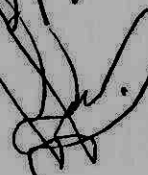


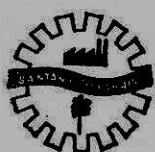
Projeto de Lei

LEI DE PARCELAMENTO
DO SOLO URBANO

Santana do Paraíso-MG.

Retornado em
08/01/97


Recebido em
08/10/96




Prefeitura Municipal de Santana do Paraíso

CEP 35.167-000 — Estado de Minas Gerais

PROJETO LEI MUNICIPAL Nº 113/96 DE DE ABRIL DE 1996

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Estabelece Normas para o parcelamento do Solo Urbano no Município de Santana do Paraíso, Estado de Minas Gerais.

A Câmara Municipal aprova:

Art. 1º - Os projetos de parcelamento do Solo Urbano no Município de Santana do Paraíso dependerão, sempre, de prévia aprovação da Prefeitura Municipal, obedecido o disposto nesta Lei e nas normas federais e estaduais aplicáveis à matéria.

CAPÍTULO 1 DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 2º - Considera-se parcelamento do solo a divisão, física ou jurídica, de gleba em lotes.

Parág. 1º - São modalidades de parcelamento do solo o loteamento e o desmembramento.

Parág. 2º - Loteamento é a divisão de gleba em lotes destinados a uso urbano, com abertura de vias de circulação de logradouros públicos ou alteração ou prolongamento do sistema viário existente.

Parág. 3º - Desmembramento é a divisão de gleba, em lotes destinados a uso urbano, com aproveitamento do sistema viário existente, não exigindo abertura de novas vias ou prolongamento do sistema viário oficial e logradouros públicos.

Parág. 4º - Remembramento é o reagrupamento de lotes contíguos para constituição de unidades maiores.

Parág. 5º - Desdobramento é a divisão de lote em lotes, destinados a uso urbano exclusivamente habitacional.



Prefeitura Municipal de Santana do Paraíso

CEP 35.167-000 — Estado de Minas Gerais

Art. 3º — O parcelamento do solo para fins urbanos, somente será admitido nas zonas urbanas e de expansão urbanas, delimitadas por Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo Único — O parcelamento de áreas rurais para fins urbanos, mesmo compreendidos no perímetro urbano definido pela Lei Municipal, dependerá, ainda, de prévia anuência do INCRA — Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária.

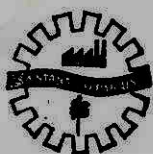
Art. 4º — Nenhum parcelamento será permitido, sob pena de nulidade em área:

- I — alagadiça e sujeita a inundação, antes de tomadas as providências para assegurar-lhe o escoamento;
- II — aterrada com materiais nocivos à saúde pública, sem que tenha sido previamente saneada;
- III — com declividade igual ou superior a 30%, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV — total ou parcialmente florestada, sem prévia manifestação, no que couber, do IBAMA-Instituto Brasileiro do Meio Ambiente, FEAM-Fundação Estadual do Meio Ambiente.
- V — próxima ou contígua a mananciais cursos d'água e demais recursos hídricos, sem prévia manifestação, no que couber das autoridades de saneamento do município;
- VI — onde as condições geológicas não aconselham obras viárias ou edificações;
- VII — de interesse cultural ou histórico ou para manutenção dos aspectos paisagísticos, de acordo com o planejamento municipal;
- VIII — de preservação ecológica;
- IX — onde, até sua correção a poluição impeça condições sanitárias.

Parágrafo Único — O parcelamento em área com declividade superior à 30% (trinta por cento) somente será admitido mediante condições especiais de controle ambiental e se oferecer segurança técnica de estabilidade do solo, comprovada através da apresentação do projeto.

Art. 5º — Obedecidas as normas gerais e os critérios básicos de apresentação de projetos, de especificações técnicas e de aprovação previstos nesta Lei, o parcelamento do solo se subordinará às

necessidades locais quanto a destinação e utilização das áreas, de modo a permitir o desenvolvimento harmônico do Município, definido em normas legais.



