

LEI N° 1.119/79, de 16 de fevereiro de 1979.

Fixa normas para aprovação de arruamentos, loteamentos e desmembramentos no Município de Encantado, e dá outras providências.

ANTÔNIO LORENZI, Prefeito Municipal de Encantado.

Faço saber, em cumprimento ao disposto no artigo 38, inciso II da Lei Orgânica do Município, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono a presente Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - A presente Lei, se destina a disciplinar os projetos de arruamentos, loteamentos, desmembramentos e incorporações de terrenos no Município de Encantado, cuja execução depende sempre de prévia licença e fiscalização da Prefeitura, observadas as normas aqui consignadas e demais disposições de lei, aplicáveis à matéria.

§ 1º - Compreende-se por loteamento o ato de dividir um terreno em lotes urbanos para fins urbanos ou lotes rurais, assim considerados os que possuem as dimensões mínimas estabelecidas na presente Lei.

§ 2º - Compreende-se por arruamentos, a abertura de qualquer via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública.

§ 3º - Compreende-se por desmembramento o ato de dividir um lote em partes a fim de se constituírem em novos lotes, serem incorporados a terrenos vizinhos, desde que daí resultem em lote ou lotes edificáveis, ou venha crescer lote já existente, sempre respeitadas as dimensões mínimas previstas em lei.

§ 4º - Serão consideradas incorporações a junção de dois ou mais lotes,

para formarem apenas um imóvel, respeitadas as dimensões mínimas previstas em lei.

§ 5º - A construção de mais de uma economia autônoma dentro de um mesmo lote, não constitui desmembramento a este só será admitido se daí resultarem lotes edificáveis, de acordo com a Lei.

“Art. 2º - A execução de qualquer loteamento, arruamento, partilha ou desmembramento no Município de Encantado depende de prévia autorização do órgão competente da Prefeitura, observada a existência obrigatória dos quatro primeiros incisos, e dos demais, conforme a necessidade determinada pelo departamento competente.

I – Pavimentação;

II – Abastecimento de água;

III – Rede de energia elétrica, com posteamento para distribuição domiciliar e iluminação pública completa, atendendo as especificações do órgão municipal competente;(NR)

IV - escoamento das águas pluviais;

V – Arborização das vias públicas;

VI – Sistemas de esgotos sanitários;

VII – Escola primária ou Posto de Saúde, a distância máxima de três quilômetros do imóvel considerado.

(NR) Lei 3.281/2010, de 14 de maio de 2010.

§ 1º - A Lei Municipal poderá considerar urbanas as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana constante de loteamentos aprovados mesmo antes da vigência da

presente Lei, pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas no artigo 1º.

§ 2º -O disposto na presente Lei, obriga não só os arruamentos, loteamentos, desmembramentos ou incorporações realizadas para venda ou melhor aproveitamento de imóveis, como também os arruamentos, loteamentos, desmembramentos ou incorporações efetivadas em inventários por decisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título.

§ 3º Entende-se como pavimentação a execução de meio-fios e o revestimento completo com asfalto, paralelepípedos regulares, blocos de concreto ou similar, exceto o uso de basalto com forma irregular.

§4º Os desmembramentos com área total inferior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados) ficam isentos do cumprimento do Inciso I (pavimentação), deste artigo.

(NR)Lei 3.281/2010, de 14 de maio de 2010.

CAPÍTULO II

DA DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO

Art. 3º - A aprovação do projeto de arruamento ou de loteamento deverá ser requerida à Prefeitura, preliminarmente, para a expedição de diretrizes, com os seguintes elementos:

- I- Título de propriedade do imóvel ou documento equivalente;
- II - Certidões negativas de impostos municipais relativas ao imóvel;
- III - Plantas de situação do terreno, na escala de 1:5000 assinalando as áreas limítrofes que já estejam arruadas;
- IV - Plantas do imóvel em escala de 1:1000, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional registrado no CREA e na Prefeitura, contendo:
 - a) - Divisas do imóvel perfeitamente definidas;
 - b) - Localização dos cursos d'água;
 - c) - Curvas de nível de metro em metro;
 - d) - Arruamentos vizinhos a todo perímetro, com localização exata das vias de

- comunicação, áreas de recreação e locais de uso institucional;
- e) - Bosques, monumentos naturais ou artificiais e vegetação de porte;
 - f) - Construções existentes;
 - g) - Serviços de utilidade pública existentes no local ou adjacências;
 - h) - Outras indicações que possam interessar.

