



LEI MUNICIPAL Nº 207 DE 23 DE DEZEMBRO DE 1976.

Dispõe sobre parcelamento urbano ou para fins urbanos em zona rural.

O PREFEITO MUNICIPAL DE MENDES usando das atribuições que lhe confere a legislação em vigor;

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sancionei a seguinte LEI MUNICIPAL:

CAPÍTULO I

DAS NORMAS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 1º - O parcelamento urbano, ou para fins urbanos em zona rural, rege-se por esta Lei Municipal, sem prejuízo das normas estaduais e federais complementares ou supletivas.

Art. 2º - Para os efeitos desta Lei Municipal, considera-se parcelamento e ato pelo qual o Poder Público efetua a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria.

Art. 3º - A iniciativa para o parcelamento previsto no artigo anterior, pode ser pública ou privada.

§ 1º - A iniciativa é pública quando o Poder Público, verificando a existência de uma grande área não parcelada, resolve, "ex officio", promover a instituição de um projeto urbanístico disciplinador da terra para qual a área deve ser utilizada.

§ 2º - A iniciativa é privada quando o proprietário de terrenos prevê o Poder Público, apresentando um projeto de sua feição, solicitação seja ele aprovada.

Art. 4º - quando o parcelamento da terra assumir a forma privada, pode o Poder Público aceitá-lo, rejeitá-lo ou modificá-lo, total ou parcialmente, sempre em concordância com a orientação do Plano Diretor e a legislação sobre o uso do solo do Município.

Art. 5º - O parcelamento da terra será realizado sob a forma de loteamento, desmembramento, remembramento e arruamento.

Art. 6º - Considera-se loteamento urbano ou para fins urbanos, a subdivisão da área em lotes para fins urbanos, e vias públicas, regularmente aprovadas pelo Poder Público com anexo da rede viária oficial dos logradouros ou dos equipamentos urbanos.



Art. 7º - Considera-se loteador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que sendo proprietário de gleba, pratique os atos definidos no artigo anterior, coordenando e levando a termo o empreendimento e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega a certo prazo, e em determinadas condições das obras concluídas.

Art. 8º - Considera-se também loteador a pessoa física ou jurídica, que em nome, ou com autorização do proprietário da gleba, pratique os mesmos atos.

Art. 9º - Para os efeitos desta Lei Municipal e, tendo em vista as funções que executa de competência originária do Município, e das quais se encontra investido pela aprovação do projeto urbanístico, o loteador é o principal responsável pela execução do mesmo projeto, respondendo, civil, administrativa e penalmente, pela sua inexecução, na forma da legislação federal.

Art. 10 - Não se considera loteamento, mas simples desmembramento, a subdivisão da área em lotes para edificação desde que seja aproveitado o sistema viário oficial, e não se abram novas vias ou logradouros públicos, nem se prolonguem ou se modifiquem os existentes.

Art. 11 - quando partir do proprietário a iniciativa de parcelar a área, e esta estiver ainda juridicamente íntegra, o loteador assumirá a responsabilidade de praticar todos os atos materiais de realização do loteamento, inclusive a dotação da mesma do equipamento urbano e o atendimento de outros requisitos fixados pelas autoridades estaduais ou municipais.

§ 1º - Para a consecução dos fins previstos neste artigo, o loteador transmitirá, independentemente de indenização, a propriedade das áreas destinadas a vias públicas, praças, áreas verdes, escolas, hospitais, reservatório de águas ou outras necessidades urbanas.

§ 2º - As obrigações assumidas pelo loteador perante o Poder Público que concedeu a licença para lotear, se estende, na forma da legislação civil, aos adquirentes de lotes, seus sucessores, ou quem quer que, a qualquer título, se utilize do solo loteado.

§ 3º - Para os fins previstos no artigo, um exemplar das obrigações contratuais assumidas pelo loteador, e dos contratos por ele assinados com o Município, ficarão à disposição dos adquirentes na Prefeitura e no Registro de Imóveis.



