



CÂMARA MUNICIPAL DE CARVALHÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS
“OLAVO CÂNDIDO DE CARVALHO”
CNPJ 09.087.153/0001-92

PROPOSIÇÃO DE LEI 26 04 DE SETEMBRO DE 2017

Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e dá outras providências.

O Povo de Carvalhópolis, Estado de Minas Gerais, por seus representantes na Câmara Municipal aprova e eu Prefeito Municipal sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1.º Esta Lei disciplina o parcelamento do solo, em projetos de loteamento e desmembramento e remembramento, para fins urbanos, no Município de Carvalhópolis, para atendimento das diretrizes fixadas pela Lei nº. 6.766/79 e pela Lei 10.257/01, Estatuto da Cidade, e demais disposições sobre a matéria.

Parágrafo único. O disposto na presente Lei obriga não só os loteamentos, desmembramentos e remembramentos realizados para venda ou melhor aproveitamento de imóveis, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título.

Art. 2º O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou remembramento, observadas as disposições desta Lei.

CAPÍTULO II

DAS DIRETRIZES E DOS OBJETIVOS

Art. 3º São diretrizes para o planejamento urbano:

- I - garantir o desenvolvimento sustentável no uso e ocupação do solo;



CÂMARA MUNICIPAL DE CARVALHÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS
“OLAVO CÂNDIDO DE CARVALHO”
CNPJ 09.087.153/0001-92

- II - distribuir as atividades no território de modo a evitar a incompatibilidade ou inconveniência para a vizinhança;
- III - garantir a qualidade da paisagem urbana;
- IV - minimizar os conflitos viários;
- V - desenvolver estudos para ampliação e disciplinamento do uso e qualificação dos espaços públicos da cidade;
- VI - desenvolver estudos para o ordenamento do uso do solo na área rural;
- VII - incentivar a ocupação dos espaços vazios urbanos situados em áreas com infraestrutura;
- VIII - efetuar a urbanização das áreas de uso público destinadas à recreação, criando opções de lazer para a população e o seu aproveitamento social;
- IX - arborizar as vias públicas, com espécies indicadas pelo Poder Público para espaços urbanos e de pequeno porte;
- X - facilitar o tráfego de pedestres e da acessibilidade aos deficientes; XI - adequar todo edifício destinado a prática do ensino para, além do cumprimento das exigências legais, sejam dotados, nos termos de lei específica, obrigatoriamente, de:
 - a) equipamentos e espaços apropriados para práticas esportivas, culturais e artísticas;
 - b) isolamento acústico, considerando como ideal o nível de ruído de fundo adotado pela ABNT
 - c) adequação física, visando conforto térmico.
- XI - criar equipamentos urbanos para práticas esportivas.

Art. 4º O parcelamento do solo urbano pode ser feito por meio de loteamento ou desmembramento e é regido pelo estabelecido nesta Lei, em complementação à Lei Federal 6.766, de 11 de agosto de 1979 e suas alterações.

Art. 5º Esta Lei tem como objetivos:



CÂMARA MUNICIPAL DE CARVALHÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS
“OLAVO CÂNDIDO DE CARVALHO”
CNPJ 09.087.153/0001-92

- I- orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento do solo para fins urbanos no Município;
- II - prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
- III - evitar a comercialização de lotes inadequados às atividades urbanas;
- IV - assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos;
- V – regularização de intervenção para fins de parcelamentos quando atendidos esta Lei e à Lei Federal nº 6.766, de 29 de janeiro de 1979, no que couber; e,
- VI - impedir loteamentos com distância mínima de 100 metros das Estações de Tratamento de Esgoto;
- VII - a expansão ordenada da cidade, com preservação e saneamento ambiental.

CAPÍTULO III

DAS DEFINIÇÕES

Art. 6º - Para efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

- I – **Loteamento**: é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação que implique a abertura, o prolongamento, a modificação ou a ampliação de vias de circulação ou de logradouros públicos;
- II – **Desmembramento**: é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, a modificação ou a ampliação dos existentes;
- III – **Remembramento**: é a junção de dois ou mais lotes ou a incorporação de partes de lotes a lotes já existentes, sempre respeitando os critérios definidos nesta Lei e prevalecendo os parâmetros de aproveitamento referentes ao lote de maior área individual;



CÂMARA MUNICIPAL DE CARVALHÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS
“OLAVO CÂNDIDO DE CARVALHO”
CNPJ 09.087.153/0001-92

IV - **Área Total do Parcelamento:** é a área que o loteamento, desmembramento ou remembramento abrange;

V - **Infra-estrutura básica:** os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas, vedando-se esta em cascalho, salvo em parcelamento de interesse social;

VI - **Área do Domínio Público:** é a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público, esta entendida, na forma do Art. 22 da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1977, desde a data de registro do loteamento, que passam a integrar o domínio do Município, as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

VII - **Área Total dos Lotes:** é a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;

VIII - **Arruamento:** é o ato de abrir via ou logradouro destinado à circulação ou à utilização pública;

IX - **Equipamentos comunitários:** são as instalações públicas de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

X - **Equipamentos Urbanos:** São os equipamentos públicos de abastecimento de água, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica, rede de fibra ótica e gás canalizado;

XI - **Faixa Não Edificável:** Área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

XII - **Via de Circulação:** É a via destinada a circulação de veículos e pedestres;

XIII - **Parcelamento para Chácaras de recreio ou sítios de lazer:** caracterizam-se como locais de habitação, sem exploração econômica da terra, considerados de finalidade urbana, situados em zona de expansão urbana do município, cujo reconhecimento de tal situação ocorre em lei municipal.



CÂMARA MUNICIPAL DE CARVALHÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS
“OLAVO CÂNDIDO DE CARVALHO”
CNPJ 09.087.153/0001-92

XIV – **Imóvel rural:** Adota-se o conceito legal de imóvel rural previsto no art. 4º, inciso I, da Lei Federal nº 4.504/64 (Estatuto da Terra), segundo o qual Imóvel Rural é o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização, perímetro urbano, suburbano ou rural do Município, que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada;

XV - **Área urbana:** é a área que estiver inserida no perímetro urbano do município, definido por lei específica;

XVI - **Área rural:** é a área que estiver reservada para crescimento urbano do município, devidamente definida em lei específica para esta finalidade;

XVII - **Área verde:** é a área com tratamento paisagístico reservada a atividades de recreação ou descanso;

XVIII- **Área institucional:** é a parcela do terreno reservada à edificação de equipamentos comunitários;

XIX - **Área de interesse público:** é a área transferida ao município quando da aprovação de loteamentos e seus registros;

XX - **Desdobro:** é a divisão de área inserida em loteamento devidamente aprovado, em duas partes para formação de novos lotes;

XXI - **Lote:** é a parcela do terreno resultante do parcelamento do solo que tem frente para via pública ou que com ela se comunica por acesso;

XXII - **Reloteamento:** é o parcelamento do solo resultante de loteamento ou desmembramento já aprovado, com abertura de novas vias de circulação;

XXIII- **Reparcelamento:** é o parcelamento do solo resultante de loteamento ou desmembramento já aprovado, com aproveitamento do sistema viário;



CÂMARA MUNICIPAL DE CARVALHÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS
“OLAVO CÂNDIDO DE CARVALHO”
CNPJ 09.087.153/0001-92

XXIV- Caução: é a garantia dada ao município com o objetivo de assegurar a execução de alguns serviços ou obra, podendo ser em dinheiro, títulos da dívida pública, hipotecas, imóveis ou seguro-fiança, conforme exigido pelo setor técnico de engenharia, sobre a correspondência de valores das obras;

XXV - Certidão de Diretrizes: é o documento que estabelece diretrizes urbanísticas básicas para elaboração do projeto de parcelamento do solo;

XXVI- Alvará de parcelamento: é o documento que consubstancia a licença para a execução de obras, exclusivas para parcelamento do solo urbano, conforme projeto aprovado e sujeitos a fiscalização municipal;

XXVII - Alvará de construção: é o documento que consubstancia a licença que autoriza a execução de obra em lotes sujeito a fiscalização municipal, conforme projeto aprovado;

XXVIII -Loteamento ou desmembramento para fins de habitação de interesse social é o parcelamento do solo com tratamento especial, direcionado a pessoas ou famílias carentes, com exigências mínimas de infraestrutura básica, nos termos desta Lei ou de programa de outras esferas de governo.