§ 1º - Quando o interessado for proprietário de maior área, as plantas referidas deverão abranger a totalidade do imóvel.

§ 2º - As plantas deverão ser juntadas em três vias, sendo uma via em material transparente, tipo vegetal, obedecidas as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Art. 4º - A Prefeitura indicará na planta apresentada as seguintes diretrizes:

I – As vias de circulação pertencentes ao sistema viário básico do Município;

II – As faixas para o escoamento das águas pluviais e proteção dos cursos d'água.

III – A área de localização aproximada dos espaços abertos necessários à recreação pública.

IV – A área e localização aproximada dos terrenos destinados a usos institucionais, necessários ao equipamento do Município.

V – A relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado.

§ 1º - O prazo máximo para estudo e fornecimento das diretrizes será de 60 (sessenta) dias, nele não se computando o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

§ 2º - As diretrizes vigorarão pelo prazo máximo de um ano, após o que poderão ser alteradas se assim o exigirem novas circunstâncias de ordem urbanística ou interesse público.

§ 3º - A Prefeitura, sempre que necessário, poderá solicitar assessoramento a órgão competente da esfera estadual.

Art. 5º - Atendendo as indicações do artigo anterior, o requerente orientado pela via da planta devolvida, organizará o projeto definitivo, juntando os seguintes documentos:

- a) - Cópia autenticada da planta de diretrizes;
- b) - Certidão do registro de imóveis que prove o domínio do interessado sobre o imóvel;
- c) - Tratando-se de terreno foreiro deverá também ser juntada a carta de aforamento pela Prefeitura;
- d) - Certidões negativas de tributos estaduais e municipais, provando não estar o terreno onerado com tributos;
- e) - Caderneta de campo e cópia autêntica do levantamento topográfico efetuado;
- f) - Cálculo analítico do levantamento topográfico;
- g) - Caderneta de campo e cópia autêntica do nivelamento dos eixos do logradouro, feitos de 20 em 20 metros, com referência a ARN fornecida pela Prefeitura;
- h) - Memorial descritivo do terreno a arruar, mencionando a sua denominação, a área total do terreno, as áreas das vias públicas, dos espaços livres e as destinadas a edifícios públicos e remanescentes, os limites, situações e confrontantes, além das demais características que interessem.
- i) - Planta do imóvel, na escala de 1:1000, em quatro vias, sendo uma delas em material transparente desenhado a nanquim indicando:
 - I - Orientação magnética e verdadeira;
 - II - Relevo do solo, por meio de curvas de nível com equidistância de um metro;
 - III - Cursos d'água, áreas alagadiças, mananciais, sistemas de escoamento de águas pluviais e das servidas;
 - IV - largura das vias públicas;
 - V - Marco de alinhamento das vias públicas;
 - VI - Bosques e construções existentes;
 - VII - Áreas destinadas a edifícios públicos;
 - VIII - Espaços vazios devidamente cotados;
 - IX - Comprimento das quadras;
 - X - Zoneamento, uso e utilização das áreas;
 - XI - Quadro estatístico contendo área do terreno, área das vias públicas, dos espaços livres, as destinadas a edifícios públicos e remanescente loteável;

XII - Rede de distribuição pública e domiciliar;

XIII - Subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, dimensões e área;

XIV - Outras indicações que interessem.

j) - Perfis longitudinais da topografia do terreno, tirados na linha dos eixos de cada via pública do plano, referidos na mesma RN (Referência de Nível), em três vias, sendo uma de papel vegetal milimetrado, nas escalas de 1:500 horizontal a 1:100 vertical;

k) - Ante-projeto em duas vias das redes de escoamento das águas pluviais e superficiais, canalização em galerias ou canal aberto com indicação das obras de arte (muros de arrimo, pontilhões) quando exigidas e necessários à conservação dos novos logradouros.

l) – Ante-projeto da rede de iluminação pública e particular;

m) Ante-projeto da rede de abastecimento de água;

n) - Ante-projeto da rede de esgoto.

