

LEI N° 453, DE 11 DE DEZEMBRO DE 2014.

Ementa: Dispõe sobre o Parcelamento do solo urbano e dá outras Providencias.

A **PREFEITA MUNICIPAL DE CAPOEIRAS, ESTADO DE PERNAMBUCO**, no uso de suas atribuições conferidas pela Constituição Federal, nos termos do artigo 31 da Constituição Estadual de Pernambuco, tendo em vista o disposto na Lei Orgânica do Município, faz saber que o Poder Legislativo aprovou e eu sanciono a presente lei:

Art. 1º. – Fica o Município de Capoeiras Pernambuco, autorizado a conceder o parcelamento do uso do solo para fins urbanos que será regido por esta Lei.

Capítulo I
Disposições Preliminares

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

§ 1º - Considera-se loteamentos a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com coberturas de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já 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 infra-estrutura básicas cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos por esta Lei.

§ 4º - A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.



§ 5.º - A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo de:

- I – vias de circulação;
- II – escoamento das águas pluviais;
- III – rede para de abastecimento de água;
- IV – rede de esgotamento sanitário;
- V - rede elétrica pública e domiciliar.

Art. 3.º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas de expansão urbana, urbanização considerando as regras desta Lei.

Parágrafo único – Não será permitido o parcelamento do solo nas seguintes hipóteses:

I – em terrenos alagadiços, antes de tomadas as providencias para assegurar o escoamento das águas;

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

III – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

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

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

Capítulo II **Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento**

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

I – áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais á densidade de ocupação, prevista para a gleba, ressalvado o disposto no 1.º deste artigo.

§ 1.º - A percentagem de áreas prevista no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados a uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000 m² (quinze mil metros quadrados) caso em que a percentagem poderá ser reduzida.

II – Os lotes terão área mínima de 20m² (vinte metros quadrados) e frente mínima de oito m² (metros quadrados), salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovado pelos órgãos públicos competentes;



III – ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias será obrigatório a reserva de uma faixa não edificável de 02 (dois metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

IV – As vias de loteamentos deverão articular-se com as vias adjacentes e existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia municipal.

§ 1.º - Já feito anterior;

§ 2.º - Considerando –se comunitário os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Art. 5.º - O Poder Público competente exigirá, em cada loteamento, a reserva de faixa nom edificandi destinada a equipamentos urbanos.

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

Capítulo III **Do Projeto de Loteamento**

Art. 6.º - Antes da elaboração do Projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar a Prefeitura Municipal 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 á distância adequadas, quando exigidas pr lei estadual ou municipal;

III – a localização dos cursos de águas, bosques e construções existentes;

IV – a indicação dos arruamentos contíguo a todo o perímetro, a localização das vias livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias de áreas a serem loteadas;

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

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

Art. 7.º - A Prefeitura Municipal, indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento e de acordo com as diretrizes de planejamento municipal;

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

II – a traçado básico do sistema viário principal;



III – a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbano e comunitário 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.

Parágrafo único - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro (04) anos.

Art. 8.º - Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro (04) anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, acompanhado de certidão autorizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais.

§ 1.º - os desenhos conterão pelo menos:

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

II – o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III – as dimensões lineares e angulares do projeto, pontos de tangências e ângulos centrais das vias;

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

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

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

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

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

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 de registro do loteamento;

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

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



Capítulo IV
Do Projeto de Desmembramento

Art. 9.º - Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento a Prefeitura, acompanhado de certidão autorizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e da planta do imóvel a ser desmembrado, contendo:

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

Art. 10.º - Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes, ou na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos.

Parágrafo único – O Município fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja destinação da área pública tenha sido inferior à minina prevista nesta Lei.

Capítulo V
Da Aprovação do Projeto de Loteamento e Desmembramento

Art. 11.º - O Projeto de Loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pelo Município, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem esta lei.

§1.º - O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 2.º - É vedada a aprovação de Projeto de loteamento e desmembramento em áreas de riscos definidas como não edificáveis.

Art. 12.º - Ao Município caberá a aprovação de Projetos de loteamentos e desmembramento nas seguintes condições:

- I – quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico;
- II – quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do município;
- III – quando o loteamento abranger área superior à 1.000.000m².