XXIX - Parcelamento do solo para fins industriais: é o parcelamento exclusivamente para fins de instalações de indústrias, com soluções adequadas das para destinação final de resíduos gerados, sob a responsabilidade do gerador e fiscalização pelo Poder Público.

XXX- Zona industrial: é aquela, preferencialmente, à localização de estabelecimentos industriais cujos resíduos sólidos, líquidos e gasosos, ruídos, vibrações e radiações possam causar perigo à saúde, ao bem-estar e à segurança da população, independente da aplicação adequada de métodos de controle de efluentes.

XXXI - Zona de Uso Predominantemente Industrial (ZUPI): São principalmente destinadas às instalações de indústrias cujos processos não causam incômodos sensíveis às atividades e nem perturbam o repouso noturno da população.

XXXII - Caixa Carroçável ou de Rolamento - é a faixa da via destinada à circulação de veículos, excluídos os passeios, os canteiros centrais e o acostamento



CÂMARA MUNICIPAL DE CARVALHÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS
“OLAVO CÂNDIDO DE CARVALHO”
CNPJ 09.087.153/0001-92

Parágrafo único. Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, para fins do disposto no inciso V do *caput* deste artigo, o Município poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador e/ou aprovada pelo Município e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão, dessa forma, a integrar o seu domínio, nos exatos termos do parágrafo único do art. 22 da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e sua regularização.

SEÇÃO I
DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS
DOS PARCELAMENTOS PARA FINS URBANOS

Art. 7º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em Zona Urbana ou de expansão urbana, devidamente definida em Lei Municipal.

Parágrafo único – Na Zona Rural, só será admitido o parcelamento com a prévia anuência da Prefeitura Municipal e aprovação dos órgãos Estaduais e Federais de controle do meio-ambiente, conforme Legislação Federal.

Art. 8º - Não será permitido o parcelamento do solo:

- I. em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurando o escoamento das águas, aprovadas pelo setor técnico de engenharia do Município;
- II. nas nascentes, mesmo os chamados “olhos d`água”, seja qual for sua situação topográfica;
- III. em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, salvo se previamente saneadas, com as medidas aprovadas pelo setor técnico de engenharia do Município;
- IV. nas partes do terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento).
- V. em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo o Município exigir laudo técnico e sondagem, sempre que achar necessário ou recomendar o setor técnico de engenharia do ente público;



CÂMARA MUNICIPAL DE CARVALHÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS
“OLAVO CÂNDIDO DE CARVALHO”
CNPJ 09.087.153/0001-92

- VI. em terrenos situados em fundos de vale essenciais para escoamento natural das águas e abastecimento público, a critério do órgão estadual competente e a anuência do Município;
- VII. em terrenos situados em áreas consideradas reservas ecológicas, de acordo com a resolução nº 04 de 18 de Setembro de 1985, do Conselho Nacional de Meio Ambiente – CONAMA ou norma que vier a substituí-la;
- VIII. em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até sua correção;
- IX. em faixa de 15,00m (quinze metros) para cada lado das redes de alta tensão, das ferrovias que vierem a ser construídas no âmbito Municipal, rodovias e dutos, salvo maiores exigências dos órgãos competentes;
- X. em terrenos onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle da erosão urbana.
- XI. em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, nomeadamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes.

Parágrafo único. É vedado desmatar ou alterar a morfologia do terreno fora dos limites estritamente necessários à abertura das vias de circulação, exceto mediante aprovação expressa do Poder Público Municipal e, quando legalmente exigido, dos órgãos ambientais competentes.

Art. 9º Poderá ser exigido o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV para os parcelamentos do solo com área superior a 100.000m² (cem mil metros quadrados).

SEÇÃO II

DOS PARCELAMENTOS PARA FINS RURAIS

Art. 10 Não será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos na Zona Rural do Município.

§ 1º. A Zona Rural somente poderá ser parcelada para fins de exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, outras explorações econômicas rurais, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada.



CÂMARA MUNICIPAL DE CARVALHÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS
“OLAVO CÂNDIDO DE CARVALHO”
CNPJ 09.087.153/0001-92

§ 2º. O parcelamento da Zona Rural deverá obedecer ao módulo mínimo estabelecido para o Município pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA.

§ 3º. O parcelamento da Zona Rural deverá atender aos seguintes requisitos:

I - será registrada uma reserva florestal legal bem como as áreas de Preservação Permanente dentro do próprio imóvel, ou através das demais opções previstas no Código Florestal Brasileiro, preferentemente em uma única área;

II - as estradas de acesso às parcelas deverão ter pistas de rolamento com larguras mínimas de 6,00m (dez metros) ou 12,00m (doze metros), conforme o carregamento da via, o que deverá contar com indicação do setor de engenharia.

§ 4º. Não serão exigidos para os parcelamentos rurais os demais requisitos previstos nesta Lei.

CAPÍTULO IV

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 11 Os loteamentos deverão atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

I - só poderão ser loteadas áreas com acesso direto a via pública em boas condições de trafegabilidade a critério do Município;

II - as vias de loteamento deverão articular-se com as adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local;

III - a hierarquia das vias deverá respeitar o Plano do Sistema Viário, conforme Lei específica, se houver, ou a definição pelo órgão competente de engenharia do Município;

IV - todo o projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário trechos que a Prefeitura Municipal indicar, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade;

V - os projetos de loteamento deverão obedecer as vias e conter as seguintes dimensões:

a) largura mínima da rua em 10,0m (dez metros);



CÂMARA MUNICIPAL DE CARVALHÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS
“OLAVO CÂNDIDO DE CARVALHO”
CNPJ 09.087.153/0001-92