Parágrafo único - Todas as peças do projeto serão assinadas pelo responsável técnico mencionando seu número de registro no CREA desta região e na Prefeitura Municipal. O proprietário assinará as plantas referidas na letra i deste artigo. O original da planta de arruamento deverá ter as firmas do proprietário e do responsável técnico reconhecidas no tabelião.

Art. 6º - Organizado o projeto, de acordo com as exigências desta lei, o interessado o encaminhará quando indicado pela Prefeitura Municipal às autoridades sanitárias, militares e outros, para sua aprovação no próprio projeto.

Art. 7º - Satisfeitas as exigências do artigo anterior, o interessado apresentará o projeto à Prefeitura e, se aprovado, assinará termo de acordo, no qual se obrigará a:

I - Executar a terraplanagem de todas as ruas e a pavimentação de, pelo menos, uma rua completa ou de área nunca inferior a 1/3 (um terço) das ruas terraplanadas, a critério da Prefeitura e os equipamentos de infraestrutura a que se refere o artigo 4º, item VI, em prazo a ser combinado, entre o interessado e a

Prefeitura, quando da aprovação do ante-projeto, não podendo ser, este prazo, superior a dois anos;

II - Executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação dessas ruas, bueiros e pontilhões necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis a vista das condições viárias e sanitárias do terreno a arruar;

III - Executar as galerias de águas pluviais;

IV - Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

V - Não outorgar qualquer escritura definitiva do lote, antes de concluídas as obras previstas no item I e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta Lei ou assumidas no termo de acordo;

VI - Fazer constar nos compromissos de compra e venda de lotes a condição de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas nos itens I, II e III.

VII - Fazer constar das escrituras definitivas ou dos compromissos de compra e venda dos lotes as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do vendedor, com a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores, na proporção da área.

§ 1º - As obras de que cogita o presente artigo e seus itens deverão ser aprovadas pelos órgãos municipais competentes.

§ 2º - Os prazos para execução dos serviços a que se referem os itens II e III deste artigo, serão estabelecidos como o previsto para o item I do mesmo artigo.

Art. 8º - Os marcos delimitadores de quadras serão de pedras ou de concreto com seção de 15 cm x 15 cm com comprimento de 60 cm.

Parágrafo único - Os piquetes demarcadores dos lotes deverão ser de madeira de lei com dimensão mínima de 1/2 por 1/2 por um comprimento variável de 10 a 30 cm conforme a natureza do terreno onde deverão ser cravados.

Art. 9º - Como garantia das obras mencionadas nos itens I, II e III do Art. 7º, o interessado dará ao Município hipoteca, caução, fiança ou qualquer outra forma de garantia, por escritura pública ou instrumento particular, cujo valor, a juízo do órgão competente da Prefeitura, corresponda, na época da aprovação, ao custo dos serviços a serem realizados.

§ 1º - No ato da aprovação do projeto, bem como no instrumento de garantia mencionado neste artigo, deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador fica obrigado a executar no prazo fixado no termo de acordo previsto no artigo 7º, findo o qual perderá em favor do Município aquilo que foi dado em garantia, caso não tiver cumprido aquelas exigências.

§ 2º - Findo o prazo estabelecido, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura se obriga a efetuar-los, promovendo, em seguida, a ação competente para executar os instrumentos dados em garantia, a fim de ressarcir-se do desembolso feito. (NR) Lei 1.227/84, de 17 de maio de 1984.

Art. 10 – Pagos os emolumentos devidos e celebrados os instrumentos a que se refere o Art. 9º desta Lei, a Prefeitura expedirá o competente alvará, revogável se não forem executadas as obras no que prazo a que alude o Art. 7º, § 2º, ou se não for cumprida qualquer outra exigência. (NR) Lei 1.227/84, de 17 de maio de 1984.

