e convenção do condomínio urbanístico.

§1º Se o empreendedor não for o proprietário do imóvel, serão exigidos:

- I - certidões de ações penais e cíveis condenatórias nos termos da lei;



- II - autorização do cônjuge do proprietário do imóvel, ou do promitente comprador, ou cessionário, ou promitente cessionário ou superficiário, conforme o caso;
- III - declaração do proprietário do imóvel dando anuência ao empreendimento, e responsabilizando-se, no caso de rescisão de contrato com o empreendedor, pelas obrigações assumidas;
- IV - Contrato de parceria firmado nos termos desta Lei.

§2º Na hipótese de o empreendedor ser o Poder Público, fica dispensado à apresentação:

- I - das certidões e a autorização de que trata o inciso II deste artigo;
- II - dos documentos constantes nos incisos I e II deste artigo, no caso de imóvel desapropriado por interesse social com prévia imissão de posse registrada na matrícula.

Art. 86. O Oficial do Registro de Imóveis tem o prazo de 15 (quinze) dias, contado da data do protocolo do pedido de registro do parcelamento, para o exame dos documentos apresentados e comunicar ao empreendedor as eventuais exigências para o registro.

Art. 87. Estando a documentação em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis deve autuar o requerimento com os documentos e, informar o fato à autoridade licenciadora, providenciar a publicação de edital, contendo um resumo do pedido de parcelamento e um desenho simplificado da localização do imóvel.

Parágrafo único. O Edital se processará na forma da Lei que regula os Registros Imobiliários em vigor, bem como as providências cabíveis no que tange as impugnações.

Art. 88. Registrado o parcelamento, o Oficial do Registro de Imóveis deve encaminhar à autoridade licenciadora a certidão correspondente.

Art. 89. A partir do registro do parcelamento, as áreas destinadas ao uso público, constante do projeto, passam a integrar o domínio do Município, independentemente de qualquer instrumento de sua outorga.

Art. 90. O registro do parcelamento só pode ser cancelado por decisão judicial, nos seguintes casos:

- I - a requerimento do empreendedor, se não houver lotes ou unidades autônomas vendidos, com a anuência da autoridade licenciadora;
- II - a requerimento do empreendedor, em conjunto com todos os adquirentes de lotes ou unidades autônomas, com anuência da autoridade licenciadora;
- III - a requerimento da autoridade licenciadora, no caso de parcelamento registrado há mais de 10 (dez) anos e não implantado, cuja licença urbanística não atenda as normas em vigor;
- IV - no caso em que à área seja objeto de regularização fundiária, que havia sido objeto de parcelamento anterior, registrado, mas não executado, ou executado em desconformidade com seu licenciamento.

Art. 91. Os parcelamentos e desmembramentos que não resultem em mais de 10 (dez) unidades devem ser requerido pelo empreendedor e instruído com a devida licença urbanística, plantas e memoriais descritivos da gleba ou lote e das parcelas a serem criadas, obedecidas as normas contidas na Lei Federal 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 92. O registro de condomínio urbanístico rege-se pelo disposto nesta lei, e suplementarmente, pela Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964.



Art. 93. Nenhum imóvel pode ser alienado sem antes estar devidamente matriculado no Serviço de Registro de Imóveis, bem como, não podem ser objeto de alienação partes destacadas de terreno, sem antes ter sido o imóvel devidamente parcelado ou regularizado nos termos desta lei.

CAPÍTULO IV DOS CONTRATOS

Art. 94. A alienação dos lotes ou unidades autônomas pode ser contratada por qualquer uma das formas previstas em lei.

Art. 95. Os contratos de alienação dos lotes ou unidades autônomas são regidos por disposições específicas a cada contratação e por cláusulas padronizadas, nos termos da Legislação Federal pertinente.

Art. 96. A alienação de imóvel parcelado caracteriza-se como uma relação de consumo, submetendo-se à Lei Federal 8.078, de 11 de setembro de 1990, e à Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações.

Art. 97. O contrato deve ser prenotado no Serviço de Registro de Imóveis no prazo de 90 (noventa) dias de sua celebração.