- b) largura mínima da faixa carroçável em 7,00 (sete) metros, e;
- c) largura mínima de passeio será de 1,5m (um metro e meio), aumentado na mesma proporção de aumento da caixa carroçável ou de rolamento;
- VI - as ruas sem saída não poderão ultrapassar 110,00 m (cento e dez metros) de comprimento, devendo obrigatoriamente conter no seu final, bolsão para retorno, com diâmetro inscrito mínimo de 12,00 m (doze metros);
- VII - rampa máxima de caixa carroçável em 12% (doze por cento);
- VIII - comprimento máximo da quadra igual a 300,00m (trezentos metros) e largura mínima de 40 metros;
- IX - as vias de circulação, quando destinadas exclusivamente a pedestres, deverão ter largura mínima de 5% (cinco por cento) do comprimento total e nunca inferior a 4,00m (quatro metros);
- X - rampa máxima da via exclusiva de pedestre: 8% (oito por cento);
- XI - todas as vias públicas constantes do loteamento deverão ser construídas pelo proprietário recebendo, no mínimo, pavimentação, vedada em cascalho, com guias de meio-fio, sarjetas, rede de abastecimento de água, galerias de águas pluviais, rede de energia elétrica e iluminação pública e a demarcação das quadras e lotes;
- XII - nas áreas sujeitas a erosão, as exigências deste inciso serão complementadas com pavimentação das vias e outras consideradas necessárias ou adequadas à contenção da erosão urbana;
- XIII - os parcelamentos situados ao longo de rodovias e ferrovias Federais, Estaduais ou Municipais, deverão conter ruas marginais paralelas e faixa de domínio das referidas estradas com largura mínima de 15,00m (quinze metros), de acordo com a Lei nº 10.932/04.
- XIV - as áreas mínimas dos lotes bem como as testadas, válidas para lotes em novos loteamentos e para desmembramentos e remembramentos, são as estipuladas nesta Lei de Parcelamento do solo, sendo:



CÂMARA MUNICIPAL DE CARVALHÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS
“OLAVO CÂNDIDO DE CARVALHO”
CNPJ 09.087.153/0001-92

- a) os lotes não poderão ter área inferior a 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), com testada mínima de 5 metros, salvo casos em que o Município julgar, por critérios técnicos, julgar pela inviabilidade de lotes de tamanho mínimo de 200 m² (duzentos metros quadrados);
- b) para loteamento de interesse social e regularização fundiária deverá ser observada a estrutura mínima definida na Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

XV - em distritos ou parcelamentos para fins de instalação de indústrias, as ruas deverão no mínimo contar com largura mínima de 12 (doze) metros, e os lotes com uma área mínima de 500 m² (quinhentos metros quadrados) com testada mínima de 12 (doze) metros onde serão admitidos, além do parcelamento padrão, casos específicos de condomínios industriais.

Art. 12 As áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos comunitários, bem como aos espaços livres de uso público, corresponderão ao percentual mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba a ser loteada, obedecidas neste percentual, as seguintes reservas mínimas:

- I - 5% da área da gleba para equipamentos comunitários; II - 10% da área da gleba para áreas verdes.

§ 1º. A localização das áreas mencionadas nos incisos I e II deste artigo, será definida pelo Município, por ocasião do pedido de diretrizes, podendo tal localização ser descontínua, contar com declividade até, no máximo, à média da declividade do loteamento, vedada a localização em áreas alagadiças.

§ 2º. Os percentuais previstos nos incisos I e II do caput deste artigo poderão ser reduzidos, a critério do setor de engenharia do Município, expedido mediante parecer técnico, caso o percentual restante para as vias sejam insuficientes

Art. 13 O Município poderá exigir, complementarmente, reserva de faixa “*non aedificanti*” destinada à implantação de equipamentos urbanos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, rede de lógica e gás canalizado.

Art. 14 Os espaços livres de uso público, nas áreas destinadas ao sistema de circulação e à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, não poderão ter sua destinação alterada pelo parcelador ou pelo poder público municipal, a partir da



CÂMARA MUNICIPAL DE CARVALHÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS
“OLAVO CÂNDIDO DE CARVALHO”
CNPJ 09.087.153/0001-92

aprovação do parcelamento, salvo na ocorrência das hipóteses fixadas na legislação federal ou Lei Municipal específica

Art. 15 Fica proibida a consideração de áreas de preservação permanente no cômputo da percentagem exigida no artigo 12 desta Lei.

SEÇÃO III
DOS LOTEAMENTOS E DESMEMBRAMENTO PARA FINS
DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 16 Os loteamentos populares somente serão permitidos com a finalidade de atender à demanda habitacional de pessoas ou famílias de baixa renda, cujos lotes terão o valor máximo a serem comercializados, estabelecidos pelo órgão competente do Município.

§ 1º Os loteamentos populares somente serão autorizados naquelas zonas onde for previsto o seu adensamento, assim mesmo somente mediante a aprovação prévia pelo Município.

§ 2º Para os fins de expansão ordenada da cidade os programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, e os programas de regularização fundiária serão considerados instrumentos políticos e jurídicos.

§3º Na implantação de loteamento ou desmembramento para fins de habitação interesse social, o Município poderá conjugar esforços com outras esferas de governo e estará autorizado a promover doação de terrenos, mediante avaliação da família ou pessoa por assistente social

Art. 17 O interessado em realizar parcelamento destinado à população de baixa renda, requererá ao Município condições especiais para a sua execução, visando a adequação do empreendimento à capacidade aquisitiva da população a que se destina, devendo o parcelamento se enquadrar ao que dispõe esta seção.

Art. 18 Nos parcelamentos com a finalidade social os lotes terão, no mínimo, 125m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área e testada mínima de 5,00m (cinco metros), salvo parecer técnico do setor de engenharia do Município, conclusivo no sentido de que não seja viável;



CÂMARA MUNICIPAL DE CARVALHÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS
“OLAVO CÂNDIDO DE CARVALHO”
CNPJ 09.087.153/0001-92

§ 1º - O modelo definido no *caput* deste artigo será aplicado nas áreas de interesse público para habitação de interesse social, poderá ser definida por Decreto do Executivo, ouvido o setor de engenharia.

§ 2º - Para a aprovação dos loteamentos ou desmembramentos para fins de habitação de interesse social, deverão ser seguidos os mesmos procedimentos estabelecidos para os demais loteamentos, os quais estão referidos da Seção II deste Capítulo.

Art. 19 O parcelamento para fins de Interesse Social deverá obedecer ao descrito na Lei N.º 9.785 de 29 de janeiro de 1999 e Lei N.º 10.932 de 03 de agosto de 2004.

§1º Consideram-se infraestruturas básicas os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais de modo a prevenir inundações e que comportem volumes pluviométricos em condições de segurança, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, abastecimento de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas em cascalho, estas somente permitidas para loteamento de interesse social.

§ 2º Ainfraestrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais e de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de:

I - vias de circulação pavimentadas, no mínimo, em cascalho, com sub-base e base aprovada e definida pelo setor de engenharia do Município, se a via contar com declividade menor de 12% (doze por cento), devendo, ao contrário, seguir as regras estabelecidas nesta Lei para os demais loteamentos;

II - escoamento das águas pluviais, com solução para evitar inundações, definidas no projeto, a cargo do loteador, com guias de meiofio, sarjetas e, se necessário, galerias de escoamento;

III - rede para o abastecimento de água potável;

IV - soluções para o esgotamento sanitário; e,

V – soluções para abastecimento de energia elétrica domiciliar.



CÂMARA MUNICIPAL DE CARVALHÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS
“OLAVO CÂNDIDO DE CARVALHO”
CNPJ 09.087.153/0001-92

SEÇÃO IV

DO PARCELAMENTO E IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Art. 20 A instalação de condomínios por unidades autônomas na forma do artigo 8º da Lei Federal nº 4591, de 16 de dezembro de 1964 obedecerá ao disposto nesta Lei.

