



ESTADO DE SANTA CATARINA

# Prefeitura Municipal de Monte Castelo

Rua Batão do Cerro Azul, 986 - Fones: (0476) 54-0171 e 54-0166

Caixa Postal, 06

89380-000 MONTE CASTELO

Santa Catarina

LEI MUNICIPAL Nº 1216 DE 28 DE ABRIL DE 1995

Fls 01

" DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DO  
✓ MUNICÍPIO DE MONTE CASTELO E DÁ OUTRAS PROVI-  
DÊNCIAS"

HERCÍLIO JOSÈ FERNANDES, Prefeito Municipal de Monte Cas-  
telo-SC, no uso de suas atribuições legais, faz saber a todos os ha-  
bitantes do município que a Câmara de Vereadores aprovou, e eu, san-  
ciono a seguinte,

LEI

Art. 1º - O parcelamento do solo urbano 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.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em  
lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circu-  
lação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou am-  
pliação das vias existentes.

§ 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de glebas  
em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema via-  
rio existente, desde que não implique na abertura de novas vias e  
logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou amplia-  
ção dos já existentes.



Estado de Santa Catarina

# Prefeitura Municipal de Monte Castelo

Rua Barão do Cerro Azul, 986 - Fones: (0476) 54-0171 e 54-0166

Caixa Postal, 06

89380-000 - MONTE CASTELO

Santa Catarina

Fls 02

.....

Art. 3º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas por Lei Municipal.

Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo:

- 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 saneadas;
- III - em terrenos 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 ecológicas ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

## CAPÍTULO II

### Dos Requisitos para Loteamento

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

- I - as áreas destinadas a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como o espaço livre de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, de acordo com as letras a, b, c, d e e do § 1º deste artigo;
- II - as ruas terão largura mínima de 10,00 metros;
- III - quando não forem ruas de escoamento ou ligação, poderá ser reduzida para 8,00 (oito metros) de largura, desde que não ultrapasse a 80,00 (oitenta metros) de comprimento.



Estado de Santa Catarina

# Prefeitura Municipal de Monte Castelo

Rua Barão do Cerro Azul, 986 - Fones: (0476) 54-0171 e 54-0166

Caixa Postal, 06

89380-000 - MONTE CASTELO

Santa Catarina

- IV- os lotes terão área mínima de 175m<sup>2</sup> (cento e setenta e cinco metros quadrados), e frente mínima de 5,00 (cinco metros), salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes, ou para anexação a outro imóvel confrontante, desde que a área remanescente não fique inferior a 175m<sup>2</sup> (cento e setenta e cinco metros quadrados)
- V - Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15,00m (Quinze metros) de cada lado, salvo exigências da legislação específica.
- VI - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local.
- VII - fica o proprietário obrigado a realizar abertura das ruas projetadas, a instalação da rede de energia elétrica e instalação da rede de água;
- VIII - o proprietário do loteamento poderá inserir no contrato de compra e venda de lotes de terra, bem como, na escritura pública, termo de compromisso, onde conste da responsabilidade de que trata o inciso anterior e do rateio das despesas entre os compradores proporcionalmente ao número de lotes do respectivo loteamento.
- § 1º- A percentagem de áreas públicas previstas no inciso I deste artigo será proporcional a gleba de terra obedecendo o seguinte critério:
- A) até 5.000m<sup>2</sup> (Cinco mil metros quadrados) ficará isento;
  - B) de 5.001m<sup>2</sup> (Cinco mil e um metros quadrados) até 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), será destinado, no mínimo de 5% (Cinco por cento) da área livre;
  - C) de 10.001m<sup>2</sup> (dez mil e um metros quadrados) até 15.000 (quinze mil metros quadrados), será destinada, no mínimo de 7% (sete por cento) da área livre;



Estado de Santa Catarina

# Prefeitura Municipal de Monte Castelo

Rua Barão do Cerro Azul, 986 - Fones: (0476) 54-0171 e 54-0166

Caixa Postal, 06

— 89380-000 - MONTE CASTELO

— Santa Catarina

D) - de 15.001m<sup>2</sup> ( quinze mil e um metros quadrados), até 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), será destinada no mínimo 10% ( dez por cento) da área livre;

E)- de 20.001m<sup>2</sup> (Vinte mil e um metros quadrados ) em diante, - será destinada, no mínimo, 12% (doze por cento<sup>o</sup>, da área livre.