Art. 11 – Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura, a requerimento do interessado, revogará, em comum acordo com o loteador, o instrumento dado em garantia, a que se refere o Art. 9º desta Lei. (NR) Lei 1.227/84, de 17 de maio de 1984.

Parágrafo único - O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta retificada do loteamento, que será considerada oficial para todos os efeitos.

Art. 12 - Fica o interessado obrigado a ceder ao Município, por escritura publica, sem qualquer ônus, as seguintes áreas:

I - A área utilizada para as vias públicas e a necessária às obras de saneamento;

II - A área destinada a praças, jardins, parques, determinada pela Prefeitura, por ocasião do pedido de diretrizes e condições a serem obedecidas na elaboração do projeto;

III - A área destinada a edifícios públicos e para fins de utilidade pública, determinada pela Prefeitura, por ocasião do pedido de diretrizes e condições a serem obedecidas na elaboração do projeto de loteamento.

Art. 13 – Após aprovado o Plano de Loteamento e deferido o processo, a Prefeitura baixará decreto de aprovação, no qual deverão constar condições em que o loteamento é autorizado, as obras a serem realizadas, o prazo para execução, as garantias dadas para essa execução, bem como as áreas cedidas ao domínio público por força do artigo 12. (NR) Lei 1.227/84, de 17 de maio de 1984.

Art. 14 - A Prefeitura só expedirá alvará para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar construções em terrenos de loteamentos cujas obras tenham sido vistoriadas e aprovadas.

Art. 15 - Os projetos de loteamento poderão ser modificados mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura.

§ 1º - Em se tratando de simples alteração de perfis ou medidas resultantes em consequência da locação definitiva, e não se modificando o traçado e a modificação das ruas, o interessado apresentará as novas plantas, de conformidade com o disposto nesta Lei, para que lhe seja fornecido novo alvará de licença pela Prefeitura.

§ 2º - Quando houver modificação substancial do plano, o projeto será

examinado, no todo, ou na parte alterada, observando todas as disposições deste regulamento, expedindo-se então o novo alvará e baixando-se novo decreto de aprovação.

Art. 16 - Não caberá a Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas nos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar em relação as medidas dos loteamentos aprovados.

Art. 17 - A Prefeitura poderá não aprovar projetos de loteamentos ainda que seja apenas para impedir o excessivo número de lotes e conseqüente aumento de investimentos em obras de infraestrutura e custeio de serviços (Decreto. Lei Federal nº 271/67). Poderá também fixar o numero máximo de lotes em que a área deverá ser subdividida.

CAPÍTULO III
DAS NORMAS TÉCNICAS
SEÇÃO I
NORMAS GERAIS

Art. 18 - O Município de Encantado é dividido em área urbana de expansão urbana e rural. Entende-se por área urbana aquela definida como tal, no zoneamento de uso, em face de edificações e de serviços públicos existentes; por área de expansão urbana, aquela em que se verifica a existência ou surgimento de loteamento e cuja delimitação poderá, futuramente, constar do Código de Posturas do Município de Encantado e, por área rural, o restante do solo do Município não destinado a fins urbanos.

Parágrafo único - Os loteamentos não poderão receber denominações iguais às utilizadas para identificar outros setores da cidade já existentes.

Art. 19 - Não poderão ser loteados, a juízo da Prefeitura Municipal, terrenos baixos e alagadiços sujeitos à inundação, ou que forem julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para a habitação. Não poderão ser arruados também terrenos cujo loteamento prejudique reservas arborizadas ou florestais.

Art. 20 - Os loteamentos para fins industriais e outros capazes de poluir as águas ou a atmosfera, deverão obedecer as normas de controle de poluição ditadas pelos órgãos competentes.

SEÇÃO II DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 21 - A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer as normas desta Lei.

Parágrafo único - Considera-se via ou logradouro público, para fins desta Lei, todo o espaço destinado a circulação ou a utilização do público.