Art. 21 O condomínio é formado por edificações ou conjunto de edificações residenciais autônomas entre si mantendo-se, o terreno, as circulações, os equipamentos e instalações em comum.

Parágrafo Único. A implantação de condomínios no perímetro urbano, verificadas as zonas permitidas, conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo, obedecerão aos seguintes requisitos:

I - as glebas ou lotes terão testadas mínimas de 30m (trinta metros) emáximas de 250m (duzentos e cinquenta metros), para condomínios verticais, e para os horizontais as medidas previstas para os loteamentos normais.

II - ficam definidas como áreas comuns: a circulação e os acessos privativos à via pública, as vias internas de circulação e acesso às unidades privativas, as áreas destinadas à recreação, lazer e a equipamentos e instalações.

Art. 22 A instituição de condomínio por unidades autônomas na forma do artigo 8º da Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, poderá ocorrer:

I - em áreas parceladas resultantes de:

- a) loteamento;
- b) desmembramento;
- c) arruamento;
- d) remembramento.

II - em áreas não parceladas a serem aprovadas de forma concomitante com o parcelamento pretendido.

Parágrafo Único. Ao inciso II deste artigo, aplicam-se as disposições inerentes à modalidade de parcelamento do solo pretendida.



CÂMARA MUNICIPAL DE CARVALHÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS
“OLAVO CÂNDIDO DE CARVALHO”
CNPJ 09.087.153/0001-92

Art. 23 É obrigatória a implantação, na instituição de condomínio por unidades autônomas, de redes de equipamentos para abastecimento de água potável, energia elétrica, drenagem pluvial, esgotos sanitários e vias de circulação pavimentadas, conforme dispõe esta Lei, vedada a pavimentação em cascalho.

Art. 24 Nas glebas ou lotes em que se pretenda a implantação do condomínio, as redes pública de água, escoamento de águas pluviais, energia elétrica, coleta de lixo e sua disposição em ponto de entrada do condomínio, para coleta pública, nos dias definidos pelo Executivo, tanto a construção quanto a manutenção serão de responsabilidade do condomínio, e tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos, na forma de seus regulamentos, cuja cópia fiel e atualizada será entregue, mediante protocolo, e mantida em arquivo pelo Poder Público, para fins de responsabilidade.

Parágrafo único. A implantação das redes descritas neste artigo deve ser comprovada previamente mediante projetos técnicos elaborados e submetidos à aprovação dos órgãos responsáveis pelas análises dos projetos.

Art. 25 A instituição de condomínios por unidades autônomas obedecerá aos seguintes requisitos:

I - terrenos com dimensões mínimas de 300,00m² (trezentos metros quadrados) e área de até 62.500,0m² (sessenta e dois mil e quinhentos metros quadrados);

II - dimensões máximas da área comum serão de 50% (cinquenta por cento) da área total do condomínio;

III - áreas livres de uso comum para jardins, acessos e equipamentos de lazer e recreação serão de 20% (vinte por cento), no mínimo, da área total do condomínio;

IV - acesso à via pública adequado ao trânsito de veículos e pedestres e vias de circulação interna com caixa de rolamento com largura não inferior a 12,00m (doze metros e cinquenta centímetros) e passeios com largura mínima de 2,00 (dois metros) em ambos os lados, com sinalização adequada e nitidamente visíveis, sendo vedada a pavimentação das vias em cascalho;

V - índices urbanísticos, adequação do uso pretendido à zona e estacionamento, conforme aprovado pelo setor de engenharia do Município.



CÂMARA MUNICIPAL DE CARVALHÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS
“OLAVO CÂNDIDO DE CARVALHO”
CNPJ 09.087.153/0001-92

Art. 26 Nenhum parcelamento em condomínio poderá bloquear a via do sistema viário de ligação das áreas que lhe são limítrofes.

Art. 27 Os condomínios poderão ser fechados a critério do empreendedor, obedecidas às seguintes disposições:

I - os condomínios fechados não poderão impedir sob qualquer forma, o acesso público às margens de rios, lagoas, vias e demais áreas integrantes do patrimônio público.

II - para promover os acessos necessários às áreas acima discriminadas, será exigida via pública.

III - não poderá instituir nenhum obstáculo de ordem material, intelectual ou moral que dificultem a fiscalização pelo Poder Público, especialmente quanto à manutenção dos equipamentos urbanos e limpeza.

Art. 28 As obras relativas às instalações e áreas comuns deverão ser executadas simultaneamente com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

§ 1º. O órgão municipal competente poderá autorizar a instituição do condomínio, ainda que os respectivos projetos não contenham aqueles relativos às edificações privativas, desde que a previsão das cotas de área máxima de construção e taxa de ocupação atribuídas à área de utilização, exclusiva de cada unidade autônoma, constem na escritura pública da respectiva área privativa.

§ 2º. A alteração das condições aprovadas e registradas dependerá de nova análise e aprovação do órgão municipal competente e parecer técnico, conclusivo, emitido pelo setor de engenharia do Município.

§ 3º As normas previstas nesta Lei para o Parcelamento do Solo para implantação de condomínio somente terão aplicação, após expedido Decreto do Poder Executivo que regulamente a matéria, que será precedido de Parecer Técnico do Setor de Engenharia do Município.

CAPÍTULO V
DA CONSULTA PRÉVIA



CÂMARA MUNICIPAL DE CARVALHÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS
“OLAVO CÂNDIDO DE CARVALHO”
CNPJ 09.087.153/0001-92

Art. 29 O interessado em elaborar projeto de loteamento deverá solicitar ao Município, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes para o Uso do Solo Urbano e Sistema Viário, se houver, ou regras apontadas pelo setor de engenharia, apresentando para este fim os seguintes elementos:

- I- requerimento assinado pelo proprietário ou seu representante legal;
- II- planta planialtimétrica da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:2000 (um por dois mil), assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, indicado;
 - a) divisão da propriedade perfeitamente definidas;
 - b) localização dos cursos d'água, áreas sujeitas à inundações, bosque, árvores de grande porte e construções existentes;
 - c) arruamentos contínuos a todo o perímetro, a localização de vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de 1.000 (um mil metros) com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
 - d) esquema do loteamento pretendido, onde deverá constar a rede viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e quadras;
 - e) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
 - f) planta de situação da área a ser loteada, em duas vias, na escala máxima 1:10000, com indicação de norte magnético, da área total e dimensões do terreno em seus principais pontos de referência, e;
 - g) demonstrar soluções para escoamento de águas pluviais, que

assegure a impossibilidade de inundações sobre propriedades privadas, públicas, especialmente sobre as vias públicas.

§ 1º A consulta prévia, estabelecida neste artigo, apontará juízo técnico sobre as soluções técnicas, para do escoamento pluvial que evite inundações e, caso, aquelas apontadas pelo responsável não sejam suficientes, o loteador deverá apontar outras medidas ou suas adequações para a solução, sem a qual não será viável e nem permitida



CÂMARA MUNICIPAL DE CARVALHÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS
“OLAVO CÂNDIDO DE CARVALHO”
CNPJ 09.087.153/0001-92

à aprovação do loteamento, vedada a posição favorável à viabilidade do loteamento na consulta prévia.

