



Estado do Rio Grande do Norte

Prefeitura Municipal de Carnaúba dos Dantas

Rua Juvenal Lamartine, 200 – Centro – 59374-000 – Carnaúba dos Dantas-RN - ☎ (0__84) 479-2312/2366

CNPJ 08.088.254/0001-15

E-mail: carnaubadosdantas@seol.com.br

Lei nº 431

Em, 17 de setembro de 2001.

Dispõe sobre o uso e parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

O **Prefeito Municipal de Carnaúba dos Dantas**, Estado do Rio Grande do Norte, no uso de suas atribuições legais.

Faz saber que a **Câmara Municipal** aprovou e **ELE** sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

Das Normas Para o Parcelamento do Solo

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

Art. 2º. Para os efeitos desta Lei, considera-se parcelamento de terra o 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.

Parágrafo 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 forma pela qual a área deve ser utilizada.

Parágrafo 2º - A iniciativa é privada quando o proprietário do terreno provoca o Poder Público, apresentando um projeto de sua feição, solicitando seja ele aprovado.

Art. 4º. Quando o parcelamento da terra assumir a forma privada ou de Instituições Governamentais vinculadas à Programa Habitacional de Baixa Renda, pode o Poder Público aceitá-lo, rejeitá-lo ou modificá-lo, total ou parcialmente, sempre em concordância com a orientação ao Plano de Desenvolvimento Urbano e a legislação sobre o uso do solo do Município.

Parágrafo Único - No caso específico de conjuntos habitacionais de baixa renda, será permitido o lote mínimo de 140 m² (cento e quarenta metros quadrados) e testada mínima de 7m (sete metros).

Art. 5º. O parcelamento da terra proceder-se-á segundo quatro possibilidades denominadas desmembramento, loteamento, arruamento e incorporação.

Parágrafo Único - Os desmembramentos, loteamentos, arruamentos e incorporações dependerão, para a sua execução, de prévia licença e aprovação da Prefeitura.

Art. 6º. Para os efeitos desta Lei:

I - constitui desmembramento a divisão de um lote em partes para formarem novos lotes, ou para serem incorporados a terrenos vizinhos, desde que daí resulte um lote ou lotes edificáveis, ou venham a acrescentar lotes já existentes, sempre respeitadas as dimensões previstas em Lei, desde que seja

aproveitado o sistema viário oficial e não se abram novas vias ou logradouros públicos, nem se prolonguem ou se modifiquem as existentes;

II - constitui loteamento a divisão de um terreno em lotes urbanos, visando ou não a revenda, desde que se realiza de acordo com projetos urbanísticos, regularmente aprovados pelo Poder Público, com aumento da rede viária oficial;

III - constitui arruamento a abertura de vias, logradouros, praças e assemelhados, destinados a utilização pública;

IV - constitui incorporação a união de dois ou mais lotes já aprovados, sem que seja modificado o projeto de arruamento existente.

Art. 7º. 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, apresentado projeto de sua responsabilidade.

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

Art. 8º. A ninguém, pessoa física ou jurídica, sob as penas patrimoniais e penais previstas na legislação federal pertinente, é lícito efetuar, sem prévia autorização de autoridade competente, o desmembramento, o loteamento, a incorporação ou o arruamento da área dos imóveis de sua propriedade, estendendo-se a interdição deste artigo aos concessionários de serviços públicos.

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

- a) o Plano de Desenvolvimento Urbano;
- b) o Desenvolvimento Urbano e Econômico da Região;
- c) a Defesa das reservas turísticas ou naturais;
- d) áreas de preservação ambiental, Sítios Arqueológicos e Cemitérios Pré-históricos.

Art. 9º. Os projetos de arruamento e loteamento deverão ser organizados de maneira a não atingirem ou comprometerem propriedades de terceiros, não podendo resultar dos mesmos quaisquer ônus para a Prefeitura em razão de indenização, desapropriação, recuos ou danos.

Art. 10. Cada peça gráfica do projeto de arruamento e loteamento deverá conter, na parte inferior direita, um quadro destinado às legendas, obedecidas a padronização vigente.

Art. 11. Não poderão ser arruados os terrenos baixos, alagadiços ou sujeitos a inundações, sem que hajam sido aterrados e tomadas as providências para escoamento e drenagem das águas.

Parágrafo único - É também vedado o arruamento ou loteamento em terrenos aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que previamente sejam sanados.

Art. 12. Junto a linhas de alta tensão de energia é obrigatória a abertura de vias, em ambos os lados, com largura não inferior a 12m (doze metros).

Art. 13. Junto às rodovias estaduais ou federais, as aberturas de vias ficarão sujeitas às especificações dos respectivos Departamentos de Estradas de Rodagens.

Art. 14. A via que venha ser prolongamento de outra já existente, ou constante de plano já aprovado pela Prefeitura, não poderá ter largura inferior a esta.

Parágrafo único - Quando se tratar de via a ser intercalada entre outras de larguras diferentes, já existentes ou constantes de planos já aprovados pela Prefeitura, prevalecerá como padrão a de maior largura.