§1º A obrigação de promover o registro do contrato é do Empreendedor, podendo exigir do adquirente o reembolso das despesas.

§2º Decorrido o prazo previsto no caput, o empreendedor não pode exigir do adquirente do lote ou unidade autônoma o cumprimento de quaisquer das obrigações previstas no contrato antes do seu registro.

§3º O contrato preliminar pode ser realizado por instrumento particular e, cumpridas as obrigações estipuladas, qualquer das partes pode exigir a celebração do contrato definitivo.

§4º Na cessão de direitos ou na promessa de cessão feita pelo empreendedor não proprietário, cumpridas as obrigações pelo adquirente, não pode o proprietário recusar-se a outorgar o contrato definitivo de transferência da propriedade.

§5º Apresentadas as certidões obrigatórias no ato do registro do contrato preliminar, fica dispensada sua apresentação na transferência posterior do domínio.

Art. 98. O contrato preliminar, desde que registrado, vale como título para o registro da propriedade do lote ou unidade autônoma adquiridos, quando acompanhado da respectiva prova de quitação.

Art. 99. Admite-se a cessão da posse provisória Municipal pelo Poder Público referida por instrumento particular de imóvel, atribuindo-se, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando as restrições do art. 108 do Código Civil.

§1º A cessão da posse referida no *caput*, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui direito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.

§2º Registrada a sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida no *caput* converte-se em propriedade, a caução em hipoteca, a sua cessão em compromisso ou contrato de compra e venda, ou outra modalidade contratual colimada, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstâncias que, demonstradas ao Serviço de Registro de Imóveis, devem ser averbadas na respectiva matrícula.



Art. 100. Na desapropriação, a imissão de posse registrada na matrícula é um direito real, passível de cessão ou promessa de cessão e, quando outorgado pelo desapropriante, mediante termo ou contrato da administração pública, independe de testemunhas e reconhecimento de firmas, não se aplicando as restrições do art. 108 do Código Civil.

Parágrafo único. O direito real de que trata o caput pode ser dado em garantia nos contratos de financiamentos habitacionais.

Art. 101. As questões de insolvência ou de falência, bem como cessão, são regidas pela Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações.

Art. 102. Vencida e não paga a prestação, o contrato fica rescindido de pleno direito 60 (sessenta) dias depois de constituído em mora o devedor, e os procedimentos legais estão amparados na legislação federal pertinente.

Art. 103. Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis, desde que realizadas em conformidade com o contrato e com a lei, por ele levadas a efeito no imóvel, deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição em contrário.

Art. 104. Ocorrendo a rescisão do contrato o Oficial do Registro de Imóveis procederá o cancelamento do registro na forma da Legislação em vigor.

§1º Somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote ou unidade autônoma, se for comprovada a restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição junto ao Registro de Imóveis.

§2º Ocorrendo o depósito mencionado no §1º, o Oficial do Registro de Imóveis deve notificar o interessado para receber o valor no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de ser devolvido ao depositante.

§3º No caso de não ser encontrado o interessado, o Oficial do Registro de Imóveis depositará quantia em estabelecimento de crédito, em conta de poupança, conforme dispõe o Código de Processo Civil.

Art. 105. O registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão só pode ser cancelado:

- I - por decisão judicial;
- II - o requerimento conjunto das partes contratantes;
- III - quando houver rescisão comprovada do contrato.

Art. 106. Após a quitação do preço, deve ser efetivada a lavratura da escritura de compra e venda no prazo de 30 (trinta) dias, observado o disposto no Art. 98, e observadas demais regulamentações previstas em lei.

Art. 107. Com a certidão expedida pelo Serviço de Registro de Imóveis competente atestando que o contrato está quitado, o Poder Público, a requerimento do adquirente, deve fazer a transferência do lançamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote ou unidade autônoma para o nome do adquirente.

Art. 108. As pessoas jurídicas de direito público interno estão dispensadas da lavratura de escritura pública, assim como do reconhecimento de firma, para os atos translativos de direitos reais, bastando que o instrumento seja lavrado em papel timbrado e que possua a assinatura do agente público competente para o ato, não se aplicando as restrições do art. 108 do Código Civil.