Prefeitura Municipal de Santana do Paraíso

CEP 35.167-000 — Estado de Minas Gerais

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS PARA PARCELAMENTO

Art. 6º — Os parcelamentos e desmembramentos obedecerão aos seguintes parâmetros de superfícies, segundo o fim a que se destinam:

MP - 1 - Modelo de Parcelamento um - área mínima do lote 300 metros quadrados, testada mínima 12 metros, área máxima 480 metros quadrados.

MP - 2 - Modelo de Parcelamento dois - Área mínima de 360 metros quadrados, testada mínima de 12 metros.

MP - 3 - Modelo de Parcelamento três - área mínima 135 metros quadrados, testada mínima 9 metros, área máxima 200 metros quadrados.

MP - 4 - Modelo de Parcelamento quatro - área mínima 180 metros quadrados, testada mínima de 9 metros, área máxima 270 metros quadrados.

MP - 5 - Modelo de Parcelamento cinco - área mínima 1.000 metros quadrados, testada mínima 20 metros.

MP - 6 - Modelo de Parcelamento seis - áreas superiores à 15000 metros quadrados.

Parág. 1º — Os modelos de parcelamento MP - 3 e MP - 4, destinam-se a utilização pela população de baixa renda, facultando ao Executivo Municipal a adotar padrão diferenciado de urbanização no sentido de reduzirem-se os custos finais com menor exigência de obras;

Parág. 2º — O modelo de parcelamento MP - 5, destina-se a edificação de serviços e indústrias não poluidoras;

Parág. 3º — O modelo de parcelamento MP - 6, destina-se à implantação de unidades industriais.

Parág. 4º — Não poderá haver remembramento de lotes MP - 3 e MP - 4, salvo para fins não habitacionais e a exclusivo da Prefeitura Municipal.

Parág. 5º — Não poderá haver desdobramento dos lotes MP - 3 e MP - 4.

Art. 7º — Nos loteamentos em que forem indicados os modelos de parcelamento MP - 1, MP - 2 e MP - 5, as áreas destinadas a uso pú-



Prefeitura Municipal de Santana do Paraíso

CEP 35.167-000 — Estado de Minas Gerais

blico, como sistema de circulação, implantação de equipamentos comunitários e áreas livres ou verdes não poderão constituir em seu todo parcela inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, e, nos que forem indicados os modelos de parcelamento MP - 3 e MP - 4, 40% (quarenta por cento).

Parágrafo Único - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Art. 8º - Os lotes situados em esquinas deverão obedecer às exigências cabíveis de testada em ambos logradouros.

Art. 9º - O Executivo Municipal, ao expedir as diretrizes para parcelamento poderá ainda exigir a reserva de áreas, até 5% da gleba, identificada no projeto, permanecendo sua propriedade com o loteador e destinadas a equipamentos de utilização coletiva tais como escolas particulares, hospitais, bancos e similares.

Art. 10 - As áreas destinadas à implantação de Equipamentos comunitários, sistemas de circulação e espaços livres, constituir-se-ão patrimônio da municipalidade, e a partir do registro do loteamento ou desmembramento em cartórios, sendo vedada sua alienação.

Art. 11 - Ao longo das faixas de domínio público das rodovias e viadutos, será obrigatória a reserva de uma faixa, não edificável de 15 (quinze) metros de cada lado salvo maiores exigências da legislação.

Parág. 1º - Estas áreas, poderão, a critério do Executivo Municipal, estar contidas no percentual de áreas públicas previsto no Art. 7º, no caso de sua terem destinação determinada pelo poder público e para fins de lazer ou recreação.

Parág. 2º - A critério do poder público, poderão ser exigidas outras áreas não edificáveis para passagem de linhas de transmissão, adutoras, emissários e similares.