§ 2º - Entende-se por área livre a gleba total de terra a ser subdividida em lotes, deduzida a área destinada a abertura de ruas.

§ 3º - nos loteamentos de glebas de terras , de áreas parcialmente desmembradas ou loteadas, os percentuais fixados nas letras A,B,C D, e E do § 1º deste artigo, serão aplicados sobre a gleba total do terreno desmembrado ou loteado na origem.

§ 4º - Nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores de 15.000m<sup>2</sup> (Quinze mil metros quadrados), a percentagem poderá ser reduzida, de acordo com a lei específica.

§ 5º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 6º - A área de terra a ser destinada ao Município deverá ser - terreno considerado de valor médio.

Art. 5º - O poder público poderá exigir, em cada loteamento a reserva de faixa não edificável destinada 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. 6º - O projeto, contendo desenhos e memorial descritivo, será apresentado à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos Municipais, todos relativos ao imóvel.



Estado de Santa Catarina

Prefeitura Municipal de Monte Castelo

Rua Barão do Cerro Azul, 986 - Fones: (0476) 54-0171 e 54-0166

Caixa Postal, 06

89380-000 - MONTE CASTELO

Santa Catarina

5

§ 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 e angulares do projeto, com projeção de um arco de círculo com raio de 4 (quatro) metros em todas as esquinas do loteamento, crodas, pontos de tangência e ângulos - centais da vias;
- IV - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos das curvas e vias projetadas;
- V - A indicação em planta de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

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

- I - a descrição sucinta do loteamento, com as características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções.
- III - a indicação das áreas públicas que passarão a 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 existentes no loteamento e adjacências.

#### C A P I T U L O IV

#### Do projeto de Desmembramento

Art. 7º - Para a aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade e da planta do imóvel a ser desmembrado contendo:



Estado de Santa Catarina

# Prefeitura Municipal de Monte Castelo

Rua Barão do Cerro Azul, 986 - Fones: (0476) 54-0171 e 54-0166  
Caixa Postal, 06 — 89380-000 - MONTE CASTELO — Santa Catarina

- I - A indicação das vias existentes e dos loteamentos proximos;
- II - A indicação do tipo de uso predominante no local;
- III - A indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art. 8º - Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial o inciso IV do Art. 4º e art. 5º desta Lei.

## C A P I T U L O V

### Da Aprovação do Projeto de Loteamento e Desmembramento

Art. 9º - O Projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, salvo a exceção prevista no artigo seguinte:

Art. 10º - Caberá ao Estado o exame e a nuência prévia par a aprovação, pelos municípios, de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições :

I - quando localizados em áreas de interesse especial, 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.

III- quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000m<sup>2</sup> - ( Um milhão de mtros quadrados).

Art. 11º - O estado definirá, por decreto, as áreas de proteção especial, previstas no inciso I do artigo anterior.

Art. 12º - O Estado estabelecerá, por decreto as normas a que deverão submeter-se os projetos de loteamento e desmembramento nas áreas previstas no art. 10º, observadas as disposições desta lei.



Estado de Santa Catarina

# Prefeitura Municipal de Monte Castelo

Rua Barão do Cerro Azul, 986 - Fones: (0476) 54-0171 e 54-0166  
Caixa Postal, 06 — 89380-000 - MONTE CASTELO — Santa Catarina

Parágrafo Único - N a regulamentação das normas previstas neste artigo, o Estado procurará atender as exigências urbanísticas do Planejamento municipal. (7)

Art. 13º - Fica determinado o prazo de até 120 (cento e vinte) dias para aprovação ou rejeição do projeto de loteamento, uma vez apresentado com todos os seus elementos.

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, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo neste caso, observadas as exigências do art. 20º desta Lei.

## C A P I T U L O VI

### Do registro do loteamento e Desmembramento

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

I - título de propriedade do imóvel;

II- histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes.

III - Certidões negativas;

A) de tributos federais, estaduais e municipais, incidentes sobre o imóvel;

B) de ações reais referentes ao imóvel pelo período de 10 (dez) anos;

C) de ações pessoais com respeito ao crime contra o patrimônio e -



Estado de Santa Catarina

# Prefeitura Municipal de Monte Castelo

Rua Barão do Cerro Azul, 986 - Fones: (0476) 54-0171 e 54-0166

Caixa Postal, 06

89380-000 - MONTE CASTELO

Santa Catarina

- A) dos cartórios de protestos de títulos em nome do loteador, pelo período de 10(dez) anos;
- B) de ações pessoais reativas ao loteador, pelo período de dez (Dez) Anos;
- C) de ônus reais reativos ao imóvel;
- D) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

V - copia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo a execução de 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 máxima de 2 (dois) anos acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;

VI - exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art 23 desta Lei.