§ 2º Caso verifique a necessidade de obras, fora da área a ser parcelada, para soluções de escoamento de águas pluviais, para impedir inundações futuras, pelo escoamento das águas pluviais provenientes do loteamento ou em virtude de sua implantação, o loteador deverá promovê-las, mediante autorização do Poder Público, às suas expensas, salvo se o interesse do Município indicar de modo diverso, mediante parecer técnico do setor de engenharia e havendo adequação financeira e orçamentária para as obras.

§ 3º As pranchas de desenho devem obedecer a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Art. 30 Havendo viabilidade de implantação, o Município, de acordo com as suas diretrizes de planejamento e demais Legislações Superiores, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na consulta prévia;

- I. as vias de circulação existentes ou projetadas que compõe o sistema viário da cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;
- II. a fixação da zona ou zonas de uso predominante de acordo com a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;
- III. Localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários das áreas livres de uso público e das áreas verdes;
- IV. as faixas sanitárias do terreno para o escoamento de água pluvial e outras faixas não-edificáveis;
- V. relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado.

§ 1.º - O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 60 (sessenta) dias, neles não sendo computados o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada;

§ 2.º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo de máximo de um ano, após o qual a interessada deverá proceder nova consulta;

§ 3.º - A aceitação da consulta prévia não implica em aprovação da proposta do loteamento.



CÂMARA MUNICIPAL DE CARVALHÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS
“OLAVO CÂNDIDO DE CARVALHO”
CNPJ 09.087.153/0001-92

CAPÍTULO VI

DO ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 31 Cumpridas às etapas do Capítulo anterior e havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará anteprojeto, de acordo com as diretrizes definidas pelo Município, composto de:

I - planta de situação da área a ser loteada, na escala exigida por esta Lei, em 02 (duas) vias, com as seguintes informações:

- a) orientação Magnética e verdadeira;
- b) equipamentos públicos e comunitários existentes num raio de 1.000m (mil metros);

II - os desenhos do Anteprojeto de Loteamento, na escala 1:1.000 (um por mil), em duas vias, com as seguintes informações:

- a) orientação magnética e verdadeira;
- b) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;
- c) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulo centrais das vias e cotas do projeto;
- d) sistema de vias com respectivas larguras;
- e) curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de 1,00m (um metro);
- f) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação;
- g) perfis longitudinais e transversais serão apresentados na escala 1:500 (um por quinhentos) e a longitudinais na escala 1:1.000 (um por mil).
- h) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- i) a indicação das áreas que perfazem, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área total loteada e que passarão ao domínio o Município, e outras informações, em resumo, sendo:



CÂMARA MUNICIPAL DE CARVALHÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS
“OLAVO CÂNDIDO DE CARVALHO”
CNPJ 09.087.153/0001-92

1. área Total do parcelamento;
2. área Total dos Lotes;
3. área Pública, a saber:
 - a. área destinada a circulação – mínimo 20%;
 - b. áreas verdes – 10%;
 - c. áreas destinadas a Equipamentos Comunitários – 5%;

§ 3.º - As pranchas de desenho devem obedecer a normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;

§ 4º - O prazo máximo para estudos e aprovação do anteprojeto, após cumpridas todas as exigências do Município pelo interessado, será de 60 (sessenta) dias, salvo justificativa técnica fundamentada ou exigências não atendidas pelo interessado.

CAPÍTULO VII DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 32 Aprovado o anteprojeto, o interessado apresentará o projeto definitivo, contendo:

- I - plantas e desenhos exigidos conforme art. 31 desta Lei, em 04 (quatro) vias;
- II - memorial descritivo, em 04 (quatro) vias contendo obrigatoriamente:
 - a) denominação do loteamento;
 - b) a descrição sucinta do loteamento com suas características;
 - c) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
 - d) indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
 - e) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e a adjacência, e dos que serão implantados;



CÂMARA MUNICIPAL DE CARVALHÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS
“OLAVO CÂNDIDO DE CARVALHO”
CNPJ 09.087.153/0001-92

f) limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área total da área pública, discriminando as áreas de circulação, área das praças e demais espaços destinados e equipamentos comunitários e total das áreas de utilidade pública com suas respectivas percentagens.

§ 1º. Deverão, ainda, fazer parte do projeto de loteamento as seguintes peças gráficas, referentes as obras de infraestrutura exigidas, que deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes:

a) anteprojeto da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais, canalização em galerias ou canal aberto, com indicação das obras de sustentação, muros de arrimo, pontilhões e demais obras necessárias a conservação dos novos logradouros;

b) anteprojeto da rede de abastecimento de água;

c) anteprojeto de rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública.

§ 2º. As pranchas devem obedecer às características indicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

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

§ 4º. Deverá ainda apresentar modelo do Contrato de Compra e Venda, em 02 (duas) vias, a ser utilizado e de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:

I - o compromisso do loteamento quanto a execução das obras de infraestrutura, enumerando-as;

II.- o prazo da execução da infraestrutura, constante nesta Lei;

III - a condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras de infraestrutura previstas nesta Lei;

IV- a possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, se vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las, em juízo, mensalmente, de acordo com a Lei Federal;



CÂMARA MUNICIPAL DE CARVALHÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS
“OLAVO CÂNDIDO DE CARVALHO”
CNPJ 09.087.153/0001-92

V- o enquadramento do lote no Mapa de Zoneamento de Uso do Solo, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

§ 5º. Documentos relativos a área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:

- I. título de propriedade;
- II. certidões negativas de Dívida Ativa Municipal.

§ 6º O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências da Prefeitura Municipal, será de 90 (noventa) dias, salvo se houverem pendências não solucionadas pelo interessado.

CAPÍTULO VIII

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 33 O pedido de desmembramento e remembramento será feito mediante requerimento do interessado ao Município, acompanhado de título de propriedade, certidão negativa e da planta do imóvel, a ser desmembrado ou remembrado na escala 1:500 (um por quinhentos) ou na indicada pelo setor de engenharia, contendo as seguintes indicações:

- I. situação do imóvel, com as vias existentes e loteamento próximo;
- II. tipo de uso predominante no local;
- III. áreas e testadas mínimas, determinadas por esta lei, válida para a (s) a qual esta afeta o imóvel;
- IV. divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;
- V. dimensões lineares e angulares; VI. perfis do terreno;
- VI. indicações das edificações existentes;

Parágrafo único – Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a (s) assinatura (s) do (s) responsável (is) e deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.



CÂMARA MUNICIPAL DE CARVALHÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS
“OLAVO CÂNDIDO DE CARVALHO”
CNPJ 09.087.153/0001-92

Art. 34 Após examinada e aceita a documentação, será concedida “Licença de Desmembramento ou Remembramento” para averbação no Registro de Imóveis.

Parágrafo único – Somente após averbação, dos novos lotes no Registro de Imóveis, o Município poderá conceder licença para a construção ou edificação dos mesmos, salvo em se tratando regularização e já houver construções autorizadas ou permitidas pelo Poder Público.

Art. 35 A aprovação do projeto que se refere o Artigo anterior só poderá ser permitida quando:

- I. os lotes desmembrados e/ou remembrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo ou definidas por esta Lei;
- II. a parte restante do lote ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas, previstas em Lei.

Art. 36 O prazo máximo para aprovação do projeto de desmembramento ou remembramento definitivo pelo interessado, após cumpridas todas as exigências, será de 30 (trinta) dias, salvo pendências não solucionadas a cargo dos interessados.