Art. 15. O arranjo das ruas de um plano qualquer, deverá garantir a continuidade do traçado das ruas vizinhas.

Art. 16. Nas modificações do plano de arruamento e loteamento já aprovados, que impliquem em aberturas de novas vias ou estradas, serão obedecidos os dispositivos desta Lei e demais normas reguladoras da matéria.

Parágrafo único - Quando a modificação for somente no loteamento, ficará este, sujeito apenas às exigências relativas às testadas, áreas e recuos.

Art. 17. Considera-se Zona Urbana as edificações contínuas das povoações, as partes adjacentes e as áreas que, a critério do Município, possivelmente venham a ser ocupadas, por edificações contínuas, e que sejam precedidas por Lei Municipal de delimitação de área urbana.

Ar. 18. Considerar-se-ão, também, como Zonas Urbanas, as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelo órgão competente, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizadas fora das zonas definidas nos termos do artigo anterior, e que vierem a ser declaradas urbanas pelo município.

CAPÍTULO II

Do Processamento da Licença Para Lotear

Art. 19. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá requerer à Prefeitura, as diretrizes para o traçado do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos, devendo apresentar para esse fim planta do imóvel, o número de vias e na escala adotada pelo Município, assinadas pelo proprietário, ou cessionário e por profissional registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, contendo:

I - as divisas da área 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 perímetro, com locação das vias de comunicação, áreas livres e dos equipamentos urbanos existentes, com as respectivas distâncias da área a ser loteada.

Art. 20. A Prefeitura, no prazo de 60 (sessenta) dias, 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 - Feito isso, a Prefeitura devolverá uma das vias ao interessado, marcando prazo razoável para a elaboração do Projeto.

Art. 22. O interessado apresentará ainda ao município, juntamente com o projeto de que trata o artigo anterior, a especificação dos serviços públicos, de utilidade pública ou dos melhoramentos a serem feitos no loteamento, e o prazo para sua conclusão.

Art. 23. 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.

CAPÍTULO III

Do Registro do Loteamento no Registro Imobiliário

Art. 24. Os proprietários, ou co-proprietários de terras rurais ou terrenos urbanos, que pretendam vendê-los, divididos em lotes, por oferta pública ou mediante pagamento do preço à prazo em prestações sucessivas e periódicas, são obrigados, antes de anunciar a venda, a depositar no Cartório do Registro de Imóveis:

I - um memorial, por ele assinado, ou por procuradores com poderes especiais, contendo;

a) denominação, área, limites, situação e outras características do imóvel;

b) relação dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, com indicação da natureza e data de cada um, número e data das transcrições, ou cópia autêntica dos títulos e prova de que se acham devidamente transcritos;

c) plano do loteamento de que conste o programa de desenvolvimento urbano, ou de aproveitamento industrial ou agrícola;

d) nesta última hipótese, informações sobre a qualidade das terras, águas, servidões, estradas e caminhos, distância da sede do município e das estações de transporte de acesso mais fácil.

II - planta do imóvel, assinada também pelo engenheiro que tenha efetuado a medição, do loteamento com todos os requisitos técnicos e legais, indicadas a situação, as dimensões, a numeração dos lotes e suas dimensões, a nomenclatura das vias de comunicação, espaços livres, construções e benfeitorias existentes e as vias públicas de comunicação;

III - exemplar de cadernetas ou do contrato tipo de compromisso de venda dos lotes;

IV - certidão negativa de impostos e de ônus reais;

V - certidão dos documentos referidos na alínea "b" do inciso I.

Parágrafo 1º - Tratando-se de propriedade urbana, o plano e planta do loteamento devem ser aprovados previamente pela Prefeitura, ouvidas as autoridades competentes.

Parágrafo 2º - As certidões positivas de exigências de ônus reais, de impostos e de qualquer ação real ou pessoal, bem como qualquer protesto de título de dívida civil ou comercial não impedem o registro.

Parágrafo 3º - Se a propriedade estiver gravada de ônus real, o memorial será acompanhado de escritura pública, em que o respectivo titular estipule as condições em que se obriga a liberar os lotes, no ato do instrumento definitivo de compra e venda.

Parágrafo 4º - O plano de loteamento poderá ser modificado quanto aos lotes não comprometidos e o arruamento, desde que a modificação não prejudique os lotes comprometidos ou definitivamente adquiridos, constatado e aprovado a modificação pela Prefeitura, sendo a planta e o memorial assim aprovados, depositados no cartório do registro para nova inscrição, observado o disposto neste artigo e parágrafos.

Parágrafo 5º - O memorial, o plano de loteamento e os documentos depositados serão franqueados, pelo oficial do registro, a exame de qualquer interessado, independentemente do pagamento de emolumentos, ainda que à título de busca. O oficial, neste caso, receberá apenas as custas regimentais das certidões que fornecer.