Art. 22 - Na zona urbana ou de expansão urbana, as vias públicas guardarão entre si, considerados os alinhamentos mais próximos, uma distância não inferior a 80 (oitenta) metros, nem superior a 200 (duzentos) metros, salvo casos excepcionais de planejamento ou de ordem técnica, que tornem impossível obediência a esses limites.

Art. 23 - Na área rural as vias públicas guardarão entre si, considerando os alinhamentos mais próximos, uma distância nunca inferior a 400 (quatrocentos) metros.

Art. 24 - Na área urbana ou de expansão urbana as secções transversais das ruas terão:

I - 30 (trinta) metros no mínimo, quando expressas ou de grande comunicação;

II- 20 (vinte) metros no mínimo, quando principais;

III - 12 (doze) metros no mínimo, quando de tráfego apenas para escoamento local, ou sem possibilidade de prolongamento. (NR) Lei n° 1.175/81, de 24/12/1981.

IV- 3 (três) metros para passagem somente de pedestres.

Art. 25 - As ruas poderão terminar nas divisas do terreno a arruar, quando o seu prolongamento estiver previsto no plano diretor ou ainda, quando interessar a esse plano, podendo ser adotado balão de retorno, provisoriamente.

Art. 26 - Para as ruas ou trechos de ruas em que se tenham a vencer diferença de nível apreciável e não aconselhável em rampa, serão determinadas pelo órgão competente as condições que devem ser adotadas em cada caso.

§ 1º - A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 10% (dez por cento).

Art. 27 - Na zona rural as vias públicas ou estradas terão secção transversal mínima de 20 (vinte) metros, quando principais e de 6 (seis) metros quando secundárias.

Parágrafo único - Quando o terreno for muito acidentado, a Prefeitura determinará as condições técnicas a serem observadas.

Art. 28 - Junto às linhas de transmissão de energia elétrica é obrigatória a existência de faixa de proteção, com a largura mínima de 12 (doze) metros.

SEÇÃO III DAS QUADRAS

Art. 29 - Na área urbana e de expansão urbana, as quadras normais não poderão ter comprimento ou largura superior a 200 (duzentos) metros ou inferior a 60 (sessenta) metros.

Art. 30 - As quadras com 200 (duzentos) metros de dimensão (comprimento e largura) deverão ter passagem para pedestres com largura mínima de 3 (três) metros, devendo as edificações distar, no mínimo de (três) metros dessas passagens.

Parágrafo único - O espaçamento entre as passagens de pedestres será no máximo de 100 (cem) metros.

Art. 31 - Na área rural não será necessária a caracterização de quadras, sendo que o menor espaçamento entre as vias de acesso será de 300 (trezentos) metros.

Art. 32 - Para a implantação de programas públicos de caráter social, a Prefeitura Municipal, por Decreto, poderá fixar condições especiais para a sua execução.

SEÇÃO IV DOS LOTES

Art. 33 - Em todos os loteamentos e desmembramentos de terrenos a serem constituídos neste Município, os lotes deverão possuir as seguintes dimensões mínimas:

I - Área urbana: frente 12 (doze) metros e área de 360 (trezentos e sessenta) metros quadrados;

II - Área de expansão urbana: frente de 12 (doze) metros e área mínima de 360 (trezentos e sessenta) metros quadrados. (NR) Lei Municipal n° 1.141/80, de 08/08/80.

A Prefeitura definirá, por regulamento próprio, os núcleos urbanos ali constituídos, assim considerados em função da densidade demográfica e da existência, no mínimo dos quatro primeiros incisos do Art. 2° desta Lei. (NR) Lei n° 2.762/2006, de 23 de novembro de 2006.

Art. 34 - A responsabilidade por diferença constatada da área existente nos lotes, em desacordo com a planta aprovada, será exclusiva do loteador.

Art. 35 - Mediante lei própria, a Prefeitura fará a nomenclatura dos logradouros

públicos e fixará as placas indicativas em lugar conveniente.

§ 1º - Sob nenhum pretexto será dado a qualquer logradouro público nome de pessoas vivas ou de organizações ou associações.

