



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DO OESTE**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº 002/2024

São Gabriel do Oeste - MS, 07 de março de 2024

Senhor Presidente,  
Senhoras Vereadoras  
Senhores Vereadores,

Apresentamos a essa Augusta Casa de Leis, para a devida apreciação, o Projeto de Lei nº 002/2024 que "Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, loteamento e desmembramento de lotes para fins industriais e/ou comerciais, no âmbito do município de São Gabriel do Oeste e dá outras providências.

O presente Projeto de Lei visa a compilação de Leis já existentes sobre o parcelamento do solo urbano em nosso município.

Tal procedimento tem por finalidade principal, facilitar o entendimento sobre o assunto parcelamento de solo urbano, tendo em vista que a partir da aprovação da presente lei, teremos apenas uma única Lei.

Isto posto e, contando com o elevado espírito público de Vossa Excelência e Nobres Pares, solicitamos a aprovação do Projeto de Lei em epígrafe, reiterando nesta oportunidade, nossa elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente

  
JEFERSON LUIZ TOMAZONI  
PREFEITO MUNICIPAL

Exmo. Senhor  
VEREADOR **FERNANDO NAPP ROCHA**  
Presidente da Câmara Municipal/SGO

	
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL	
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DO OESTE	
Correspondência Recebida	
Data <u>11/03/24</u>	Horário: <u>13:16</u>
PROT N.º <u>110</u>	Por <u>Bombal</u>



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DO OESTE**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

**PROJETO DE LEI Nº 002/2024.**

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, loteamento, desmembramento e desdobramento em lotes para fins residenciais, industriais e/ou comerciais e dá outras providências.

**CAPÍTULO I**

**Das disposições preliminares**

Art.1º O parcelamento do solo para fins urbanos e para fins industriais e/ou comerciais é regido por esta Lei, observadas as disposições determinadas pelas legislações Federal e Estadual aplicáveis à matéria.

§ 1º O parcelamento do solo é feito por meio de loteamento, desmembramento ou desdobramento.

§ 2º Para efeito desta Lei consideram-se as seguintes definições:

I – loteamento: é a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação residencial, comercial e/ou industrial, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

II – desmembramento: é a divisão 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;

III – desdobramento: é a divisão de um lote para formação de novos lotes, com frente para rua oficial já existente, não implicando na abertura de novas vias e nem no prolongamento das vias já existentes.

IV - lote: é o terreno servido de infraestrutura cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou Lei municipal para a zona em que se situe.

V – infraestrutura básica: os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação;

VI - infraestrutura mínima: rede de abastecimento de água potável por meio de poço semiartesiano devidamente licenciado pelo Órgão competente, rede de energia elétrica com instalação de luminárias de Led, pavimentação asfáltica tipo concreto Betuminoso Usinado a Quente – CBUQ, galerias pluviais, fossa séptica e sumidouro.

VII - infraestrutura completa: os equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, rede de esgoto sanitário, rede de abastecimento de água potável,



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DO OESTE**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

---

rede de energia elétrica pública com instalação de luminárias de Led, rede de energia elétrica domiciliar, vias de circulação com pavimentação asfáltica tipo Concreto Betuminoso Usinado a Quente – CBUQ com meios-fios e rampa de acessibilidade, sinalização horizontal e vertical, arborização.

VIII - equipamentos comunitários: equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

IX – avenidas: Via pública para circulação urbana com duas pistas de rolamento, separadas por canteiro central.

X - ruas: Via pública para circulação urbana, com pista de rolamento.

Art. 2º Em qualquer loteamento, desmembramento ou desdobramento as dimensões mínimas dos lotes devem obedecer às normas estabelecidas na presente Lei.

Art. 3º Os loteamentos para serem implantados devem obedecer à projeção do sistema viário do município, mesmo que este não esteja implantado.

§1º Será admitido, mediante análise da justificativa técnica fundamentada, a descontinuidade do sistema viário quando identificadas áreas de demanda de proteção ambiental, histórica, cultural, arqueológica e paisagística, ou outros obstáculos que por sua natureza devam ser preservados; ou ainda, quando demonstrado que o fluxo previsto para a via não prejudica o sistema viário.

§2º Não se aplica a hipótese do §1º quando se tratar de Avenidas.

Art. 4º A área do loteamento pode ser parcialmente isolada, desde que preservadas as vias prioritárias de circulação para o sistema viário e, implantadas medidas de mitigação de eventual impacto.

Art. 5º A Prefeitura Municipal recusará a aprovação de qualquer Projeto de Loteamento, mesmo que satisfaça às exigências da presente Lei, tendo em vista:

I - as diretrizes municipais sobre o uso do solo, constantes da Legislação Municipal;

II - a defesa dos recursos naturais, turísticos ou paisagísticos, bem como o patrimônio histórico e cultural do Município;

III - ausência de licenciamento ambiental.

Art. 6º Nenhum parcelamento do solo é permitido:

I – em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, 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;

III – em terreno com declividade igual ou superior a 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 permanente, ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DO OESTE**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

VI – em terrenos situados nas Zonas de Interesse Ambiental, conforme estabelecido no Plano Diretor.

**CAPITULO II**

Das normas e procedimentos para loteamentos urbanos

**Seção I**

Da consulta prévia

Art. 7º Para a elaboração dos projetos de loteamento, o interessado deve consultar previamente a Prefeitura Municipal de São Gabriel do Oeste para expedição de diretrizes, apresentando para este fim requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel;

II - planta do imóvel na escala 1:2.000, contendo no mínimo:

a) divisas do imóvel.

b) benfeitorias existentes.

c) área de preservação permanente, quando existentes.

d) nascentes, rios, riachos e córregos, quando existentes.

e) serviços de utilidade pública, institucionais, equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências com as respectivas distâncias da área a ser loteada.

f) servidões existentes, faixas de domínio de rodovias e ciclovias no local e adjacências da área a ser loteada.

g) locais alagadiços ou sujeitos a inundações, quando existentes.

h) levantamento planialtimétrico, com curvas de nível de metro em metro e com grade das ruas e avenidas.

i) cálculo da área do imóvel.

j) arruamentos vizinhos em todo o perímetro, com locação exata das vias de comunicação e as distâncias da área a ser loteada.

k) prancha com o desenho prévio do loteamento.

Art. 8º O Setor responsável da Prefeitura Municipal indicará na planta apresentada as seguintes diretrizes para o projeto do loteamento:

I – as vias de circulação do Município que devem ter continuidade na gleba a lotear, podendo ser descontínuas, após análise da justificativa técnica fundamentada, desde que não prejudiquem o sistema viário;

II – demarcação das áreas para implantação dos equipamentos urbanos.

