



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE PASSA E FICA

GABINETE DO PREFEITO

LEI Nº 622



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE PASSA E FICA
GABINETE DO PREFEITO



Lei nº 622, de 14 de setembro de 2023.

Dispõe sobre requisitos mínimos para o parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Passa e Fica/RN e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE PASSA E FICA/RN, Estado do Rio Grande do Norte, no uso de suas atribuições legais,

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º A presente Lei se destina a disciplinar os requisitos mínimos para aprovação de projetos de loteamento, desmembramento e remembramento do solo para fins urbanos do Município de Passa e Fica/RN, em conformidade com as diretrizes da Lei Federal nº 6.766/79 e demais disposições sobre a matéria.

**CAPÍTULO II
OBJETIVOS**

Art. 2º Esta Lei tem como objetivos:

- I - orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento do solo para fins urbanos no Município;
- II - prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
- III - evitar a comercialização de lotes inadequados às atividades urbanas;
- IV - assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

**CAPÍTULO III
PARCELAMENTOS PARA FINS URBANOS**

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos na área denominada de Urbana, devidamente definida em lei municipal específica.

Art. 4º Nenhum parcelamento para fins urbanos será permitido:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências necessárias para assegurar o escoamento das águas e em não havendo restrição ambiental;
- II - em terrenos situados em nascentes, corpos d'água, fundos de vale e nas demais áreas de preservação permanente, essenciais para o equilíbrio ambiental, escoamento natural das águas e abastecimento público, a critério da Prefeitura Municipal e, quando couber, do órgão estadual competente;
- III - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;



IV - em terrenos sujeitos a deslizamentos de terras ou erosão, antes de tomadas as providências necessárias para garantir a estabilidade geológica e geotécnica;

V - em terrenos cujas condições geológicas não aconselhem a edificação, podendo a Prefeitura Municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;

VI - em áreas onde a poluição impeça condições suportáveis, até a sua correção;

VII - em áreas de preservação permanente, nos termos e limites estabelecidos na Lei Federal nº 12.651/2012;

VIII - onde houver proibição em virtude de normas de proteção do meio ambiente ou do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico;

IX - em áreas que integrem Unidades de Conservação da Natureza conforme legislação específica incompatíveis com esse tipo de empreendimento.

CAPÍTULO IV REQUISITOS TÉCNICOS, URBANÍSTICOS, SANITÁRIOS E AMBIENTAIS

Art. 5º Os novos parcelamentos urbanos deverão destinar ao Município uma percentagem de, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total para usos institucionais e equipamentos comunitários.

§ 1º As áreas públicas a serem entregues ao Município deverão ser plenamente edificáveis e não poderão possuir declividade superior a 10% (dez por cento), sendo possibilitada a sua adequação pelo loteador através de obra de terraplenagem quando for ultrapassado esse percentual, e não poderão ser computadas ao percentual de área institucional as áreas de logradouros públicos.

§ 2º A localização das áreas públicas será definida em comum acordo entre o proprietário do loteamento e pelo poder público quando da tramitação do pedido de diretrizes para o empreendimento.

Art. 6º Os novos parcelamentos urbanos deverão destinar ao Município uma percentagem de 10% (dez por cento) da área total da gleba para a implantação de áreas verdes e sistema de lazer.

Art. 7º A partir da data do registro do loteamento, passam a integrar o patrimônio e domínio do Município as áreas das vias de circulação, os espaços livres de uso público e as áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, conforme o constante do projeto urbanístico e do memorial descritivo do loteamento aprovado pelo Poder Público Municipal.

CAPÍTULO V DAS VIAS, QUADRAS E LOTES

Art. 8º As vias públicas devem articular-se com os sistemas viários adjacentes, existentes ou projetados, devendo haver continuidade das vias, salvo exigências específicas de projeto, mantendo-se ou ampliando-se, a hierarquia e largura das vias existentes.

Art. 9º As vias públicas devem harmonizar-se com a topografia local e garantir o acesso público às áreas de uso público.



Art. 10 O comprimento máximo das quadras será de 250 (duzentos) metros e nos loteamentos fechados o comprimento máximo das quadras será de 300 (trezentos) metros, excetuando-se nas linhas dos rios, nas rodovias, vias expressas e outras barreiras.

