



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 002/2020
ORIGEM: PODER EXECUTIVO

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º O parcelamento do solo em área urbana ou de expansão urbana será feito mediante loteamento, condomínio especial de casas ou lotes, desmembramento e unificação, observadas as disposições desta Lei.

Art. 2º Considera-se loteamento a divisão de uma determinada área em lotes, com abertura de vias públicas à circulação e acesso ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, nos termos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 1º Considera-se desmembramento a subdivisão de lotes para a formação de novos lotes individualizados, desde que mantenham as dimensões mínimas estabelecidas nesta Lei, aproveitando o sistema viário existente, sem que haja abertura de novas vias nem prolongamento, modificações ou ampliações das já existentes.

§ 2º Considera-se unificação a união de lotes individualizados existentes em loteamentos realizados, passando a constituir um único lote individualizado.

§ 3º Considera-se Condomínio Especial de Casas ou Lotes o espaço isolado dos demais bens, privados ou públicos, por cercas, muros ou outra forma de delimitação, aprovado pelo órgão responsável determinado por Decreto Municipal, com vias internas de comunicação sem interligação com as demais vias públicas, exceto o acesso ao loteamento, e divisão dos espaços internos em áreas privativas demarcadas e áreas de uso comum, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e do Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967.

Art. 3º Esta lei, promovendo o predomínio do interesse coletivo sobre o particular, visa, dentre outros, os seguintes objetivos:

I - ordenar o crescimento da cidade;

II - evitar o desperdício ou a improdutiva aplicação de recursos financeiros públicos na execução de obras, serviços ou investimentos em áreas não prioritárias;

III - possibilitar à população o acesso fácil aos equipamentos urbanos e comunitários para assegurar-lhes condições dignas de habitação, trabalho, lazer e circulação no espaço urbano;

IV - facilitar ao Poder Público Municipal o planejamento de obras e serviços públicos.



Art. 4º Todo parcelamento do solo localizado em área urbana ou de expansão urbana com criação de imóveis individualizados deve ser submetido à aprovação do órgão competente da Prefeitura Municipal.

Parágrafo único. Obedecerá, igualmente, às disposições desta lei, no que couber, o parcelamento do solo rural para constituição de condomínios rurais (chacreamentos).

Art. 5º Para efeito desta Lei, considera-se:

I - Área Urbana – O espaço territorial integrado ao perímetro urbano destinado a implantação de atividades, usos e funções urbanas, assim declarado em Lei Municipal.

II - Área Rural – Espaço territorial não integrado ao perímetro urbano do Município destinado a utilização agropecuária.

III- Área de Expansão Urbana- Espaço não incluído no perímetro urbano mas integrado a este em função do uso residencial, comercial ou industrial do imóvel.

IV - Área de Preservação Ambiental – O espaço territorial declarado por Lei como sendo de preservação ambiental, de acordo com normas federais, estaduais ou municipais, com objetivo de manter o equilíbrio ecológico através da preservação e recuperação da fauna, da flora e dos monumentos naturais paisagísticos e do patrimônio histórico e cultural.

V - Área de Lazer e Recreação - O espaço destinado às atividades sociais, cívicas, esportivas, culturais e contemplativas da população, tais como praças, parques, bosques e jardins.

VI - Área Verde - O espaço destinado à preservação ambiental, com predominância do verde, privilegiando o plantio e manutenção de árvores nativas e frutíferas.

VII - Área Institucional - Aquela área de uso público especial e destinada à instalação de equipamentos comunitários.

VIII - Equipamentos Urbanos - Os componentes de infraestrutura tais como equipamento público de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, redes de águas pluviais, redes de iluminação pública e pavimentação.

IX - Equipamentos Comunitários - os equipamentos públicos destinados a educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares.

X - Chácaras de recreio – o espaço territorial inserido na zona de expansão urbana, subdividido em lotes individualizados, para formação de propriedades com característica urbanas, destinadas exclusivamente para moradia, sem a presença de atividade agropecuária relevante;

XI - Lote - o terreno servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município.

Art. 6º A infraestrutura básica para os parcelamentos em geral, de responsabilidade do loteador, deve ser constituída, no mínimo, dos seguintes itens, salvo as exceções previstas nesta mesma lei:



- I** - Vias de circulação pavimentadas;
 - II** - Rede de energia elétrica para abastecimento dos lotes;
 - III** - Rede de iluminação pública, exclusivamente em caso de loteamento;
 - IV** - Rede de escoamento das águas pluviais;
 - V** - Rede de água potável e esgoto sanitário;
 - VI** - Arborização das vias públicas, exclusivamente em caso de loteamento; e com plantio de árvores frutíferas, no percentual mínimo de cinquenta por cento.
 - VII** - Espaços livres de uso público, exclusivamente em caso de loteamento;
 - VIII** - Via pavimentada de acesso ao empreendimento, exclusivamente em caso de loteamento ou condomínio especial localizado em área urbana
 - IX** - Espaços destinados aos equipamentos comunitários e urbanos.
- § 1º** As calçadas ao longo das áreas verdes, sistemas de lazer e áreas institucionais deverão ser executadas pelo loteador, respeitando as disposições desta mesma lei, exceto nos loteamentos que possuírem mais de 90% (noventa por cento) dos lotes com áreas de até 200,00m² (duzentos metros quadrados).

Art. 7º Nenhuma modalidade de parcelamento do solo será permitida:

- I** - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de executadas as obras e serviços que assegurem o escoamento adequado das águas;
- II** - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam prévia e completamente saneados;
- III** - em terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV** - em terrenos onde as condições geológicas sejam desfavoráveis à ocupação antrópica, determinado pelo Órgão de Defesa Civil;
- V** - em áreas de preservação ambiental;
- VI** - em áreas contendo matas ou florestas, sem prévia manifestação favorável das autoridades competentes;
- VII** - em áreas de reservas naturais, nas quais o Poder Público tenha interesse em sua preservação como áreas de interesse paisagístico;
- VIII** - em áreas contíguas a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, sem a prévia manifestação dos órgãos competentes;
- IX** - em áreas em que a poluição impeça a existência de condições sanitárias suportáveis, após estudo de impacto ambiental até à correção do problema.

Parágrafo único. No caso de parcelamento de glebas com declividade superior a 30% (trinta por cento), o projeto respectivo será acompanhado de:

- I** - laudo geotécnico da área, por quadra, registrado no CREA/MG;
- II** - declaração do responsável técnico pela elaboração do laudo geotécnico da viabilidade de edificação no local;
- III** - projeto de contenção de encostas e/ou muro de arrimo e de outras obras necessárias para o atendimento do parágrafo único deste artigo.

CAPÍTULO II DAS FASES DE APROVAÇÃO



Art. 8º Antes da elaboração do Projeto Técnico Definitivo de Loteamento, o proprietário ou loteador deverá apresentar à Prefeitura Municipal o anteprojeto, com requerimento informando a destinação, a quantidade de lotes e área média destes, instruído com os seguintes documentos:

I – Certidão atualizada da matrícula do imóvel;

II – certidão negativa de tributos municipais atualizada do imóvel e do proprietário;

III - Planta do perímetro do terreno em escala adequada na qual conste: *

a) distribuição dos quarteirões com indicação dos lotes, com suas respectivas dimensões, angulações, áreas e numerações, indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento, destinado a equipamentos comunitários, áreas verdes, equipamentos públicos e espaços livres;

b) Orientação magnética ou verdadeira;

c) A indicação dos arruamentos contíguos a todo perímetro;

IV - outras indicações que possam interessar a orientação geral do parcelamento, a critério do setor municipal competente.

§ 1º O interessado deverá apresentar todos os itens acima mencionados com 2 (duas) vias da planta do imóvel, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional habilitado.

§ 2º Após análise do anteprojeto, este será devolvido ao interessado, no prazo máximo de 30 (trinta) dias; se for o caso, contendo indicações de alterações recomendadas em função da localização e tamanho da área verde, sistema de lazer, área institucional e número máximo de lotes, dando com isso as diretrizes requeridas pelo proprietário ou loteador, a fim de que seja elaborado o Projeto Técnico Definitivo de Loteamento.