III – as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, faixas não edificáveis e faixa de domínio de rodovias e ciclovias;

B



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DO OESTE**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

---

IV – as vias e logradouros públicos existentes ou projetados, que compõem o sistema viário do Município, relacionados com o loteamento pretendido e que devem ser respeitados;

V – demais elementos e exigências legais que incidam sobre o projeto.

Parágrafo único. Na análise das diretrizes para atender o disposto neste artigo, devem ser identificadas e indicadas as prioridades urbanísticas para a malha viária do município.

Art. 9º Após análise e julgamento pelo órgão competente sobre as condições legais do loteamento, o requerente é notificado do resultado, por meio de carta com Aviso de Recebimento - (AR) ou pessoalmente, mediante ciência da decisão, e deve ser expedida a Consulta Prévia num prazo máximo de trinta dias.

Parágrafo único. A Consulta Prévia tem prazo de validade de doze meses.

## **Seção II**

### **Da apresentação do projeto**

Art. 10. O projeto de loteamento deve ser apresentado por requerimento junto à Prefeitura Municipal, contendo:

I – consulta prévia, dentro do prazo de validade;

II – mapas com curvas de nível, nas escalas 1:2.000, em quatro vias impressas e gravadas em mídia, contendo:

a) arruamento de acordo com as normas legais e exigências desta Lei.

b) áreas de reserva legal de proteção ambiental, quando existentes.

c) áreas destinadas aos equipamentos urbanos.

d) bosques naturais ou artificiais e árvores frondosas que serão preservadas, quando existentes.

e) construções, quando existentes.

f) sub-divisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e áreas.

III – Memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

a) denominação do loteamento.

b) Denominação das ruas, observado o disposto no art. 24, desta lei

c) descrição sucinta do loteamento, com as suas características e fixação das zonas de uso predominante.

d) indicação das áreas públicas que passam ao domínio do Município, no ato do registro do loteamento, de acordo com o Inc. II do art. 8º.

e) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes na Consulta Prévia do loteamento.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DO OESTE**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

---

f) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

g) limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área pública total, discriminação das áreas do sistema viário, área das praças e demais espaços destinados a equipamentos comunitários, total das áreas de utilidades públicas, com suas respectivas porcentagens.

IV – certidão negativa de impostos municipal, estadual e federal, relativos ao imóvel;

V – Certidão Negativa de Débito Ambiental – CNDA;

VI – recolhimento de taxas de consulta prévia;

VII – ART – Anotação de Responsabilidade Técnica de profissional legalmente habilitado;

VIII – certidão de inteiro teor expedida pelo Registro de Imóveis, referente ao terreno a ser loteado;

IX – certidão negativa de ação real referente ao imóvel pelo período de dez anos;

X – certidão negativa de ações penais com respeito a crimes contra o patrimônio e contra a administração pública com referência ao loteador;

XI – certidão vintenária do imóvel a ser loteado;

XII – projeto das Infraestruturas existentes no local;

XIII – projeto da rede de abastecimento de água potável, devidamente aprovado pelos órgãos competentes;

XIV - projeto de rede de esgoto, devidamente aprovado pelos órgãos competentes.

XV – projeto de rede de energia elétrica, devidamente aprovado pelos órgãos competentes;

XVI – projeto de drenagem e pavimentação;

XVII – projeto de sinalização horizontal e vertical, devidamente aprovada pelo órgão competente, com as nomenclaturas das ruas, observado o art. 24º, desta Lei.

XVIII - projeto de arborização, de conformidade com o previsto no Código de Posturas.

XIX – cronograma físico da execução das obras de infraestrutura urbana, constantes nos incisos XIII a XVIII, em prazo não superior a trinta e seis meses;

XX – relatório de impacto ambiental, quando exigido na licença prévia;

XXI – planta geral do loteamento com orientação magnética;

XXII – autorização dos órgãos ambientais municipal, estadual e federal, quando for o caso;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DO OESTE**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

XXIII - minuta de contrato de compromisso de compra e venda dos lotes, contendo as cláusulas referente à execução dos serviços e obras exigíveis para o loteamento. Além das demais cláusulas exigidas pela Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e alterações posteriores;

XXIV - declaração de responsabilidade para a colocação das placas de identificação dos logradouros públicos com as devidas nomenclaturas e de acordo com o modelo fornecido pelo órgão responsável da Prefeitura;

XXV – comprovante de recolhimento das taxas municipal, estadual e federal referentes aos atos necessários para a aprovação do loteamento.

§1º Nos casos em que as dimensões do loteamento exigem escalas diferentes da estabelecida no inciso II, a utilização das mesmas deve ser previamente autorizada pelo órgão responsável pela aprovação do respectivo projeto.

§2º O prazo para conclusão das obras e serviços de infraestrutura mencionadas nos incisos XIII a XVIII, não pode ser superior a trinta e seis meses, contados a partir da data da ciência da aprovação do loteamento.

§3º Excepcionalmente e, desde que, devidamente justificado e com apresentação do cronograma de execução das obras, o prazo previsto no §2º pode ser prorrogado por mais doze meses.

I – após o prazo final será cobrado multa de vinte por cento sobre o valor das obras e serviços de infraestrutura a serem executadas, sem prejuízo do loteador ficar obrigado a concluir as obras e serviços de infraestrutura inacabados.

§4º Além da documentação mencionada, a Prefeitura Municipal, por meio de seus órgãos técnicos, pode exigir toda e qualquer documentação complementar que julgar necessária.

§5º A documentação exigida por esta lei deve ser assinada pelo proprietário ou preposto devidamente credenciado e, pelos responsáveis técnicos habilitados.

§ 6º A Emissão do Termo de Recebimento do Loteamento fica condicionada a comprovação da execução da infraestrutura completa.

Art. 11. Para cumprimento no disposto sobre o sistema viário do loteamento é considerado a faixa de rolamento mais a largura mínima destinada à calçada de acordo com a categoria da via de circulação.

Art. 12. Atendidas as exigências técnicas e legais, o projeto é aprovado mediante despacho do Prefeito Municipal.