Art. 11 Os lotes terão as dimensões mínimas de testada de 10 (dez) metros e a área mínima de 200 m² (duzentos metros quadrados), podendo excepcionalmente, mediante autorização da Prefeitura Municipal, ter dimensões inferiores para adequar aos excedentes das quadras.

Art. 12 Nos loteamentos implantados pela Administração Pública Municipal ou por agências estaduais e federais de habitação popular destinados à população de baixa renda ou em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), os lotes não poderão ter dimensões e áreas inferiores aos seguintes parâmetros:

I - testada mínima de 6 (seis) metros;

II - área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

§ 1º Em nenhuma hipótese será permitido o desmembramento do lote de interesse social.

§ 2º A implantação de loteamento de interesse social será vinculada ao fornecimento de projeto das unidades habitacionais, aprovado pelos órgãos competentes aos futuros moradores.

Art. 13 O Município não assumirá responsabilidade por diferenças eventualmente verificadas nas dimensões e áreas dos lotes.

CAPÍTULO VI DA INFRAESTRUTURA

Art. 14 São de responsabilidade do loteador a execução e o custeio das obras e as instalações de:

I - demarcação dos lotes, das vias e dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município e das áreas não edificáveis, bem como a demarcação e sinalização das áreas de fragilidade ou proteção ambiental;

II - abertura das vias de circulação e respectiva terraplenagem;

III - rede de drenagem superficial de águas pluviais, de acordo com as normas do órgão municipal regulador;

IV - rede de abastecimento de água potável;

VII - rede de distribuição compacta de energia elétrica e de iluminação pública, de acordo com as normas da respectiva concessionária;

VIII - pavimentação asfáltica ou pelo método convencional em paralelepípedo ou similar das vias de circulação, incluindo a construção de guias e sarjetas.

Art. 15 As obras e serviços de infraestrutura exigidos para os parcelamentos deverão ser executados segundo cronograma físico-financeiro previamente aprovado pelo órgão competente do Município.



§ 1º O parcelador terá prazo máximo de 48 (quarenta e oito) meses, a contar da data de publicação do Decreto de Aprovação do loteamento ou da expedição do Ato de Aprovação da subdivisão pelo Município, para executar os serviços e obras de infraestrutura por ele exigidos.

§ 2º Qualquer alteração na sequência de execução dos serviços e obras mencionados neste Artigo deverá ser submetida à aprovação do Poder Público Municipal mediante requerimento do parcelador, acompanhado de memorial justificativo da alteração pretendida.

§ 3º Concluídas as obras e serviços de infraestrutura do parcelamento, o interessado solicitará ao órgão municipal competente, ou às concessionárias de serviços, a vistoria e o respectivo laudo de recebimento do serviço ou obra, do qual dependerá a liberação da caução correspondente.

§ 4º Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no respectivo cronograma físico-financeiro, o Município executará judicialmente a garantia dada e realizará as obras não concluídas.

Art. 16 Em nenhum caso os movimentos de terra e as obras de arruamento ou instalação de infraestrutura poderão prejudicar o escoamento das águas nas respectivas bacias hidrográficas.

CAPÍTULO VII CONSULTA PRÉVIA

Art. 17 O interessado em elaborar projeto de parcelamento deverá solicitar, em Consulta Prévia ao Poder Público Municipal, a viabilidade do mesmo, os requisitos urbanísticos e as diretrizes para o uso do solo e sistema viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:

I - requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;

II - planta planialtimétrica georreferenciada da área a ser loteada, em duas vias e em meio digital, na escala 1:1.000 (um para mil), com referências da rede oficial, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, indicando:

- a) divisas da propriedade perfeitamente definidas;
- b) localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, monumentos naturais ou artificiais, vegetação com classificação de porte e construções existentes, tipologia do solo e principais acidentes topográficos;
- c) relevo, por meio de curvas de nível de 1 (um) metro em 1 (um) metro;
- d) arruamento contíguo a todo perímetro.

III - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

IV - planta de situação da área a ser loteada, na escala 1:10.000 (um para dez mil), indicando:

a) norte magnético e verdadeiro, área total e dimensões do terreno e seus principais pontos de referência, assinalando as áreas limítrofes que já estejam arruadas;



- b) arruamentos contíguos a todo o perímetro;
- c) localização de vias de comunicação, dos espaços livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, em um raio de 500 (quinhentos) metros, com as respectivas distâncias da área a ser loteada.
- d) certidões negativas de impostos municipais relativos ao imóvel.

Art. 18 Havendo viabilidade de implantação, o Poder Público Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município, e após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na Consulta Prévia:

I - as diretrizes das vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o sistema viário do Município relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - a fixação da zona ou zonas de uso predominante, de acordo com a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural;

III - a localização aproximada das áreas institucionais e dos espaços livres de uso público, de acordo com as prioridades para cada zona;

IV - as faixas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não edificáveis;

V - a relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado.

§ 1º O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 90 (noventa) dias, período em que não será computado o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

§ 2º As diretrizes vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos a contar da data de sua expedição, após o qual deverá ser solicitada nova Consulta Prévia.

§ 3º O parecer favorável da Consulta Prévia não implica aprovação da proposta do loteamento.

CAPÍTULO VIII PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 19 Havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará projeto, de acordo com as diretrizes definidas pela Prefeitura Municipal, composto de:

I - planta georreferenciada do imóvel, em meio digital e 3 (três) cópias impressas em escala 1:1.000 (um para mil) ou 1:500 (um para quinhentos), indicando:

a) delimitação exata, confrontantes, curva de nível de 1 (um) metro em 1 (um) metro, norte magnético e verdadeiro, e sistema de vias com o devido estaqueamento a cada 20 (vinte) metros;

b) quadras e lotes com respectivas dimensões e numeração;



- c) cursos d'água, nascentes e respectivas faixas de preservação permanente deve constar do interior das faixas a expressão "Faixa Não-Edificável" conforme Lei Federal nº 4.771/65 e alterações;
- d) sentido de escoamento das águas pluviais;
- e) delimitação e indicação das áreas públicas institucionais e espaços livres;
- f) faixas não-edificáveis, nos lotes onde forem necessárias, para obras de saneamento ou outras de interesse público;
- g) raios de curvatura e desenvolvimento das vias e seus cruzamentos;
- h) largura das vias, das caixas de rolamento e dos passeios;
- i) ruas adjacentes que se articulem com o plano de loteamento;
- j) faixas de domínio das rodovias, ferrovias, dutos e sob as linhas de alta tensão – deve constar do interior das faixas a expressão "Faixa Não-Edificável" conforme Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações";
- k) áreas verdes e construções existentes;
- l) áreas que poderão receber acréscimo de potencial construtivo, quando for o caso;
- m) quadro estatístico de áreas.

II - perfis longitudinais das vias de circulação contendo os eixos das vias, apresentados em escala 1:1.000 (um para mil) horizontal e 1:100 (um para cem) vertical, sendo aceitas outras escalas, caso necessário. Do perfil longitudinal deverá constar o estaqueamento a cada 20 (vinte) metros, o número da estaca e o traçado do terreno original e da via projetada com as declividades longitudinais e respectivas cotas referidas à RN (referência de nível) a ser fornecida pela Prefeitura Municipal;

III - perfis transversais das vias de circulação apresentados em escala 1:500 (um para quinhentos) horizontal e 1:100 (um para cem) vertical, sendo aceitas outras escalas, caso necessário, com traçado das pistas de rolamento, dos passeios e canteiro central, quando for o caso, com as devidas dimensões e desenhos;

IV - memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

- a) denominação do loteamento;
- b) descrição sucinta do loteamento com suas características;
- c) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- d) indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
- e) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências, e daqueles que serão implantados;



f) limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área total da área pública, discriminando as áreas de sistema viário, espaços livres e área institucional, com suas respectivas percentagens;

g) especificação das quadras e lotes;

h) discriminação dos lotes a serem caucionados, à escolha da Prefeitura Municipal;

i) descrição do sistema viário, constando identificação das vias (nome ou número), largura da pista de rolamento, largura do passeio, declividade máxima e tipo de revestimento;

V - cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), relativa ao projeto de loteamento;

VI - projetos das obras de infraestrutura exigidas, acompanhados do cronograma físico-financeiro, que deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes, e apresentados em meio digital, acompanhados de plantas impressas, a saber:

a) projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais, detalhes dos meios-fios e sarjetas e projeto de pavimentação;

b) projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e das obras complementares necessárias;

c) projeto de abastecimento de água potável;

d) projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública.