Art. 9º O prazo para estudos e deliberação será de 30 (trinta) dias.

§ 1º O requerente deverá apresentar as modificações exigidas pelo setor competente, dentro do prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, findo os quais, sem o atendimento das exigências, será o processo indeferido e arquivado.

§ 2º Na hipótese prevista no parágrafo anterior, a contagem do prazo de 120 (cento e vinte) dias será interrompida para reiniciar-se na data do cumprimento da exigência.

§ 3º Caso o interessado venha a alterar o anteprojeto, após sua análise final, deverá protocolar requerimento contendo a justificativa das alterações, para ser novamente analisado.

Art. 10 O anteprojeto aprovado terá validade de 18 (dezoito) meses, findo os quais, sem apresentação do projeto técnico definitivo, considerar-se-á sua caducidade, estando facultado o loteador a solicitar novas diretrizes em função do arquivamento do processo.



Art. 11 Para a aprovação do Projeto Técnico Definitivo de Loteamento o proprietário ou loteador deverá apresentar requerimento, instruído com os seguintes documentos:

I - os projetos com as respectivas ART's, de acordo com a legislação em vigor, com 2 (duas) cópias físicas e 1 (uma) por meio digital.

II - certidão atualizada da matrícula da gleba a ser parcelada expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

III - certidão negativa de tributos municipais atualizada do imóvel e do proprietário.

IV - indicação da garantia (caução) a ser prestada;

V - memorial descritivo;

VI - cronograma de execução das obras, com duração máxima de 3 (três) anos;

VII - levantamento topográfico contendo:

a) localização da gleba com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel rural georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro e com precisão posicional fixada pelo INCRA, para imóveis rurais, e adotando a mesma metodologia para imóveis urbanos.

b) as confrontações da gleba a ser loteada, com as medidas das divisas geometricamente definidas de acordo com as normas técnicas oficiais vigentes;

c) a altimetria da gleba, com curvas de nível, com equidistância vertical não superior a 2,00 m (dois metros);

d) a identificação e a representação diferenciadas, na planta de altimetria, das áreas que tenham declividades até 30% (trinta por cento) e das que estejam na faixa acima de 30% (trinta por cento) até 35% (trinta e cinco por cento);

VIII - a localização dos cursos d'água e mananciais, das construções e servidões existentes, das matas, das árvores e do afloramento de rochas;

IX - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou adjacências, bem como de outros elementos necessários à integração do loteamento com as áreas circunvizinhas, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

X - as áreas alagadiças ou sujeitas a inundações;

XI - a localização de rodovias, linhas de transmissão de energia elétrica, redes de telefonia, dutos e demais instalações com suas respectivas faixas de domínio ou servidão, caso existam;

XII - a localização das áreas de risco geológico previstas nas diretrizes definidas pela Prefeitura, caso existam.

XIII - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

XIV - o sistema de vias, nas medidas previstas no art. 27 desta lei, com a respectiva hierarquia e a sua articulação com a rede viária do Município;

XV - as curvas de nível, com equidistância vertical de no máximo 1,00 m (um metro) com a subdivisão das quadras em lotes;



- XVI** - o uso predominante do solo, a que o loteamento se destina;
- XVII** - as características e localização das zonas de uso contíguo;
- XVIII** - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- XIX** - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e de praças, com a indicação das declividades de cada trecho;
- XX** - a indicação das faixas sanitárias do terreno, necessárias ao escoamento das águas pluviais e das faixas “non aedificandi”;
- XXI** - a indicação das áreas de preservação permanente;
- XXII** - a indicação das áreas destinadas a espaços livres para uso público e a equipamentos urbanos e comunitários;
- XXIII** - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nas vias projetadas;
- XXIV** - a indicação em planta e nos perfis, de todas as linhas de escoamento de águas pluviais;
- XXV** - declaração de viabilidade técnica por parte da COPASA e Energisa com os respectivos projetos e as ART's;
- XXVI** - licenciamento ambiental do empreendimento;
- XXVII** - orçamento de todas as obras a serem executadas no loteamento, para fins de se apurar as garantias/caução.

Art. 12 Cabe à Prefeitura Municipal aprovar ou rejeitar o projeto técnico definitivo de loteamento ou de desmembramento, num prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da data de protocolo de entrada do processo, desde que esteja completa a documentação apresentada e caso atenda as diretrizes desta lei.

Parágrafo Único. Existindo inconsistências nos projetos ou nos documentos apresentados, será o loteador notificado para corrigir no prazo máximo de 30 (trinta) dias, podendo ser prorrogado esse prazo por igual período.

Art. 13 Aprovado o projeto de loteamento, a Prefeitura emitirá:

- I** - o Decreto de Aprovação do Projeto de Loteamento, para que seja o empreendimento registrado em cartório;
- II** - o alvará autorizativo para execução das obras e serviços de infraestrutura, com prazo de validade de 3 (três) anos, que respeitará o cronograma de execução das obras, constando, no mínimo de:
 - a)** abertura de vias de circulação, inclusive vias de acesso, quando for o caso, sujeitas a compactação e pavimentação poliédrica, asfáltica ou similar;
 - b)** demarcação dos lotes, quadras e logradouros com a colocação de marcos de concreto;
 - c)** obras destinadas ao escoamento de águas pluviais, inclusive galerias, guias ou meio-fio, sarjetas e canaletas, conforme padrões técnicos e exigências da Prefeitura;
 - d)** construção de sistema público de abastecimento de água de acordo com as normas da COPASA;



e) construção de rede de energia elétrica e de iluminação pública, de acordo com as normas e padrões técnicos exigidos pela Concessionária de energia elétrica Energisa;

f) arborização das vias, de acordo com as normas municipais vigentes.

III – o instrumento de garantia, devidamente assinado, correspondente a 100% (cem por cento) do valor das obras de infraestrutura.

§ 1º Cabe à Prefeitura, após requerimento do loteador, num prazo máximo de 30 (trinta) dias, a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização; Estando as obras perfeitas, emitirá a prefeitura a competente certidão bem como a liberação proporcional de eventuais lotes, imóveis ou numerários dados em garantia/caução.

§ 2º Caso as obras não estejam em condições de perfeita aceitação, a Prefeitura intimará o proprietário a corrigi-las no prazo de 30 (trinta) dias.

Art. 14 As obras devem ser iniciadas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após o licenciamento da obra, e não podem ficar paradas por prazo superior a um ano após iniciadas, sob pena de caducidade da licença.

Parágrafo único. O responsável pelo parcelamento, proprietário ou incorporador, deve comunicar ao setor responsável pelo licenciamento da obra o seu início e quaisquer paralisações por prazo superior a 30 (trinta) dias.

Art. 15 A aprovação do projeto de loteamento fica condicionada à assinatura do termo de compromisso e caução feito pelo loteador, no qual este se obriga a:

I - executar, a próprio custo, no prazo fixado no cronograma, todas as obras e equipamentos exigidos nesta Lei;

II - facilitar a fiscalização, pela Prefeitura, durante a execução de obras e serviços;

III - cumprir estritamente as determinações do Código Tributário Municipal e do Código de Posturas Municipal;

IV - iniciar a venda dos lotes somente após registro do loteamento.

V - cumprir outras exigências específicas que venham a ser feitas pela Prefeitura com fundamento nesta Lei ou em outras leis pertinentes;

VI - o alvará de execução pode ser revogado a qualquer momento, caso não seja cumprida qualquer disposição desta lei ou obrigação contraída perante a Prefeitura;

VII - qualquer modificação no projeto original deve ser comunicada oficialmente à Prefeitura Municipal, para análise e aprovação pelo órgão competente.

Art. 16 O projeto aprovado deve ser executado no prazo constante do cronograma físico financeiro, e, no máximo em 3 (três) anos.

Parágrafo Único. Constatado o não cumprimento das obras de acordo com os projetos aprovados ou diante da recusa de materiais pela fiscalização, o mesmo poderá ter as obras embargadas até a correção das irregularidades.



