



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Nossa Cidade
de **Bem
Viver**

LEI Nº 1565, DE 18 DE MAIO DE 2011

Dispõe sobre normas relativas ao parcelamento e reparcelamento do solo urbano do município de Naviraí; revoga as leis que menciona, e dá outras providências.

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

Art. 1º O parcelamento e reparcelamento do solo para fins urbanos passam a reger-se na forma desta lei.

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta lei e as das legislações federais e estaduais pertinentes.

§ 1º Considera-se **loteamento**, a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

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

§ 3º Considera-se **lote** o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana, ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

Parágrafo único. Não será permitido parcelamento do solo:

I – em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente sanados;



III – em terrenos com declividade igual ou superior a 30%, salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

IV – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V – em área de preservação ambiental ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Art. 4º Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I – as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem;

II – as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público não poderão ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, após excluídas as áreas de preservação permanente previstas no Código Florestal (APP).

III – os lotes terão área mínima de 300,00m² (trezentos metros quadrados) e frente nunca inferior a 10,00metros (dez metros), salvo quando a legislação federal ou estadual determinar maiores exigências ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes, de acordo com a Lei Complementar nº 67/2007, anexos de 1 ao 14, de autoria do Executivo Municipal.

IV – ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa non aedificandi de quinze metros de cada lado, salvo maior exigência da legislação específica;

V – as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local, à exceção dos arruamentos de loteamentos criados sob a forma de condomínio fechado, quando então o Poder Executivo poderá definir ruas mais estreitas.

§ 1º A percentagem de áreas públicas previstas no inciso II, deste artigo, não se aplica aos loteamentos destinados ao uso industrial quando os lotes possuírem uma área maior que 15.000m² (quinze mil metros quadrados), bem como, aos que sejam criados sob a forma de condomínio fechado, casos em que a percentagem poderá ser reduzida a critério do Poder Executivo Municipal.

§ 2º Consideram-se comunitários, os equipamentos públicos de educação, segurança, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 3º Os loteamentos que se destinarem a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social reconhecidos pelo município através



de Decreto, não poderão ter lotes com área mínima inferior a 10 metros de frente por 20 metros de profundidade.

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

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

Art. 6º Constituem-se em infraestrutura obrigatória dos loteamentos:

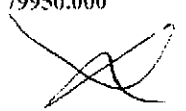
- I – vias de circulação e arruamentos;
- II – demarcação de lotes, quadras e logradouros;
- III – rede de energia elétrica;
- IV - iluminação pública no interior dos loteamentos e nas vias de acesso do mesmo;
- V – rede de distribuição de água potável;
- VI – arborização nos arruamentos e avenidas do loteamento;
- VII – rede de escoamento de águas pluviais ligada ao ponto de captação mais próximo do loteamento, com destinação final (dissipador);
- VIII – pavimentação asfáltica e meio fio, exceção feita aos loteamentos sociais criados pela União, Estado ou Município.
- IX – identificação dos nomes das ruas nos postes de esquina das mesmas, em loteamentos particulares.

Parágrafo único. Especificação do asfalto: TSD – Tratamento Superficial Duplo com capa selante, com espessura mínima de 2,5cm (dois centímetros e meio), sobre base de cascalho ou brita graduada compactada com espessura mínima de 10,0cm (dez centímetros).

CAPÍTULO III
DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 7º Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar ao Município que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo pelo menos:

- I – as divisas da gleba a ser loteada;
- II – as curvas de nível a distância adequada, quando exigidas por lei municipal ou estadual;
- III – a localização dos cursos d’água, bosques e construções existentes;





PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

IV – a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários, existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

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

VI – as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Art. 8º O Município indicará nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal:

I – as ruas ou estradas existentes ou projetadas que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II – o traçado básico do sistema viário principal;

III – a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;

IV – as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V – a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Art. 9º Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras de infraestrutura constante do art. 6º, desta lei, com duração máxima de 18 (dezoito) meses será apresentado à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade, certidão atualizada da matrícula da gleba, e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel loteado, loteador/incorporador.

§ 1º Os desenhos conterão pelo menos:

I – a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II – o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III – as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV – os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V – a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI – a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

I – a descrição sucinta do loteamento com as características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II – as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III – a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento;

IV – a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências.

§ 3º Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo de sua apresentação, além das conseqüências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes.

CAPÍTULO IV
DA APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO

Art. 10. Para a aprovação do loteamento deverá o loteador apresentar à Prefeitura Municipal, projeto do loteamento, acompanhado do cronograma físico financeiro das obras de infraestrutura constantes do art. 6º, desta lei.

Art. 11. As obras de infraestrutura previstas no art. 6º desta lei deverão ser iniciadas dentro de 60 (sessenta) dias e concluídas no prazo máximo de 18 (dezoito) meses contados da data da aprovação do loteamento.