Art. 13.º - O município terá o prazo de noventa (90) dias para aprovar ou rejeitar o projeto de abertura do loteamento e para que as obras executadas sejam aceitas ou recusadas.

Parágrafo único - transcorridos o prazo sem manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras de urbanização recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão.

Art. 14.º - Os espaços livres de uso comum as vias e praças, as áreas destinada a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências desta Lei.

Capítulo VI

Do Registro do Loteamento e Desmembramento

Art. 15.º - Aprovado o projeto do loteamento o de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação acompanhado dos seguintes documentos:

I – título de propriedade do imóvel;

II – certidões negativas;

- a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;
- b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
- c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública.

IV – certidões:

- a) dos Cartórios de Protestos de Títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
- b) de ações pessoais pelo período de 10 (dez) anos;
- c) de ônus reais relativas ao imóvel;
- d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

V – cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura da execução das obras exigidas nesta lei, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento demarcação dos lotes, quadras demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras.

VI – exemplar do contrato padrão de promessas de venda ou de cessão ou de promessa de cessão;



VII – declaração do cônjuge do requerente de que consente o registro do loteamento.

§ 1.º - os períodos referidos nos incisos III, alínea b e IV, alíneas a, e d, tomarão por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo todas elas serem extraídas em nome daqueles que, nos mencionados período, tenham sido tutores de direito reais sobre imóvel;

§ 2.º - a existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exato as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a duvida perante o juiz competente.

§ 3.º - A declaração a que se refere o Inciso VII deste artigo não dispensará o consentimento ao declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados pelo seu cônjuge.

§ 4.º - O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menos renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e emissão promissória na posse, desde que promovido pelo município ou suas entidades delegadas autorizadas por lei que venha a implantar projetos de habitação.

§5.º - No caso de que trata o §4.º, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados nos incisos V e VI deste artigo, será instruído com cópias autenticas da decisão que tenha concedido a emissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos.

Art. 16.º - Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará publicação em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação.

§ 1.º - Findo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal, para que sobre ela se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao Juiz competente para decisão.

§2.º - Ouvido o Ministério Público no prazo de 5 (cinco) dias, o Juiz decidirá de plano ou após instrução sumária, devendo remeter ao interessado as vias ordinárias caso a matéria exija maior indagação.

§3.º - O Oficial do Registro de Imóveis que efetuar o Registro em desacordo com as exigências desta Lei ficará sujeito a multa equivalente a 10 (dez) vezes os emolumentos, regimentais fixado para o registro, na época em que for aplicada a penalidade pelo Juiz corregedor do cartório, sem prejuízo das sanções penais e administrativas cabíveis.



§ 4.º - Registrado o loteamento, o Oficial de Registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura.

Art. 17.º - O registro do loteamento será feito, por extrato, no livro próprio.

Parágrafo único – No registro de imóveis far-se-á o registro do loteamento, com uma indicação para cada lote, a averbação das alterações, a abertura de ruas e praças e as áreas destinadas a espaços livres ou a equipamentos urbanos.

Art. 18.º - Quanto a área loteada estiver situada em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro será requerido primeiramente perante aquela em que estiver localizada a maior parte da área loteada. Procedido o registro nessa circunscrição, o interessado requererá, sucessivamente, o registro do loteamento em cada uma das demais, comprovando perante cada qual o registro efetuado na anterior, até que o loteamento seja registrado em todas. Negado o registro em qualquer das circunscrições essa decisão será comunicada, pelo Oficial do Registro de Imóveis, às demais para efeito de cancelamento dos registros feitos. Salvo se ocorrer a hipótese prevista no 4.º deste artigo.

§1.º - Nenhum lote poderá situar-se em mais de uma circunscrição.

§2.º - É defeso ao interessado processar simultaneamente, perante diferentes circunscrições, pedidos de registro do mesmo loteamento, sendo nulos os atos praticados com infração a esta norma.

§3.º - Enquanto não procedidos todos os registros de que trata este artigo, considerar-se-á o loteamento como não registrado para os efeitos desta Lei.