Art. 25. Recebidos o memorial e os documentos mencionados no artigo anterior, o oficial do registro dará recibo ao depositante e, depois de atuari-los e verificar a sua conformidade com a Lei, tornará público o depósito, por edital afixado no lugar de costume e publicado três vezes, durante 10 (dez) dias no jornal oficial do Estado e um jornal da sede da comarca, ou que nesta circular.

Parágrafo 1º - Decorridos 30 dias da última publicação, e não havendo impugnação de terceiros, o oficial procederá ao registro se os documentos estiverem em ordem. Caso contrário, os autos serão desde logo conclusos ao Juiz competente para conhecer da dúvida ou impugnação, publicada a decisão em cartório pelo oficial, que dela dará ciência aos interessados.

Parágrafo 2º - Da decisão que negar ou conceder o registro, caberá agravo de petição.

Art. 26. A inscrição torna inalienáveis, por qualquer título, as vias de comunicação e os espaços livres constantes do memorial e da planta.

CAPÍTULO IV

Dos Parcelamentos Irregulares ou Juridicamente Inexistentes

Art. 27. A Prefeitura fiscalizará pelos meios legais, as edificações ou construções em lotes que contravenham esta lei, ou em loteamentos inscritos irregularmente após esta lei, promovendo judicialmente, no prazo de sessenta dias, o cancelamento das inscrições irregulares e a responsabilidade civil e criminal dos infratores.

Art. 28. Os proprietários, compromissários, compradores e promissórios cessionários compradores, os seus sucessores a título singular ou universal, de imóveis pertencentes aos loteamentos de que trata esta lei, ficam obrigados a observância das restrições urbanísticas do direito de construir, constantes do memorial e do contrato-tipo.

Art. 29. Os loteadores que, à data da promulgação da presente lei, 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. 30. Os loteadores que não concluírem as obrigações do seu loteamento no prazo concedido, na forma do artigo anterior, serão aplicadas as sanções previstas na presente Lei, além das providências judiciais cabíveis.

CAPÍTULO V **Das Penalidades**

Art. 31. Incorre nas penas dos crimes previstos na Lei número 4.519, de 16 de dezembro de 1964, o loteador, o vendedor, o corretor, o profissional ou a firma responsável pelo projeto ou pela execução de serviços e obras de que trata esta Lei, que omitir dolosamente o número de inscrições do loteamento em anúncios, documentos ou papéis relativos aos negócios regulados por esta Lei, ou fizer indicações falsas sobre as características do loteamento ou do lote. Na mesma pena incorre o Oficial do Registro ou o escrevente que realizar, dolosamente, inscrições ou averbações irregulares.

Art. 32. 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, concedam ou permitam que se concedam licenças, certidões ou declarações irregulares ou falsas.

Art. 33. A Prefeitura representará ao CREA - 18ª Região, contra o profissional que no exercício de suas atividades, violar dispositivos desta Lei e da Legislação em vigor referente à matéria.

Art. 34. As penas de que trata o artigo 31 são extensivos às infrações cometidas por administrador ou contratante de serviços e obras públicas.

Art. 35. A aplicação de penalidades previstas nesta Lei, não isenta o infrator das demais penalidades que forem aplicáveis pelos mesmos motivos, previstas na legislação federal e estadual, nem da obrigação de reparar os danos resultantes da infração, da forma do artigo 159 do Código Civil.

CAPÍTULO VI **Disposições Finais**

Art. 36. Nos processos de arruamentos e loteamentos em andamento na Prefeitura ou que já tenham sido aprovados, até a data da promulgação da presente Lei, será aplicada a legislação anterior.

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

Art. 37. A Prefeitura, através do seu órgão competente, informará os interessados na aquisição de lotes, sobre a situação dos mesmos com relação à licença para edificar ou restrições existentes.

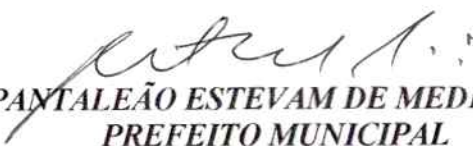
Art. 38. A Prefeitura, por meio de seu órgão jurídico, acompanhará todos os processos de registros de loteamentos no Registro de Imóveis, impugnando-os quando não satisfaçam as exigências desta Lei, bem como toda a legislação vigente sobre a matéria.

Art. 39. Ficam os Cartórios notificados das disposições contidas na presente Lei, especialmente o de Registro de Imóveis, que deverá solicitar para toda transação o valor venal do imóvel, a fim de que seja calculado o Imposto de Transmissão Inter Vivos, bem como taxas e emolumentos devidos em função de loteamentos e desmembramentos, de acordo com o Código Tributário do Município.

Art. 40. O Poder Executivo poderá expedir Decretos, Regulamentos, Portarias, Circulares, Ordens de Serviços e outros atos administrativos que se fizerem necessários à observância dos dispositivos desta Lei.

Art. 41. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Carnaúba dos Dantas/RN, 17 de setembro de 2001.


PANTALEÃO ESTEVAM DE MEDEIROS
PREFEITO MUNICIPAL