CAPÍTULO IX

DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO

Art. 37 Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá:

- I. exame de exatidão da planta definitiva aprovada com anteprojeto;
- II. exame de todos os elementos apresentados, conforme exigências desta Lei.

§ 1º O Município poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

§ 2º A Município disporá de 90 dias para pronunciar-se ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e militares, no que lhes disser respeito, se for o caso, importando o silêncio na aprovação, desde que o projeto satisfaça as exigências e



CÂMARA MUNICIPAL DE CARVALHÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS
“OLAVO CÂNDIDO DE CARVALHO”
CNPJ 09.087.153/0001-92

não prejudique o interesse público, salvo se o atraso se der por pendências a cargo do interessado.

Art. 38 Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, o Município baixará Decreto de Aprovação de Loteamento e expedirá o Alvará de Loteamento.

Parágrafo único – No Decreto de Aprovação de Loteamento deverão constar o prazo de execução e que será executado nas condições dos projetos aprovados e pareceres técnicos do setor público de engenharia.

Art. 39 O loteador deverá apresentar ao Município antes da liberação do Alvará de loteamento, os seguintes projetos de execução, previamente aprovados pelos órgãos competentes, sob pena de caducidade da aprovação:

I- projeto detalhado de arruamento, incluído planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais e detalhes dos meios-fios e sarjetas;

II - projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais e das obras complementares necessárias;

III - projeto de abastecimento de água potável;

IV - projeto de rede de distribuição de gás, quando este conste do memorial descritivo ou anteprojeto;

V - os projetos de execução, citados neste Artigo, deverão ser acompanhados de:

a) Orçamento, e;

b) Cronograma físico-financeiro;

Art. 40 No ato de recebimento do Alvará de Loteamento e da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

I - executar as obras de infraestrutura referidas nesta Lei, conforme cronograma observando o prazo máximo previsto;;

II - executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis à vista das condições viárias, de segurança e sanitária do terreno a arruar;



CÂMARA MUNICIPAL DE CARVALHÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS
“OLAVO CÂNDIDO DE CARVALHO”
CNPJ 09.087.153/0001-92

III - facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

IV - não efetuar vendas de lotes antes da apresentação dos projetos definitivos da infraestrutura e da assinatura da caução para garantia das obras, a que se refere esta Lei;

V - não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras previstas nos Incisos I e II deste Artigo e de cumpridas as demais obrigações exigidas por esta Lei ou assumidas no Termo de Compromisso, e;

VI - Utilizar modelo de Contrato de Compra e Venda, conforme exigência desta Lei e minutas apresentadas ao Município

§ 1º. As obras que constam no presente Artigo deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes.

§ 2º. O prazo para a execução das obras e serviços, a partir da aprovação do projeto de loteamento, será de 2 (dois) anos, podendo ser prorrogável por igual período, mediante justificativa do interessado, com aprovação do setor de engenharia.

Art. 41 Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes antigos, pela alteração, bem como a aprovação do Município e deverão ser averbados, no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original.

§ 1º. Em se tratando de simples alterações de perfis, o interessado apresentará novas plantas de conformidade com o disposto na Lei, para que seja feita a anotação no Alvará de Loteamento pelo Município.

§ 2º. Quando houver mudança substancial do Plano, o projeto será examinado no todo ou na parte alterada, observando as disposições desta Lei e aquelas constantes do Alvará ou do Decreto de Aprovação expedindo-se então o novo Alvará e baixando-se novo Decreto.

Art. 42 A aprovação do projeto de arruamento, loteamento ou desmembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do Município, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiro em relação a área arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenizações



CÂMARA MUNICIPAL DE CARVALHÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS
“OLAVO CÂNDIDO DE CARVALHO”
CNPJ 09.087.153/0001-92

decorrentes de traçados que não obedecem aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

CAPÍTULO X

**DOS LOTEAMENTOS PARA FINS DE CHÁCARAS DE RECREIO,
NÚCLEOS URBANOS E INDUSTRIALIZAÇÃO.**

Art. 43 Os loteamentos para fins de formação de chácaras de recreio, núcleos urbanos ou destinados à industrialização somente poderão ser executados em área que:

- a) por suas características e situação, seja própria para a localização de serviços comunitários das áreas rurais circunvizinhas;
- b) seja, oficialmente, declarada zona de turismo ou caracterizada como de estância hidromineral ou balneária;
- c) comprovadamente tenha perdido suas características rurais produtivas, tornando antieconômico o seu aproveitamento, e;
- d) tenham perdido as características rurais, fato detectado por meio de Laudo Técnico, sob a responsabilidade do interessado.

Art. 44 A comprovação exigida no artigo anterior será feita pelo proprietário, através de através de laudo circunstanciado assinado por técnico habilitado, ou declaração da municipalidade nos seus interesses públicos e em parcelamentos próprios.

Art. 45. Verificada uma das condições especificadas no art. 43 desta Lei, será ouvido o INCRA, a requerimento e a cargo do interessado, sobre a descaracterização da área rural.

Art. 46. Aprovado o projeto de parcelamento, pelo Município e registrado no Registro de Imóveis, o interessado requererá ao INCRA para que proceder à atualização



CÂMARA MUNICIPAL DE CARVALHÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS
“OLAVO CÂNDIDO DE CARVALHO”
CNPJ 09.087.153/0001-92

cadastral, conforme disposto no item atualização cadastral, que será do tipo "CANCELAMENTO", quando o parcelamento abranger a totalidade da área cadastrada ou do tipo "RETIFICAÇÃO" quando o parcelamento, para fins urbanos, abranger parcialmente a área cadastrada e permanecer como imóvel rural uma área remanescente.

Art. 47 O parcelamento de imóvel rural para fins urbanos deve ser precedido de:

a) lei municipal específica que o inclua a área na zona urbana ou de expansão urbana do Município;

b) averbação de alteração de destinação do imóvel, de rural para urbano, com apresentação de certidão expedida pelo INCRA."

Art. 48 Os lotes para fins de Chácaras de recreio não deverão ter o mínimo de 800m² (oitocentos metros quadrados) e o máximo de 1.500m² (mil e quinhentos metros quadrados).

§ 1º. Serão permitidos lotes menores, no mínimo, de 600m² (seiscentos metros quadrados), nos casos de regularização de loteamentos irregulares ou clandestinos, empreendidos antes da publicação desta Lei, quando a redução das medidas seja necessária à adequação de espaços para equipamentos comunitários, área institucional, implantação de praças, alargamento de ruas e percentual destinado ao Município.

§ 2º. NO caso de ocorrência de vendas de lotes, antes da aprovação pelo Município, a regularização somente será permitida, se apresentados todos os contratos venda firmados, com identificação de todos os interessados.

