



LEI COMPLEMENTAR Nº 04, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2016.

“ Dispõe sobre a realização de Loteamentos no Município de Perdizes e dá outras providências.”

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

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. A realização de loteamentos no Município de Perdizes/MG, localizados em área urbana, zona de expansão urbana e distrito, a partir da publicação da presente Lei, deverá obrigatoriamente observar e cumprir as normas previstas neste Lei.

§1º. Considera-se Zona Urbana, as áreas inclusas no interior do perímetro urbano, estabelecido em Lei;

§2º. Considera-se Zona de Expansão Urbana, as áreas externas e contíguas ao perímetro urbano da sede do Município,

§3º. Considera-se Distrito, a parte do Município, dividido para fins administrativos de circunscrição territorial e de jurisdição municipal, com denominação própria.

CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 2º. O loteamento destinado ao uso habitacional/comercial deverá destinar ao Município os seguintes percentuais, calculados sobre a área total loteável:

- I. 20 % de área para o sistema viário;
- II. 5 % de área para uso institucional;
- III. 10% de área verde;

Art. 3º. O Projeto será indeferido nos casos:

- I. quando estiver em desacordo com as suas diretrizes ou estudos técnicos;
- II. quando promover o crescimento desordenado da área urbana e a criação de vazios urbanos;
- III. não for apresentado dentro do prazo 30 (trinta) dias contados da ciência, os projetos complementares, licenças, laudos, estudos técnicos, ART's e outros documentos necessários à aprovação.

Art. 4º. Aprovado o projeto, o interessado deverá protocolá-lo no Cartório de Registro de Imóveis dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

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

Art. 5º. A partir da data do registro do parcelamento, passam a integrar o domínio do Município as vias públicas, as áreas destinadas ao uso institucional e áreas verdes.

§1º. As áreas institucionais, deverão ser aprovadas no projeto urbanístico pelo Poder Público, devendo ser alteradas se não atenderem as necessidades institucionais sejam pela localização, pelo declive ou aclive do solo, e outros problemas técnicos apontados pelo órgão competente para apreciação do projeto, antes da aprovação pelo Chefe do Poder Executivo.

§2º. Após, a aprovação ou registro do loteamento, sendo necessária a alteração da área destinada ao uso institucional, será necessária autorização legislativa e obrigatoriamente será destinada outra área institucional equivalente em todos os seus termos em substituição, arcando o loteador com os custos cartorários.

§3º. A área equivalente a que se refere o parágrafo anterior será indicada pelo órgão responsável pelo setor/secretaria de obras públicas.

Art. 6º. No ato de aprovação do projeto o interessado deverá assinar termo de compromisso, obrigando-se a execução das condicionantes ambientais, se existentes e de infraestrutura, no prazo máximo de 04 (quatro) anos:

- I. abertura de vias públicas;
- II). pavimentação;
- III). sistema de abastecimento de água potável;
- IV). rede de energia elétrica e iluminação pública;
- V). sistema de esgotamento sanitário e destinação final;
- VI). meios-fios e sarjetas;

- VII). rede de drenagem das águas pluviais;
- VIII). execução de curva de nível, se necessário;
- IX). arborização com espécimes adequadas, indicadas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

Art.7º. Como garantia da execução das obras mencionadas no artigo anterior, o interessado prestará caução real, por escritura pública de constituição de garantia hipotecária com outorga de poderes para venda ou garantia em dinheiro, averbada às margens das matrículas dos imóveis caucionados, consignando ainda, que o Município de Perdizes é procurador dos proprietários para fins de execução das garantias.

§1º. A caução real incidirá sobre 40% (quarenta por cento) do número de lotes constantes do projeto.

§2º. A caução em dinheiro prevista no *caput*, será estabelecida por laudo técnico elaborado pelo Poder Público, do qual constarão planilhas detalhadas especificando unidades de medida, quantidades, preços unitários e globais das obras a serem executadas, segundo valores atualizados de mercado.

§3º. No instrumento previsto neste artigo constará expressa autorização para que o Município de Perdizes promova a venda dos lotes caucionados, ou ainda a liberação da caução prestada em dinheiro, para a finalidade exclusiva de execução das obras, caso não tenham sido executadas no prazo fixado.

§4º. Caso o valor das obras ultrapasse o montante da renda auferida com a alienação dos lotes efetivada nos termos do parágrafo anterior, o restante será cobrado do loteador.

§5°. Alternativamente o Município de Perdizes, poderá adjudicar em seu favor os lotes caucionados e executar com recursos próprios as obras.

§6°. Os lotes poderão ser descaucionados proporcionalmente à infraestrutura executada, de acordo com o seguinte planejamento:

I. 5% (cinco por cento) para cumprimento das condicionantes ambientais constantes do parecer técnico aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental – CODEMA.