§ 4º - Para os mesmos fins, o loteador, os adquirentes de lotes e seus sucessores, farão sempre constar de seus contratos de alienação, a obrigatoriedade de respeito a tais restrições e imposições, sob pena de responsabilidade ou de nulidade dos atos praticados.

Art. 12 - A simples elaboração de projetos de parcelamento do solo por iniciativa pública e sua subsequente aprovação, não obriga o Município à aquisição das áreas referidas no parágrafo primeiro do artigo anterior.

Art. 13 - Caso já esteja efetivado o loteamento, o proprietário do lote, ou lotes, ou vários proprietários de lotes, poderão solicitar ao Poder Público a modificação do parcelamento do solo, apresentando projeto urbanístico de sua responsabilidade.

Parágrafo único - Caso o novo projeto interesse ao Poder Público, esteja de acordo com o Plano Diretor e as leis reguladoras do uso do solo, pode o Município concordar com ele, não havendo, nesse caso, igualmente, indenização a pagar pelas áreas de equipamento urbano.

Art. 14 - A ninguém, pessoa física ou jurídica, sob as penas previstas na legislação federal, é lícito efetuar sem prévia autorização da autoridade competente, o desmembramento, o loteamento, o remembramento ou arruamento de área dos imóveis de sua propriedade, aplicando-se a interdição deste artigo aos concessionários de serviços públicos.

Parágrafo único - Embora satisfazendo as exigências desta Lei Municipal, qualquer projeto de parcelamento poderá ser recusado ou alterado, total ou parcialmente, pelo Órgão competente, tendo em vista, entre outros:

- a) o Plano Diretor do Município;
- b) o Desenvolvimento Urbano e Econômico da região;
- c) a defesa das reservas turísticas ou naturais.

Art. 15 - Considera-se zona urbana para os fins desta Lei Municipal, a da edificação contínua das povoações, as partes adjacentes e as áreas que, a critério do Município, possivelmente venham a ser ocupadas, por edificações contínuas, dentro do prazo de 10 (dez) anos.

Art. 16 - Considerar-se-ão, também, como zonas urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do artigo anterior, a que vierem a ser de



claradas urbanas pelo Município.

CAPÍTULO IX

DO PROCESSAMENTO DA LICENÇA PARA LOTEAR

Art. 17 - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado poderá requerer à Prefeitura as diretrizes para o traçado do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano, devendo apresentar, para esse fim, planta do imóvel, no número de vias e na escala adotados pelo Município, assinadas pelo proprietário, ou cessionário, e por profissional registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, contendo:

I - As divisas da gleba a ser loteada, perfeitamente definidas;

II - As indicações altimétricas necessárias;

III - A localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

IV - A indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, com locação das vias de comunicação, áreas livres e dos equipamentos urbanos existentes, com as respectivas distâncias da área a ser loteada.

Art. 18 - A Prefeitura, no prazo de 60 (sessenta) dias após ter recebido a documentação prevista no artigo anterior, traçará nas plantas apresentadas, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e normas urbanísticas vigentes:

I - as ruas ou estradas que compõem o sistema viário da cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido;

II - as áreas livres e as destinadas a equipamentos urbanos necessários ao novo bairro.

Parágrafo único - Após a execução do disposto no caput do presente artigo, a Prefeitura devolverá uma das vias ao interessado, marcando prazo razoável para a elaboração do projeto.

Art. 19 - Orientado pelo traçado oficial, o projeto será obrigatoriamente elaborado na escala adotada pelo Município e apresentado à Prefeitura em tantas vias quantas exigidas, acompanhado do título de propriedade da gleba e do memorial descritivo. As plantas e o memorial deverão ser assinados pelo proprietário, ou cessionário, e por profissional registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.



§ 1º - O projeto deverá conter, obrigatoriamente, o sistema de vias, com a respectiva hierarquia.