Art. 49 Não será aprovado projeto de loteamento para chácaras de recreio sem que o responsável apresente projeto com as soluções para:

I – coleta de lixo, no mínimo, com disposição em plataforma, com altura mínima de 1,50m (um metro de cinquenta centímetros), à beira da estrada principal, onde o Município já promova a coleta pública, com proteção lateral para impedir que o lixo se espalhe e, caso se espalhe, a indicação de responsável para recolher o lixo espalhado;



CÂMARA MUNICIPAL DE CARVALHÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS
“OLAVO CÂNDIDO DE CARVALHO”
CNPJ 09.087.153/0001-92

- II – compromisso formal de que o lixo será depositado, exclusivamente, nos dias definidos pelo Município, com separação dos materiais recicláveis dos materiais orgânicos, devendo observar a implantação de coleta seletiva;
- III – solução técnica para o esgotamento sanitário, com tratamento ou fossa séptica, neste último caso, a sucção será de responsabilidade do loteador ou de responsável formalmente indicado, cujo compromisso fique assegurado por documento entregue formalmente ao Município;
- IV – escoamento de águas pluviais, com medidas que impeça inundações;
- V – vias públicas, dotadas de sarjetas e guias de meio-fio;
- VI – arborização das vias públicas, com espécies indicadas pelo Município;
- VII – vias pavimentadas, no mínimo, em cascalho, com adequada compactação do solo, conforme indicado pelo setor de engenharia do Município;
- VIII – limpeza das vias, salvo se o Município realizar os serviços, mediante o recolhimento dos respectivos tributos;
- IX – outorga da água que será captada para consumo humano e o seu tratamento, se necessário, e;
- X – medidas de saneamento ambiental, em caso de impacto.

§ 1º. Não será aprovado o projeto de loteamento, sem demonstração de que serão adotadas as medidas preconizadas no *caput* deste artigo.

§ 2º. Será aplicável, no que couber, desde que não confronte com as normas definidas neste Capítulo, a regras previstas nesta Lei aos demais loteamentos, para parcelamento para fins de chácaras de recreio.

CAPÍTULO XI

DO PARCELAMENTO PARA FINS INDUSTRIAIS

Art. 50 O parcelamento do solo nas glebas existentes para fins de instituição de Distrito Industrial, os loteamentos terão como lote mínimo a área de 500 m² (quinhentos metros quadrados) com testada mínima de 10 (dez) metros onde serão admitidos, além do parcelamento padrão, casos específicos de condomínios industriais, este conforme lei municipal específica.



CÂMARA MUNICIPAL DE CARVALHÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS
“OLAVO CÂNDIDO DE CARVALHO”
CNPJ 09.087.153/0001-92

§ 1º. Aos parcelamentos do solo no DI aplicam-se as mesmas exigências de encaminhamento para aprovação e de infraestrutura dos loteamentos padrão instalados fora desse local, conforme expressos nesta Lei;

§ 2º. No caso da instituição de Condomínio Industrial a regulamentação se dará por lei específica de Condomínios.

Art. 51 As indústrias ou grupos de indústrias já existentes, que não resultarem confinadas nas áreas industriais definidas de acordo com esta Lei, serão submetidas à instalação de equipamentos especiais de controle e, nos casos mais graves, à realocização.

Art. 52 Os loteamentos de uso estritamente industrial destinam-se, preferencialmente, à localização de estabelecimentos industriais cujos resíduos sólidos, líquidos e gasosos, ruídos, vibrações, emanações e radiações possam causar perigo à saúde, ao bem-estar e à segurança das populações que, mesmo depois da aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes, nos termos da legislação vigente, não gerem resultados.

Art. 53 É vedado, nas zonas de uso estritamente industrial, o estabelecimento de quaisquer atividades não essenciais às suas funções básicas, ou capazes de sofrer efeitos danosos em decorrência dessas funções, salvo a instalação de restaurantes populares destinados aos trabalhadores.

Art. 54 As zonas de uso predominantemente industrial destinam-se, preferencialmente, à instalação de indústrias cujos processos, submetidos a métodos adequados de controle e tratamento de efluentes, não causem incômodos sensíveis às demais atividades urbanas e nem perturbem o repouso noturno das populações.

Art. 55 Os loteamentos para fins industriais deverão:

- I - localizar-se em áreas cujas condições favoreçam a instalação adequada de infraestrutura de serviços básicos necessária ao seu funcionamento e segurança;
- II - dispor, em seu interior, de áreas de proteção ambiental que minimizem os efeitos da poluição, em relação a outros usos.
- III - ser cercado por plantas específicas, indicadas pelo Município, para o fim de minimizar ruídos e incômodo ao repouso e descaso dos cidadãos.



CÂMARA MUNICIPAL DE CARVALHÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS
“OLAVO CÂNDIDO DE CARVALHO”
CNPJ 09.087.153/0001-92

Art. 56 As zonas de uso diversificado destinam-se à localização de estabelecimentos industriais, cujo processo produtivo seja complementar das atividades do meio urbano ou rural que se situem e com elas se compatibilizem independentemente do uso de métodos especiais de controle da poluição, não ocasionando, em qualquer caso, inconvenientes à saúde, ao bem-estar e à segurança das populações vizinhas.

Art. 57 Aplicam-se, no que couber, todas as exigências para os parcelamentos para fins residenciais e comerciais ao parcelamento para fins industriais, naquilo que não confrontar com as regras constantes deste Capítulo.

Art. 58 As vias, nos parcelamentos para fins industriais, não poderão ter largura mínima de 12 metros e nem declividade acima de 30% (trinta e cinco por cento), com pavimentação em lajota sextavada, com leito e subleito compactado na forma indicada pelo setor de engenharia do Município.

Art. 59 O loteamento para fins industriais deverá ter calçadas com largura mínima de 2,00m (dois metros) e arborização na forma indicada pelo Município.

Art. 60 Compete ao setor de engenharia apontar outras exigências necessárias à adequada expansão urbana funcional do loteamento para fins industrial e o Poder Executivo poderá regulamentar por Decreto as exigências técnicas e motivadas apontadas pelo setor técnico do Município.

Art. 61 não será aprovado loteamento para fins industriais, sem apontamento de soluções técnicas para adequada destinação dos resíduos gerados, que serão de responsabilidade dos proprietários ou usuários dos lotes industriais.

Art. 62 O desenvolvimento de atividades urbanas, industriais e/ou comerciais, em área residencial, não será objeto de relocação se não ficar demonstrado o prejuízo de ordem ambiental.

Art. 63 O Município deverá retomar todos os imóveis que desenvolvam atividades industriais e comerciais que lhe pertençam, cujos possuidores exerçam posse sem atendimento das regras legais pertinentes ou na informalidade.



CÂMARA MUNICIPAL DE CARVALHÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS
“OLAVO CÂNDIDO DE CARVALHO”
CNPJ 09.087.153/0001-92

DAS PENALIDADES

Art. 64 Fica sujeito a cassação do Alvará, embargo administrativo da obra e a aplicação de multa, a todo aquele que a partir da data de publicação desta Lei:

- I- der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento ou arruamento do solo para fins urbanos, sem autorização do Município ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda das normas Federais e Estaduais pertinentes;
- II- der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento desmembramento ou arruamento do solo para fins urbanos, sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;
- III- registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não aprovado, irregulares ou clandestinos.

§ 1º A multa a que se refere este Artigo corresponderá aos valores de mil reais (R\$ 1.000,00) a dez mil reais (R\$ 10.000,00), conforme critérios de razoabilidade e proporcionalidade, de acordo com a gravidade, aplicadas em dobro no caso de reincidência, sem prejuízo de eventuais indenizações e recomposição ambiental.

§ 2º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sanará a infração, ficando o infrator na obrigação de executar as obras de acordo com as disposições vigentes.

