

LEI COMPLEMENTAR Nº 13, DE 16 DE NOVEMBRO DE 2017.

“Dispõe sobre o parcelamento do solo no âmbito do Município de Perdizes e dá outras providências.”

A Câmara Municipal de Perdizes, Estado de Minas Gerais, aprovou e o Prefeito Municipal sanciona a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º. O parcelamento do solo no âmbito do Município de Perdizes observará as disposições desta Lei, aos quais se aplica no que não conflitar, as disposições da Lei Federal n. 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo Único: Considera-se parcelamentos no âmbito do Município de Perdizes, os loteamentos e desmembramentos realizados em área urbana, zona de expansão urbana e distritos.

I – considera-se área urbana, as áreas inclusas dentro do perímetro urbano, conforme estabelecido em Lei;

II – considera-se zona de expansão urbana, as áreas externas contíguas ou não ao perímetro urbano, conforme estabelecido em Lei;

III – considera-se distrito, a parte territorial do município dividido para fins administrativos, com denominação própria, conforme estabelecido em Lei;

Art. 2º. O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento.

§1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, 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 e na sua ausência pelas disposições desta Lei.

§4º - A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública,

esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

Art. 3º. Além das diretrizes estipuladas pela Secretaria Municipal de Transportes e Obras Públicas, os loteamentos deverão atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

§1º - O loteamento deverá destinar áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, calculados sobre a área total loteável, na seguinte proporção:

- I – 7% de área verde;
- II – 8% de área institucional;
- III – 20% de área para o sistema viário.

§2º - O sistema de circulação deverá conter ruas com largura mínima de 9m, calçadas com largura mínima de 2,0m, avenidas com largura mínima de 10m, canteiros com largura mínima de 3m e cruzamentos em curvatura com raio mínimo de 2m.

§3º - Os lotes terão área mínima de 200m² e frente mínima de 10 metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.

Art. 4º. A partir do registro do loteamento, as áreas de que trata o artigo 3º, passam a integrar o domínio do Município.

Art. 5º. O projeto de loteamento será indeferido quando:

- I – não atender os requisitos mínimos;
- II – estiver em desacordo com estudos técnicos e suas diretrizes;
- III – promover o crescimento desordenado da área urbana e a criação de vazios urbanos;
- IV – não for apresentado, os projetos complementares, licenças, laudos, estudos técnicos, ART's e outros documentos necessários à aprovação do projeto

Art. 6º. Aprovado o projeto, o loteador deverá protocolá-lo junto ao Cartório de Registro de Imóveis no prazo de 180 dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Parágrafo Único: As despesas referentes ao registro correrão a expensas do loteador.

Art. 7º. As áreas institucionais deverão ser aprovadas no projeto urbanístico pelo Poder público, podendo ser alteradas se não atenderem o interesse público, seja pela localização, pelo declive ou aclive do solo ou outras questões técnicas apontadas pelo órgão municipal competente.

Art. 8º. A alteração da área institucional após a aprovação ou registro do loteamento, sendo necessária, será realizada mediante autorização legislativa e com destinação de outra área equivalente em substituição.

Parágrafo Único: A área equivalente a que se refere o *caput* será indicada pelo órgão competente pela aprovação do projeto, na mesma região, salvo se tecnicamente e justificada a localização em região diversa, devendo ser motivada a necessidade ou desnecessidade de equipamentos públicos.

Art. 9º. No ato de aprovação do projeto, o loteador deverá firmar compromisso, obrigando-se a execução das condicionantes ambientais se existentes e de infraestrutura, no prazo de 04 anos, para:

- I – abertura de vias públicas;
- II – pavimentação asfáltica;
- III – sistema de sinalização de trânsito horizontal e vertical e identificação das vias públicas;
- IV – sistema de abastecimento de água potável;
- V – rede de energia elétrica e iluminação pública;
- VI – sistema de esgotamento sanitário e destinação final;
- VII – meios-fios e sarjetas respeitando as normas de acessibilidade;
- VIII – rede de drenagem das águas pluviais;
- IX – execução e curva de nível, se necessário;
- X – arborização com espécies adequadas, indicadas pelo órgão competente.

Art. 10. Como garantia da execução das obras enumeradas no artigo 9º, o loteador prestará caução real, por escritura pública de constituição de garantia hipotecária com outorga de poderes para venda ou garantia em dinheiro, averbada às margens das matrículas dos imóveis caucionados.

§1º - Os imóveis caucionados ficarão gravados com cláusula de impenhorabilidade, inalienabilidade, vedado até o descaucionamento, o desmembramento e unificação, a construção de quaisquer edificações.

§2º - A caução real incidirá sobre 40% (quarenta por cento) do número de lotes constantes do projeto.

§3º - A caução em dinheiro prevista no *caput*, será estabelecida por laudo técnico elaborado pelo Poder Público, do qual constarão planilhas detalhadas especificando unidades de medida, quantidades, preços unitários e globais das obras a serem executadas, segundo valores atualizados de mercado.

§4º - No instrumento constará expressa autorização para que o Município de Perdizes promova a venda dos lotes caucionados, ou ainda a liberação da caução prestada em dinheiro, para a finalidade exclusiva de execução das obras, caso não tenham sido executadas no prazo fixado.

§5º - Caso o valor das obras ultrapasse o montante da renda auferida com a alienação dos lotes efetivada nos termos do parágrafo anterior, permanecerá o loteador responsável pelo excedente, podendo o Poder Público prover a cobrança judicial ou extrajudicial do valor despendido.

§6º - O Município de Perdizes, poderá adjudicar em seu favor os lotes caucionados e executar com recursos próprios as obras de infraestrutura.