Art. 13. Satisfeitas as exigências legais e aprovado o projeto, o interessado assina junto à Prefeitura Municipal, o termo de compromisso no qual se obriga:

I – executar no prazo fixado pelo cronograma físico-financeiro proposto, a abertura das vias de circulação e praças, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento, em concreto, bem como as obras e equipamentos constantes nos inc. XIII a XVIII, do art. 10 desta Lei;

II – facilitar a fiscalização permanente da equipe técnica da Prefeitura Municipal durante a execução das obras e serviços relacionados ao loteamento;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DO OESTE**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

---

III – não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lote, antes de concluídas as obras previstas no projeto de infraestrutura e relacionadas nos inc. XIII a XVIII do art. 10 desta Lei;

IV – fazer constar nos compromissos de compra e venda do lote a condição de que os compromitentes compradores somente receberão a escritura definitiva do imóvel, após concluídas as obras e serviços mencionados nos inc. XIII a XVIII do art. 10 desta Lei, sob pena de responsabilidade solidária pela execução dessas obras e serviços;

V – prestar garantias para a execução das obras e serviços mencionados nos inc. XIII a XVIII do art. 10 desta Lei.

**Seção III**

**Da garantia para execução das obras e serviços de infraestrutura**

Art. 14. Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana mencionados nos inc. XIII a XVIII do art. 10 desta Lei, o proprietário do loteamento deve caucionar o equivalente a, no mínimo, quarenta por cento dos lotes que compõem o loteamento, excluídas as áreas específicas para uso público e institucional.

§1º A caução deve ser instrumentalizada por escritura pública, devendo ser averbada no registro imobiliário competente, cujos emolumentos cabem ao proprietário do loteamento.

§2º Se as obras e serviços não forem executados dentro dos prazos estipulados pelo cronograma, a Prefeitura Municipal pode realizá-los com as cominações relativas à caução, sem prejuízo de indenização ou ressarcimento pelas despesas excedentes ao valor da caução.

§3º Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigida para o loteamento, a Prefeitura Municipal providencia a liberação da garantia, após lavratura do respectivo termo de vistoria.

§4º É facultado à Prefeitura Municipal, à medida que os serviços e obras de infraestrutura forem sendo concluídos, providenciar a liberação proporcional da garantia.

§5º Na escritura pública de garantia devem constar especificamente as obras e serviços que o proprietário do loteamento fica obrigado a executar, bem como o respectivo cronograma de execução.

**Seção IV**

**Da fiscalização das obras e serviços de infraestrutura**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DO OESTE**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

---

Art.15. O loteamento fica submetido à fiscalização do setor técnico da Prefeitura Municipal e dos demais órgãos competentes, quando da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana.

Parágrafo único. Todas as solicitações ou notificações do setor de fiscalização da Prefeitura Municipal devem ser atendidas, sob pena de embargo da obra ou serviços de infraestrutura, sem prejuízo de outras cominações legais.

**Seção V**

Das normas técnicas para os loteamentos urbanos

**Subseção I**

Das áreas reservadas ao uso público

Art.16. O loteamento deve prever, além de áreas específicas destinadas a sistemas de circulação, áreas para implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como espaços livres de uso público, de no mínimo dez por cento da área total vendável.

Parágrafo único. Em caso de loteamentos de áreas originadas de chácaras que, por ocasião de sua aprovação, já fora destinado ao município o percentual previsto no *caput* deste artigo, devem os atuais loteadores destinar ao município, a título de área institucional, mais cinco por cento, no mínimo da área total vendável.

Art. 17. A localização das áreas citadas no art. 16 é feita a critério do setor técnico competente da Prefeitura Municipal e deve privilegiar a melhor localização para implantação dos equipamentos urbanos que beneficie a região onde está sendo implantado o loteamento.

**Subseção II**

Das vias de circulação

Art.18. As vias públicas devem adaptar-se às condições topográficas do terreno e adequar-se ao traçado do sistema viário implantado ou projetado pelo Município, conforme Anexo I - Planta do Perímetro Urbano.

Art. 19. As dimensões do leito e passeios das vias públicas devem corresponder a múltiplos de faixas de veículos ou de pedestres, de acordo com os seguintes gabaritos:

I – para cada faixa de veículo estacionado à via dois metros e cinquenta centímetros;

II – para cada faixa de veículo em movimento, três metros e cinquenta centímetros.

Art. 20. Para efeito desta Lei as vias públicas devem obedecer ao seguinte:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DO OESTE**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

Classificação das vias	Largura Mínima	Declividade		Raio de curvatura		Passeio Público
		Máx	Min.	Máx.	Min.	
Unidades	M	Máx	Min.	Máx.	Min.	M
Avenidas	30,0	08	0,5	200	120	4,0
Ruas	15,0	12	0,5	60	30	3,0

Parágrafo único. Na largura mínima das vias públicas está incluso os passeios públicos.

Art. 21. As vias de circulação podem terminar nas divisas de gleba a arruar quando seu prolongamento estiver previsto no sistema viário do Município ou quando, a juízo do órgão competente da Prefeitura Municipal, essa situação for de interesse desse sistema.

Art. 22. O acesso a qualquer loteamento deve ser feito por, no mínimo, uma rua.

Art. 23. Junto às rodovias é obrigatória a reserva de faixa com largura não inferior a cinqüenta metros de cada lado, a partir do eixo da rodovia.

Art. 24. As disposições das ruas de qualquer plano de loteamento ou desmembramento deve assegurar a continuidade do traçado do sistema viário implantado ou projetado pelo Município, salvo as disposições contidas no §1º do art. 3º da presente Lei, bem como, manter a nomenclatura das vias já existentes,

§1º É obrigatória a continuidade da nomenclatura do sistema viário implantado ou projetado pelo Município.

I - O chefe do Poder Executivo denominará as demais ruas e logradouros, em caso de apresentação de nomenclaturas genéricas, no ato da aprovação do loteamento.

§ 2º Em parcelamento de solo onde há descontinuidade do sistema viário implantado, por motivos hidrográficos e/ou topográficos, ou ainda, se forem entrecortados pelo sistema viário estadual e/ou nacional, pode ser atribuída outra nomenclatura as vias públicas.

Art. 25. A abertura de qualquer via ou logradouro público deve obedecer às normas desta Lei, e depende de aprovação prévia dos órgãos competentes da Prefeitura Municipal.

Parágrafo único. As despesas para a abertura das vias ou logradouros públicos, tais como terraplanagem, construção de pontes, construção de muros de arrimo e outros, bem como as demais despesas para o cumprimento das exigências desta Lei cabe ao loteador, sendo vedada a imputação de qualquer ônus para o Município.

Art. 26. Os arruamentos não podem prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas.

Art. 27. Os cursos d'água não podem ser aterrados ou tubulados sem prévia anuência dos órgãos ambientais competentes.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DO OESTE**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

---

Art. 28. A Prefeitura Municipal pode exigir em cada arruamento ou loteamento, quando conveniente, a reserva de faixa não edificante, na frente ou fundo dos lotes, para redes de água, esgoto e outros equipamentos urbanos.