Art. 109. Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o parcelamento não estiver regularmente registrado.



CAPÍTULO V DA INTERVENÇÃO

Art. 110. No caso de o empreendedor estar executando o parcelamento sem registro, em desacordo com o projeto aprovado ou em descumprimento ao cronograma físico, a autoridade licenciadora deve notificá-lo para, no prazo e nas condições fixadas, regularizar a situação, sem prejuízo da aplicação das devidas sanções administrativas.

§1º Além do previsto no *caput* deste artigo, a autoridade licenciadora deve comunicar a irregularidade ao Ministério Público, sob pena de incorrer em improbidade administrativa.

§2º Havendo a omissão da autoridade licenciadora, o Ministério Público também pode promover a notificação do empreendedor prevista no *caput* deste artigo.

Art. 111. Qualquer pessoa pode comunicar ao Poder Público Municipal a existência de parcelamento irregular, devendo os agentes públicos competentes tomar imediatamente as providências cabíveis, na forma do art. anterior, sob pena de incorrer em improbidade administrativa.

Art. 112. Decorrido o prazo previsto no *caput* do artigo anterior, sem regularização e havendo risco de a irregularidade vir a causar dano à ordem urbanística, a autoridade licenciadora pode decretar a intervenção no empreendimento, nos termos da Lei Federal nº 6.766 e alterações.

CAPÍTULO VI DOS LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 113. Quando o loteamento se destinar a programas habitacionais com características sociais e vinculados com entidades públicas, de iniciativa municipal, de entidade ou associação privada, mediante parceria ou participação de entidade financiadora, e que tratem da questão habitacional, tanto em conjuntos habitacionais como em unidades isoladas, serão permitidos na ZEIS – Zona Especial de Interesse Social e serão aplicados os parâmetros definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo e Lei do Sistema Viário.

Art. 114. As áreas de equipamento urbano e comunitário, os espaços de uso público e áreas verdes deverão ser implantados pelo empreendedor, conforme diretrizes fornecidas pelo Poder Executivo Municipal, e deverão ser mantidas e conservadas por este até o recebimento das obras.

Art. 115. Na ocasião da expedição das Diretrizes Gerais, resultante da Consulta de Viabilidade, o Município poderá flexibilizar, buscando exclusivamente a viabilização do loteamento de interesse social, o percentual da área total que deverá ser doado ao Município.

CAPÍTULO VII DOS PROJETOS DE DESDOBRO, DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 116. Para obter a aprovação de projetos de parcelamento do solo urbano nas formas de desmembramento, desdobro e de projetos de anexação do solo urbano, o interessado apresentará o pedido mediante requerimento, ao Poder Público, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - requerimento solicitando autorização, assinado pelo proprietário e/ ou empreendedor, com firma reconhecida;
- II - certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo cartório de registro de imóveis competente;



- III - certidões negativas de tributos municipais, expedidos pelos órgãos competentes;
- IV -03 (três) vias impressas do projeto urbanístico preferencialmente nas escalas 1:200 e 1:500 (conforme normas da associação brasileira de normas técnicas) e 01 (uma) via digital na versão/plataforma solicitada pela prefeitura, contemplando no mínimo:
 - a) rumos e distâncias das divisas;
 - b) área resultante;
 - c) indicação precisa dos lotes e vias confrontantes;
 - d) indicação precisa de edificações existentes;
 - e) indicação precisa da localização em relação às vias mais próximas.
- V - ART do CREA ou RRT do CAU dos responsáveis técnicos pelo projeto e pela execução;
- VI -comprovação da existência de rede de abastecimento d'água e de energia elétrica no local;
- VII -memorial descritivo, especificando a destinação dos esgotos domésticos e a descrição das áreas públicas, se houver.

§1º O prazo máximo para estudos e aprovação do anteprojeto, cumpridas todas as exigências do órgão competente do Município pelo interessado, será de 60 (sessenta) dias.

§2º Os projetos de desmembramento e remembramento deverão ser apresentados sobre planta de levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral, com o transporte de coordenadas, a partir dos marcos existentes das redes primária ou secundária, em SIRGAS 2000 no sistema de coordenadas UTM.