§ 1º Para garantia da execução das infraestruturas do loteamento, a Prefeitura Municipal exigirá do loteador garantias hipotecárias até o limite de 100% (cem por cento) **extra loteamento**, dentro dos limites do município, sobre o orçamento total previsto para os gastos com as infraestruturas capituladas no art. 10, desta lei, ficando sob inteira responsabilidade do loteador todas as despesas com os registros públicos destas garantias.

§ 2º Deverá o loteador fixar na placa informativa na entrada do loteamento informando o prazo para execução das obras de infraestrutura.

§ 3º O orçamento de gastos previstos com as infraestruturas, como dispõe a lei, deverá ser comprovado obrigatoriamente através de projetos elaborados por técnicos habilitados nas respectivas áreas, acompanhados da correspondente A.R.T. (Anotação de Responsabilidade Técnica).

Art. 12. Obedecidas as exigências previstas nesta lei, e estando o projeto do loteamento de acordo com as normas e diretrizes estabelecidas pelo Poder Executivo



será expedido, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data da apresentação do requerimento pelo loteador, o Termo de Aprovação e Verificação do Loteamento.

CAPÍTULO V

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 13. Para aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal acompanhado do título de propriedade, da planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

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

Art. 14 Os lotes urbanos constantes da planta cadastral da cidade ou de loteamentos devidamente aprovados pela municipalidade poderão ser desmembrados, devendo possuir no mínimo a área de 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) e frente nunca inferior a 7,50m² (sete metros quadrados e cinquenta centímetros).

Art. 15. Fica estabelecida a fração mínima de desmembramento para os lotes de esquina em 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados).

CAPÍTULO VI

DO REGISTRO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 16. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o proprietário deverá submetê-lo ao registro público imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da sua aprovação.

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

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

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 17. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado, ou em desacordo com as disposições desta lei,



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

FLS. 53

Nossa Cidade
de **Bem
Viver**

sujeitando-se o infrator às penalidades previstas no art. 50, I a III, da Lei Federal nº 6.766/79.

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

Art. 19. O Município, se desatendido pelo loteador a notificação, poderá regularizar o loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

§ 1º Na hipótese constante do caput deste artigo, o Município notificará o adquirente do lote para suspender o pagamento ao loteador das prestações restantes, depositando-se na forma do § 1º, do art. 38, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de setembro de 1979.

§ 2º Quando o Município promover a regularização do loteamento ou desmembramento, requererá judicialmente o levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos correspondentes à correção monetária e juros a título de ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.

§ 3º As importâncias despendidas pelo Município para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas conforme o disposto no § 2º, deste artigo, serão exigidas na parte faltante do loteador aplicando-se o disposto no art. 34, da Lei Federal nº 6.766/79.

§ 4º No caso de o loteador não cumprir o estabelecido no § 3º, deste artigo, o município poderá receber a prestação dos adquirentes até o valor devido.

§ 5º O município, para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral das importâncias despendidas ou a despender, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

Art. 20. Regularizado o loteamento ou desmembramento pelo Município, o adquirente do lote, comprovando os depósitos de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Nossa Cidade
de **Bem
Viver**

Art. 21. Nas desapropriações não serão considerados como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 22. Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas no inciso I, do art. 4º, desta lei não se poderá alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

Parágrafo único. Neste caso, o loteador ressarcirá o Município em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas.

Art. 23. O município poderá expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação, ressalvada a preferência dos expropriados para a aquisição de novas unidades.

Art. 24. O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com as restrições legais ou contratuais.

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

Art. 26. Se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Município.

Art. 27. As intimações e notificações previstas nesta lei deverão ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante de recebimento, e poderão igualmente, ser promovidas por meio do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las.

Art. 28. Se o destinatário se recusar a dar recibo ou se furtar ao recebimento, ou se for desconhecido o seu paradeiro, o funcionário incumbido da diligência, informará esta circunstância ao Oficial competente que a certificará, sob sua responsabilidade.

Parágrafo único. Certificada a ocorrência dos fatos mencionados no caput deste artigo, a intimação ou notificação será feita por edital na forma desta lei, começando o prazo a correr 10 (dez) dias após a última publicação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL



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

Art. 30. Ficam revogadas as leis de números 838/97, 1.162/04, 1.222/05 e 1.540/10.

Art. 31. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Naviraí, 18 de maio de 2011.

ZELMO DE BRIDA
-Prefeito-

Ref.: Projeto de Lei nº 7/2011
Autor: Poder Executivo Municipal

Publicado no Diário Oficial
dos Municípios
Edição N. 342 de 29/5/2011
Amm