§ 2º - Não será permitida denominação assemelhada de outros arruamentos ou loteamentos já existentes.

Art. 36 - Os bens dominiais, incluídos entre os de uso público, somente perderão esta qualidade, mediante lei que lhe indica a nova destinação.

SEÇÃO V DAS OBRAS E SERVIÇOS EXIGIDOS

Art. 37 - Em nenhum caso os arruamentos e loteamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas das respectivas bacias hidrográficas. As obras para drenagem superficial deverão ser executadas obrigatoriamente nas vias públicas ou em faixas reservadas para esse fim.

Art. 38 - A Prefeitura poderá exigir em cada arruamento ou loteamento, quando conveniente, a reserva de faixa "NON-AEDIFICANDI" em frente ou fundo de lote, para redes de águas e esgotos e outros equipamentos urbanos.

Art. 39 - Nos arruamentos a terrenos marginais a cursos d'água, será exigida em cada margem uma faixa longitudinal de proteção, com 15 (quinze) metros de largura no mínimo.

Parágrafo único - Quando se tratar de córregos, cuja retificação esteja planejada pela Prefeitura, a faixa longitudinal obedecerá o traçado adotado no plano de retificação.

Art. 40 - Os cursos d'água não poderão ser aterrados ou tubulados sem prévia anuência da Prefeitura.

Art. 41 - A Prefeitura poderá baixar por decreto ou normas, especificações adicionais para a execução dos serviços e obras exigidos por esta Lei.

CAPÍTULO IV DO DESMEMBRAMENTO

Art. 42 - Em qualquer caso de desmembramento de terrenos, o interessado deverá requerer a aprovação do projeto pela Prefeitura, mediante a apresentação da respectiva planta de que faz parte o lote ou os lotes a serem desmembrados.

Art. 43 - A aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior só poderá ser permitida quando:

I - Os lotes desmembrados tiverem as dimensões mínimas previstas para a zona a que se refere a presente Lei.

II - A parte restante do terreno, ainda que edificada, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em Lei.

Art. 44 - Aplica-se ao processo de aprovação de projeto de desmembramento, no que couber o disposto quanto a aprovação do projeto de arruamento e loteamento.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 45 - O interessado em executar projeto de loteamento, deverá, primeiramente, solicitar ao Prefeito Municipal, mediante requerimento, a vistoria da área a ser loteada a fim de inteirar-se da viabilidade ou não quanto a sua execução.

Art. 46 - Fica sujeito à multa correspondente a dez vezes o valor de referência vigente em Encantado, todo aquele que, a partir da data da publicação da presente Lei, efetuar arruamento, loteamento ou desmembramento de terreno neste município sem prévia autorização da Prefeitura e, em dobro, em caso de reincidência.

Parágrafo único - O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais.

Art. 47 - Não serão fornecidos alvarás de licença para construção, reforma ou demolição, em lotes resultantes de loteamentos ou desmembramentos não aprovados pela Prefeitura.

Art. 48 - Nenhum benefício do Poder Público Municipal será estendido a terrenos arruados ou loteados sem a prévia aprovação da Prefeitura, mormente os que concernem a revestimento, pavimentação ou melhoria das vias públicas, canalização de rios, córregos ou valetamentos, limpeza urbana, serviços de coleta de lixo, de iluminação, serviço de transportes coletivos, emplacamento de logradouros ou numeração predial.

Art. 49 - Tão logo chegue ao conhecimento da Prefeitura após a publicação desta Lei, a existência de arruamento, loteamento ou desmembramento de terreno, constituído sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será notificado pela Prefeitura para pagamento da multa prevista no artigo 46 e terá prazo de vinte dias para regularizar a situação do imóvel.

Art. 50 - Nas desapropriações não se indenizarão as benfeitorias ou construções realizadas em lotes ou loteamentos irregulares nem considerar-se-ão como terrenos loteados, para fins de indenização, as glebas que forem arruadas, loteadas ou desmembradas sem a autorização municipal.