Art. 117. Os projetos de Desmembramento e Remembramento deverão seguir também as determinações da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. Nenhum lote resultante poderá ter dimensões mínimas inferiores às estabelecidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo de Nova Esperança do Sudoeste.

TÍTULO IV DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 118. Fica instituída a Política Municipal de Regularização Fundiária Urbana, para regularização de loteamentos irregulares, cujas diretrizes estão pautadas na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, por previsão legal na Lei do Plano Diretor Municipal, e nas seguintes orientações:

- I - observância das determinações do Plano Diretor;
- II - articulação com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diversos níveis de governo;
- III - prioridade para a permanência da população na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;
- IV - controle visando a evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização;



V - articulação com iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de emprego e renda.

Art. 119. Para a efetivação do direito social à moradia e à cidade e em reconhecimento a direitos reais legalmente constituídos, o Município busca promover a regularização fundiária de interesse social, nos seguintes casos:

- I - assentamentos informais, ocupados predominantemente por população de baixa renda, inseridos em área urbana, existentes na data de publicação desta Lei;
- II - parcelamentos irregulares, assim entendidos como aqueles não licenciados ou executados sem observância das determinações do ato administrativo de licença, ocupados predominantemente por população de baixa renda, inseridos em área urbana, existentes na data de publicação desta lei.

Parágrafo único. Excepcionalmente, para evitar lesão aos padrões de desenvolvimento urbano, na garantia do direito social à moradia e no fomento ao desenvolvimento econômico-social, o Município, discricionariamente, buscará promover a regularização fundiária de parcelamentos irregulares, existentes na data de publicação desta Lei, não enquadrados no inciso II -.

Art. 120. As regularizações de assentamentos informais e os parcelamentos irregulares, ocupados predominantemente por população de baixa renda inseridos em área urbana, além de observar as permissões para o parcelamento constantes nesta Lei, devem:

- I - ser objeto de projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental específica, elaborado com a participação da comunidade envolvida;
- II - garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;
- III - não agravar a situação dos corpos hídricos utilizados para a captação de água destinada ao abastecimento humano;
- IV - garantir a segurança da população em relação a inundações, erosão e deslizamento de encostas;
- V - prever solução de realocação, preferencialmente na mesma área ou em área adjacente, para a população que não puder permanecer no local.

Parágrafo único. A observância dos requisitos previstos nos incisos II, III e IV, deve ser demonstrada por meio de estudos ambientais simplificado, específicos, com conteúdo definido pelo órgão responsável pela licença ambiental.

CAPÍTULO II DA POLÍTICA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Seção I Dos Procedimentos de Regularização Fundiária Urbana

Art. 121. A política de regularização fundiária no município tem como escopo a identificação e titulação dos possuidores de imóveis em áreas urbanas com ocupação informal ou irregular, bem como prescrever e implementar ações que visem proporcionar à população a moradia com condições essenciais de sustentabilidade, habitabilidade, acessibilidade urbana e segurança.

§1º Para a titulação referida no *caput*, ficam estabelecidas as seguintes providências:

- I - elaboração e registro do projeto do loteamento;
- II - realização das obras de urbanização e sua aceitação pela prefeitura;



III - entendimentos com cartórios de registro de imóveis;

IV - participação da comunidade;

V - instituição de comissão, com participação obrigatória de representantes de:

- a) Departamento Municipal de Obras Viação e Serviços Urbanos;
- b) Assessoria de Planejamento e Controle Interno;
- c) Assessoria Jurídica do Município;
- d) Ministério Público e Defensoria Pública;
- e) SANEPAR;
- f) Conselho de Desenvolvimento Municipal.

§2º A Comissão referida no inciso V do § 1º deve ser instituída por decreto ou lei municipal, como um espaço de articulação técnica e política, para discutir, definir e encaminhar soluções e prioridades da política de loteamentos para o Município, com reuniões periódicas envolvendo todos os componentes.