VII - declaração do conjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.

§ 1º - os períodos referidos nos incisos III alinea B, e IV alinea A, B e D, tomarão por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo todas elas ser extraídas em nome daqueles que nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direito reais sobre o imóvel.

§ 2º - A existência de protestos, de ações pessoais ou 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 Oficial de registro de imóveis julgar



Estado de Santa Catarina

# Prefeitura Municipal de Monte Castelo

Rua Barão do Cerro Azul, 986 - Fones: (0476) 54-0171 e 54-0166  
Caixa Postal, 06 — 89380-000 - MONTE CASTELO — Santa Catarina

§ 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, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados pelo seu conjugue. (9)

Art. 16º - Examinada a documentação e encontrada em ordem, o oficial do registro de imóveis encaminhará comunicação a prefeitura Municipal e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho a 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 ultima publicação.

§ 1º - Findo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o 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 Ministerio Público no prazo de 5 (Cinco) dias, o juiz decidirá de plano ou após instrução sumária devendo remter ao interessado as vias ordinárias caso a matéria exigida maior indagação.

§ 3º - a publicação do edital se fará no jornal local, ou, não havendo, em jornal da região.

§ 4º - O oficial do registro de imóveis que efetuar o registro em desacordo com as exigências desta lei ficará sujeito a multa equivalente a 10 (dez) vezes os emolumentos regimentais fixados para 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 oficial de registro comunicará ao registro a Prefeitura.



Estado de Santa Catarina

# Prefeitura Municipal de Monte Castelo

Rua Barão do Cerro Azul, 986 - Fones: (0476) 54-0171 e 54-0166  
Caixa Postal, 06 — 89380-000 - MONTE CASTELO — Santa Catarina

Art. 17º - O registro do loteamento será feito, por extrato, no livro próprio. (10)

§ 1º - No registro de imóveis, far-se-ão 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 equipamentos urbanos.

§ 2º - A área destinada ao município deverá ser escriturada pelo proprietário à Prefeitura Municipal.

Art. 18º - Quando a área loteada estiver situada em mais uma circunscrição imobiliária, o registro será requerido primeiramente perante aquela em que estiver localizada a maior parte da área loteada. Procedido o registro nessa circunscrição, 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. Denega do registro em qualquer das circunscrições essa decisão será comunicada, pelo oficial do registro de imóveis, as demais para efeito de cancelamento dos registros feitos, salvo se ocorrer a hipótese prevista no § 4 deste artigo.

§ 1º - Nenhum lote poderá situar-se em mais de uma circunscrição

§ 2º - é defeso ao interessado processar simultaneamente, perante diferentes circunscrições, pedidos de registro do mesmo loteamento, sendo nulos os atos praticados com a infração a esta norma.

§ 3º - enquanto não procedidos todos os registros de que trata este artigo, considerar-se-á o loteamento como não registrado para efeitos desta lei.



Estado de Santa Catarina

# Prefeitura Municipal de Monte Castelo

Rua Barão do Cerro Azul, 986 - Fones: (0476) 54-0171 e 54-0166  
Caixa Postal, 06 — 89380-000 - MONTE CASTELO — Santa Catarina

§4º - O indeferimento do registro do loteamento em uma circunscrição não determinará o cancelamento do registro procedido em outra se o motivo do indeferimento naquela não se estender à área situada sob 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. (11)

Art. 19º - 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.

Art. 20º - o registro do loteamento só poderá ser cancelado.

I - por decisão judicial;

II - a requerimento do loteador, com anuência da prefeitura Municipal enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato.

III - a requerimento conjunto do loteador e de dos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura, ou do estado quando for o caso.

§ 1º - A Prefeitura e o Estado só poderão se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento na área loteada ou adjacências.

§ 2º - Nas hipóteses dos incisos II, III, O oficial de registro de imóveis fará publicar em resumo, edital do pedido de cancelamento podendo este ser impugnado no prazo de 30(trinta) dias contados da data da ultima publicação, Findo esse prazo, com ou sem impugnação, o processo será remetido ao juiz competente para homologação do pedido de cancelamento, ouvido o Ministério Público.