VII - modelo de Contrato de Compra e Venda, o qual deverá estar de acordo com a legislação federal, com cláusulas que especifiquem:

a) compromisso do loteador quanto à execução das obras de infraestrutura, enumerando-as;

b) prazo de execução da infraestrutura constante desta Lei;

c) possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador que passará a depositá-las em juízo, em caso de vencimento do prazo sem que as obras tenham sido executadas.

VIII - documentos relativos à área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:

a) título de propriedade devidamente registrado no Registro Geral de Imóveis;

b) certidões negativas de tributos municipais.

§ 1º As pranchas de desenho devem obedecer à normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

§ 2º O conteúdo dos projetos de infraestrutura referidos no inciso VI deste artigo, deverá atender às exigências específicas definidas pela Prefeitura Municipal.



§ 3º Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e pelo responsável técnico, devendo este último mencionar o número de seu registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia CREA desta região.

§ 4º Caso se constate, a qualquer tempo, que o título de propriedade devidamente registrado no Registro Geral de Imóveis exigido no inciso VIII deste artigo não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias quando de sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente quanto a aprovação daí decorrente.

CAPÍTULO IX NORMAS DE PROCEDIMENTO PARA APROVAÇÃO DO PROJETO E APROVAÇÃO DO DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 20 O pedido de desmembramento ou remembramento será feito mediante requerimento do interessado à Prefeitura Municipal, acompanhado de matrícula do Registro de Imóveis, certidão negativa de tributos municipais e planta georreferenciada do imóvel a ser desmembrado ou remembrado na escala 1:1.000 (um para mil) ou na escala adequada, contendo as seguintes indicações:

- I - situação do imóvel, com vias existentes e loteamentos próximos;
- II - tipo de uso predominante no local;
- III - áreas e testadas mínimas, determinadas por esta Lei, válidas para a zona a qual afeta o imóvel;
- IV - divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;
- V - dimensões lineares e angulares;
- VI - relevo, por curvas de nível de 1 (um) metro em 1 (um) metro;
- VII - indicação das edificações existentes.

Parágrafo único. Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão as assinaturas dos responsáveis e deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Art. 21 Após a aprovação do projeto, o interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, deverá encaminhá-lo para averbação no Registro de Imóveis.

CAPÍTULO X APROVAÇÃO E REGISTRO DE LOTEAMENTO

Art. 22 Recebido o projeto definitivo de loteamento com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá:

- I - ao exame de exatidão do projeto definitivo;
- II - ao exame de todos os elementos apresentados, conforme exigências da presente lei;
- III - a Prefeitura Municipal terá um prazo de 90 (noventa) dias para concluir a análise e publicar o parecer de aprovação ou desaprovação do referido loteamento em



questão, ficando este prazo congelado no momento em que faltar algum elemento do projeto do loteamento, até que seja resolvido.

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

Art. 23 Deferido o processo, o projeto de loteamento será aprovado através de Decreto Municipal, no qual deverão constar:

- I - condições em que o loteamento foi autorizado;
- II - obras a serem realizadas;
- III - cronograma físico-financeiro para execução;
- IV - áreas caucionadas para garantia da execução das obras;
- V - áreas transferidas ao domínio público;
- VI - lotes que poderão receber aumento do potencial construtivo, quando for o caso.

Art. 24 No ato de recebimento da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

- I - executar as obras de infraestrutura conforme cronograma físico-financeiro e observar o prazo máximo para tanto, conforme disposto neste instrumento;
- II - facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura Municipal durante a execução das obras e serviços;
- III - não outorgar qualquer escritura de compra e venda ou compromisso de compra e venda dos lotes caucionados antes de concluídas as obras previstas no inciso I deste artigo;
- V - utilizar modelo de Contrato de Compra e Venda aprovado pela Prefeitura Municipal, conforme o item VII do art. 19 deste instrumento;
- VI - preservar as áreas verdes existentes, bem como as de preservação permanente, sob pena de responsabilização civil, administrativa e criminal.