Art. 17 É vedado iniciar a realização das obras de infraestrutura antes da aprovação definitiva do loteamento.

§ 1º Poderá o loteador dar início à realização das obras de infraestrutura após a aprovação definitiva do projeto e expedição do competente Alvará de Licença, mesmo antes do registro do Loteamento ou Condomínio Especial no Registro de Imóveis, desde que apresente caução à Prefeitura, no valor previsto pelo Art. 18 desta lei.

§ 2º Nos casos do parágrafo anterior, quando do registro do loteamento, deverá ser apresentada, concomitantemente, o instrumento de liberação da garantia, na hipótese de conclusão das obras de infraestrutura; ou, estando estas inconclusas, deverá a Prefeitura apurar o valor necessário a garantir as obras remanescentes, constituindo mediante o instrumento jurídico adequado, nova garantia, sobre quantidade suficiente dos lotes oriundos do parcelamento e cancelamento da garantia sobre a gleba a ser parcelada.

Art. 18 A caução pode ser prestada em carta fiança bancária, dinheiro, hipoteca sobre bens imóveis ou outra modalidade aceita pelo município, sempre em valor não inferior a 100% (cem por cento) do valor das obras de infraestrutura.

§ 1º Na hipótese da caução ser efetuada em carta de fiança bancária, a mesma fica em depósito junto ao Setor de Tributação e/ou Tesouraria e deve conter, obrigatoriamente, cláusula de correção monetária e prazo de validade superior, em 12 (doze) meses, ao prazo previsto para o cronograma de execução das obras de urbanização.

§ 2º Sendo a caução prestada em dinheiro, a quantia caucionada é depositada em conta remunerada específica, em instituição bancária oficial, aberta em nome do Município.

§ 3º A hipoteca deve abranger uma quantidade de lotes suficientes para garantir o valor correspondente à implantação de toda a infraestrutura, a ser definida pelo órgão encarregado da aprovação e licenciamento do projeto e ser registrada na matrícula do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

§ 4º Para os efeitos do parágrafo acima, considerar-se-á como o valor de cada lote, sempre, o valor venal atribuído pela Prefeitura para fins de recolhimento de ITBI.

Art. 19 A caução só será levantada depois de emitido o Termo de Recebimento do parcelamento, após a conclusão das obras constantes dos projetos aprovados e licenciados.

§ 1º No Termo de Recebimento deve constar o nome do bairro, números dos quarteirões aprovados, descrição das condições das obras executadas, nome e assinatura do profissional responsável pelo acompanhamento técnico, do órgão responsável pelo planejamento do Município e do proprietário do loteamento;



§ 2º Para a emissão do Termo de Recebimento devem ser apresentados os seguintes documentos:

- I** - Laudo do responsável técnico pela execução de cada projeto complementar, descrevendo o acompanhamento e sua execução de acordo com as especificações;
- II** - Termo de execução, devidamente assinado pelo representante legal e pelo responsável técnico, atestando que as obras foram executadas conforme os projetos;
- III** - Certidões das matrículas das áreas transferidas ao Município.

Art. 20 Caberá ao Governo Estadual o exame e a anuência prévia para a aprovação de loteamento e desmembramento nas seguintes condições:

- I** - quando localizadas em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidos por legislação estadual ou federal;
- II** - quando o loteamento ou desmembramento que pertença a mais de um município.

Art. 21 Aos projetos de Desmembramento, Parcelamento em Área Rural com Características Urbanas (Chacreamento), Condomínios Especiais de Casas e Lotes e Loteamentos Industriais/Comerciais aplicam-se, no que couber, as disposições deste capítulo.

CAPÍTULO III DAS DIVERSAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I Do Loteamento Ordinário

Art. 22 Da área total da gleba a ser loteada serão destinadas as áreas mínimas a seguir descritas, as quais passarão para o domínio público:

- I** – loteamentos de uso residencial e não residencial, exceto os industriais:
 - a)** as áreas necessárias ao sistema de circulação;
 - b)** 5% (cinco por cento) para sistema de lazer ou de recreio;
 - c)** áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários correspondente a 7m² (sete metros quadrados) por lote definido a partir do número máximo fixado na diretriz de implantação do mesmo.

§ 1º As áreas institucionais poderão ser ampliadas, em função da densidade de ocupação, a critério da Prefeitura Municipal que somada a área de lazer não ultrapassará a 10% (dez por cento) da área líquida do loteamento, sem prejuízo de 20% (vinte por cento) de áreas verdes.

§ 2º O proprietário ou loteador poderá indicar as áreas referidas neste artigo, porém a Administração Municipal não ficará adstrita a essa indicação, se não for conveniente para o Município.



§ 3º Para atender aos lotes em declive, deverá ser previsto uma área de servidão “non aedificandi” para passagem de esgoto e águas pluviais com no mínimo 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) de largura.

§ 4º Deverá constar no Projeto que cada 180 (cento e oitenta) metros dos quarteirões haverá uma intercessão da área de servidão para manutenção de rede de esgoto e águas pluviais na rede pública de no mínimo 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) de largura.

Art. 23 Os lotes devem confrontar com a via pública e, em caso de condomínio, devem confrontar com uma das vias internas.

Art. 24 Os loteamentos obedecerão ao seguinte;

I - O número de lotes observará as diretrizes estabelecidas pela Prefeitura Municipal;

II - A largura mínima dos lotes será de 8m (oito metros) e no caso de esquina, no mínimo, 10m (dez metros);

III - Os lotes terão área mínima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

IV - As quadras deverão possuir comprimento mínimo de 31,5 m (trinta e um metros e cinquenta centímetros).

Parágrafo único. As extensões de quadra poderão ser alteradas mediante parecer dos órgãos técnicos do Município, quando as condições de ordem topográfica, paisagística ou ambiental assim o exigirem.

Art. 25 Ao longo das águas correntes e dormentes e da faixa de domínio das ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável com largura de 15m (quinze metros) de cada lado, iniciando da margem. Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, estradas vicinais, dutos e linhas de transmissão, será obrigatória a reserva de uma faixa “non aedificandi” com largura mínima de 5m (cinco metros) iniciando-se a partir da faixa de domínio.

Art. 26 As áreas institucionais deverão situar-se em parcelas de terrenos de configuração topográfica natural com declividade de até 5% (cinco por cento), possibilitada a sua adequação através de obra de terraplenagem, pelo loteador, quando a declividade for menor do que 15% (quinze por cento);

Art. 27 O sistema viário constitui-se de uma malha viária definida e hierarquizada, para efeito de aplicação desta lei, as vias públicas existentes e a serem criadas pelos loteamentos são classificadas como da seguinte forma:

I - RODOVIAS: vias utilizadas para ligar áreas urbanizadas com as rurais do Município e para interligar o Município com a capital do Estado e com outros municípios;

II - ESTRADAS: vias destinadas a ligar as comunidades rurais ao perímetro urbano e às rodovias; Pista: 7,00m (sete metros).



III - VIAS URBANAS: são as ruas, avenidas ou caminhos abertos à circulação pública, situadas nas áreas urbanas, caracterizando principalmente por possuírem imóveis edificados:

a) Vias de Trânsito Rápido: São vias caracterizadas por acessos especiais, com trânsito livre, sem interseções em nível, sem acessibilidade direta nos lotes lindeiras e sem travessia de pedestres em nível; Pista: 15,00m (quinze metros) podendo ter a faixa de integração de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros).

b) Via Arterial: Via caracterizada por interseções em nível com acessibilidade direta aos lotes lindeiras e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade. Pista: 10,00m (dez metros) Passeio: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

c) Via local: Via caracterizada por inserções destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas. Pista: 5,60m (cinco metros e sessenta centímetros); Passeios: 1,20m (um metro e vinte centímetros).