Art. 12 - Ao longo das águas correntes e dormentes, será considerada não edificável uma faixa de 15 metros de cada margem, considerando o limite líquido em volume normal.

Parág. 1º - quando se tratar de córregos cuja retificação esteja planejada pela Prefeitura ou for pela mesma exigida, a faixa longitudinal obedecerá ao traçado no plano de retificação.



Prefeitura Municipal de Santana do Paraíso

CEP 35.167-000 — Estado de Minas Gerais

Parág. 2º - Em nenhum caso o loteamento e respectivas edificações poderão prejudicar o escoamento das águas nas respectivas bacias hidrográficas, e as obras necessárias serão feitas preferencialmente nas vias públicas ou em faixas para esse fim reservadas pelo loteador, segundo projeto aprovado pela Prefeitura Municipal.

Art. 13 - As vias do parcelamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou planejadas e, harmonizar-se com a topografia local.

Art. 14 - As vias de circulação, com as respectivas faixas de domínio deverão se enquadrar em uma das categorias a saber:

- I - Vias locais: mínimo de 10 metros somente para MP - 3 e MP - 4;
- II - Vias locais: mínimo de 12 metros;
- III - coletoras: mínimo de 12 metros para MP - 3 e MP - 4
- IV - coletoras: mínimo de 15 metros;
- V - coletoras principais: mínimo de 20 metros somente para MP - 3 e MP-4
- VI - coletoras principais: mínimo de 25 metros;
- VII - Arteriais: mínimo de 30 metros somente para MP - 3 e MP - 4
- VIII - Arteriais: mínimo de 50 metros;
- IX - Alias para pedestres: mínimo de 6 metros.

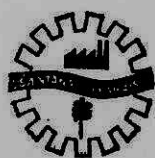
Parág. 1º - A classificação das vias será de acordo com a importância no conjunto e densidade de tráfego.

Parág. 2º - A largura de uma via que constituir prolongamento de outra já existente ou constante de plano já aprovado pela Prefeitura não poderão ser inferior à largura desta, ainda que pela sua função e características, passa a ser considerada de categoria inferior.

Parág. 3º - Os passeios deverão ter a largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) e declividade de 3% (três por cento) no sentido transversal em direção à pista.

Parág. 4º - A parte carroçável deverá ter declividade transversal mínima de 1% (um por cento) a partir do eixo da via em ambas direções.

Parág. 5º - As vias locais sem saída serão permitidas desde que providas de praças de retorno com dimensões que comportem a inscrição de um círculo de 25 (vinte e cinco) metros de diâmetro e não excedam de 15 (quinze) vezes a sua largura, até o máximo de 200 (duzentos) metros.



Prefeitura Municipal de Santana do Paraíso

CEP 35.167-000 — Estado de Minas Gerais

Art. 15 - As declividades máximas admitidas para as vias de circulação são as seguintes:

- 20% para as vias locais;
- 15% para as vias coletoras;
- 08% para as vias arteriais;

Art. 16 - A identificação do bairro, vias e logradouros públicos é de competência da Prefeitura Municipal.

Art. 17 - O comprimento máximo das quadras será de 200 (duzentos) metros.

Art. 18 - Os parcelamentos para fins industriais terão aprovação especial, ouvidos os órgãos competentes do Estado ou da União no que lhes couber.

Parág. 1º - A largura máxima das quadras em loteamento para fins industriais será de 500 (quinhentos) metros e o comprimento máximo da quadra de 350 (trezentos e cinquenta) metros.

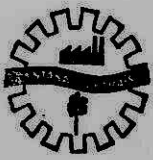
Parág. 2º - Desde que apresentem áreas mínimas exigidas para destinação a uso público e não apresentem risco de poluição, será permitida a existência de conjuntos habitacionais nos loteamentos para fins industriais.