Art. 25 Do Termo de Compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

Art. 26 Em garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para o loteamento, dar-se-á em caução área de terreno correspondente ao custo da época de aprovação das obras e serviços a serem realizados, ou:

- I - dinheiro;
- II - título da dívida pública do Estado ou da União;
- III - fiança bancária;
- IV - seguro fiança;



V - bens imóveis localizados neste Município, devidamente registrados no cartório competente, ou lotes do mesmo empreendimento, sendo que este tipo de garantia será precedida de laudo avaliatório elaborado por técnicos desta municipalidade e fará parte integrante do processo de aprovação.

§ 1º O valor da garantia prestada não poderá, em hipótese alguma, ser inferior ao valor apurado no cronograma físico-financeiro.

§ 2º Da escritura de garantia hipotecária constará obrigatoriamente o número do processo de aprovação do parcelamento e todas as exigências legais quanto à implantação do projeto aprovado.

§ 3º Durante a execução das obras, dentro do prazo determinado pelo cronograma físico-financeiro, poderá o Poder Público, a pedido do interessado, aceitar a substituição da garantia hipotecária após análise dos órgãos técnicos, desde que a garantia oferecida seja mantida no valor equivalente ao dos serviços restantes.

§ 4º Constituído e formalizado o instrumento de garantia hipotecária e estando todos os projetos aprovados pela Prefeitura e órgãos estaduais e federais competentes, o processo de parcelamento será submetido à aprovação do Prefeito Municipal.

§ 5º Os lotes caucionados deverão ser discriminados correspondentemente ao valor total dos serviços ou obras de infraestrutura conforme especificado nesta Lei, cabendo ao Município escolher os lotes a serem caucionados.

§ 6º O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área, sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§ 7º Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidas para o loteamento, a Prefeitura liberará as garantias de sua execução.

§ 8º A caução será formalizada mediante escritura pública que deverá ser levada ao Registro de Imóveis no ato do registro do loteamento.

§ 9º As áreas a serem transferidas ao domínio público não poderão ser caucionadas para o cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei.

§ 10 A Prefeitura poderá autorizar a liberação parcelada da caução à medida em que as obras forem sendo devidamente executadas, desde que concluído cada item do cronograma físico-financeiro.

§ 11 Caso as obras vistoriadas não estejam de acordo com o respectivo projeto e memoriais, a Prefeitura Municipal deverá expedir carta com as exigências necessárias, de uma única vez, para adequação das obras ao projeto, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da realização da vistoria, indicando prazo para correção de acordo com o cronograma físico-financeiro. Uma vez sanadas as exigências referidas, a Prefeitura deverá proceder à nova vistoria e expedir o correspondente aceite da obra.

§ 12 O loteador, de posse do relatório de vistoria das obras, solicitará a liberação da respectiva caução, na sua totalidade ou parcial, de acordo com o estágio das obras executadas.

§ 13 A liberação parcial da caução não implica, em qualquer hipótese, a aceitação definitiva da obra pela Prefeitura, o que ocorrerá somente após o termo de aceitação



total das obras de infraestrutura do loteamento, ficando o loteador responsável neste período pela manutenção dos serviços executados.

§ 14 A Prefeitura Municipal deverá vistoriar as obras executadas no prazo de 60 (sessenta) dias a partir de sua solicitação pelo loteador; as obras que serão aceitas e recebidas definitivamente pela Prefeitura ficarão sob a responsabilidade do loteador por um período de 5 (cinco) anos.

§ 15 Não será permitida a aprovação de novo loteamento por parte do proprietário, ou quaisquer outras pessoas físicas ou jurídicas interessadas ou envolvidas, que tenham um loteamento aprovado cujas obras estejam com cronograma em atraso ou apresentem outro tipo de irregularidade na execução.

Art. 27 Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, apresentando a documentação exigida pela Lei Federal 6.766/79 e suas alterações.

§ 1º No ato do registro do projeto de loteamento, o loteador transferirá ao Município, mediante Escritura Pública e sem quaisquer ônus ou encargos para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas.

§ 2º O prazo máximo para que o loteamento seja submetido ao Registro de Imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da aprovação do projeto definitivo, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 3º O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estado, Município ou suas entidades delegadas autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

§ 4º No caso de que trata o parágrafo anterior, o pedido de registro do parcelamento, além da documentação mencionada no caput 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. 28 Examinada a documentação e considerada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura Municipal e dará publicidade ao documento, nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações.