Art. 11. Os lotes poderão ser descaucionados proporcionalmente à infraestrutura executada, de acordo com o seguinte planejamento:

I - 5% (cinco por cento) em razão do cumprimento das condicionantes ambientais aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental – CODEMA.

II - 10% (dez por cento) em razão da implantação do sistema de abastecimento de água potável;

III - 20% (vinte por cento) em razão da implantação do sistema de esgotamento sanitário e destinação final, inclusive elevatória se necessário;

IV - 30% (trinta por cento) em razão da implantação de rede de energia elétrica e iluminação pública;

V - 10% (dez por cento) em razão da implantação da rede de drenagem das águas pluviais;

VI - 15% (quinze por cento) em razão da implantação da pavimentação;

VII - 5% (cinco por cento) em razão da implantação de meios-fios e sarjetas as normas de acessibilidade;

VIII - 5% (cinco por cento) em razão da implantação do projeto de arborização;

Art. 12. A infraestrutura poderá ser executada em etapas, obedecido o cronograma físico-financeiro aprovado, e o descaucionamento dos lotes

será feito pelo Poder Executivo, de acordo com o planejamento definido no artigo 11, mediante parecer técnico da Secretaria Municipal de Transportes e Obras Públicas e dos órgãos responsáveis pela fiscalização.

Art. 13. Os lotes caucionados poderão ser substituídos mediante requerimento do loteador, por outro lote de iguais condições, condicionado ao parecer favorável da Secretaria Municipal de Transportes e Obras Públicas, arcando o requerente com os custos do descaucionamento e caucionamento em atos simultâneos.

Parágrafo Único. O loteador será responsável pelas despesas de averbação do descaucionamento.

Art. 14. O loteamento deverá prever a execução de rede de abastecimento de água e rede de esgoto na via pública.

Parágrafo Único: É vedado o lançamento de água pluvial na rede de esgoto.

Art. 15. O loteamento será recebido pelo Poder Público somente após a realização de teste de vazão na rede de abastecimento de água, que será obrigatoriamente 72 (setenta e duas) horas antes de sua entrega.

Art. 16. Após registrado o loteamento, a Secretaria Municipal de Arrecadação e Tributos, lançará os lotes no cadastro imobiliário, bem como procederá o lançamento no cadastro econômico para incidência do IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano, no exercício subsequente, ainda que os lotes não estejam edificados

Parágrafo Único. Nenhuma guia de Transmissão de Imposto sobre Transferência de Bens Imóveis – ITBI poderá ser expedida antes da aprovação do loteamento e seu registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 17. O Poder público não será responsável pela diferença de medidas de lotes ou quadras que o interessado venha constatar em relação às medidas dos parcelamentos aprovados, cabendo ao loteador fazer a demarcação dos logradouros, quadras e lotes.

Art. 18. As construções deverão iniciar preferencialmente pelos lotes circunvizinhos aos loteamentos e bairros já existentes, respeitando o crescimento ordenado da cidade.

Art. 19. Para a aprovação de projeto desmembramento, o interessado deverá apresentar requerimento ao órgão competente, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba e planta do imóvel 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.

Art. 20. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas aos loteamentos, observado os requisitos mínimos:

§ 1º – os lotes decorrentes de loteamentos, terão área mínima de 200m² e frente mínima de 10 metros;

§ 2º - os demais lotes localizados em regiões com ocupação já consolidada, terão área mínima de 125m² e frente mínima de 5 metros.

Art. 21. Considera-se regiões com ocupação já consolidada, os loteamentos registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis a mais de 10 anos.

Art. 22. Fica o Poder Executivo autorizado a ingressar nos imóveis, através do setor competente, para fiscalização do lançamento da rede pluvial na rede de esgoto.

Parágrafo Único: Sendo constatada a ligação irregular, o proprietário ou possuidor terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da autuação para regularização, devendo inclusive, arcar com todos os custos, sob pena de multa diária no valor 2.24 UFMP, que após lançada, poderá ser arrecadada em conjunto com a guia de arrecadação de IPTU.

Art. 23. Fica o loteador responsável pela limpeza e conservação de todos os lotes não alienados.

§1º - Havendo alienação, a responsabilidade pela limpeza transmite-se ao adquirente.

§ 2º - Constatada a inobservância do disposto neste artigo, após regular notificação, o órgão competente poderá realizar a limpeza dos lotes e efetuar do proprietário, a cobrança dos custos correspondentes.

§ 3º A realização de serviço referido no § 1º será cobrada mediante lançamento “de ofício”, que após lançada, poderá ser arrecadada em conjunto com a guia de arrecadação de IPTU.

Art. 24. Toda construção, ampliação ou reforma deverá ser precedida de aprovação de projetos básicos e complementares pelo Poder Público, mediante recolhimento de ART´s e expedição de alvará de construção.

Art. 25. O imóvel edificado, poderá ser habitado somente após o término da construção em conformidade ao projeto aprovado pelo órgão municipal competente e vistoria, expedição do alvará de habite-se, devendo a construção, reforma ou ampliação ser obrigatoriamente averbada às margens da matrícula.

Parágrafo Único. Para os fins previstos no *caput*, o Poder Público poderá realizar vistorias, a qualquer tempo.

Art. 26 O Poder Público tomará todas as medidas administrativas e judiciais tendentes a impedir a formação de loteamentos clandestinos.

Art. 27. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se a Lei Complementar n. 04 de 22 de dezembro de 2016.

Perdizes(MG), 16 de novembro de 2017.

VINÍCIUS DE FIGUEIREDO BARRETO
Prefeito Municipal