Art. 19 - Serão submetidos à previa anuência do Estado os parcelamentos que estiverem sob as seguintes condições:

- I - localizados em áreas limítrofes do Município;
- II - localizados em áreas de proteção cultural, histórica, paisagística e arqueológica, assim definidas por legislação estadual ou federal;
- III - quando o loteamento abranger área superior a 1 000 000 metros quadrado (um milhão de metros quadrados).

Art. 20 - O encaminhamento de projetos de parcelamento está condicionado a viabilidade de abastecimento de água e ao esgotamentos sanitário e pluvial.

CAPÍTULO III DO PROCESSAMENTO SEÇÃO PRIMEIRA DA CONSULTA PRÉVIA



Prefeitura Municipal de Santana do Paraíso

CEP 35.167-000 — Estado de Minas Gerais

Art. 21 - Para aprovação de projeto de parcelamento ou desmembramento, deverá ser feita pelo proprietário ou seu procurador, consulta prévia à Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único - Juntamente com requerimento o proprietário apresentará os seguintes documentos:

- I - Cópia do título de propriedade;
- II - Cópia heliográfica do levantamento plani-altimétrico de área com referênica de nível oficial se houver na escala de 1:2000, com indicação do norte verdadeiro, curvas de nível a cada metro e indicação de cursos d'água, vegetação significativa e figuração das vias que fazem as respectivas divisas ou a elas chegam.

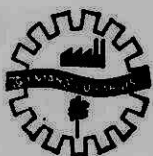
Art. 22 - A Prefeitura Municipal examinará o requerimento submetendo-o à Procuradoria Jurídica, verificando sua conformidade com as normas federais, estaduais e municipais e, se não for o caso de indeferimento liminar, expedirá as diretrizes básicas para o projeto contendo:

- I - Vias ou estradas existentes ou projetadas de que compõem o sistema viário da cidade ou do município, relacionadas com a gleba em questão a serem executadas;
- II - Sugestão do traçado básico do sistema viário principal no caso de loteamento;
- III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;
- IV - Configuração aproximada das faixas para esgotamento sanitário ou pluvial;
- V - Zona ou zonas de uso predominante a serem consideradas para a gleba;
- VI - Outras diretrizes julgadas necessárias, conforme cada caso;
- VII - Elementos para o projetos de esgotamento sanitário e pluvial.

Parág. 1º - As diretrizes do planejamento terão prazo de 02 (dois) anos.

Parág. 2º - O proprietário ou responsável técnico, se houver, poderá ser convocado pela Prefeitura, a seu critério, para estudo conjunto dos itens II a IV.

SEÇÃO SEGUNDA
DO PROJETO



Prefeitura Municipal de Santana do Paraíso

CEP 35.167-000 — Estado de Minas Gerais

Art. 23 - Juntamente com o requerimento de aprovação do projeto deverão ser apresentados:

- I - Cópia da planta do item II do art. 21 acrescida dos dados exatos do perímetro, com rumos ou azimutes e distâncias;
- II - Título de proprietário do imóvel;
- III - Certidão de ônus reais relativos ao imóvel;
- IV - Parcelamento na escala de 1:1000, contendo pelo menos estaqueamento do eixo das vias, tabela de coordenadas dos pontos notáveis e elementos da curva, ângulos entre os cruzamentos, igualdade de estacas nos cruzamentos, lotes áreas e áreas públicas e coletivas cotadas com indicação das superfícies e tabela de percentuais de vias, lotes e áreas livres com destaque das que passarão ao domínio público, seção típica das vias e detalhes de concordância de meios - fios;
- V - Parcelamento sem cotar, porém contendo o eixo estaqueado nas vias na escala de 1:1000 ou 1:2000, sobre curvas de nível;
- VI - Projeto altimétrico, nas escalas, vertical 1:1000, horizontal 1:1000, com indicação das declividades, concordância e curvas verticais com seus elementos;
- VII - seções transversais na escala de 1 : 1000, passadas a cada estaca;
- VIII - projeto de drenagem completo, com memoriais descritivos, planilhas de cálculo, plantas e perfis, sargetas, bocas de lobo, dissipadores e detalhes.