Art. 51 - Não serão considerados loteamentos, mas desmembramentos, as divisões de terrenos feitos em inventários, decorrentes de herança, doação, ou efetuadas para extinção de comunhão de bens, desde que os lotes daí resultantes, façam frente para logradouros públicos, já existentes, e não se abram novas ruas ou praças, nem se prolongue as atuais.

Art. 52 - A aprovação do plano de arruamento ou planta de loteamento não implica em nenhuma responsabilidade por parte da Prefeitura, quanto às eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros

em relação a área arruada ou loteada, nem para quaisquer indenizações decorrentes do traçado de ruas que não obedecerem os arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

Art. 53 - Os loteamentos ou desmembramentos de terrenos, inscritos no Registro de Imóveis, sem a aprovação da Prefeitura em época anterior a presente Lei e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão examinados por comissão a ser designada pelo Prefeito, a qual verificará se os mesmo possuem condições mínimas para serem aprovados, principalmente no que concerne à situação e localização das vias públicas e dimensões de lotes.

§ 1º - Após essa verificação a comissão indicada neste artigo, encaminhará expediente ao Prefeito, propondo a aprovação de loteamento ou desmembramento, mediante decreto, cuja aprovação estará condicionada ao pagamento da multa prevista no artigo 46 desta Lei, à cessão de áreas para fins de utilidade pública, ou seja, correspondente em dinheiro, a época das primeiras alienações.

§ 2º - No decreto deverá constar as condições e justificativas que leva a Prefeitura a aprovar esses loteamentos e desmembramentos irregulares.

§ 3º - Caso a comissão constate que o loteamento ou desmembramento de terrenos não possua condições de serem aprovados, encaminhará expediente ao Prefeito, solicitando seja o Departamento Jurídico autorizado a pleitear a anulação do mesmo junto ao Registro de Imóveis.

Art. 54 - Quando a planta de arruamento, loteamento ou desmembramento de terreno acusar área superior ou inferior a 1/20 (um vigésimo) da área constante da prova de domínio, essa diferença será tolerada pela Prefeitura, para aprovação da planta, face ao que dispõe o artigo 1.130 do Código Civil Brasileiro.

§ 1º - Quando a área em excesso ultrapassar a 1/20 (um vigésimo) será assinalada na planta e não considerar-se-á como pertencente à gleba arruada, loteada ou desmembrada, enquanto o interessado não apresentar prova de domínio sobre a mesma.

§ 2º - Quando a área arruada, loteada ou desmembrada apresentar diferença, para menos, além de 1/20 (um vigésimo) em relação aos documentos de domínio, essa circunstância deverá constar, expressamente, do decreto de aprovação e da escritura pública, não prejudicando o andamento do processo.

Art. 55 - Os proprietários de loteamentos já existentes e não aprovados, deverão comparecer na sede da Prefeitura, a fim de regularizá-los, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, da publicação da presente Lei, sob pena de incorrerem nas sanções previstas no artigo 46 e parágrafo único e ainda de serem anulados por não cumprirem o disposto no artigo 1º, §1º do Decreto-Lei nº 58, de dezembro de 1937 e artigo 1º, §2º, do Decreto nº 3.079, de 15 de setembro de 1938.

Art. 56 - Toda a área para ser loteada, de acordo com o disposto na presente Lei, deverá possuir a dimensão superior a 2.100 (dois mil e cem) metros quadrados.

Art. 57 - Quando duas áreas contíguas, no conjunto perfazem uma área igual ou superior a 3.500 (três mil e quinhentos) metros quadrados, serão enquadradas nas normas estabelecidas nesta Lei.

Art. 58 - A presente Lei será regulamentada por decreto do Poder Executivo, no que se fizer necessário.

Art. 59 - Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE ENCANTADO, aos 16 dias do mês de fevereiro de 1979.

ANTONIO LORENZI
Prefeito Municipal

MINUTA TERMO DE COMPROMISSO

Aos _____ dias do mês de _____ do ano de _____; na Prefeitura Municipal de Encantado, presentes o Sr. _____, Prefeito Municipal e as testemunhas abaixo assinadas, compareceu o Sr. _____ (nome, nacionalidade, estado civil, profissão, residência e domicílio, documento de identidade, CPF).