IV - VIA COLETORA: Via destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade:

a) RUAS DE DISTRIBUIÇÃO: distribuem ou coletam o fluxo de trânsito, ligando as vias principais com as vias de acesso, internamente aos subcentros Pista: 7m (sete metros); Passeios: 1,20m (um metro e vinte centímetros);

b) RUAS DE CIRCULAÇÃO LOCAL: definidas de acordo com o loteamento, darão acesso aos lotes e respeitarão sempre a malha viária lindeira, dando-lhe continuidade; Pista: 7m (sete metros); Passeios: 1,20m (um metro e vinte centímetros);

c) RUAS DE ACESSO: darão acesso aos lotes, sem acesso a outras vias, só podendo localizar-se em loteamentos residenciais; Pista: 5m (cinco metros); Passeios: 1,0m (um metro);

d) PARQUES LINEARES DE FUNDO DE VALE: constituídos para respeitar a legislação Federal, Estadual e Municipal de proteção do meio ambiente, possuem via marginal contínua ou interrompida, para acesso local.

V - CICLOVIAS - as destinadas ao tráfego exclusivo de bicicletas, com largura mínima de 2,00m (dois metros);

VI - Servidões de passagem de serviço: destinadas a implantação de equipamentos urbanos, como águas pluviais e esgoto, com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

VII - Via especial: destina-se a usos especiais tais como vias de pedestres, faixas exclusivas para ônibus, ciclovias, carga e descarga e outros similares.

VIII - Via Expressa: dimensões mínimas da via de acordo com os parâmetros para projetos de vias de trânsito rápido, em áreas urbanas, estabelecidos pelo DER/MG ou pelo DNER.

§ 1º As ruas de acesso, sem saída, somente serão admitidas em zonas residenciais de baixa densidade populacional.

§ 2º As declividades transversais das vias serão de 1% (um por cento) no sentido do eixo para o meio-fio.



§ 3º O sistema viário deve ser projetado minimizando-se as intervenções nas condições topográficas locais e observando-se a condição mais favorável à insolação e à ventilação dos lotes.

§ 4º Nos loteamentos, para toda via de circulação de veículos que se conectar com via oficial, deve-se prever pelo menos faixas viárias adicionais na junção com a via oficial, para funcionar como segurança nos movimentos de aceleração (entrada na via oficial) ou de desaceleração (saída da via oficial).

§ 5º Será obrigatória a hierarquização das vias nos projetos de loteamentos, devendo ser aprovados pela Prefeitura Municipal.

§ 6º O sistema de vias arteriais e principais deverá ser organizado de forma a se obter uma malha de vias perimetrais e radiais, que possibilitem o fácil deslocamento entre si das diversas regiões e dessas para as áreas consideradas como centro e bairros.

Art. 28 A aprovação de projetos de loteamento em terrenos baixos e alagadiços será condicionada à execução de obras de drenagem e aterramento, por parte do loteador, devidamente acompanhado das licenças ambientais cabíveis.

Art. 29 O projeto só poderá ser aprovado se vier acompanhado de todos os requisitos e exigências determinadas pelas leis e regulamentos da União que se refiram a loteamentos em geral, além daqueles especificados nesta lei.

Art. 30 A venda dos lotes não poderá ser iniciada antes do loteamento ser registrado no Registro de Imóveis, conforme artigo 50 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 31 A execução de obras e edificações sobre loteamento, iniciada sem aprovação oficial, nos termos do Art. 15 desta lei, ficará sujeita a interdição administrativa e demolição, sem prejuízo das demais cominações legais.

Art. 32 As edificações em áreas verdes só serão permitidas nos casos especiais, regulamentados em Decreto do Poder Executivo.

Art. 33 Os loteamentos cuja aprovação tenha ocorrido antes da entrada em vigor desta Lei reger-se-ão, no tocante às exigências técnicas, pelas disposições da Lei vigente quando de sua aprovação.

Seção II **Dos Loteamentos Populares**

Art. 34 São considerados loteamentos populares aqueles parcelamentos e destinados à população de baixa renda, construídos Conjuntos Habitacionais financiados pelo Sistema Nacional de Habitação ou destinados a habitação de relevante interesse social.



Parágrafo único. Aplicam-se aos loteamentos populares as regras dos capítulos I, II e III supra, no que for compatível, respeitadas as condições urbanísticas especiais previstas nesta Seção ou que vierem a ser introduzidas em leis específicas.

Art. 35 Os loteamentos populares podem ser implantados pelo Município, Estado ou União, bem como por entidades particulares, de natureza associativa/cooperativa.

Art. 36 É admitida, para os loteamentos populares, a figura do Urbanizador Social, como responsável pela incorporação e implantação do empreendimento, nos limites previamente definidos em projeto específico e registrado em termo de compromisso.

§ 1º Conceitua-se como Urbanizador Social o empreendedor imobiliário, proprietário da área ou Cooperativa, que tenha interesse em implantar, em cooperação com o Poder Público, empreendimento de interesse social em área identificada pelo Município como de interesse social.

§ 2º O termo de compromisso referido no *caput* é o documento firmado entre o Município e o Urbanizador Social, decorrente das negociações realizadas, onde devem constar, obrigatoriamente, elementos como as responsabilidades do Urbanizador, as responsabilidades do Município, as etapas da urbanização progressiva, penalidades para o descumprimento das obrigações e outros dados importantes para o bom desenvolvimento do projeto.

Art. 37 O regime urbanístico dos loteamentos populares obedece aos seguintes parâmetros mínimos:

I - Área máxima de 300,00m² (trezentos metros quadrados),

II - Testada máxima de 10m (dez metros) para os lotes de meio de quadra e de 12m (doze metros) para os lotes de esquina;

III - Destinação apenas residencial, salvo comércio varejista, serviços de pequeno porte, atividades de lazer e geração de emprego e renda, a critério do Município e da comunidade a ser beneficiada.

IV - Nestes loteamentos para efeito de aprovação pela Prefeitura Municipal, o interessado deverá apresentar o anteprojeto da rede hidráulica de água potável nos arruamentos, poço artesiano, anteprojeto de rede elétrica em todos os arruamentos.

Seção III **Do Loteamento Fechado**

Art. 38 Para os fins desta lei, conceitua-se loteamento fechado como sendo o loteamento cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro.

§ 1º Aplica-se ao loteamento fechado, as disposições da Seção I deste capítulo, no que for compatível, respeitadas as condições urbanísticas



especiais previstas nesta Seção ou que vierem a ser introduzidas em leis específicas.

§ 2º Para fins de regularização fundiária urbana, será aplicado os artigos 61 a 63 da Lei nº 13465, de 11 de Julho de 2017.

Art. 39 As áreas públicas de lazer e as vias de circulação que serão objeto de autorização de uso, deverão ser definidas por ocasião da aprovação do loteamento, aprovado de acordo com as exigências da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e das demais exigências das legislações estaduais e municipais, aplicando-se para sua aprovação, as diretrizes estabelecidas nesta Lei para os loteamentos em geral.

Art. 40 Feita a autorização de uso de que trata este artigo, todas as obras de conservação da pavimentação asfáltica, rede interna de água e esgoto, iluminação pública, coleta de lixo da parte interna ao loteamento e espaços públicos internos correrão a expensas da Associação dos Proprietários.

Parágrafo único. O lixo coletado pela Associação dos Proprietários na parte interna do loteamento fechado poderá ser disposto corretamente na parte externa do loteamento para coleta pela Prefeitura Municipal.

Art. 41 As áreas destinadas a fins institucionais, sobre as quais não incidirá autorização de uso, nos termos previstos na Legislação Federal, serão definidas por ocasião do projeto do loteamento, e deverão estar situadas externamente, e serão mantidas sob responsabilidade da Associação dos Proprietários, que exercerá, supletivamente, a defesa da utilização prevista no projeto, até que a Prefeitura exerça plenamente esta função.

Art. 42 A área máxima do loteamento fechado dependerá de considerações urbanísticas, viárias, ambientais, e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, sempre dentro das diretrizes estabelecidas em legislação municipal.

§ 1º No ato da solicitação do pedido de diretrizes deverá ser especificada a intenção de implantação da modalidade de loteamento fechado.