Parág. 1º - Os projetos em papel vegetal e memoriais poderão ser apresentados nos originais ou em cópias heliográficas ou eletrostáticas respectivamente.

Parág. 2º - Os projetos deverão ser assinados por profissionais legalmente habilitados.

Parág. 3º - A Prefeitura Municipal poderá ainda exigir os projetos completos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, iluminação pública e pavimentação.

Art. 24 - Após o exame pelos órgãos competentes da Prefeitura, se houver correções, as mesmas serão relacionadas em duas vias se for o caso também assinadas nas cópias e entregues juntamente com os projetos ao responsável técnico mediante ciência em uma das vias.

Art. 25 - Atendidas as solicitações, o projeto, representado em duas vias e nos originais serão encaminhados para aprovação.



Prefeitura Municipal de Santana do Paraíso

CEP 35.167-000 — Estado de Minas Gerais

Art. 26 - Após a aprovação do projeto, será fornecido pela Prefeitura Municipal ao interessado, cópia do ato de aprovação, o original e uma cópia das peças do projeto necessárias para encaminhamento ao registro imobiliário, devidamente carimbadas, permanecendo a outra em poder da Prefeitura.

Parágrafo Único - As demais peças e projetos não necessárias ao registro, serão devolvidas ao interessado com o respectivo laudo de aprovação.

Art. 27 - A Prefeitura poderá autorizar a execução, por etapas, dos projetos de parcelamento, desde que seja assegurado a cada comprador o pleno uso dos equipamentos previstos, definidos para cada etapa convencionada.

Art. 28 - O processamento de guias de transmissão de propriedades, bem como a concessão de habite-se para qualquer construção realizada nos lotes ou em vias de propriedade privada, ficam condicionados à expedição, por parte da Prefeitura, de certidão de aprovação do loteamento e de documento de aceitação definitiva das obras a serem realizadas constantes do decreto de aprovação do projeto de loteamento.

SEÇÃO TERCEIRA

DOS ATOS DE APROVAÇÃO DO PROJETO E GARANTIAS

Art. 29 - Uma vez aprovado o projeto de parcelamento, será celebrado um Termo de Acordo e expedido um Decreto de Aprovação do Projeto.

Art. 30 - Pela assinatura do Termo de Acordo, o loteador obriga-se a:

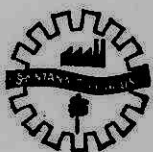
I - Executar no prazo mínimo de 2 (dois) anos, sem qualquer ônus para a Prefeitura, as seguintes obras:

a - abertura de terraplanagem das vias de circulação e praças, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento e delimitação e identificação por meios de marcos de cada parcela individualizada;

b - meios - fios e revestimento em todas as vias e praças com material e técnicas aprovados pelo município;

c - execução do sistema de drenagem;

d - abertura de poços nos casos em que não exista sistema público



Prefeitura Municipal de Santana do Paraíso

CEP 35.167-000 — Estado de Minas Gerais

de abastecimento ou previsão de sua construção no prazo de dois anos.

II - fazer constar nos compromissos de compra e venda de lotes as condições de que só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no inciso anterior;

Parágrafo Único - No caso de projeto de parcelamento a ser executado por etapas, o termo de acordo deve ainda:

- I - definir cada etapa do projeto de modo a assegurar a cada comprador o pleno uso na etapa, dos equipamentos previstos;
- II - definir o prazo total de execução de todo o projeto e áreas e prazos correspondentes a cada etapa;
- III - indicar se for o caso, áreas dada em garantia, em proporção às etapas do projeto;

Art. 31 - O decreto de aprovação deverá conter:

- I - dados que caracterizem e identifiquem o parcelamento;
- II - as condições de aprovação indicando áreas destinadas a logradouros, usos institucionais públicos e áreas livres que se incorporam ao patrimônio municipal sem nenhum ônus;
- III - indicação das garantias da execução das obras previstas na lei 6.766/79, tais como cauções, cartas de fiança, títulos, áreas etc.;
- IV - anexo do qual conste a descrição das obras a serem realizadas, um cronograma físico de execução.