Art. 122. As ações da Política Municipal de Regularização Fundiária envolvem:

- I - levantamento da área a serem regularizadas, identificando-se as condições ambientais, os riscos à segurança e a capacidade de infraestrutura existente;
- II - identificação das unidades ocupadas e seus ocupantes, contendo todas as informações necessárias ao projeto de regularização, incluindo, coordenadas georreferenciada, de acordo com a lei federal nº 10.267/01;
- III - apresentação de projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental.

Parágrafo único. Deve compor o Projeto:

- I - desenhos indicando:
 - a) as áreas passíveis de consolidação;
 - b) A criação de vias de circulação ou a ampliação das existentes, bem como a integração com o sistema viário adjacente existente ou projetado;
 - c) a reserva de áreas destinadas a uso público, quando possível;
 - d) as parcelas a serem regularizadas ou remanejadas;
 - e) memorial descritivo com a indicação de todos os elementos considerados relevantes para a implantação do projeto, incluindo, no mínimo:
 - 1) a identificação do imóvel objeto de regularização, com as medidas perimetrais, área total e coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites;
 - 2) a descrição das Unidades a serem regularizadas, identificadas por seu número e quadra, e das áreas referidas nas alíneas a à c, do inciso I, com indicação de sua área, medidas perimetrais, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e seus confrontantes.

II - Informações sobre:



- a) a solução para a realocação da população, se necessária;
- b) as medidas para garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;
- c) as medidas ambientais mitigadoras e compensatórias necessárias;
- d) as ações para melhoria da qualidade ambiental da bacia hidrográfica em que a área está inserida, em especial em relação aos corpos hídricos utilizados para captação destinada ao abastecimento humano;
- e) a densidade de ocupação admissível e a necessidade de adequação da infraestrutura básica;
- f) processos e mecanismos de gestão de regularização fundiária, incluindo, obrigatoriamente, a participação da comunidade envolvida;
- g) mecanismos de fiscalização e controle das construções nas ocupações consolidadas;
- h) acessibilidade aos espaços públicos e coletivos e aos equipamentos comunitários;
- i) as condições para garantir a segurança da população em relação a inundações e erosão;
- j) as obras e os serviços a serem realizados, bem como o prazo recomendado para a sua execução.

Art. 123. A iniciativa da regularização fundiária é facultada a qualquer pessoa física ou jurídica, para agir individual ou coletivamente, inclusive:

- I - ao próprio beneficiário, tendo em vista a garantia de seus direitos nos foros competentes;
- II - às cooperativas habitacionais, associações de moradores ou outras associações civis.

Art. 124. Fica assegurada ampla participação comunitária em todas as etapas da regularização fundiária, como condição indispensável para sua validade, legitimidade e sustentabilidade social.

Parágrafo único. É obrigatório que a proposta de regularização passe por, no mínimo, uma audiência pública coordenada pelo Poder Público Municipal.

Art. 125. No caso de regularização fundiária de interesse social realizada nos termos desta Lei, cabe ao Município ou, quando for o caso, a sua concessionária, a implantação:

- I - do sistema viário;
- II - da infraestrutura básica;
- III - da infraestrutura complementar necessária;
- IV - dos equipamentos comunitários necessários.

Art. 126. Todos os projetos de consolidação e regularização urbanístico-ambiental devem ser submetidos a licenciamento ambiental, sujeitos aos procedimentos estabelecidos pela autoridade licenciadora.



Art. 127. A autoridade licenciadora pode estabelecer procedimentos simplificados para análise do projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental, em razão das especificidades da regularização fundiária de interesse social.

Art. 128. A regularização fundiária pressupõe, entre outras ações, a regularização jurídica da situação dominial das áreas ocupadas irregularmente que pode ser precedente, concomitante ou superveniente à implantação de projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental, particularmente quando promovida em reconhecimento a direitos reais legalmente constituídos.

Parágrafo único. Não constitui impedimento à realização de obras de implantação de infraestrutura básica e de equipamentos comunitários pelo Poder Público, o fato de a regularização jurídica não ter sido concluído.

Art. 129. A regularização pode ser realizada por meio de retificação coletiva do registro, nos locais já urbanizados e sem necessidade de qualquer implemento na infraestrutura, desde que a irregularidade se limite a falta de abertura de matrículas, imprecisão do registro, omissão de dados ou diferenças de medidas na implantação do parcelamento.