§ 3º - A homologação de que trata o paragrafo anterior será precedida de vistoria judicial destinada a comprovar a inexistencia de adquirentes instalados na área loteada;



Estado de Santa Catarina

Prefeitura Municipal de Monte Castelo

Rua Barão do Cerro Azul, 986 - Fones: (0476) 54-0171 e 54-0166  
Caixa Postal, 06 — 89380-000 - MONTE CASTELO — Santa Catarina

Art. 21º - O processo de loteamento e os contratos depositados em cartório poderão ser examinados por qualquer pessoa, a qualquer tempo, independentemente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca. (12)

## C A P I T U L O VII

### Dos Contratos

Art. 22º - São irrevocabéis os compromissos de compra e venda cessões e promessas de cessão, os que atribuem direito a adjudicação compulsória, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros.

Art. 23º - Os compromissos de compra e venda, cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou instrumento particular de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 15º e conterão pelo menos as seguintes indicações:

I - nome, registro civil, cadastro fiscal no ministério da fazenda nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes.

II - denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição.

III - descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características;

IV - preço, prazo, forma e local de pagamento bem como, a importância do sinal;

V - taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como, a cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses;



Estado de Santa Catarina

Prefeitura Municipal de Monte Castelo

Rua Barão do Cerro Azul, 986 - Fones: (0476) 54-0171 e 54-0166

Caixa Postal, 06

89380-000 - MONTE CASTELO

Santa Catarina

VI - indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado.

VII - declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.

§ 1º - O contrato deverá ser firmado em três vias ou extraídas em 3 (três) traslados, sendo um para cada parte e o terceiro para o arquivo no registro imobiliário, após registro e anotações devidas.

§ 2º - quando o contrato houver sido firmado por procurador de qualquer das partes, será obrigatório o arquivamento da procuração no registro imobiliário.

Art. 24º - Se aquele que se obrigou a concluir contrato de promessa de venda ou de cessão não cumprir a obrigação, o credor poderá notificar o devedor para outorga do contrato ou oferecimento de impugnação no prazo de 15 (Quinze) dias, sob pena de proceder-se ao registro do pré-contrato, passando as realções entre as partes a serem regidas pelo contrato padrão.

§ 1º - Para fins deste artigo, terão o mesmo valor de pré-contrato a promessa de cessão, a proposta de compra a reserva de lote ou qualquer outro instrumento, do qual comste a manifestação da vontade das partes a indicação do lote, o preço e modo de pagamento e a promessa de contratar.

§ 2º - O registro de que trata este artigo não será procedido se a parte que o requereu não comprovar haver cumprido a sua prestação, nem oferecer na forma devida, salvo se ainda não exigível.

§ 3º - havendo impugnação daquele que se comprometeu a concluir o contrato, observar-se-á o disposto nos arts. 639 e 640 do código de Processo Civil.

Art. 25º - 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 depositada no registro de imóveis



Estado de Santa Catarina

Prefeitura Municipal de Monte Castelo

Rua Barão do Cerro Azul, 986 - Fones: (0476) 54-0171 e 54-0166

Caixa Postal, 06

— 89380-000 - MONTE CASTELO

— Santa Catarina

Art. 26º - Aquele que adquirir a propriedade loteada mediante ato inter vivos, ou por sucessão causa mortis, sucederá o transmitente em todos os seus direitos e obrigações, ficando obrigado a respeitar os compromissos de compra e venda ou as promessas de cessão em todas as suas cláusulas, sendo nula qualquer disposição em contrário, ressalvado o direito do herdeiro ou legatário de renunciar a herança ou ao legado. (14)

Art. 27º - A sentença declatória de falência ou da insolvência de qualquer das partes não rescindir os contratos do compromisso de compra e venda ou de promessa de cessão que tenham por objeto a área loteada ou lotes da mesma. Se a falência ou insolvência for do proprietário da área loteada ou do titular de direito sobre ela incumbirá ao síndico ou ao administrador dar cumprimento aos referidos contratos, se adquirente do lote, seus direitos serão levados à praça. E

Art. 28º - O contrato particular pode ser transferido por simples trespasse, lançado no verso das vias em poder das partes, ou por instrumento em separado, declarando-se o número do registro do loteamento, o valor da cessão e a qualificação do cessionário, para o devido registro. (15)

§ 1º - A cessão independente da anuência do loteador mas, em relação a este, seus efeitos só produzem depois de cientificado, por escrito, pelas partes quando registrada a cessão.