§ 2º As diretrizes urbanísticas definirão um sistema viário de contorno às áreas fechadas.

§ 3º Em novos loteamentos os fechamentos situados junto ao alinhamento de logradouros públicos deverão respeitar recuos de 4m (quatro metros). As faixas resultantes terão tratamento paisagístico e deverão ser conservadas pela Associação dos Proprietários.

§ 4º Em caso de indeferimento do pedido, a Prefeitura Municipal, deverá apresentar as razões técnicas devidamente fundamentadas.

Art. 43 A Prefeitura Municipal, quando da definição das diretrizes, poderá limitar a área fechada de modo a não comprometer as vias de circulação de grande fluxo.



Art. 44 As áreas públicas de lazer e as vias de circulação, definidas por ocasião da aprovação do loteamento, serão objeto de autorização de uso por tempo indeterminado, podendo ser revogada a qualquer momento pela Prefeitura Municipal de Mirai, se houver necessidade devidamente comprovada, e sem implicar em ressarcimento.

Parágrafo único. A autorização de uso referida nesta lei será outorgada, mediante instrumento público, à Associação dos Proprietários independentemente de licitação.

Art. 45 Fica a Prefeitura Municipal de Mirai autorizada a outorgar o uso de que trata esta Lei, nos seguintes termos:

§ 1º A autorização de uso será formalizada por instrumento público devidamente registrado em cartório.

§ 2º A outorga da autorização de uso deverá constar do Registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º No decreto de outorga da autorização de uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa.

Art. 46 Será de inteira responsabilidade da Associação dos Proprietários a obrigação de desempenhar:

I - os serviços de manutenção das árvores e poda, quando necessário;

II - a manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;

III - a coleta e remoção de lixo domiciliar que deverá ser depositado na portaria onde houver recolhimento da coleta pública;

IV - limpeza das vias públicas;

V - prevenção de sinistros;

VI - manutenção e conservação da rede de iluminação pública;

VII - outros serviços que se fizerem necessários;

VIII - garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população.

Parágrafo único. A Associação de Proprietários poderá, a fim de dar cumprimento aos incisos deste artigo e sob sua responsabilidade, firmar convênios ou contratar com órgãos públicos ou entidades privadas.

Art. 47 Caberá à Prefeitura Municipal de Mirai a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos.

Art. 48 Quando a Associação dos Proprietários se omitir na prestação desses serviços, e houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, a Prefeitura Municipal assumi-los-á, determinando o seguinte:

I - perda do caráter de loteamento fechado;



II - pagamento de multa correspondente a R\$ 4,00 (quatro reais) por metro quadrado de terreno – atualizáveis por índice oficial (IPCA-E), aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento fechado.

Parágrafo único. Quando a Prefeitura Municipal determinar a retirada das benfeitorias tais como fechamentos, portarias e outros, esses serviços serão de responsabilidade dos proprietários. Se não executados nos prazos determinados, o serão pela Prefeitura, cabendo à Associação dos Proprietários o ressarcimento de seus custos.

Art. 49 Será permitido à Associação dos Proprietários controlar o acesso à área fechada do loteamento.

Art. 50 As despesas do fechamento do loteamento, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade da Associação dos Proprietários.

Art. 51 As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificações nos lotes de terrenos deverão atender às exigências de eventual Código de Obras vigente no Município.

Art. 52 Após a efetivação do instrumento público de outorga da autorização de uso, a utilização das áreas públicas internas ao loteamento, respeitados os dispositivos legais vigentes, poderão ser objeto de regulamentação própria da entidade representada pela Associação dos Proprietários, enquanto perdurar a citada autorização de uso.

Art. 53 Quando da descaracterização de loteamento fechado com abertura ao uso público das áreas objeto de autorização de uso, as mesmas passarão a reintegrar normalmente o sistema viário e de lazer do Município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus, sendo que a responsabilidade pela retirada do muro de fechamento e pelos encargos decorrentes será da Associação dos Proprietários respectivos.

Parágrafo único. Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a autorização de uso segundo esta Lei, não caberá à Associação dos Proprietários qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

Art. 54 A autorização de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação poderá ser total ou parcial em loteamentos já existentes, desde que:

I - haja a anuência por unanimidade dos proprietários dos lotes inseridos na porção objeto do fechamento;

II - o fechamento não venha a comprometer o sistema viário da região de forma relevante;



III - os equipamentos urbanos institucionais não podem ser objeto de fechamento, sendo considerados comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

IV - sejam obedecidas, no que couber, as exigências constantes desta lei.

§ 1º Os loteamentos que foram fechados sem a devida autorização de uso das áreas públicas, e encontram-se em situação irregular, deverão enquadrar-se nas exigências constantes desta lei.

§ 2º Os loteamentos que se enquadrarem no parágrafo anterior terão 180 (cento e oitenta) dias de prazo para sua regularização, sob pena de aplicação de multa igual a R\$ 4,00 (quatro reais) por metro quadrado de terreno – atualizáveis por índice oficial (IPCA-E), a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento, por dia de permanência em situação irregular, após o prazo estipulado.

Art. 55 As penalidades previstas nesta lei serão processadas através de Auto de Infração e Multa que deverá ser lavrado com clareza, sem omissões, ressalvas e entrelinhas e deverá constar obrigatoriamente:

I - data da lavratura;

II - nome e localização do loteamento;

III - descrição dos fatos e elementos que caracterizam a infração;

IV - dispositivo legal infringido;

V - penalidade aplicável;

VI - assinatura, nome legível, cargo e matrícula da autoridade fiscal que constatou a infração e lavrou o auto.

Parágrafo único. Após a lavratura do Auto de Infração, será instaurado o processo administrativo contra o infrator, providenciando-se, se ainda não tiver ocorrido, a sua intimação pessoal, ou por via postal com aviso de recebimento ou por edital publicado na imprensa oficial do município.

Art. 56 Caberá impugnação do Auto de Infração e a imposição de penalidade, a ser apresentada pelo autuado, junto ao serviço de protocolo da Prefeitura Municipal, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da lavratura do auto, sob pena de revelia.

Art. 57 A decisão definitiva, que impuser ao autuado a pena de multa ou a perda do caráter de loteamento fechado, deverá ser cumprida no prazo de 10 (dez) dias contados da data da comunicação.

Art. 58 As associações de proprietários, outorgadas nos termos desta Lei, afixarão em lugar visível na(s) entrada(s) do loteamento fechado, placa(s) com os seguintes dizeres: (denominação do loteamento) AUTORIZAÇÃO DE USO NOS TERMOS DA LEI MUNICIPAL (nº e ano) OUTORGADA À (razão social da associação, nº do CGC e/ou Inscrição Municipal).

CAPÍTULO IV DO DESMEMBRAMENTO



Art. 59 Para a realização de desmembramento de lote, deverá ser requerido previamente ao órgão competente do Município.

Art. 60 A municipalidade após prévia verificação do pedido, da metragem mínima e máxima, emitira a autorização de desmembramento ou o indeferimento do pedido.

Art. 61 O pedido de desmembramento deverá ser submetido ao órgão competente do Município, acompanhado de título de propriedade do imóvel e da respectiva planta contendo as seguintes indicações:

- I** - vias existentes e dos loteamentos do entorno;
- II** - tipo de uso predominante no local e conforme na área;
- III** - divisão dos lotes pretendida na área, com as respectivas dimensões.

Art. 62 A aprovação do desmembramento a que se refere o artigo anterior só poderá ser concebida se forem satisfeitos os requisitos previstos nesta Lei, especialmente no que se refere ao tamanho mínimo dos lotes, comprimento e largura máxima de quarteirões, adotando-se, para tanto, o mesmo parâmetro de metragem exigidos para os loteamentos ordinários.

CAPÍTULO V **DO PARCELAMENTO EM ÁREA RURAL COM CARACTERÍSTICAS** **URBANAS (CHACREAMENTO)**

Art. 63 Considera-se parcelamento para a formação de chácaras de recreio a subdivisão de imóvel, situado em zona de expansão urbana a ser definida por lei municipal, mas com destinação exclusiva para a utilização de moradia, recreio, lazer, e sem caracterização de atividades agropecuárias.