§1º Para cada quadra, deve ser elaborada planta com indicação de todos os lotes ou unidades autônomas de acordo com as ocupações consolidadas, com suas medidas perimetrais, áreas e preferencialmente, com as coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, acompanhada do memorial descritivo.

§2º Os proprietários devem ser notificados para, em 15 (quinze) dias, manifestarem sua concordância com a nova descrição.

§3º Ocorrendo impugnação e verificado que o seu teor envolve questão de demarcação a ser resolvida na esfera judicial, os lotes ou unidades autônomas envolvidos devem ser excluídos da retificação.

§4º Aprovada a planta com as eventuais ressalvas do § 3º, ela deve ser encaminhada, acompanhada do memorial descritivo, ao Oficial do Registro de Imóveis, para serem averbadas nas matrículas as descrições retificadas, bem como para a abertura das matrículas restantes.

§5º Retificada a descrição, poderão ser registrados os títulos que atendam aos requisitos previstos na Lei.

Seção II

Dos Núcleos de Urbanização Específica

Art. 130. Fará parte da Política Municipal de Regularização Fundiária, a implantação de Núcleos de Urbanização Específica para atender às ocupações esparsas nas áreas rurais do Município, constituídos por famílias de baixa renda, com o objetivo de promover o desenvolvimento e a integração à agricultura familiar, com apoio da EMATER.

Art. 131. A fim de resguardar a identidade cultural das famílias e os aspectos de um programa voltado especialmente à agricultura familiar, os Núcleos de Urbanização Específica deverão manter as características rurais nessas áreas.

Art. 132. Por tratar-se de regularização de interesse social, os imóveis decorrentes da implantação deste núcleo ficam sujeitos a critérios especiais de cobrança de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano a serem definidos em lei complementar.

Art. 133. Para viabilizar a aplicação deste programa, cabe ao Município, através de convênio com o INCRA e EMATER efetuar o levantamento cadastral dessas famílias, para se conhecer os seguintes dados básicos:



- I - a localização, natureza e densidade habitacional;
- II - situação de cidadania do grupo familiar, tais como Registro de Nascimento, Documento de Identidade, CPF, Título de Eleitor, CTPS;
- III - delimitação de lote mínimo para cada família;
- IV - documento de posse da propriedade (se existente);
- V - georreferenciamento da área a ser regularizada;
- VI - tempo de residência no local;
- VII - atividade do grupo familiar;
- VIII - cadastro Especial de Produtor Rural;
- IX - aposentadoria como trabalhador rural;
- X - sistema de abastecimento de água e esgoto;
- XI - fornecimento de energia elétrica;
- XII - possibilidades de contratação do PRONAF.

Art. 134. De posse dos dados básicos o Município, reunido com o Conselho de Desenvolvimento Municipal haverá à definição das diretrizes e ações para a regularização fundiária dos núcleos.

Art. 135. Na regularização desses núcleos será observado:

- I - o uso do solo em sintonia com os preceitos do código florestal, tais como:
 - a) preservação de remanescentes de vegetação nativa;
 - b) manutenção da faixa de preservação permanente de, no mínimo, 50,00 m (cinquenta metros) de largura para as nascentes e 30,00 m (trinta metros) para os cursos d'água e lagos;
 - c) implantação e preservação de mata ciliar;
 - d) preservação das várzeas e planícies de inundação dos cursos d'água, onde não poderá ocorrer nenhum tipo de impermeabilização do solo.

Parágrafo único. As áreas a serem regularizadas deverão ser aprovadas de acordo com as diretrizes urbanísticas, na forma de loteamentos destinados a habitações unifamiliares horizontais, ou implantação de empreendimentos para atividades turísticas, recreativas e culturais com, no máximo 2 (dois) pavimentos (térreo e superior), atividade comercial e serviços para suporte das áreas residenciais.

Art. 136. Nos termos do Art. 121, §1º inciso V -e §2º, deverá ser constituída a Comissão ali referida, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da aprovação da presente Lei, para que seja iniciada a Política Municipal de Regularização Fundiária, no Município de Nova Esperança do Sudoeste.