**Subseção III**

Das Quadras e dos Lotes

Art. 29. O comprimento das quadras não pode ser superior a duzentos e sessenta e cinco metros, exceto em casos justificados, após análise técnica do setor competente da Prefeitura Municipal.

Art. 30. Os alinhamentos devem ser fixados por meio de marcos de pedra ou concreto.

Art. 31. A área total mínima para os lotes localizados no perímetro urbano deve ser igual a trezentos metros quadrados, com testada mínima de doze metros, ressalvados os seguintes casos:

I – loteamento de interesse social: A área mínima do lote não pode ser inferior a duzentos metros quadrados e testada mínima de dez metros;

II – loteamento de interesse habitacional nos limites e confrontações: Ao Norte com a Rua Siriema e Rua das Palmeiras; Ao Sul com o Córrego Capão Redondo; A Leste com a Rodovia BR 163 e a Oeste com a Rua Rui Neves Ribas: A área mínima do lote não pode ser inferior a duzentos e quarenta metros quadrados e testada mínima de doze metros.

Art. 32. Será admitido o fracionamento de lotes urbanos com o mínimo de duzentos metros quadrados e testada mínima de dez metros para loteamentos, desmembramentos e desdobramentos destinados a empreendimentos habitacionais para comercialização de imóveis com residências edificadas ou a serem edificadas.

§1º Na aprovação dos loteamentos, desmembramentos ou desdobramentos a que se refere o *caput* deste artigo, além de toda documentação necessária para aprovação, é exigido os projetos das edificações a serem construídas.

§2º A comercialização das unidades habitacionais fica condicionada a:

I – quando edificada: A emissão do habite-se.

II – quando na planta: A obrigatoriedade do responsável pelo empreendimento habitacional em construí-las.

§3º Fica vedada a comercialização de lotes, sem o atendimento ao disposto no §2º.

§4º O descumprimento do disposto nos §§ 2º e 3º deste artigo ocasiona a aplicação de multa de quinhentas UFSGO por imóvel comercializado.

Art. 33. A área máxima para lote localizado no perímetro urbano é de vinte e seis mil metros quadrados.

Parágrafo único. Pode ser tratado como lote o imóvel com área superior a vinte e seis mil metros quadrados e até duzentos e cinquenta mil metros quadrados, desde



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DO OESTE**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

---

que seja circundada por vias ou logradouros públicos e que não interrompa vias planejadas.

Art. 34. Não cabe ao Município a responsabilidade por eventuais diferenças de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha encontrar em relação às medidas descritas nos projetos de loteamentos aprovados.

**Subseção IV**

**Dos serviços e obras de Infraestrutura**

Art. 35. Os serviços e obras de infraestrutura obrigatórios para aprovações dos loteamentos consistem em:

- I – demarcação das quadras, lotes, logradouros e vias de circulação;
- II – abertura das vias de circulação;
- III – pavimentação e drenagem das vias de circulação;
- IV – implantação da rede de abastecimento de água potável e esgoto;
- V – implantação da rede de distribuição de energia elétrica pública e domiciliar e iluminação pública;
- VI – implantação do projeto de arborização;
- VII – colocação de placas de identificação com nomenclatura das ruas e avenidas, conforme modelo fornecido pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

Parágrafo único. Os serviços e obras de infraestrutura previstos neste artigo devem ser implantados e executados pelo loteador, às suas custas, sem qualquer ônus para o município e de acordo com os projetos previamente aprovados pelos órgãos competentes e/ou pela Prefeitura Municipal.

Art. 36. Os projetos de pavimentação asfáltica devem abranger pavimentação asfáltica do tipo concreto Betuminoso Usinado a Quente – CBUQ.

Art. 37. Os projetos de drenagem devem abranger os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, tais como galeria de águas pluviais, sarjetas, meios-fios, dissipadores e destinação final das águas.

Art. 38. Os projetos de implantação da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública devem prever a instalação de luminárias de Led e devem atender as especificações da ABNT e normas do órgão fiscalizador competente,

Art. 39. Os projetos da rede de abastecimento de água e esgoto devem atender as especificações da ABNT e normas do órgão fiscalizador competente.

Art. 40. Os projetos de arborização dos passeios das ruas e dos passeios e canteiros das avenidas devem atender o disposto no Código de Posturas municipal e atender as normas específicas que tratem da acessibilidade e das dimensões de calçadas e calçamentos no âmbito do município.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DO OESTE**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

---

Parágrafo único. É de responsabilidade do loteador o plantio de grama nos canteiros centrais das avenidas e rotatórias.

**Seção VI**

Das normas técnicas para os desmembramentos

Art. 41. O desmembramento de gleba em qualquer zona de uso só é permitido quando e, em cada um dos lotes resultantes, forem atendidas plenamente todas as características de dimensionamento do lote previstas para os diferentes tipos de loteamentos.

§1º Nos casos de sobras de área inferior ao mínimo permitido, o desmembramento somente é admitido se estas forem lembradas a lotes lindeiros.

§2º O desmembramento de gleba em qualquer zona de uso só é permitido quando a gleba e, se houver edificações, estejam regularizadas perante o setor competente da Prefeitura Municipal e sejam atendidas as disposições desta Lei.

Art. 42. Para o desmembramento ou remembramento de áreas urbanas, o interessado deve requerer a aprovação do projeto pela Prefeitura Municipal, que deve ser composto da seguinte documentação:

I - planta de localização de que faz parte o lote ou lotes a serem desmembrados ou remembrados;

II - projeto geométrico do desmembramento ou remembramento, no mínimo, em quatro, por lote;

III - memorial descritivo dos lotes, com as devidas confrontações;

IV - ART - Anotação de Responsabilidade Técnica de profissional legalmente habilitado;

V - matrícula atualizadas dos imóveis e respectivas certidões de inteiro teor;

VI - certidão negativa de impostos municipal, estadual e federal, relativos ao imóvel.

Art. 43. A aprovação de projetos de desmembramentos fica condicionada à comprovação da existência da infraestrutura básica.

§ 1º Caso haja a necessidade de ampliação da infraestrutura necessária em decorrência dos desmembramentos de lotes urbanos, as despesas correrão por conta dos proprietários requerentes dos desmembramentos ou remembramentos de lotes urbanos.

§ 2º As glebas ou chácaras que ainda não tenham sido loteadas, podem ser subdivididas em quinhões ou áreas, desde que possuam a infraestrutura básica.