Parágrafo único. O parcelamento de que trata este artigo poderá ser realizado mediante loteamento ou condomínio especial de casas ou lotes, nos termos desta lei.

Art. 64 O parcelamento para formação de chácaras de recreio deverá ser submetidos à aprovação do órgão ambiental competente, além da Prefeitura Municipal.

Art. 65 De acordo com as diretrizes determinadas pela Prefeitura Municipal, o proprietário ou loteador deverá requerer a aprovação provisória do loteamento apresentando os seguintes documentos:

- I** - projeto de loteamento em quatro vias, assinadas por profissional habilitado e memorial descritivo com as seguintes indicações:
 - a)** divisão das chácaras com indicação da via de ligação entre elas e a estrada rural existente, com metragem mínima de 10m (dez metros);
 - b)** dimensões lineares, bem como perfis do loteamento;
 - c)** indicação precisa de marcos de alinhamentos;



d) projeto de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública, com indicação da capacidade e da fonte abastecedora, aprovado previamente pela respectiva concessionária desse serviço público.

II - apresentar termo de compromisso de execução das obras de infraestrutura, com cronograma físico-financeiro máximo de 3 (três) anos, compreendendo pelo menos:

a) terraplanagem e estudos topográficos;

b) redes de energia elétrica de acordo com projetos devidamente aprovado pela concessionária competente;

c) galerias de águas pluviais de acordo com projetos devidamente aprovados pela Prefeitura;

d) impermeabilização das vias de ligação abertas para interligar as chácaras a estrada rural existente;

III - certidões negativas de débitos tributários emitidas pelas Fazendas Públicas Competentes sobre o imóvel objeto do loteamento e seu respectivo proprietário;

IV - licenças ambientais exigidas para o projeto;

V - comprovação de propriedade do imóvel com certidão quinzenária;

VI - certidão negativa de ônus reais sobre o imóvel objeto do loteamento;

VII - caução correspondente ao valor das obras de infraestrutura que o loteador se comprometeu a fazer no loteamento que deverá ser prestada nos termos do Art. 18 desta lei.

§ 1º As chácaras de lazer terão área mínima de 1.000m² (mil metros quadrados) e máxima de 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

§ 2º A Administração Municipal poderá recusar a aprovação de loteamento quando o número excessivo de Chácaras tenha como consequência investimentos subutilizados em obra de infraestrutura, bem como no caso de recomendação técnica, devidamente justificada, oriunda do departamento de engenharia da Prefeitura.

§ 3º Se o loteador não executar as obras de infraestrutura no prazo estabelecido neste artigo a Administração poderá executar a caução e concluí-las as suas expensas, sem prejuízo de aplicação de multa correspondente ao montante de 50% (cinquenta por cento) do valor da caução e suspensão do direito do mesmo de fazer loteamentos no município pelo prazo de 10 (dez) anos.

Art. 66 O teor das minutas de escritura de promessa de compra e vendas das Chácaras deverão ser submetidas à apreciação da Prefeitura Municipal, através de seu departamento jurídico, dos quais constarão cláusulas referente à execução dos serviços e obras exigíveis.

Art. 67 A caução prestada para a execução das obras de infraestrutura, só será levantada após a vistoria e aprovação pela Administração Municipal das obras realizadas, ocasião em que a Administração dará a aprovação definitiva do loteamento de Chácaras, possibilitando o registro e venda das mesmas.



Art. 68 A venda das chácaras não poderá ser iniciada antes do loteamento ser registrado no Registro de Imóveis.

Art. 69 O regime que regulará o fracionamento de áreas rurais com destinação a chacreamento, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, correspondendo cada chácara com seus acessórios uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente e as vias, calçadas, áreas verdes e outras áreas, de uso comum ao condomínio.

Parágrafo único. As áreas comuns do loteamento de Chácaras, bem como a manutenção da infraestrutura deve ser custeada em condomínio pelos proprietários das chácaras do empreendimento.

Art. 70 Os condomínios rurais poderão ser criados em área urbana ou em área de expansão urbana criada por lei.

CAPÍTULO VI DOS CONDOMÍNIOS ESPECIAIS DE CASAS OU DE LOTES

Art. 71 Aplicam-se aos Condomínios Especiais de Casas ou de Lotes as regras dos capítulos I, II e III supra no que for compatível, respeitadas as condições especiais previstas neste Capítulo.

Art. 72 Tratando-se de condomínio especial de casas e de lotes, as obras previstas no art. 8º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, por força do Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, serão as obras de infraestrutura do empreendimento, no caso do condomínio de lotes e estas acrescidas da edificação, no caso do loteamento de casas.

§ 1º No condomínio especial de lotes considera-se unidade autônoma o lote e não a edificação sobre este.

§ 2º A propriedade do sistema interno de circulação, áreas verdes e equipamentos comunitários, se existentes, não passará ao Município, ao contrário, permanece como propriedade em área comum dos condôminos.

Art. 73 Na instituição de Condomínio Especial de Casas ou de Lotes em área urbana será observado o limite máximo de 8.000m² (oito mil metros quadrados) de área.

Parágrafo único. Para o Condomínio Especial de Casas ou de Lotes que, por sua localização, não apresentem o risco de causar, no presente ou no futuro, transtornos ao sistema viário adjacente, com a interrupção da continuidade das vias públicas ou dificuldades ao trânsito da região, poderá o Município, ouvido o setor de engenharia, autorizar a implantação, mesmo se a for superior ao previsto no caput.



Art. 74 São requisitos mínimos do Condomínio Especial de Casas ou de Lotes:

I - Todo o perímetro deve estar murado, se localizado em área urbana, murado ou cercado, se localizado em zona de expansão urbana;

II - A existência de portaria, que poderá ser substituída por sistema eletrônico e caixa de correio individual nos condomínios com até 10 (dez) unidades autônomas;

III - Área verde e de recreação em percentual não inferior a 10% (dez por cento) da área total da gleba;

IV - Todos os lotes ou casas devem ser servidos da infraestrutura básica e ter acesso às vias de circulação internas;

V - Nenhum lote poderá ter metragem inferior ao definido no Art. 24 desta lei;

VI - Todas as áreas comuns deverão ser servidas de iluminação.

§ 1º Havendo área de preservação permanente, esta não poderá ser incluída nas áreas exclusivas das unidades autônomas nem poderá ficar encravada, sem acesso.

§ 2º Considera-se pavimentação, para os condomínios estabelecidos em área urbana, o arruamento utilizando-se bloco intertravado de concreto, aprovado pela Municipalidade. Nos condomínios instalados em área de expansão urbana bastará o cascalhamento das vias de circulação internas, cuja manutenção é de responsabilidade dos condôminos.

Art. 75 Para efeitos tributários, a cada unidade autônoma corresponderá um cadastro tributário autônomo que incluirá as metragens de terreno da unidade autônoma e eventuais construções, além da fração ideal correspondente às áreas comuns do condomínio.

Art. 76 Competirá exclusivamente aos Condomínios Especiais de Casas ou de Lotes, com relação às áreas internas, a coleta do lixo, a manutenção da infraestrutura, incluída a iluminação pública e conservação das áreas destinadas ao sistema de lazer.

Art. 77 O projeto de Condomínio Especial de Casas ou de Lotes deverá apresentar Minuta de Convenção de Condomínio, disciplinando o uso das áreas privativas e comuns, bem como as limitações, restrições e eventuais parâmetros de padrão e tipologia para as edificações e construções sobre os lotes no seu interior.

Art. 78 As vias internas de uso do Condomínio Especial de Casa ou de Lotes devem atender a largura mínima de 6,8m (seis metros e oitenta centímetros), com leito carroçável nunca inferior a 5,3m (cinco metros e trinta centímetros) e largura mínima de 1,2m (um metro e vinte centímetros) para passeio de pedestres, se asseguradas condições de qualidade de habitabilidade.