§4.º - O indeferimento o registro do loteamento em uma circunscrição não determinará o cancelamento do registro procedido em outra, se o motivo do indeferimento naquela não se estender à área situada sob a competência deste, e desde que o interessado requeira a manutenção do registro obtido, submetido o remanescente do loteamento a uma aprovação prévia perante a Prefeitura Municipal.

Art. 19.º - Desde a data de 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.

Parágrafo único – Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Município poderá requerer por meio de apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo ente público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio.

Art. 20.º - O registro do loteamento só poderá ser cancelado:

I – por decisão judicial;

II – a requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato.



ATL

III – a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura.

§1.º - A Prefeitura só poderá se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já se tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências.

§2.º - Nas hipóteses dos incisos II e III, o Oficial do Registro de Imóveis fará publicar, em resumo, edital do pedido de cancelamento, por 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da última publicação. Findo esse prazo com ou sem impugnação, o processo será remetido ao juiz competente para homologação do pedido de cancelamento ouvido o Ministério Público.

§3.º - A homologação de que trata o parágrafo anterior será precedida de vistoria judicial destinada a comprovar a inexistência de adquirentes instalados na área loteada.

Art. 21.º - O processo de loteamento e os contratos de depositados em Cartório poderão ser examinados por qualquer pessoa a qualquer tempo, independentemente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca.

Capítulo VII *Dos Contratos*

Art. 22.º - São irrevogáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros.

Art. 23.º - Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular e deverão conter pelo menos as seguintes indicações:

I – nome, registro cível, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes;

II – denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição;

III – descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, áreas e outras características;

IV – preços, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância do sinal;

V- taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses;

VI – indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado;



VII – declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.

§1.º - O contrato deverá ser firmado em 3 (três) vias ou traslados, sendo um para cada parte e o terceiro para arquivo no registro imobiliário, após o registro e anotações devidas.

§2.º - Quando o contrato houver sido firmado por procurador de qualquer das partes, será obrigatório o arquivamento da procuração no registro imobiliário.

§3.º - Admite-se, nos parcelamentos populares, a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas ao Município e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando a disposição do inciso II do artigo 134 do código civil.

§ 4.º - A cessão da posse referida no §3.º, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui crédito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.

§ 5.º - Com o registro da sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida no §3.º converter-se-á em propriedade e sua cessão, em compromisso de compra e venda ou venda e compra, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstância que, demonstradas ao Registro de Imóveis, serão averbadas na matrícula relativa ao lote.

§6.º - Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação.

Art. 24.º - Se aquele que se obrigou a concluir contrato de promessa de venda ou de cessão não cumprir a obrigação, o credor poderá notificar o devedor para outorgar o contrato ou oferecimento de impugnação no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de proceder-se ao registro de pré – contrato, passando as relações entre as partes a serem regidas pelo contrato padrão.

§1.º Para fins deste artigo, terão o mesmo valor de pré – contrato a promessa de cessão, a proposta de compra, a reserva de lote ou qualquer, outro instrumento, do qual conste a manifestação da vontade das partes, a indicação do lote, o preço é modo de pagamento, e a promessa de contrato.

§2.º- O registro de que trata este artigo não será procedido de a parte que o requereu não comprovar haver cumprido a sua prestação, nem a oferecer na forma devida, salvo se ainda não exigível.

§3.º - Havendo impugnação daquele que se comprometeu a concluir o contrato, observar-se-á o disposto nos artigos 639 e 640 do Código de Processo Civil.

Art. 25.º - qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da



aprovação pela Prefeitura Municipal, devendo ser depositada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original com a devida averbação.

Art. 26.º - Aquele que adquirir a propriedade loteada mediante ato inter vivos, ou por sucessão causa mortis, sucederá o transmitente em todos os seus direitos e obrigações, ficando obrigado a respeitar os compromissos de compra e venda ou as promessas de cessão, em todas as suas cláusulas, sendo nula qualquer disposição em contrário, ressalvado o direito do herdeiro ou legatário de renunciar á herança ou ao legado.

Art. 27.º - A sentença declaratória de falência ou da insolvência de qualquer das partes não rescindirã os contratos de compromisso de compra e venda ou de promessa de cessão que tenham por objeto a área loteada ou lotes da mesma. Se a falência ou insolvência for do proprietário da área loteada ou do titular de direito sobre ela, incumbirá ao administrador dar cumprimento aos referidos contratos, se do adquirente do lote, seus direitos serão levados à praça.