**Seção VII**

Das normas técnicas para os desdobramentos



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DO OESTE**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

---

Art. 44. O desdobro do lote em qualquer zona de uso só é permitido quando, em cada um dos lotes resultantes, forem atendidas todas as características de dimensionamento do lote previstas para os diferentes tipos de loteamentos.

§ 1º Excetua-se do *caput* deste artigo, desdobro de lotes urbanos, desde que atendam os seguintes requisitos:

I – estejam localizados em esquinas;

II – a área total mínima de cada lote deve ser igual ou superior a duzentos metros quadrados, com testada mínima de dez metros;

§2º Nos casos de sobras de área inferior ao mínimo permitido, o desdobro somente é admitido se estas forem lembradas a lotes lindeiros.

Art. 45. A aprovação de projetos de desdobramentos fica condicionada à comprovação ou execução da infraestrutura básica.

Parágrafo único. Caso houver necessidade da ampliação da rede de água e esgoto e recuperação asfáltica em decorrência do desdobro, as despesas são de responsabilidade do proprietário do lote desdobrado.

Art. 46. O lote já edificado pode ser desdobrado desde que a edificação existente esteja regularizada perante o setor competente da Prefeitura Municipal e sejam atendidas as disposições desta Lei.

Art. 47. Para o desdobramento de lote urbanos, o interessado deve requerer a aprovação do projeto pela Prefeitura Municipal, que deve ser composto da seguinte documentação:

I - planta de localização de que faz parte o lote a ser desdobrado;

II – projeto geométrico do desdobramento, no mínimo, em quatro, por lote;

III – memorial descritivo dos lotes resultantes do desdobramento, com as devidas confrontações;

IV - ART – Anotação de Responsabilidade Técnica de profissional legalmente habilitado;

V – matrícula atualizada do lote a ser desdobrado e respectivas certidões de inteiro teor;

VI – certidão negativa de Impostos municipal, estadual e federal, relativos ao lote a ser desdobrado.

## **Seção VII**

### **Das Normas Técnicas para os parcelamentos em Condomínios**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DO OESTE**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

---

Art. 48. Os interessados na aprovação de condomínios horizontais devem encaminhar à Prefeitura Municipal requerimento para tal fim, acompanhado dos seguintes documentos:

I – certidão negativa de ônus do imóvel, expedido pela circunscrição imobiliária competente;

II – certidão de inteiro teor do imóvel, expedido pela circunscrição imobiliária competente;

III – certidão Negativa de Impostos municipal, estadual e federal, relativos ao imóvel;

Art. 49. Não é permitido projeto de condomínio horizontal com área superior a duzentos e cinquenta mil metros quadrados.

Art. 50. As áreas de uso comum para circulação devem ter as seguintes larguras mínimas:

I – quando os terrenos estiverem dispostos somente em um lado do corredor de acesso: doze metros, sendo nove metros para a pista de rolamento e três metros na lateral oposta;

II – quando os terrenos estiverem dispostos em ambos os lados do corredor de acesso: quinze metros, sendo nove metros para a pista de rolamento e três metros de passeio para cada lateral.

Art. 51. A área de uso comum destinada à recreação é disposta da seguinte forma:

I – condomínio com área de até trinta mil metros quadrados – dez por cento da área total;

II – condomínio com área acima de trinta mil metros quadrados – vinte por cento da área total.

Art. 52. A área mínima permitida para os lotes é de quatrocentos metros quadrados com testada mínima de doze metros.

Art. 53. Quando os acessos às moradias terminarem em um bolsão de retorno, este terá no mínimo quinze metros de diâmetro na pista de rolamento.

Art. 54. Demais requisitos urbanísticos para ocupação do solo seguem o estabelecido nesta Lei e na legislação de uso e ocupação do solo.

Art. 55. Expedido o alvará de aprovação, não são permitidas alterações no condomínio e respectivo projeto.

Parágrafo único. Havendo necessidade de modificar as características e especificações dos lotes, deve ser iniciado novo processo de aprovação do condomínio revogando-se o alvará anterior.

Art. 56. A área total ou parcial do condomínio pode ser desmembrada em vários lotes, de proprietário único ou em condomínio, desde que cada lote resultante mantenha as dimensões mínimas estabelecidas nesta lei, e as moradias construídas isoladamente estejam regularmente aprovadas pela Prefeitura Municipal.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DO OESTE**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

---

Art. 57. Os projetos para aprovação de condomínios devem respeitar o sistema viário do Município, bem como as suas projeções futuras.

**Seção VIII**  
Do registro

Art. 58. Aprovado o loteamento, desmembramento, remembramento, desdobramento ou unificação o requerente deve submeter ao Registro de Imóveis no prazo de cento e oitenta dias, sob pena de caducidade da aprovação, observado o disposto na Lei federal que trata da matéria.

Art. 59. 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 pode requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passam dessa forma a integrar o seu domínio.

**CAPITULO III**

Das normas e procedimentos para loteamentos e desmembramentos de lotes industriais e/ou comerciais

Art. 60. O parcelamento do solo para fins industriais e/ou comerciais é permitido dentro das Zonas Especiais de Interesse Industrial – ZEII, delimitadas por ato do Poder Executivo, respeitadas as legislações municipal, estadual e federal.

Art. 61. Os lotes industriais e/ou comerciais que se originarem de loteamentos e desmembramentos de área de terras para este fim devem ter área mínima de seiscentos metros quadrados e área máxima de vinte e seis mil metros quadrados, por lote.

**Seção I**

Do Loteamento industrial e/ou Comercial

Art. 62. Todo loteamento deve prever, além de áreas específicas destinadas a sistemas de circulação, áreas para implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como espaços livres de uso público, de no mínimo dez por cento da área total vendável.

Parágrafo único. Nos Loteamentos, cujos lotes forem originados de chácaras que por ocasião de sua aprovação, já tenha sido destinado ao município o percentual previsto no *caput* deste artigo, devem os atuais loteadores destinar ao município a



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DO OESTE**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

---

título de área institucional o percentual mínimo de cinco por cento da área vendável, além de áreas específicas destinadas ao sistema de circulação.

Art. 63. Nos Loteamentos destinados ao uso industrial e/ou comercial, cujos lotes possuírem medidas superiores a dez mil metros quadrados, o percentual da área destinada aos equipamentos públicos, é de no mínimo cinco por cento, da área vendável, além das áreas específicas destinadas ao sistema de circulação.

Art. 64. Os loteamentos que originem lotes industriais e ou comerciais, localizados na Zona Especial de Interesse Industrial – ZEII e nos Núcleos Industriais devem conter a infraestrutura mínima.

I - a execução das obras de fossa séptica e sumidouro é de responsabilidade dos proprietários dos lotes adquiridos do loteador.