CAPÍTULO VII DOS LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS/COMERCIAIS

Art. 79 O teor das minutas de escritura de promessa de compra e vendas dos lotes deverão ser submetidas à apreciação da Prefeitura Municipal, através de seu departamento jurídico, dos quais constarão cláusulas referente à execução dos serviços e obras exigíveis.

Art. 80 A aprovação de projetos de loteamento em terrenos baixos e alagadiços será condicionada à execução de obras de drenagem e aterragem, por parte do loteador.

Art. 81 Serão respeitados, no loteamento, os fundos de vales e áreas em que haja vegetação de porte.

Art. 82 Por escritura pública, o proprietário ou o loteador com poderes especiais, transferirá as áreas de domínio público ao Município, além das que se transferem automaticamente pelo Registro Público, e assumirá as obrigações concernentes a presente Lei.

Parágrafo único. Nos loteamentos destinados a uso industrial/comercial, cujos lotes forem maiores do que 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), a percentagem de áreas públicas corresponderá, no mínimo, a 20% (vinte por cento) da gleba.

Art. 83 O projeto só poderá ser aprovado se vier acompanhado de todos os requisitos e exigências determinadas pelas leis e regulamentos da União que se refiram a loteamentos em geral, além daqueles especificados nesta lei.

Art. 84 A venda dos lotes não poderá ser iniciada antes do loteamento ser registrado no Registro de Imóveis.

Art. 85 A execução de obras e edificações sobre loteamento, iniciada sem aprovação oficial, ficará sujeita a interdição administrativa e demolição, sem prejuízo das demais cominações legais.

Art. 86 As áreas verdes não poderão ser objeto de loteamento.

Parágrafo Único. As edificações em áreas verdes só serão permitidas nos casos especiais, regulamentados em Decreto do Poder Executivo.

Art. 87 Os loteamentos cuja aprovação provisória tenha ocorrido antes da entrada em vigor desta Lei reger-se-ão pelas disposições da Lei vigente quando da realização da aprovação provisória.

Art. 88 Os loteamentos obedecerão ao seguinte:

I - Não haverá limite mínimo nem máximo de número de indústrias ou comércio a serem construídas;



II - A largura mínima das ruas deverá ser de 16m (dezesesseis metros);

III - A largura mínima dos lotes será de 12m (doze metros) e no caso de esquina, no mínimo, 20m (vinte metros);

IV - Os lotes terão área mínima de 400,00 m² (quatrocentos metros quadrados).

V - Os quarteirões deverão possuir as seguintes dimensões, mínimo de 48m (quarenta e oito metros) numa face, e máxima de 180m (cento e oitenta metros) na outra;

VI - Nestes loteamentos para efeito de aprovação pela Prefeitura Municipal, o interessado deverá apresentar o anteprojeto da rede hidráulica de água potável nos arruamentos, poço artesiano, anteprojeto de rede elétrica em todos os arruamentos.

Parágrafo Único. Em caso de loteamentos industriais ou comerciais instalados no município pela própria Prefeitura Municipal, mediante justificativa que garanta o alcance do interesse público, poder-se-á aprovar de forma legítima projetos que deixem de observar os requisitos mínimos estabelecidos por esta Lei.

CAPÍTULO VIII DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 89 Consideram-se infrações às normas de parcelamento do solo urbano:

I - dar início ou de qualquer forma executar parcelamento do solo urbano sem o respectivo licenciamento da Prefeitura, em desacordo com as disposições desta Lei ou em desacordo às normas pertinentes do Estado e/ou da União;

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

III - dar continuidade à execução de parcelamento do solo urbano após a expiração do respectivo licenciamento, sem pedido para sua renovação;

IV - dar início ou prosseguir na execução de parcelamento após expirado o prazo concedido pela legislação civil para seu registro no Registro Imobiliário;

V - não paralisar a execução das obras quando da notificação da fiscalização municipal;

VI - descumprir embargo administrativo imposto pela fiscalização municipal;

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

Art. 90 Às infrações previstas no artigo anterior e demais atos normativos complementares, ficam sujeitos, sucessivamente, sem prejuízo de outras



estabelecidas em leis especiais, de acordo com o que se dispuser em regulamento, às seguintes sanções:

I - advertência, com a fixação do prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados a partir do recebimento da sanção pelo proprietário, para entrar com o processo de regularização do empreendimento;

II - imediata paralisação das obras, quando da notificação pela fiscalização;

III - embargo administrativo, quando constatada a desobediência do infrator à ordem de paralisação;

IV - multa:

a) de R\$ 5,00 (cinco reais) por metro quadrado do empreendimento, para a infração prevista no inciso I e II do art. 89;

b) de R\$ 2,00 (dois reais) por metro quadrado do empreendimento, a infração prevista no inciso III do art. 89;

c) de R\$ 4,00 (quatro reais) por metro quadrado do empreendimento, para a infração prevista no inciso IV do art. 89;

d) de R\$ 1,00 (um real) por metro quadrado do empreendimento, para a infração prevista no inciso V do art. 89;

e) de R\$ 2,00 (dois reais) por metro quadrado do empreendimento, para a infração prevista no inciso VI e VII do art. 89;

V - cassação da licença urbanística, quando, decorrido o prazo assinado pelo órgão municipal de controle urbano, o empreendedor não sanar as pendências existentes. § único. Aplicar-se-á a penalidade de multa imediatamente à constatação da infração cometida.

Art. 91 Se o loteador não executar as obras de infraestrutura no prazo estabelecido a Administração poderá executar a caução e concluí-las as suas expensas, sem prejuízo de aplicação de multa correspondente ao montante de 60% (sessenta por cento) do valor da caução e suspensão do direito do mesmo de fazer loteamentos no município pelo prazo de 10 (dez) anos.

Art. 92 As penalidades previstas nesta lei serão processadas através de Auto de Infração e Multa que deverá ser lavrado com clareza, sem omissões, ressalvas e entrelinhas e deverá constar obrigatoriamente:

I - data da lavratura;

II - nome e localização do loteamento;

III - descrição dos fatos e elementos que caracterizam a infração;

IV - dispositivo legal infringido;

V - penalidade aplicável;

VI - assinatura, nome legível, cargo e matrícula da autoridade fiscal que constatou a infração e lavrou o auto.

Parágrafo único. Após a lavratura do Auto de Infração, será instaurado o processo administrativo contra o infrator, providenciando-se, se ainda não tiver ocorrido, a sua intimação pessoal, ou por via postal com aviso de recebimento ou por edital publicado na imprensa oficial do município.



Art. 93 Caberá impugnação do Auto de Infração e a imposição de penalidade, a ser apresentada pelo autuado, junto ao serviço de protocolo da Prefeitura Municipal, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da lavratura do auto, sob pena de revelia.

Art. 94 O embargo da obra, construção ou edificação será aplicado especialmente nas seguintes hipóteses:

- I** - quando não houver sido concedido o respectivo alvará de aprovação;
- II** - quando estiver sendo executada sob a responsabilidade de profissional não registrado no cadastro municipal próprio;
- III** - quando houver infração e preceito legal proibitivo;
- IV** - quando houver risco de dano ao meio ambiente, poder público, pessoas ou bens.

Art. 95 O infrator ou responsável, sem prejuízo da penalidade aplicável, deverá providenciar, por sua conta e risco, as medidas de adaptação que forem determinadas pela autoridade competente, para regularização da situação, executando as obras e serviços necessários que lhe forem exigidos.

Art. 96 A falta de registro do parcelamento do solo enseja a notificação do proprietário para que dê entrada no processo junto ao cartório competente nos 30 (trinta) dias seguintes.

Parágrafo único. Em caso de descumprimento da obrigação prevista no caput deste artigo, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

- I** - pagamento de multa, no valor equivalente a de R\$ 4,00 (quatro reais) por metro quadrado do parcelamento irregular;
- II** - embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária equivalente a R\$ 2,00 (dois reais) por metro quadrado do empreendimento.