II. 10% (dez por cento) para implantação do sistema de abastecimento de água potável;

III. 20% (vinte por cento) para a implantação do sistema de esgotamento sanitário e destinação final, inclusive elevatória se necessário;

IV. 30% (trinta por cento) para a implantação de rede de energia elétrica e iluminação pública;

V. 10% (dez por cento) para a implantação da rede de drenagem das águas pluviais;

VI. 15% (quinze por cento) para implantação da pavimentação;

VII. 5% (cinco por cento) para a implantação de meios-fios e sarjetas;

VIII. 5% (cinco por cento) para implantação do projeto de arborização;

§7°. Os imóveis caucionados ficarão gravados com cláusula de impenhorabilidade, inalienabilidade, vedada ainda, o desmembramento e unificação, a construção de quaisquer edificações, até o descaucionamento.

§8. Os lotes caucionados poderão ser substituídos mediante requerimento por escrito do loteador, por outro lote de iguais condições, condicionado ao parecer favorável da Secretaria Municipal de Obras Públicas, ouvido a Procuradoria

Geral do Município, arcando o requerente com os custos do descaucionamento e caucionamento do outro em atos simultâneos, sob pena de nulidade.

§9º. A infraestrutura poderá ser executada em etapas, obedecido o cronograma físico-financeiro aprovado quando da aprovação do loteamento, e o descaucionamento dos lotes será feito pelo Poder Executivo, de acordo com o planejamento definido no parágrafo anterior, mediante parecer técnico da Secretaria Municipal de Obras Públicas e dos órgãos responsáveis pela fiscalização, parecer técnico do CODEMA e parecer jurídico.

§10. O loteador será responsável pelas despesas de averbação do descaucionamento.

§11. A administração pública não será responsável pela diferença de medidas de lotes ou quadras que o interessado venha constatar em relação às medidas dos parcelamentos aprovados, cabendo ao empreendedor fazer a demarcação dos logradouros, quadras e lotes.

Art. 8º. Todo loteamento deverá prever e executar seus projetos de rede de abastecimento de água e rede de esgoto na área do passeio público, sendo expressamente vedada sua projeção e execução no leito da via pública.

Art. 9º. Os loteamentos serão recebidos pelo Município somente após a realização de teste de vazão na rede de abastecimento de água, obrigatoriamente 72 (setenta e duas) horas antes de sua entrega.

Art. 10. A Administração Pública tomará todas as medidas administrativas e judiciais tendentes a impedir a formação de loteamentos clandestinos.

Art. 11. As construções deverão iniciar obrigatoriamente pelos lotes circunvizinhos aos loteamentos/bairros já existentes, respeitando o crescimento ordenado da cidade.

§1º. É vedado o lançamento de água pluvial na rede de esgoto.

§2º. Fica o Poder Executivo através do setor competente, autorizado a ingressar nos imóveis para fiscalização do lançamento da rede pluvial na rede de esgoto, devendo o fiscal identificar-se.

§3º. Sendo constatada a ligação irregular o proprietário ou possuidor terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da fiscalização para regularização, devendo inclusive, arcar com todos os custos, sob pena de multa diária no valor 2.24 UFMP, que será cobrada junto com o IPTU, devendo ser inscrita em dívida ativa.

Art. 12. Nenhuma guia de Transmissão de Imposto sobre Transferência de Bens Imóveis – ITBI poderá ser liberada pelos órgãos municipais responsáveis pelas avaliações ou cadastros, ou lançamentos de imóveis, antes de estar aprovado o respectivo projeto global pelo Município de Perdizes e registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 13. Registrado o loteamento o órgão municipal responsável, deverá lançar os lotes no cadastro imobiliário, bem como proceder ao lançamento no cadastro econômico devendo no exercício devido incidir IPTU Imposto Predial Territorial Urbano, ainda que os lotes não estejam edificadas, sob pena de dano ao erário público.

Art. 14. O loteador é responsável pela limpeza e conservação de todos os lotes não alienados. Após a alienação esta obrigação transmite ao comprador ainda que não edifique imóvel.



Art. 15. Toda construção, ampliação e reforma deverá ser precedida de aprovação de projetos básicos e complementares pelo Poder Público, mediante recolhimento de ART's, e expedição de alvará de construção.

Art. 16. Todo imóvel edificado, somente poderá ser habitado após, o término da construção conforme projeto aprovado pelo órgão municipal competente e vistoria do setor público municipal competente, e expedição do alvará de habite-se, devendo a construção, reforma ou ampliação ser obrigatoriamente averbada às margens da matrícula, com posterior apresentação da escritura do imóvel com averbação da construção no órgão municipal competente.

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 17. Toda obra, a qualquer tempo, poderá ser vistoriada pelo órgão municipal responsável, e para este fim, o encarregado da fiscalização terá imediato ingresso no local, mediante apresentação de sua identificação funcional.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 18. Esta Lei Complementar se aplica a partir 02 de Janeiro de 2017, sendo que os processos protocolizados anteriores a ela serão analisados de acordo com a legislação e procedimentos aplicáveis a época.

Perdizes/MG, 22 de Dezembro de 2016.

FERNANDO MARANGONI

Prefeito Municipal