II - o Termo de Recebimento do Loteamento, fica condicionada a comprovação da execução das obras de infraestrutura mínima.

Art. 65. Em havendo exigências futuras de implantação de obras de infraestrutura, tais como: rede coletora de esgoto e rede distribuidora de água, sua execução é de responsabilidade do proprietário da área loteada.

I - o proprietário da área firmará Termo de Responsabilidade de Execução de Obras de Infraestrutura, Anexo II, o qual é juntado ao projeto de loteamento.

II – os projetos de implantação de rede coletora de esgoto e rede distribuidora de água devem ser aprovados pelos órgãos municipais competentes

III – o proprietário da área terá o prazo máximo de 12 meses, contados da data da ciência da exigência de implantação das obras de infraestrutura descrita no *caput*, para conclusão das obras.

a) excepcionalmente e, desde que, devidamente justificado e com apresentação do cronograma de execução das obras, o prazo previsto no inc. III pode ser prorrogado por mais doze meses.

b) após o prazo final será cobrada multa de vinte por cento sobre o valor das obras e serviços de infraestrutura a serem executadas, sem prejuízo do loteador ficar obrigado a concluir as obras e serviços de infraestrutura inacabados.

IV – se as obras de infraestrutura não forem realizadas dentro do prazo estipulado, o proprietário da área loteada fica obrigado a ressarcir à Municipalidade o custo total da infraestrutura a ser implantada.

Art. 66. Para fins de garantia da execução do constante nos inc. XI ao XIV do art. 67 desta lei, o proprietário da área a ser loteada deve deixar em caução o equivalente a, no mínimo, quarenta por cento dos lotes que compõe o loteamento.

§ 1º A caução é instrumentalizada por escritura pública, devendo ser averbada no registro imobiliário competente, cujos emolumentos são de responsabilidade do proprietário do empreendimento.

§2º Se as obras e serviços não forem executados dentro dos prazos estipulados pelo cronograma, a Prefeitura Municipal pode realizá-las com as cominações



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DO OESTE**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

---

relativas à caução, sem prejuízo de indenização ou ressarcimento pelas despesas excedentes ao valor da caução.

§3º Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos e mencionados no cronograma, a Prefeitura Municipal faz a liberação da garantia caucionada, após a lavratura do respectivo Termo de Vistoria.

§4º É facultado à Prefeitura Municipal, à medida que os serviços e obras de infraestrutura forem sendo concluídos, providenciar a liberação proporcional da garantia caucionada.

§5º Na escritura pública de caução, devem constar as obras e serviços que o proprietário do empreendimento fica obrigado a executar, bem como o respectivo cronograma de execução.

Art. 67. O Projeto de Loteamento industrial e/ou comercial deve ser apresentado por requerimento junto à Prefeitura Municipal, contendo:

I – planta geral com orientação magnética, com memorial descritivo, limites e confrontações;

II – mapas com curvas de nível, nas escalas 1:2.000, em quatro vias impressas e gravadas em mídia contendo:

a) arruamento, de acordo com disposto na presente lei.

b) áreas de reserva legal de proteção ambiental, quando for o caso

c) áreas destinadas aos equipamentos urbanos no percentual mínimo de dez por cento dos lotes vendáveis, a ser demarcada pelo setor competente da Prefeitura Municipal, além das áreas específicas destinadas ao sistema de circulação.

d) sub-divisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e áreas.

III – certidão negativa de impostos: municipal, estadual e federal relativas ao imóvel;

IV – comprovante de recolhimento de taxas municipais, referentes aos atos necessários para a aprovação do loteamento;

V – Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT de profissional legalmente habilitado;

VI – certidão de matrícula atualizada do imóvel a ser loteado e/ou desmembrado;

VII – certidão negativa de ação real referente ao imóvel pelo período de dez anos;

VIII – certidão negativa de ações penais relativa a crimes contra o patrimônio e contra a administração pública, em nome do loteador;

IX – certidão vintenária do imóvel a ser loteado;

X – licença ambiental e relatório de impacto ambiental, quando for o caso;

9



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DO OESTE**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

---

XI – projeto de rede de energia elétrica, devidamente aprovado pelo órgão competente;

XII – projeto de drenagem e pavimentação devidamente aprovado pelo órgão competente;

XIII - projeto do poço semiartesiano com o licenciamento expedido pelo Órgão competente;

XIV – projeto de arborização nas ruas de domínio público, de conformidade com o previsto no Código de Posturas;

XV – cronograma físico da execução das obras de infraestrutura constantes nos inc. XI ao XIV, do art. 67 desta lei, em prazo não superior a trinta e seis meses contados a partir da data da ciência da aprovação do empreendimento.

Parágrafo único. Excepcionalmente e, desde que, devidamente justificado e com apresentação do cronograma de execução das obras, o prazo previsto no inc. XV pode ser prorrogado por mais doze meses.

a) após o prazo final será cobrado multa de vinte por cento sobre o valor das obras e serviços de infraestrutura a serem executadas, sem prejuízo do loteador ficar obrigado a concluir as obras e serviços de infraestrutura inacabados.

XVI – declaração de responsabilidade para a colocação das placas de identificação dos logradouros públicos com as devidas nomenclaturas de acordo com o modelo fornecido pelo órgão responsável da Prefeitura Municipal.

Art. 68. Quando a área a ser loteada estiver localizada às margens da BR 163 ou mesmo em estradas municipais, fica o proprietário obrigado a disponibilizar uma faixa de acesso com o mínimo de quinze metros de largura, exceto as áreas que possuem sua testada para vias urbanas.

## Seção II

### Do Desmembramento Industrial e/ ou Comercial

Art. 69. Os desmembramentos que originem lotes industriais e ou comerciais, localizados na Zona Especial de Interesse Industrial – ZEII e nos Núcleos Industriais devem conter a infraestrutura mínima.

§1º A aprovação do projeto de desmembramento fica condicionada a comprovação da existência das obras de infraestrutura mínima.

I – fica dispensada a pavimentação asfáltica nas vias de circulação existentes de domínio do município.

§2º A execução das obras de fossa séptica e sumidouro é de responsabilidade dos proprietários dos lotes adquiridos do loteador.

Art. 70. Em havendo exigências futuras de implantação de obras de infraestrutura, tais como: rede coletora de esgoto e rede distribuidora de água, sua execução é de responsabilidade do proprietário da área desmembrada.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DO OESTE**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

I - o proprietário da área firmará Termo de Responsabilidade de Execução de Obras de Infraestrutura, Anexo II, o qual é juntado ao projeto de desmembramento.