Art. 97 O pagamento das multas definidas acima não exime o responsável da adoção das medidas indispensáveis para a regularização do empreendimento, permanecendo embargadas as obras enquanto não procedida sua plena regularização.

Parágrafo único. Os valores constantes desta Lei serão atualizados pelo índice oficial do Município.

Art. 98 Constatada a irregularidade do empreendimento e verificada a resistência do empreendedor em regularizá-lo, o órgão municipal de controle urbano dará ciência dos fatos ao Ministério Público, para adoção das medidas punitivas de ordem criminal.

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS



Art. 99 A inobservância dos dispositivos desta Lei acarretará o indeferimento do pedido de aprovação do loteamento em qualquer de suas modalidades, sendo facultado ao interessado reapresentar o pedido com as devidas correções.

Art. 100 Desde a data do registro de loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias, praças, os espaços livres para uso público, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, discriminados no projeto e no memorial descritivo.

Art. 101 São considerados de interesse público, os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa da Prefeitura, ou entidades aprovadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos.

Parágrafo único. Às ações e intervenções de que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no cartório competente, inclusive sob a forma de certidões.

Art. 102 A aprovação do projeto não exige ou suprime:

I - O cumprimento das determinações municipais sobre arruamentos, escavações, aterros, sistemas de águas pluviais e domiciliares, e proteção paisagística e monumental.

II - a licença municipal necessária a qualquer construção, reconstrução, aumento, reforma ou demolição de prédios, muros ou obras de arte.

Art. 103 Caberá ao loteador, incorporador ou qualquer outro responsável, a conservação, até o recebimento do empreendimento pelo Município, das vias públicas que abrirem e pavimentarem.

Art. 104 Todo o empreendimento compreendido no campo de incidência desta Lei deverá ostentar, no local de sua implantação, sob pena de embargo administrativo, uma placa indicativa da data de início e data prevista para o seu término, contendo a indicação dos responsáveis técnicos legalmente habilitados.

Art. 105 Deverá o Poder Público Municipal realizar levantamento da existência de loteamentos, desmembramento e unificações em desacordo com a presente lei, bem como deverá adotar as medidas necessárias para que mesmos sejam regularizados.

Parágrafo único. Os empreendimentos (loteamentos, desmembramentos e chacreamentos) existentes no Município, aprovados pelo poder público, que não concluíram suas obras, terão o prazo de 3 (três) anos para execução das obras faltantes, a partir da entrada em vigor da presente lei, sob as penas da lei.



Art. 99 A inobservância dos dispositivos desta Lei acarretará o indeferimento do pedido de aprovação do loteamento em qualquer de suas modalidades, sendo facultado ao interessado reapresentar o pedido com as devidas correções.

Art. 100 Desde a data do registro de loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias, praças, os espaços livres para uso público, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, discriminados no projeto e no memorial descritivo.

Art. 101 São considerados de interesse público, os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa da Prefeitura, ou entidades aprovadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos.

Parágrafo único. Às ações e intervenções de que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no cartório competente, inclusive sob a forma de certidões.

Art. 102 A aprovação do projeto não exige ou suprime:

I - O cumprimento das determinações municipais sobre arruamentos, escavações, aterros, sistemas de águas pluviais e domiciliares, e proteção paisagística e monumental.

II - a licença municipal necessária a qualquer construção, reconstrução, aumento, reforma ou demolição de prédios, muros ou obras de arte.

Art. 103 Caberá ao loteador, incorporador ou qualquer outro responsável, a conservação, até o recebimento do empreendimento pelo Município, das vias públicas que abrirem e pavimentarem.

Art. 104 Todo o empreendimento compreendido no campo de incidência desta Lei deverá ostentar, no local de sua implantação, sob pena de embargo administrativo, uma placa indicativa da data de início e data prevista para o seu término, contendo a indicação dos responsáveis técnicos legalmente habilitados.

Art. 105 Deverá o Poder Público Municipal realizar levantamento da existência de loteamentos, desmembramento e unificações em desacordo com a presente lei, bem como deverá adotar as medidas necessárias para que mesmos sejam regularizados.

Parágrafo único. Os empreendimentos (loteamentos, desmembramentos e chacreamentos) existentes no Município, aprovados pelo poder público, que não concluíram suas obras, terão o prazo de 3 (três) anos para execução das obras faltantes, a partir da entrada em vigor da presente lei, sob as penas da lei.



Art. 106 Nos casos não previstos por esta lei, será aplicada a legislação pertinente, em especial a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1.979 e suas alterações.

Parágrafo único. No que for necessário, a presente lei poderá ser regulamentada por meio de decreto.

Art. 107 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Mirai – MG, 02 de março de 2020.

LUIZ FORTUCE
Prefeito Municipal



JUSTIFICATIVA DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 002/2020
ORIGEM: PODER EXECUTIVO

Excelentíssimo Senhor Presidente.
Excelentíssimos Senhores Vereadores,

O Projeto de Lei que ora encaminho a esta Casa Legislativa dispõe sobre o parcelamento do solo urbano.

Trata-se de projeto substitutivo ao anteriormente apresentado a esta Casa, que foi reanalisado pelo Poder Executivo, de modo a adequá-lo a alterações promovidas na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e simplificação dos procedimentos para aprovação dos parcelamentos do solo urbano.

O artigo 30, inciso VIII, da Constituição Federal prevê que compete ao Município promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

E conforme entendimento dos Tribunais Pátrios, é de extrema importância a existência de lei municipal específica sobre parcelamento do solo, de modo a regulamentar a aprovação de loteamentos, uma vez que, atualmente, restam indefinidas as diretrizes essenciais e os critérios básicos a eles aplicáveis, tais como o percentual de áreas institucionais, dentre outras disposições.

Em decisão recente, o STJ entendeu que “A Municipalidade tem o dever e não a faculdade de regularizar o uso, no parcelamento e na ocupação do solo, para assegurar o respeito aos padrões urbanísticos e o bem-estar da população” (REsp 448.216/SP).

Destarte, apenas poderá o Município de Mirai exercer seu poder de aprovar projetos de loteamento, mediante existência de legislação municipal sobre a matéria.

Sendo assim, o presente projeto de lei visa preencher o atual vazio normativo.

Diante do exposto, conto com a aprovação dessa eminente Casa à presente iniciativa, no interesse do Município.

Em Mirai, aos dias 02 de março de 2020.

LUIZ FORTUCE
Prefeito Municipal



JUSTIFICATIVA DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 002/2020
ORIGEM: PODER EXECUTIVO

Excelentíssimo Senhor Presidente.
Excelentíssimos Senhores Vereadores,

O Projeto de Lei que ora encaminho a esta Casa Legislativa dispõe sobre o parcelamento do solo urbano.

Trata-se de projeto substitutivo ao anteriormente apresentado a esta Casa, que foi reanalisado pelo Poder Executivo, de modo a adequá-lo a alterações promovidas na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e simplificação dos procedimentos para aprovação dos parcelamentos do solo urbano.

O artigo 30, inciso VIII, da Constituição Federal prevê que compete ao Município promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

E conforme entendimento dos Tribunais Pátrios, é de extrema importância a existência de lei municipal específica sobre parcelamento do solo, de modo a regulamentar a aprovação de loteamentos, uma vez que, atualmente, restam indefinidas as diretrizes essenciais e os critérios básicos a eles aplicáveis, tais como o percentual de áreas institucionais, dentre outras disposições.

Em decisão recente, o STJ entendeu que “A Municipalidade tem o dever e não a faculdade de regularizar o uso, no parcelamento e na ocupação do solo, para assegurar o respeito aos padrões urbanísticos e o bem-estar da população” (REsp 448.216/SP).

Destarte, apenas poderá o Município de Mirai exercer seu poder de aprovar projetos de loteamento, mediante existência de legislação municipal sobre a matéria.

Sendo assim, o presente projeto de lei visa preencher o atual vazio normativo.

Diante do exposto, conto com a aprovação dessa eminente Casa à presente iniciativa, no interesse do Município.

Em Mirai, aos dias 02 de março de 2020.

LUIZ FORTUCE
Prefeito Municipal