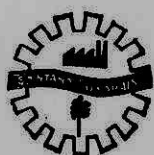
Art. 32 - Após a lavratura do decreto de aprovação e emissão do alvará, a Prefeitura fornecerá ao loteador a certidão com objetivo de:

- I - lavratura, se for o caso, de hipoteca das áreas postas como garantia e que devem ser descritas na escritura;
- II - proceder ao registro do loteamento e alverbação do alvará de autorização no Cartório de Registro de Imóveis.

SEÇÃO 4ª DO RECEBIMENTO DO LOTEAMENTO

Art. 33 - Uma vez realizadas as obras de que trata o item I do Art. 28, o requerimento do interessado, a Prefeitura após as competentes vistorias, liberará as garantias gravadas.

Parágrafo Único - A liberação das garantias não poderá ser parcial, e somente ocorrerá quando todas obras estiverem realizadas, salvo



Prefeitura Municipal de Santana do Paraíso

CEP 35.167-000 — Estado de Minas Gerais

no caso de aprovação por etapas cuja liberação será proporcional a cada área convecionada.

SEÇÃO 5a DAS MODIFICAÇÕES

Art. 34 - O loteador poderá requerer modificação total ou parcial do projeto de arruamento ou loteamento aprovado, desde que seja obtida anuência dos titulares de direito sobre áreas vendidas ou compromissadas.

CAPÍTULO IV DOS PARCELAMENTOS IRREGULARES

Art. 35 - A Prefeitura impedirá, ou fará demolir pelos meios legais, as construções em lotes que contravenham esta Lei ou em loteamentos irregulares promovendo judicialmente o cancelamento das inscrições irregulares e a responsabilidade civil e criminal dos infratores.

Parágrafo Único - A infração desta Lei será punida em multa diária de 01 (uma) UFP, sem prejuízo das demais sanções, até regularização.

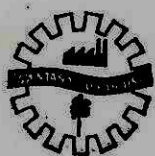
Art. 36 - Os proprietários, compromissários compradores e compromissários cessionários, ou seus sucessores a título singular ou universal, de imóveis pertencentes aos loteamentos de que trata esta Lei, ficam obrigados à observância das restrições urbanísticas do direito de construir constantes do memorial e do contrato tipo.

Art. 37 - Os loteamentos que, na data da publicação desta lei, já tiverem sido iniciados e em acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura, se obrigam exclusivamente às exigências constantes daquela aprovação, ressaltando sua não conclusão no prazo de 02 (dois) anos a partir da aprovação.

Parág. 1º - Os loteamentos já inscritos, mas não iniciados ou iniciados irregularmente até a publicação desta Lei, serão submetidos a um processo de revisão segundo as normas aqui fixadas.

Parág. 2º - A Prefeitura estabelecerá por decreto as normas para regularização dos loteamentos executados em desacordo com esta Lei.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES GERAIS



Prefeitura Municipal de Santana do Paraíso

CEP 35.167-000 — Estado de Minas Gerais

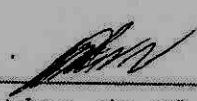
Art. 38 - Não caberá à Prefeitura qualquer reponsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a constatar, em relação às medidas dos loteamentos aprovados.

Art. 39 - A Prefeitura Municipal, por decreto, definirá as normas para apresentação de projetos, complementando com detalhes as previstas nesta Lei.

Art. 40 - Os casos omissos serão dirimidos pela aplicação da Lei 6.766/79, que dispõe no âmbito da Federação, sobre o parcelamento do solo urbano.

Art. 41 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Santana do Paraíso, 17 de julho de 1996.



Helvécio Matias de Oliveira
Prefeito Municipal