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

§ 4º O Município poderá, por juízo de conveniência e oportunidade ao interesse público, antes de aplicada a multa, notificar o responsável a comparecer, em dia hora e local indicado, se possível a reversão da infração, no setor público de engenharia, para propor soluções que, aceitas, serão formalizadas por meio de Termo Administrativo de Ajustamento de Conduta - TAAC, sem o qual, ou no seu descumprimento, será aplicada a multa prevista neste artigo, de forma mais grave.



CÂMARA MUNICIPAL DE CARVALHÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS
“OLAVO CÂNDIDO DE CARVALHO”
CNPJ 09.087.153/0001-92

§ 5º Será concedido ao interessado, responsável pelo loteamento, irregular ou clandestino, o prazo de 5 (cinco) dias, a contar do recebimento da notificação, para apresentar suas defesas, instruída com a prova documental que pretender e, após devidamente analisada, será proferida a decisão.

§ 6º A multa será aplicada no mínimo, quando não houver dano considerável, com prejuízo ambiental grave, se aplicada sem notificação, em 50% se precedida de uma notificação e no máximo, quando precedida de duas notificações e o agente insistir em continuar loteamento clandestino, irregular ou em desacordo com a aprovação.

§ 7º Será considerado reincidente aquele que sofrer penalidade e incorrer em outras ilicitudes no mesmo loteamento ou em outro de sua responsabilidade.

Art. 65 Após a publicação desta Lei, a existência de arruamento, loteamento ou desmembramento de terreno, sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será notificado à regularização do empreendimento, com paralisação das obras, se for o caso, ou a recompor o solo e o dano que eventualmente causar ao meio ambiente, sem prejuízo da multa prevista, precedida de oportunidade de defesa em 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento da notificação, e se julgada procedente a ilegalidade apontada, terá o prazo 90 (noventa) dias para regularizar a situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos.

§ 1º. Não cumpridas às exigências constantes da Notificação de Embargo será lavrado o Auto de infração podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

§ 2º. As notificações, quando possível, serão formalizadas e enviadas, com Aviso de Recebimento – AR, por via postal.

§ 3º. Sempre que possível, antes de aplicada qualquer penalidade prevista nesta Lei, será o interessado notificado a comparecer para ajustamento de sua conduta ou recomposição de danos causados, cuja inércia no comparecimento ou defesa, justificará a aplicação das penalidades.

Art. 66 São passíveis de punição a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, o servidor público municipal que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito desta Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.



CÂMARA MUNICIPAL DE CARVALHÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS
“OLAVO CÂNDIDO DE CARVALHO”
CNPJ 09.087.153/0001-92

CAPÍTULO XII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 67 Os loteamentos e desmembramentos de terrenos efetuados sem aprovação do Município, inscritos no Registro de Imóveis ou não, em época anterior à presente Lei e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou parte, serão examinados por grupo de trabalho a ser designado pelo Chefe do Executivo, a fim de buscar a regularização.

§ 1º. A regularização de loteamento, desmembramento ou remembramento será precedida de Parecer Técnico conclusivo de aprovação ou de reprovação e, posteriormente, se aprovado, autorizado por Decreto do Executivo, que adotará o suporte técnico do setor de engenharia como sua motivação

§ 2º. A aprovação de regularização estará condicionada ao pagamento de multa, se já aplicada, prevista nesta Lei, à cessão de áreas de uso público, ou correspondente em dinheiro, a época das primeiras alienações, que poderá ser parcelado em, no máximo, 10 (dez) parcelas, atualizadas na forma da lei.

§ 3º. O Parecer técnico do setor de engenharia deverá constar as condições e justificativas, que poderão levar o Município a aprovar os loteamentos e desmembramentos irregulares ou clandestinos, que servirá de motivação do ato.

§ 4º. Caso o setor de engenharia, mediante Laudo Técnico, opine no sentido de que o loteamento ou desmembramento não possua condições de ser aprovado, encaminhará expediente ao Chefe do Executivo que poderá solicitar à Assessoria Jurídica a pleitear a anulação do mesmo, caso tenha sido registrado junto ao Registro de imóveis.

§ 5º. Somente será regularizado o loteamento irregular se o responsável atender a todas as notificações do Município, no sentido de informar e apresentar documentos relativos a eventual compromisso de venda, que somente poderão ser utilizados no procedimento de regularização, salvo se, por ordem judicial, tiver que apresentar ao Poder Judiciário ou nas hipóteses de descumprimento desta Lei, bem como prestar informações e documentos sobre a propriedade.



CÂMARA MUNICIPAL DE CARVALHÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS
“OLAVO CÂNDIDO DE CARVALHO”
CNPJ 09.087.153/0001-92

Art. 68 Os loteamentos aprovados ou empreendimentos já iniciados, que busquem a regularização, na forma desta Lei, serão respeitados, se atendidas às regras mínimas imposta pela Lei Federal nº. 6.766/79, ressalvados aqueles clandestinos destinados a chácaras de recreio que deverão promover a adequação a esta Lei.

Art. 69 As vias de circulação dos loteamentos, somente serão aprovadas, salvo as exceções expressas nesta Lei, se pavimentadas em peças pré-moldadas de concreto, bloquetes sextavados ou peças de pavimentação inter-travadas e no caso de pavimentação asfáltica esta, somente será permitida se o setor de engenharia aprovar e houver compensação em doação de terrenos, considerando a vida útil mais reduzida deste tipo de pavimentação.

Art. 70 As áreas consolidadas, cujos parcelamentos já foram implantados ou estejam em execução, se respeitadas as regras previstas na Lei Federal nº. 6.766/79 serão mantidos.

Art. 71 As disposições da Lei Municipal nº 973, de 18 de abril de 2007, são ratificadas e recepcionadas por esta Lei.

Art. 72 O Município instituirá área sem impermeabilização em lotes, a partir do momento em que a zona urbana contar com 10.000 (dez mil) habitantes, de acordo com Lei específica, de iniciativa obrigatória pelo Executivo, visando evitar desastres ou acidentes naturais por precipitação pluviométrica.

Art. 73 No âmbito do Município de Carvalhópolis, a obrigatoriedade da utilização de lâmpadas de LED (diodo emissor de luz) nas redes de iluminação pública, quando da implantação de novos loteamentos e empreendimentos imobiliários no Município.

§ 1º Compreende-se por rede de iluminação pública os equipamentos e aparelhos utilizados para realizar a iluminação de vias, logradouros e demais bens públicos, incluindo praças, parques, jardins, monumentos e assemelhados.

§ 2º O Município exigirá do loteador o cumprimento do disposto no "caput" deste artigo e a adequação de projetos ainda não executado na iluminação pública.

§ 3º Todos os materiais utilizados na implantação de novos loteamentos deverão estar de acordo com as normas da Associação brasileira de Normas Técnicas – ABNT e sua eficiência comprovada por órgão técnico credenciado pelo INMETRO.



CÂMARA MUNICIPAL DE CARVALHÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS
“OLAVO CÂNDIDO DE CARVALHO”
CNPJ 09.087.153/0001-92

Art. 74 Revogadas as disposições em contrário, especialmente as Leis Municipais nº 321, de 16 de outubro de 1979, e 1.225, de 6 de junho de 2017, esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Carvalhópolis, 04 de setembro de 2017.

Antônio Carvalho
Presidente

Adriane Rodrigues de Carvalho
Vice-Presidente

Aline Borges de Carvalho
Secretária