§ 2º - Uma vez registrada a cessão, feita sem anuência do loteador oficial do registro dar-lhe-á ciência, por escrito dentro de 10 (dez dias)

Art. 29º - Vencida e não paga a prestação o contrato será considerado rescindido (30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor.



Estado de Santa Catarina

Prefeitura Municipal de Monte Castelo

Rua Barão do Cerro Azul, 986 - Fones: (0476) 54-0171 e 54-0166

Caixa Postal, 06

89380-000 - MONTE CASTELO

Santa Catarina

§ 1º - Para fins deste artigo o devedor -adquirente será intimado a requerimento do credor, pelo oficial do registro de imóveis, a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados e as custas de intimação. (15)

§ 2º -Purgada a mora, convalecerá o contrato.

§ 3º -Com certidão de não haver sido feito o pagamento em cartório, o vendedor requererá ao oficial do registro o cancelamento de averbação.

Art. 30º - Se o credor das prestações se recusar a recebê-las ou furtar-se ao seu recebimento, será constituído em mora mediante notificação do oficial do registro de imóveis para vir receber as importâncias depositadas pelo devedor, no próprio registro de imóveis. Decorrido 15 (quinze) dias, o recebimento da intimação, considerando-se-á efetuado o pagamento, a menos que o credor impugne o depósito e, alegando inadimplemento do devedor, requeira a intimação deste para os fins do disposto no art. 29 desta Lei.

Art. 31º - Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

Parágrafo Único - Não serão indenizadas as benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei.

Art. 32º - Ocorrendo o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato e tendo havido o pagamento de mais de 1/3 (um terço) do preço ajustado, o oficial do registro de imóveis mencionará este fato no ato do cancelamento e a quantia paga; somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote, se for comprovada a restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro a sua disposição junto ao registro de imóveis.



Estado de Santa Catarina

## Prefeitura Municipal de Monte Castelo

Rua Barão do Cerro Azul, 986 - Fones: (0476) 54-0171 e 54-0166  
Caixa Postal, 06 — 89380-000 - MONTE CASTELO — Santa Catarina

§ 1º - Ocorrendo o depósito a que se refere este artigo, o oficial de imóveis intimará o interessado para vir recebê-lo no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de ser devolvido ao depositante. (16)

§ 2º - No caso de não ser encontrado o interessado, o oficial do registro de imóveis depositará a quantia em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária.

Art. 33º - O registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão só poderá ser cancelado|

I - por decisão judicial

II - a requerimento conjunto das partes contratantes.

III - quando houver rescisão comprovada do contrato.

### C A P I T U L O VIII

#### Disposições Gerais

Art. 34º - É vedado vender ou prometer vender parcela do loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 35º - Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.

§ 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 inciso I do art. 666 do código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária cuja movimentação dependerá de prévia autorização judicial.



Estado de Santa Catarina

## Prefeitura Municipal de Monte Castelo

Rua Barão do Cerro Azul, 986 - Fones: (0476) 54-0171 e 54-0166

Caixa Postal, 06

— 89380-000 - MONTE CASTELO —

Santa Catarina

§ 2º - A prefeitura Municipal, ou o ministério público, poderá promover a notificação do loteador prevista no caput deste artigo. (17)

§ 3º -regularizado o loteamento pelo loteador, este promoverá judicialmente a autorização, para levantar as prestações depositadas, com ós acréscimos de correção monetária e juros sendo necessária a citação da Prefeitura, para integrar o processo judicial aqui previsto, bem como, audiência do Ministério Público.

§ 4º -Após o reconhecimento judicial de regularidade do loteamento o loteador notificará 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 a notificação até o vencimento do prazo contratual, ou quando o loteador ou desmembramento for regularizado pela Prefeitura Municipal, ou pelo distrito federal quando for o caso, nos termos do art 37 desta Lei, o loteador não poderá, a qualquer título, exigir o recebimento das prestações depositadas.

Art. 36º -Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.

Art. 37º - A Prefeitura Municipal, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar o loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativos de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

§ 1º -A prefeitura Municipal, que promover a regularização, na forma deste artigo, obterá judicialmente p levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, nos termos do § 1º do art 35 desta Lei, a título de ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou



Estado de Santa Catarina

# Prefeitura Municipal de Monte Castelo

Rua Barão do Cerro Azul, 986 - Fones: (0476) 54-0171 e 54-0166  
Caixa Postal, 06 — 89380-000 - MONTE CASTELO — Santa Catarina

§ 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, aplicando-se o disposto no art. 44 desta Lei. (13)

§ 3º -No caso do loteador não cumprir o estabelecido no prazo no parágrafo anterior, a Prefeitura Municipal, poderá receber 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, ou a despender, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

Art. 38º - regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, o adquirente do lote, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.