Art. 137. O registro de imóveis realizado no âmbito da regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas rege-se pelo disposto na Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, bem como pelas demais normas federais pertinentes.

TÍTULO V DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES E FINAIS

Art. 138. Os infratores da presente Lei estarão sujeitos às penalidades impostas por infrações administrativas contra a Ordem Urbanística, sem prejuízo da aplicação de outras



sanções cabíveis, em especial as prevista na Lei n^o 6766/79 e suas alterações, bem como da obrigação de reparar os danos causados à ordem urbanística e a terceiros.

CAPÍTULO I DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 139. Os infratores a qualquer dispositivo desta Lei ficam sujeitos, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal, previstas no Código Civil e na Lei n^o 6.766/79, às seguintes penalidades:

I - multa de 1.500 (um mil e quinhentos) Unidades Fiscais Municipais (UFM), em caso de o loteador:

- a) dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do Município ou em desacordo com as disposições desta Lei;
- b) dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento do solo para fins urbanos, antes de firmado o respectivo Termo de Acordo;
- c) fazer ou veicular, em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

II - multa de 200 (duzentas) UFM, em caso de:

- a) venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente;
- b) inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado ou com omissão fraudulenta de dato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.

III - embargo das obras e serviços realizados em desacordo com o projeto de loteamento ou desmembramento aprovado pelo Município.

§1^o Da aplicação das penalidades previstas nos incisos do *caput* deste artigo caberá recurso à autoridade superior à que tenho imposto a sanção, assegurada ampla defesa.

§2^o O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras de acordo com as disposições vigentes.

§3^o A reincidência específica da infração acarretará ao responsável pela obra, multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício de suas atividades de construir no Município pelo prazo de dois anos.

Art. 140. É definido que quem, de qualquer modo, concorra para a prática das infrações previstas no Art. 139 incide nas penalidades a estas cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de loteador, diretor ou gerente de sociedade loteadora.

Art. 141. São passíveis de punição a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores do Município que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.



CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 142. O empreendedor deve manter conta corrente única e específica em sua contabilidade relativa a cada empreendimento regido por esta Lei, para a movimentação dos recursos recebidos dos adquirentes de lotes ou unidades autônomas.

Parágrafo único. Além do disposto no *caput* deste artigo, os empreendimentos regulados por esta Lei podem ser constituídos sob regime de patrimônio de afetação, a critério do empreendedor.

Art. 143. Ocorrendo a execução de parcelamento licenciado, mas não registrado, a localização, dimensão e finalidade das áreas destinadas a uso público não podem ser alteradas, sob pena de aplicação das sanções administrativas, cíveis e penais cabíveis.

§1º Na hipótese de execução de parcelamento não licenciado, a autoridade licenciadora deve definir, no processo de regularização fundiária, a localização, dimensão e finalidade das áreas de que trata o *caput* deste artigo.

§2º Caso não seja possível alcançar o percentual de áreas destinadas a uso público exigido por lei municipal, o empreendedor deve ressarcir o Município, em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas.

Art. 144. O Município não se responsabilizará pelas diferenças que se verificarem nos lotes e quarteirões indicados no projeto aprovado.

Art. 145. Na área rural não será permitido o parcelamento do solo que resultar em áreas inferiores ao módulo rural.

Art. 146. Os casos omissos serão analisados e deliberados pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Art. 147. Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terreno arruado ou loteado sem prévia licença da Prefeitura Municipal.

Art. 148. Os loteamentos aprovados antes da vigência da presente Lei e ainda não totalmente executados terão um prazo de 06 (seis) meses para iniciar a implantação do projeto aprovado, e após este prazo estarão sujeitos às exigências das mesmas.

Art. 149. Esta Lei Complementar entra em vigor 30 (trinta) dias após sua publicação.

Art. 150. Fica revogada a Lei Complementar n.º 14, de 02 de maio de 2013, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e a Regularização Fundiária de Nova Esperança do Sudoeste.

Prefeitura Municipal de Nova Esperança do Sudoeste, em 18 de outubro de 2023.

JAIME DA SILVA STANG
Prefeito Municipal