II – os projetos de implantação de rede coletora de esgoto e rede distribuidora de água devem ser aprovados pelos órgãos municipais competentes

III – o proprietário da área terá o prazo máximo de 12 meses, contados da data da ciência da exigência de implantação das obras de infraestrutura descrita no *caput* deste artigo, para conclusão das obras.

a) excepcionalmente e, desde que, devidamente justificado e com apresentação do cronograma de execução das obras, o prazo previsto no inc. III, pode ser prorrogado por mais doze meses.

b) após o prazo final será cobrada multa de vinte por cento sobre o valor das obras e serviços de infraestrutura a serem executadas, sem prejuízo do loteador ficar obrigado a concluir as obras e serviços de infraestrutura inacabados.

IV – se as obras de infraestrutura não forem realizadas dentro do prazo estipulado, o proprietário da área desmembrada fica obrigado a ressarcir à Municipalidade o custo total da infraestrutura a ser implantada.

Art. 71. Para fins de garantia da execução do constante no art. 70 desta lei, o proprietário da área a ser desmembrada deve deixar em caução o equivalente a, no mínimo, dez por cento dos lotes que compõe o desmembramento.

§ 1º A caução é instrumentalizada por escritura pública, devendo ser averbada no registro imobiliário competente, cujos emolumentos são de responsabilidade do proprietário do empreendimento.

§2º Se as obras e serviços não forem executados dentro dos prazos estipulados pelo cronograma, a Prefeitura Municipal pode realizá-las com as cominações relativas à caução, sem prejuízo de indenização ou ressarcimento pelas despesas excedentes ao valor da caução.

§3º Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos e mencionados no cronograma, a Prefeitura Municipal faz a liberação da garantia caucionada, após a lavratura do respectivo Termo de Vistoria.

§4º É facultado à Prefeitura Municipal, à medida que os serviços e obras de infraestrutura forem sendo concluídos, providenciar a liberação proporcional da garantia caucionada.

§5º Na escritura pública de caução, devem constar as obras e serviços que o proprietário do empreendimento fica obrigado a executar.

Art. 72. O projeto de desmembramento de área para fins Industriais e/ou comerciais deve ser apresentado por requerimento junto à Prefeitura Municipal, contendo:

I – planta geral do desmembramento com orientação magnética, contendo memorial, limites e confrontações;

a) sub-divisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e áreas.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DO OESTE**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

---

II – certidão negativa de impostos: municipal, estadual e federal relativas ao imóvel;

III – comprovante de recolhimento de taxas municipal, referentes aos atos necessários para a aprovação do desmembramento;

IV – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT de profissional legalmente habilitado;

V – matrícula atualizada do imóvel a ser desmembrado;

Art. 73. O empreendimento imobiliário é submetido à fiscalização do setor técnico da Prefeitura Municipal e dos demais órgãos competentes, quando da execução das obras e serviços de infraestrutura.

Parágrafo único. Todas as solicitações ou notificações do setor de fiscalização da Prefeitura Municipal devem ser atendidas, sob pena de embargo da obra ou serviços de infraestrutura, sem prejuízo de outras cominações legais.

Art. 74. Para as empresas já instaladas nas Zonas Especiais de Interesses Industriais – ZEII, que já possuem parte de suas instalações localizadas fora dos limites identificados pela ZEII, automaticamente passam a compor a referida ZEII.

#### **CAPITULO IV**

##### **Das disposições gerais**

Art. 75. O prazo para aprovação ou rejeição dos projetos de loteamento, desmembramento ou de desdobramento é de até noventa dias, contados da data do protocolo de requerimento perante a Prefeitura Municipal.

Art. 76. O prazo para aceitação ou recusa fundamentada das obras e serviços de urbanização é de até sessenta dias, contados da data do protocolo do aviso de conclusão das obras apresentado pelo loteador perante a Prefeitura Municipal.

Art. 77. Os loteamentos para fins industriais e outros capazes de poluir as águas, a atmosfera ou meio ambiente em geral, devem obedecer às normas de controle de poluição estabelecidas pelos órgãos competentes, bem como apresentar o Estudo de Impacto Ambiental – EIA e respectivo Relatório de Impacto Ambiental – RIMA, elaborado por profissional legalmente habilitado.

Art. 78. São considerados de interesse público e social os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa da Prefeitura Municipal, do Estado ou da União, ou entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos.

Art. 79. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 80. Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal deve o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.

77



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DO OESTE**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

§1º 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, segundo a ordem prevista no Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação depende de prévia autorização judicial.

§2º A Prefeitura Municipal pode promover a notificação ao loteador prevista no *caput* deste artigo e comunicar a irregularidade ao Ministério Público local para as providências cabíveis.

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

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

§5º 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 Municipal, o loteador não pode, a qualquer título, exigir o recebimento das prestações depositadas.

Art.81. Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.

Art.82. A Prefeitura Municipal, se desatendida pelo loteador à notificação, pode 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 de lotes.

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

§2º As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas conforme o disposto no parágrafo anterior, serão exigidas na parte faltante do loteador.

§3º No caso de o loteador não cumprir o estabelecido no § 2º, deste artigo, a Prefeitura Municipal receberá as prestações dos adquirentes, até o valor devido.

§4º A Prefeitura Municipal, para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas,

9/5



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DO OESTE**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

---

ou a despende, pode promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

Art. 83. Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, o adquirente do lote, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avençado, pode obter o registro de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.

Art. 84. Nas desapropriações não são considerados como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 85. Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas nesta Lei não se pode alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas na legislação vigente.

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

Art. 86. O Município pode expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para loteamento, demolição, reconstrução e incorporação, ressalvada a preferência dos expropriados para a aquisição de novas unidades.

Art. 87. 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. 88. O loteador não pode fundamentar qualquer ação ou defesa na presente Lei sem apresentação dos registros e contratos a que ela se refere.

Art. 89. Se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, é solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público.

Art. 90. Enquanto as vias e logradouros públicos não forem aprovados pela Prefeitura Municipal, ao seu proprietário será lançado o imposto territorial das respectivas áreas.

Art. 91. Não será concedida licença para construção, reforma ou demolição em lotes resultantes de loteamentos ou desmembramentos não aprovados pela Prefeitura.

Art. 92. Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terrenos arruados ou loteados sem prévia licença da Prefeitura, até a sua regularização.

## CAPÍTULO V

### Das infrações e sanções administrativas

Art. 93. Sem prejuízo das infrações previstas na Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e alterações posteriores, o descumprimento a qualquer dispositivo desta Lei enseja a aplicação das seguintes medidas administrativas:

I – advertência;

*B*



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DO OESTE**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

---

II – multa administrativa no valor equivalente a mil UFSGO.