_____ proprietário ou loteador (com poderes especiais) da área de _____ hectares, situada no local denominado _____, no _____ distrito deste Município, área que está sendo objeto de loteamento aprovado por esta Prefeitura, conforme despacho exarado no processo n° _____, mediante o presente termo de compromisso, o proprietário loteador, doravante denominado compromitente, se obriga por si e por seus sucessores, de acordo com a Lei Municipal de Loteamentos e a Legislação pertinente em vigor, à observância das seguintes cláusulas:

I - Os trabalhos necessários à total execução do projeto de loteamento acima especificado, bem como os projetos complementares, serão executados por conta exclusiva do compromitente, sem ônus para o Município e sem que lhe assista direito a qualquer indenização.

II - As ruas deverão ser abertas, devidamente consolidadas e revestidas ou pavimentadas com material aprovado pela fiscalização da Prefeitura Municipal, obedecendo rigorosamente aos perfis do projeto provado.

III - Os cordões (ou meio-fio) deverão ser colocados nas cotas certas e respeitar os alinhamentos projetados.

IV - Os terrenos sujeitos à formação de águas paradas deverão ser devidamente aterrados.

V - Nenhum lote deverá ter menos de 12 (doze) metros de frente nem área inferior a 360 (trezentos e sessenta) metros quadrados.

VI - Todos os quarteirões e lotes deverão ser facilmente identificados através de marcos de concreto, conforme modelo aprovado pela Prefeitura Municipal.

VII - As redes de iluminação pública e domiciliar deverão ser executadas por conta do compromitente, de acordo com as exigências do órgão concessionário deste serviço.

VIII - A rede de distribuição de água potável devera ser executada por conta do compromitente, de acordo com as normas do órgão concessionário deste serviço.

IX - As galerias de esgotos pluvial deverão ser colocadas nos locais previstos no projeto, devendo permitir pleno escoamento das águas pluviais.

X - Para garantia do integral cumprimento das obrigações assumidas, o compromitente dará em hipoteca a metade da área loteada compreendendo os lotes seguintes:

_____ ; devendo a hipoteca ser explicitamente mencionada na Inscrição do loteamento no Registro de Imóveis.

XI - O Município se compromete a liberar a hipoteca, total ou parcialmente, quando verificada a conclusão das obras, no todo ou em parte.

XII - Verificada a não conclusão das obras no prazo estabelecido na cláusula seguinte, o Município promoverá a competente ação judicial.

XIII - O compromitente tem prazo de _____ meses para iniciar as obras do loteamento e tem _____ anos para concluí-las, a partir da data da assinatura deste termo.

XIV - Desde a data da inscrição do loteamento no Registro de Imóveis, passam a integrar o domínio público do Município as vias e praças públicas bem como as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos constantes do projeto aprovado, nos termos do Decreto-Lei nº 271, de 1967, art. 4º, independentemente de desapropriação e de qualquer indenização.

XV - Por infração aos dispositivos previstos na Lei Municipal de Loteamentos, o compromitente se obriga a pagar as multas previstas na mesma.

XVI - O compromitente se obriga a fornecer, para arquivamento na Prefeitura Municipal, dentro de 30 (trinta) dias subsequentes à inscrição do loteamento no Registro de Imóveis, uma certidão da inscrição e uma cópia autenticada da planta e do memorial descritivo.

E, para constar o valor em todos os seus efeitos de direito, lavrou-se o presente Termo de Compromisso o qual, depois de lido pelas partes e testemunhas, foi por elas achado conforme o assinado.

Encantado, _____ de _____ de _____

Prefeito Municipal

Compromitente

Testemunhas:

LEI ORIGINAL N° 1.119/79, DE 16 DE FEVEREIRO DE 1979

ALTERAÇÕES:

Lei N° 1.141/80 – de 08/08/1980

Lei N° 1.175/81 – de 24/12/1981

Lei N° 1.227/84 – de 17/05/1984

Lei N° 2.762/06 – de 23/11/2006

Lei N° 3.281/10 – de 14/05/2010