Art. 20 - O loteador apresentará ainda ao Município, juntamente com o projeto, a especificação dos serviços públicos, de utilidade pública ou dos melhoramentos a serem feitos no loteamento, e o prazo para sua conclusão.

Art. 21 - Independentemente da execução das obras a que alude o artigo anterior no prazo e pela forma nele previstos, o loteador deverá, na metade do prazo máximo de venda dos lotes e sob pena de não poder prosseguir na venda, ter executado pelo menos as seguintes obras:

- a) água;
- b) meio-fio;
- c) esgoto;
- d) luz.

Art. 22 - O projeto de loteamento deverá ser aprovado pelo órgão competente da Prefeitura, dentro de 30 (trinta) dias de sua apresentação, salvo se houver necessidade de retificação de plantas ou regularização de documentos, caso em que o prazo se restabelecerá após o atendimento das exigências legais pelo interessado.

Parágrafo único - A Prefeitura deverá efetuar, de uma só vez, todas as exigências necessárias à regularização do projeto.

CAPÍTULO III

DOS PARCELAMENTOS IRREGULARES OU JURIDICAMENTE INEXISTENTES

Art. 23 - A Prefeitura impedirá, ou fará demolir, pelos meios legais, as edificações ou construções em lotes que contravenham esta Lei Municipal, ou em loteamentos inscritos irregularmente após esta Lei Municipal, promovendo judicialmente o cancelamento das inscrições irregulares e a responsabilidade civil, administrativa e criminal dos infratores.

Art. 24 - Os proprietários, promissários compradores e promissários cessionários compradores, ou seus sucessores, a título singular ou universal, de imóveis pertencentes aos loteamentos de que trata esta Lei Municipal, ficam obrigados à observância das restrições urbanísticas do direito de construir constantes do memorial e do contrato tipo.



Art. 25 - Os loteamentos que, na data da publicação desta Lei Municipal, já tiverem sido aprovados pela Prefeitura Municipal e tenham obedecido ao disposto nos Decretos-leis 58 de 1937 e 271 de 1967, ficam isentos das exigências desta Lei Municipal.

Parágrafo único - Os loteamentos já inscritos na data da publicação desta Lei Municipal não são atingidos pela mesma.

Art. 26 - Aos loteadores que, à data da promulgação da presente Lei Municipal, não hajam obtido aprovação pelas autoridades competentes de seus loteamentos, será dado prazo razoável e não superior a 90 (noventa) dias para que o façam.

Art. 27 - Aos loteadores que não executarem as obrigações no seu loteamento no prazo concedido, na forma do artigo anterior, serão aplicadas as sanções previstas na presente Lei Municipal, além das providências judiciais cabíveis.

CAPÍTULO IV

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 28 - São passíveis de punição com a demissão a bem do serviço público, os servidores da Prefeitura que, direta ou indiretamente, para fraudar o espírito da presente Lei Municipal, concedam ou permitam que se concedam licenças, alvarás, certidões ou declarações irregulares ou falsas.

Art. 29 - É permitida a constituição de associação comunitária para representação dos moradores do loteamento e obtenção de obras ou serviços de interesse do bairro, mediante convênio com os poderes públicos competentes.


Parágrafo único - Estas associações, que deverão congregar os compromissários compradores e um representante de loteador, poderão adotar a organização que convier, desde que aprovadas previamente pela Prefeitura e registradas como sociedades civis no Cartório de pessoas jurídicas.

Art. 30 - A Prefeitura, para assegurar o cumprimento do disposto nesta Lei Municipal, e a estrita observância das restrições nela previstas, publicará edital de credenciação, e contratará com advogados a defesa dos interesses do Município e as ações a serem propostas contra os infratores da lei.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CÂMARA MUNICIPAL DE MENDES

Art. 31 - Esta Lei Municipal entrará em vigor na data de sua publicação revogadas as disposições em contrário.
GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE MENDES, em 23 de DEZEMBRO de 1976.



MARCO ANTONIO DA CRUZ CARAMEZ
Prefeito Municipal