Art. 39º -Nas desapropriações não serão considerados como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 40º -Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas no inciso I do art.4º desta Lei não se poderá alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.



Estado de Santa Catarina

# Prefeitura Municipal de Monte Castelo

Rua Barão do Cerro Azul, 986 - Fones: (0476) 54-0171 e 54-0166

Caixa Postal, 06

89380-000 - MONTE CASTELO

Santa Catarina

Art. 41º - O município poderá expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para loteamento, demolição, reconstrução e incorporação, ressalvada a preferência dos expropriados para aquisição de novas unidades.

Art. 42º - 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. 43º - O loteador não poderá fundamentar qualquer ação ou defesa na presente lei sem apresentação dos registros e contratos que ela se refere.

Art. 44º - Se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiará de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público.

Art. 45º - O Foro competente para o procedimento Judicial previstos nesta Lei será o da comarca de Papanduva SC.

Art. 46º - As intimações e notificações previstas nesta Lei deverão ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante do recebimento, e poderão igualmente ser promovidas por meio dos cartórios de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem as receberá.

§ 1º - Se o destinatário se recusar a dar recibo ou se furtar ao recebimento, ou se for desconhecido o seu paradeiro, o funcionário incumbido da diligência informará esta circunstância ao oficial competente que o certificará, sob sua responsabilidade.



Estado de Santa Catarina

Prefeitura Municipal de Monte Castelo

Rua Barão do Cerro Azul, 986 - Fones: (0476) 54-0171 e 54-0166

Caixa Postal, 06

89380-000 - MONTE CASTELO

Santa Catarina

§ 2º - Certificada a ocorrência dos fatos mencionados no parágrafo anterior, a intimação ou notificação será feita por edital na forma desta lei, começando o prazo a correr 10(dez) dias após a última publicação

C A P I T U L O    I X

Disposições Penais

Art. 47º - Constitui crime contra a Administração:

I - Dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão competente, ou em desacordo com as disposições desta lei.

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem a observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III- fazer, ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre legalidade do loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos-ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

PENA : de acordo com o inciso III do artigo 50 da lei federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1.979.

Parágrafo Único - O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido:

I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender o lote em loteamento ou desmembramento não registrado no registro de imóveis competente;

II- com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ou com omissão fraudulenta de fato e ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.

PENA : De acordo com o inciso II do parágrafo Único do artigo 50 da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1.979.



Estado de Santa Catarina

# Prefeitura Municipal de Monte Castelo

Rua Barão do Cerro Azul, 986 - Fones: (0476) 54-0171 e 54-0166

Caixa Postal, 06

89380-000 - MONTE CASTELO

Santa Catarina

Art. 48º - Quem, de qualquer modo, concorra a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta lei incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

Art. 49º - registrar loteamento ou desmembramento não aprovados 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 : de acordo com o artigo 52 da Lei federal nº 6.766 de 19 de Dezembro de 1.979.

## C A P I T U L O X

### Disposições Finais

Art. 50º - Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA e da aprovação da Prefeitura Municipal, segundo as exigências da legislação pertinente.

Art. 51º - A Prefeitura Municipal somente fornecerá licença para construção mediante apresentação de documento de propriedade comprovado.

Art. 52º - A Prefeitura Municipal só fornecerá o número da propriedade, após a legalização da construção junto ao INSS ( Instituto Nacional de Seguro Social), do departamento Sanitário Municipal.

Art. 53º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.



Estado de Santa Catarina

Prefeitura Municipal de Monte Castelo

Rua Barão do Cerro Azul, 986 - Fones: (0476) 54-0171 e 54-0166  
Caixa Postal, 06 — 89380-000 - MONTE CASTELO — Santa Catarina

92

Prefeitura Municipal de Monte Castelo SC, 06 de Abril de 95.

  
Hercílio José Fernandes  
Prefeito Municipal

Esta Lei foi registrada e publicada nesta Sec. de Adm. e Planejamento, na data supra.

  
Cidemar José Ratochinski  
Sec. de Adm. e Planejamento