III – embargo das obras e serviços de parcelamento, mediante determinação da paralisação imediata até a sua regularização;

IV – cassação da licença para parcelar ou do ato de aprovação do loteamento;

V – interdição, mediante proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento.

§1º Será aplicada a penalidade de advertência quando a infração for de menor gravidade e passível de correção imediata.

§2º A aplicação da penalidade de multa é em dobro em caso de reincidência.

§3º A penalidade de interdição é aplicada quando constatada a irreversibilidade da ocupação ou quando causar ameaça ou dano ao meio ambiente, à saúde pública, à segurança de terceiros ou aos bens históricos e culturais.

§4º As penalidades previstas neste artigo podem ser aplicadas isolada ou cumulativamente.

Art. 94. Antes da aplicação definitiva das penalidades previstas no art. 93 da presente Lei, o infrator será notificado previamente para apresentar defesa escrita, no prazo de quinze dias, contados da data do recebimento da notificação.

Parágrafo único. Excepcionalmente e mediante despacho fundamentado, as penalidades previstas nos incisos III e V do art. 93, da presente Lei, podem ser aplicadas liminarmente visando resguardar o interesse público.

Art. 95. O loteador que estiver em mora ou com o cronograma da execução de obras e serviços de infraestrutura urbana em atraso não pode ter novos projetos de loteamentos aprovados até que a situação pendente seja regularizada.

Art. 96. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 97. Ficam revogadas as seguintes leis:

I – Lei nº 984, de 11 de março de 2015;

II – Lei nº 1.138, de 8 de abril de 2019;

III – Lei nº 1.178, de 13 de março de 2020;

IV – Lei nº 1.194, de 20 de novembro de 2020;

V – Lei nº 1.199, de 1º de março de 2021;

VI – Lei nº 1.212, de 2 de julho de 2021;

VII – Lei nº 1.300, de 11 de dezembro de 2023;

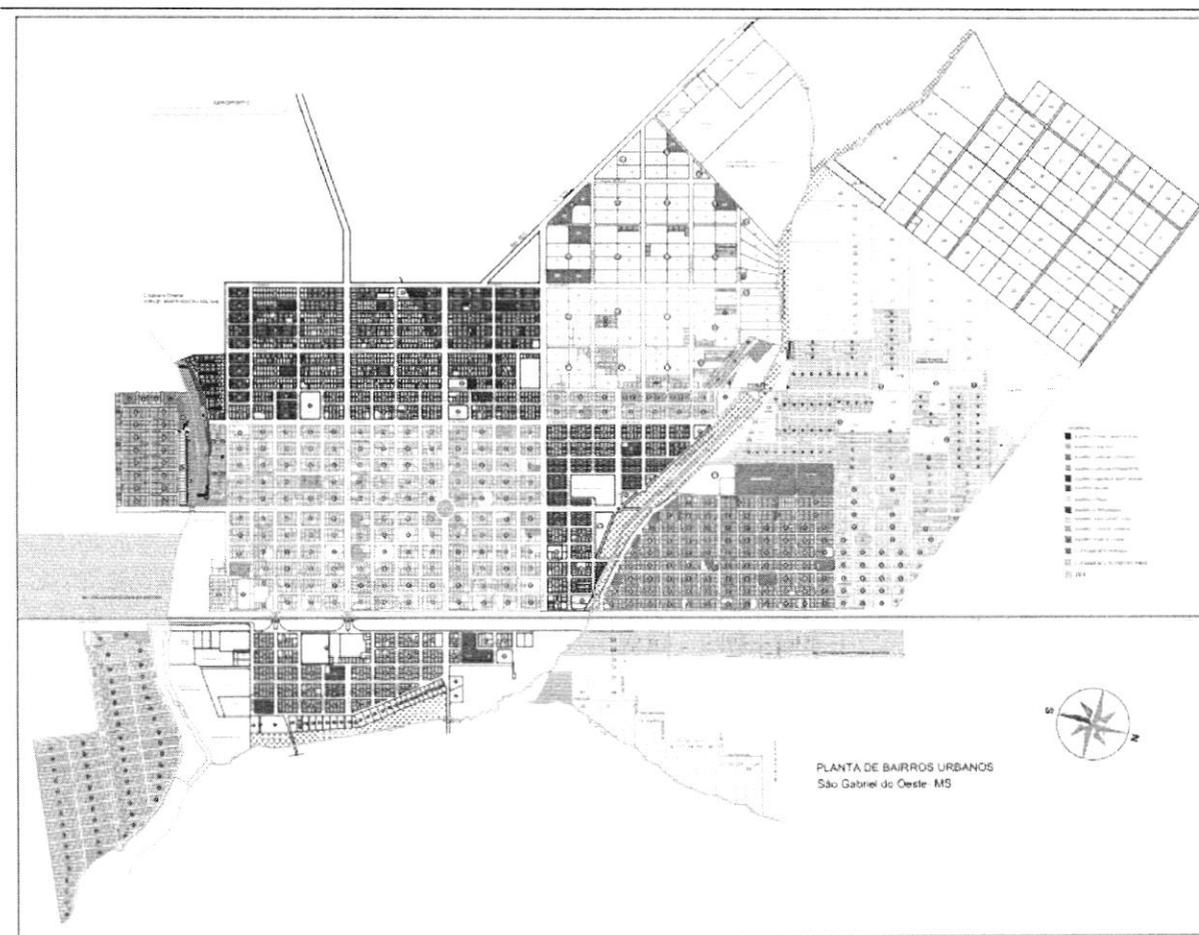
São Gabriel do Oeste, 07 de março de 2024.

  
Jeferson Tomazoni  
Prefeito Municipal



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DO OESTE**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

**ANEXO I**



*[Handwritten signature]*



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DO OESTE**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

---

**ANEXO II**

**TERMO DE RESPONSABILIDADE DE EXECUÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA**

Pelo presente termo, o(s) abaixo(s) assinado(s), proprietário(s) do imóvel objeto do PROJETO DE LOTEAMENTO ou DESMEMBRAMENTO INDUSTRIAL e/ou COMERCIAL, assume(m) para os efeitos da presente Lei, especificamente em seus art. 65 e 70, total e exclusiva responsabilidade pela execução das obras de infraestrutura a seguir descritas: rede coletora de esgoto e rede distribuidora de água.

Por ser verdade firmamos o presente, para que produza seus efeitos legais e jurídicos. a qual passa a fazer parte integrante do processo de registro de Loteamento/Desmembramento Industrial nº \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_.

São Gabriel do Oeste – MS, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

---

Assinatura do requerente

78