



ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANÁS
ADM. 2001/2004

LEI COMPLEMENTAR Nº 325 DE 29 DE JUNHO DE 2.004.

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.

O Prefeito Municipal, José Geraldo da Silva, faço saber que a Câmara Legislativa decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos no município de Ananás será regido por esta Lei.

CAPÍTULO I
Disposições Preliminares

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

§ 1º - Considerando-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º - Considerando-se desmembramento a subdivisão de gebas em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros publicas, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º - Considerando-se lote o terreno servido de infra - estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo zoneamento urbano.

§ 4º - Considerando- se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água portáteis, e de energia elétrica pública e domiciliar e as de circulação pavimentadas ou não.

§ 5º - A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados na zonas habitacionais urbanas consistirá, no mínimo, de:

I - vias de circulação;

II - escoamento das águas pluviais;

III - rede para o abastecimento de água potável; e

IV - solução para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

Art. 3º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos as glebas inseridas nas zonas urbanas e de extensão urbanas definidas nos limites estabelecidos na Lei de Perímetros Urbanos.

Parágrafo Único – Não será permitido o parcelamento do solo:

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

II – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados ou naquelas onde a população impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

III – em terreno 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 permanentes definidas pelo Código Florestal.

CAPÍTULO II

Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento

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

I – as áreas destinadas aos sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais de ocupação prevista pela Lei de Zoneamento Urbano.

II – as áreas mínimas de cada lote deverão obedecer as diretrizes de parcelamento previstas para cada zona específica definida na Lei de Zoneamento Urbano.

III – Será obrigatória a reserva de uma faixa non aedificanti de 15 (quinze) metros de cada lado ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, salvo maiores exigências da legislação específica;

IV – as vias de loteamento deverão articular-se, de forma hierarquizada, com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º - A Lei de Zoneamento Urbano deverá, para cada zona em que se divida o perímetro urbano do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento.

§ 2º - Consideram-se comunitária os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Art. 5º - O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa non aedificandi destinadas a equipamentos urbanos.

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

CAPÍTULO III

Do Projeto de Loteamento

Art. Antes de elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, que explicita as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservado 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 – informações de altimetria da gleba por meio da representação das curvas de nível À distância adequada e pontos cotados;
- III – a localização dos cursos d'água, bosque e construções existentes;
- IV – a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- V – o tipo de uso predominante e que o loteamento se destina;
- VI – as características, dimensões e localização da zona ou zonas de uso predominantes da área, com indicação dos usos compatíveis.

Art. 7º - A Prefeitura Municipal indicará as especificações urbanísticas a serem seguidas no projeto de parcelamento do solo, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal especificadas na Lei de Zoneamento Urbano.

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

§ 1º - Os desenhos conterão pelo menos:

- I – a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- II – o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- III – as dimensões lineares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- IV – os perfis longitudinais de todas as vias de circulação e praças;
- V – a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- VI – a indicação em planta de perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

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

- I – a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a 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.

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

CAPÍTULO IV Do Projeto de Desenvolvimento

Art. 9º - Para a aprovação de projetos de desmembramentos, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhando de certidão atualizada de matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

- I – a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II – a indicação do tipo de uso predominante no local;
- III – a indicação da divisão de lotes

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

CAPÍTULO V Da Aprovado do Projeto de Loteamento e Desmembramento

Art. 11º - O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem o Art. 7º desta Lei.

Parágrafo Único – O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 12º - Caberá ao Estado disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramento nas seguintes condições:

- I – quando localizados em áreas de interesses espaciais, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;
- II – quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do município, ou que pertença a mais de um município;

Art. 13º - Fica determinado o prazo de noventa dias para a aprovação ou rejeição e de sessenta dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização.

Parágrafo Único – Transcorrido os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurando a indenização por licença ou desistência do loteador.

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

CAPÍTULO VI

Do Registro do Loteamento e Desmembramento

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

I – título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula;

II – histórico dos títulos de propriedades do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte anos), acompanhados dos respectivos comprovantes;

III – certidão negativa:

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

IV – certidões:

- a) dos cartórios de protestos de títulos, em nomes do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
- b) de ação pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
- c) de ônibus reais relativos ao imóvel;
- d) de ação penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

V – cópia do ato de aprovação do loteador e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, 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, acompanhados de competente instrumento de garantindo para a execução das obras;

VI – exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta Lei;

VII – declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.

§ 1º - 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 daquelas que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.

§ 2º - A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto 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 Ofício do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.

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

§ 4º - O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóveis declarados de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e emissão provisória na posse, desde que promovido pelo União, Estado do Tocantins, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

§ 5º - No caso de que trata o § 4º, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados nos incisos V e VI deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão 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. 16º - Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Ofício do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura Municipal e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido do registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação.

§ 1º - Findo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros, o Ofício 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.

§ 2º - 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.

§ 3º - A publicação do edital de fará apenas num dos jornais locais, se houver, ou, não havendo, em jornais de região.

§ 4º - O Ofício do Registro de Imóveis que efetuar o registro em desacordo com as exigências desta Lei ficará sujeito à multa equivalente a 10 (dez) vezes os emolumentos regimentais fixados para o registro, na época em que for aplicada a penalidade pelo juiz corregedor do cartório, sem prejuízo das sanções penais e administrativas cabíveis.

§ 5º - Registrado o loteamento, o Ofício da Registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura.

Art. 17º - 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. 18º - Quando a área loteada estiver em mais de uma circulação imobiliária, o registro será requerido primeiramente perante aquela em que estiver localizada a maior parte da área loteada. Procedido o registro nessa circulação, 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. Denegado registro em qualquer das circunscrições, essa decisão será comunicado, pelo Ofício do Registro de Imóveis, às demais para efeito de cancelamento dos registros feitos, salvos se ocorrer a hipótese prevista no § 4º deste artigo.

§ 1º - 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.

§ 2º - Enquanto não procedidos todos os registros de que trata este artigo, considerar-se-á o loteamento como não registrado para os efeitos desta Lei.

§ 3º - O indeferimento do registro do loteamento e 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 desta, 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. 49º - Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado.

Pena: detenção, de 1 (um) a 2 (dois) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

CAPÍTULO X Disposições Finais

Art. 50 – Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, do Órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura Municipal, segundo as exigências da legislação pertinentes.

Art. 51º - São considerados de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa da Prefeitura Municipal, ou entidades autorizados por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos.

Parágrafo único – Às 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, inclusive sob a forma de certidões, vedadas as exigências e as sanções pertinentes aos particulares, especialmente aqueles que visem garantir a realização de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de domínio de glebas, que se presumirão asseguradas pelo Poder Público respectivo.

Art. 52º – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

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

JOSÉ GERALDO DA SILVA
Prefeito Municipal