Art. 28.º - O Contrato particular pode ser transferido por simples trespasse, lançado no verso das vias em poder das partes, ou por instrumento em separado, declarando-se o número do registro do loteamento o valor da cessão e a qualificação do cessionário, para o devido registro.

§1.º - A cessão independe da anuência do loteador mas, em relação a este, seus efeitos só se produzem depois de cientificado, por escrito, pelas partes ou quando registrada a cessão.

§2.º - Uma vez registrada a cessão, feita sem anuência do loteador, o Oficial do registro dar-lhe-á ciência, por escrito dentro de 10 (dez) dias.

Art. 29.º - Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor.

§1.º - Para os fins deste artigo o devedor adquirente será intimado, a requerimento do credor, pelo Oficial do Registro de Imóveis, a satisfazer as prestações vencidas e as se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados e as custas de intimação.

§2.º - Purgada a mora, convalerã o contrato.

§3.º - Com a certidão de não haver feito o pagamento em cartório, o vendedor requerirá ao Oficial do Registro o cancelamento da averbação.

Art. 30.º - Se o credor das prestações se recusar recebe-las ou furtar-se ao seu recebimento, será constituído em mora, mediante notificação do Oficial do Registro de Imóveis para vim receber as importâncias depositadas pelo devedor no próprio Registro de Imóveis. Decorridos 15 (quinze) dias após o recebimento da intimação. Considerar-se-á efetuado pagamento, a menos que o credor impugne o depósito e, alegando inadimplemento do devedor.

Art. 31.º - Em qualquer caso a rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele, levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em cartório.



Parágrafo único – Não serão indenizadas as benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei.

Art. 32.º - Ocorrendo o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato e tendo havido o pagamento de mais 1/3 (um terço) do preço ajustado. O Oficial do Registro de Imóveis mencionará este fato no ato do cancelamento e a quantia paga; somente será efetuado novo registro se for comprovada a restituição do valor pago pelo o vendedor ou titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

§1.º - Ocorrendo o depósito a que se refere este artigo, o Oficial do registro de Imóvel intimará o interessado para vim recebe-lo no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de ser devolvido ao depositante.

§2.º - No caso de não ser encontrado o interessado, o Oficial do registro de Imóveis, depositará a quantia em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do artigo 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidências de juros e correção monetária.

Art. 33.º - O registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão só poderá ser cancelado:

- I – por decisão judicial;
- II – a requerimento conjunto das partes contratantes;
- III – quando houver rescisão comprovada de contrato.

Capítulo VIII *Disposições Gerais*

Art. 34.º - É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 35.º - Verificado que o loteamento ou desmembramento não se ache registrado ou regulamente executado ou notificado pela Prefeitura, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestação restantes e notificar o loteador para suprir a falta.

§ 1.º - Ocorrendo a suspensão do pagamento das prestações restantes na forma do caput deste artigo, o adquirente efetuará o depósito das prestações devidas junto ao Registro de Imóveis competente, que as depositará em estabelecimento de crédito, seguindo a ordem, prevista no I do artigo 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá de prévia autorização judicial.

§ 2.º - A Prefeitura ou Ministério Público, poderá promover a notificação ao loteador prevista no caput deste artigo.



§3.º - Regularizado o loteamento pelo loteador, este proverá judicialmente a autorização para levantar as prestações depositadas, com os acréscimos de correção monetária e juros, sendo necessária a citação da Prefeitura, para integrar o processo judicial aqui previsto bem como audiência do Ministério Público.

§4.º - Após o reconhecimento judicial de regularidade do loteamento, o loteador notificará os adquirentes dos lotes, por intermédio do Registro de imóveis competente, para que passem a diretamente as prestações restante, a contar da data da notificação.

§5.º - No caso de o loteador deixar de atender à notificação até o vencimento do prazo contratual, ou quando o loteamento ou desmembramento for regularizado pela Prefeitura, nos termos desta lei, o loteador não poderá a qualquer título, exigir o recebimento das prestações depositadas.

Art. 36.º - Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regulamente inscrito.