§ 1º Findo o prazo de 15 (quinze) dias sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal para que 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 Registrado o loteamento, o Oficial de Registro de Imóveis comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura Municipal.

Art. 29 Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal solicitará à Prefeitura Municipal, através de requerimento, que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

§ 1º O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta atualizada do loteamento que será considerada oficial para todos os efeitos.



§ 2º Após a vistoria, a Prefeitura Municipal expedirá um laudo de vistoria e caso todas as obras estejam de acordo com o Termo de Compromisso e com as demais exigências municipais, expedirá um Termo de Conclusão da Execução das Obras e Serviços, o qual deverá ser encaminhado ao Registro Geral de Imóveis para liberação da caução.

Art. 30 A não execução total das obras e serviços no prazo legal caracterizará inadimplência do loteador, ficando a cargo do Município a realização das mesmas.

Art. 31 Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação da Prefeitura Municipal, e deverá ser procedida a respectiva averbação ao projeto original no Registro de Imóveis.

§ 1º Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto na Lei, para que seja feita a anotação de modificação no Decreto de Aprovação do Loteamento pela Prefeitura Municipal.

§ 2º Quando houver mudança substancial do projeto, este será analisado total ou parcialmente, observando-se as disposições desta Lei e do Decreto da respectiva aprovação.

§ 3º Após a aprovação do projeto alterado, de que trata o parágrafo anterior, será concedida nova Licença através de Decreto Municipal.

Art. 32 A aprovação do projeto de loteamento, desmembramento ou remembramento não implica nenhuma responsabilidade por parte da Prefeitura Municipal quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área loteada, desmembrada ou lembrada, nem quanto a quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeceram aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou às disposições legais aplicáveis.

Parágrafo único. O disposto neste artigo será de inteira responsabilidade do proprietário e do responsável técnico pelo projeto ou pela obra.

CAPÍTULO XI PENALIDADES ADMINISTRATIVAS

Art. 33 Sem prejuízo do embargo administrativo da obra, ficará sujeito à multa todo aquele que:

I - der início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos, sem autorização da Prefeitura Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda das normas Federais e Estaduais pertinentes;

II - der início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de autorização;

III - registrar loteamento, desmembramento ou remembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento, desmembramento ou remembramento não aprovado;



V - vender, prometer vender, ceder direitos, prometer ceder ou manifestar a intenção de alienar lote ou unidade autônoma urbana, por qualquer instrumento público ou particular, mesmo que em forma de reserva, recibo de sinal ou outro documento, sem que o parcelamento para fins urbanos esteja devidamente registrado no Serviço de Registro de Imóveis competente.

§ 1º A multa a que se refere este artigo será definida em regulamento específico.

§ 2º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sanará a infração, ficando o infrator na obrigação de regularizar as obras no prazo de 90 (noventa) dias a partir do embargo, de acordo com as disposições vigentes.

§ 3º A reincidência específica da infração acarretará ao responsável pela obra multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício da atividade de construir no Município pelo prazo de 2 (dois) anos.

CAPÍTULO XII DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 34 São passíveis de punição a bem do serviço público, os servidores da Prefeitura Municipal que, direta ou indiretamente, fraudando a presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidos alvarás, licenças, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

Art. 35 Aplica-se esta Lei aos loteamentos cujos requerimentos de aprovação tenham sido protocolizados a partir de sua vigência.

Art. 36 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Palácio Prefeito Aryam da Cunha Lima, em Passa e Fica/RN, 14 de setembro de 2023;
61º da Emancipação Política.

FLAVIANO CORREIA LISBOA
Prefeito Municipal



Praça Dr. Luís Amâncio Ramalho, 80, Centro, Passa e Fica/RN, CEP 59218-000
Fone: (84) 3288-2258 / 3288-2263 | passaefica.rn.gov.br
CNPJ 08.144.982/0001-05



Publicada por:
LUZIA LUCILENE BENEDITO
Data Publicação: 14/09/2023 - Data Circulação: 15/09/2023
Código da Matéria: 20230914084906
Edição: ORDINÁRIA