Art. 37.º - A Prefeitura, se desatendida 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 da lotes.

§1.º - A Prefeitura, promoverá a regularização, na forma deste artigo, obterá judicialmente o levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, nos termos desta lei, a título de ressarcimento das importâncias despendidas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, nos termos desta lei, a título de ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.

§ 2.º - As importâncias despendidas pela Prefeitura para regularização, o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidos conforme o disposto no parágrafo anterior, serão exigidas na parte faltante do loteador, aplicando-se o disposto nesta Lei.

§3.º - No caso de o loteador não cumprir o estabelecido no parágrafo anterior, a Prefeitura, poderá receber as prestações dos adquirentes até o valor devido.

§4.º - A Prefeitura, para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas, ou a despender, poderá promover judicialmente os procedimentos cabíveis e necessários para estes fins.

§5.º - A regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal não poderá contrariar o disposto nesta lei.

Art. 38.º - Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura, o adquirente do lote, comprovando o depósito 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.



Patricia

Art. 39.º - Nas desapropriações não serão consideradas como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os termos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 40.º - Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas por esta Lei não se poderá alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

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

Art. 41.º - O Município poderá expropriar áreas urbanas ou de expansão urbanas para re loteamento, demolição, reconstrução e incorporação, ressalvada a preferência dos expropriados para a aquisição de novas unidades.

Art. 42.º - 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 restrições legais ou contratuais.

Art. 43.º - O loteador não poderá fundamentar qualquer ação ou defesa na presente Lei sem apresentação dos registros e contratos a que ela se refere.

Art. 44.º - Se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, que tiver beneficiamento de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público.

Art. 45.º - O foro competente para os procedimentos judiciais previsto nesta Lei será o da Comarca local.

Art. 46.º - As intimações ou notificações previstas nesta Lei deverão ser feita pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante do recebimento, e poderão igualmente ser promovidas por meio dos Cartórios de Registro de Títulos e documentos da Comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebe-las.

§1.º - 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.

§2.º - Certificada a ocorrência dos fatos mencionados no parágrafo anterior, a intimação ou notificação será feita por edital na forma desta Lei, começando o prazo a correr 10 (dez) dias após a última publicação.

Capítulo IX *Disposições Penais*

Art. 47.º - Constitui crime contra a Administração Pública.



I – Dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Município.

II – Dar início, de qualquer modo ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença.

III – Fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao setor público de fato e direito ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade do loteamento ou desmembramento do solo para fins de equipamentos urbanos ou ocultar fraudulentamente fatos a ele relativo. Terá pena de reclusão de 1 (um) a 4 (quatro) anos e multa de 5 (cinco) a 10 (dez) salários mínimos vigente no País.

Parágrafo Único – O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido nas seguintes formas:

- a) Por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamentos ou desmembramento não registrado no cartório de Registro de imóveis.
- b) Com a inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado os dispostos desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave. Pena de reclusão de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 30 (trinta) salários mínimos vigentes no País.

Art. 48.º – Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos nesta Lei incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente ou servidor público responsável pelo setor a que esta Lei se refere.

Art. 49.º - Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelo órgãos competente, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direito, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado. Pena de detenção de 1 (um) a 2 (dois) anos, e multa de 5 (cinco) a 30 (trinta) salários mínimo vigente no País, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

Capítulo X

Disposições Finais

Art. 50.º - Todas as alterações de uso de solo rural para fins urbanos dependerão da aprovação da Prefeitura, observando as exigências da legislação pertinente.

Art. 51.º - São consideradas de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa do Município, autorizadas por Lei.

Parágrafo único – As ações e intervenções de que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no Cartório competente, inclusiva sob forma de certidões, vedadas as exigências e as sanções pertinentes



Handwritten signature

aos particulares, especialmente aquelas que visem garantir a realização de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de glebas, que se presumirão asseguradas pelo Poder Público.

Art.52.º . – Esta Lei entrará em vigor na data de sua aprovação, posterior sanção pelo Poder Executivo.

Art.53.º . – Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 54.º - Registre-se e publique-se.

GABINETE DA PREFEITA, Em 11de DEZEMBRO de 2014.




LUCINEIDE ALMEIDA DA SILVA
Prefeita

