

Prefeitura Municipal de Monte Belo
Estado de Minas Gerais
Lei Nº 1.740 de 23.01.1996

Lei Nº 1.740/1996

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Município de Monte Belo-MG e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Monte Belo-MG, por seus representantes aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Capítulo I
Disposições Preliminares

Art. 1º- O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei, observadas as disposições da legislação Federal pertinente.

Art. 2º- O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento.

I- considera-se loteamento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

II- Considera-se desmembramento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Parágrafo Único – O desdobro de lotes será incluído na categoria dos desmembramentos.

Art. 3º- Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana.

Parágrafo Único – Consideram-se zonas urbanas ou de expansão urbana somente as áreas internas ao perímetro urbano definido em Lei Municipal.

Art. 4º- Além da restrição imposta no artigo anterior, não será permitido o parcelamento do solo:

I – em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, até que sejam tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – em terrenos declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

IV – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

Prefeitura Municipal de Monte Belo
Estado de Minas Gerais
Lei Nº 1.740 de 23.01.1996

V – em área de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até a sua correção.

Art. 5º- Nos itens I, II, e V do artigo anterior, as correções dos solos previstas para admitir o parcelamento serão comprovadas mediante laudo técnico e atestado de órgão competente definido pela Prefeitura Municipal, indicando que as restrições foram superadas e que a área oferece plenas condições sanitárias e de segurança para a ocupação urbana.

Capítulo II
Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamentos

Art. 6º- O percentual de áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser loteada conforme estabelece o Art. 4º, da Lei Federal 6766/79.

§ 1º - Da área total da gleba a ser loteada destinar-se-á, no mínimo:

- a) 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários;
- b) 10% (dez por cento) para espaços livres de uso público;
- c) 20% (vinte por cento) para as áreas destinadas ao sistema viário de circulação

§ 2º - Os loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000 m² (quinze mil metros quadrados) poderão ter os percentuais de área públicas reduzidos mediante decreto do executivo municipal.

§ 3º - Consideram-se **COMUNITÁRIOS** os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e esporte.

§ 4º - Consideram-se **ESPAÇOS LIVRES** de uso público as áreas destinadas a praças, jardins, parques e áreas verdes.

Art. 7º- A Prefeitura Municipal poderá, complementarmente, exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa “non aedificandi” destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo Único – Consideram-se **URBANOS** os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coletor de águas pluviais e rede telefônica.

Art. 8º- Os **ESPAÇOS LIVRES** de uso público deverão ter, superfícies suficientes para que se possa inscrever um círculo com raio de, no mínimo, 6 m (seis metros) e que sejam compatíveis com sua destinação.

Prefeitura Municipal de Monte Belo
Estado de Minas Gerais
Lei N° 1.740 de 23.01.1996

Art. 9º- A localização dos equipamentos comunitários será determinada pela Prefeitura, devendo atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

- I- situar-se junto avia de circulação oficial;
- II- situar-se em área com declividade máxima de 30% (trinta por cento);
- III- ter área para a construção de equipamento de, no mínimo, 150 m² (cento e cinqüenta metros quadrados) e frente com largura mínima de 10 (dez) metros.

Art. 10- Salvo índices e vigências da legislação específica, será obrigatória a reserva de faixa “non aedificandi” nas seguintes situações:

- I- ao longo das águas correntes e dormentes desde o seu novel mais alto, reserva de faixa de, no mínimo, 30 metros de cada lado;
- II- ao longo das rodovias federais e estaduais, reserva de faixa de, no mínimo, 20 metros em cada lado, medidos a partir do limite da área de domínio da rodovia;
- III- ao longo de dutos e ferrovias, reserva de faixa de, no mínimo, 15 metros de cada lado, medida a partir do limite da área de domínio.

Art. 11- Os lotes terão área e testada mínimas definidas em função do modelo de parcelamento (MP) estabelecido no quadro que se segue:

Modelos (MP)	Área do Lote (m²)	Testada Mínima Correspondente (m)
MP 1	De 170 a 260	10,0
MP 2	De 261 a 360	12,0
MP 3	De 361 a 540	12,0
MP 4	De 541 a 720	15,0
MP 5	De 720 a 1.200	20,0
MP 6	Acima de 1.200	30,0

Art. 12- O comprimento das quadras não poderá ser superior a 140 m (cento e quarenta metros) e largura máxima de 60 m (sessenta metros).

Art. 13- Todos os lotes terão, necessariamente, testada confrontando com pelo menos, uma via publica, não sendo permitidos lotes encravados.

Capítulo III
Do Sistema Viário

Art. 14- As vias de circulação se classificam da seguinte forma:

I- **Vias Principais:** são aquelas que, desempenhando funções de distribuição geral, estabelecem ligações entre as principais áreas urbanas, com as seguintes indicações:

- b) Faixas de transito: 2

Prefeitura Municipal de Monte Belo
Estado de Minas Gerais
Lei Nº 1.740 de 23.01.1996

- c) Largura da faixa de transito: 3,50 m
- d) Chapa total de transito: 7 m
- e) Passeio mínimo: 1,50 m
- f) Faixa de estacionamento: 2 x 3,50 m (podendo ser perpendicular ou em 45 graus com relação ao leito da via.
- g) separador mediano (canteiro central mínimo): 1,50 m
- h) Rampas no Maximo de 8 (oito) não excedendo os limites de 15% a 20%, e desde de que o trecho não seja superior a 60 metros.

II- Vias Secundarias ou Coletoras: são aquelas que, desempenhando a função de penetração, estabelecem a interligação da trama local com o sistema de vias principais, com as seguintes indicações:

- a) Faixas de transito: 2
- b) Largura da faixa de transito: 3,0 m;
- c) Chapa total de transito: 6,0 m
- d) Passeio mínimo: 1,5 m
- e) Rampas no Maximo de 6 (seis) não excedendo de 15%, desde que o trecho não seja superior a 60 metros.

III- Vias Locais: são aquelas que, atendendo as área restritas, desempenham a função de circulação local e se subdividem em vias locais sem separador mediano, vias de pedestre e vias sem saída, com as seguintes indicações:

- a) Faixa de transito: 2
- b) Largura da faixa: 2,50 m
- c) Chapa total de transito: 5,0 m
- d) Passeio mínimo: 1,50 m
- e) Rampa no máximo de 4 (quatro) não excedendo a 15%, desde que o trecho não seja superior a 30 metros.

Art. 15- Cada umas das vias de circulação terá suas características geométricas, seção transversal tipo inclinação de rampa de acordo com o que estabelece o Art. Anterior.

Art. 16- Nos projetos de loteamento, as novas vias deverão apresentar concordância com o sistema viário adjacente, dando, sempre que possível, prosseguimento à malha viária implantada.

Art. 17- As vias de circulação deverão adaptar-se às condições topográficas do terreno, em harmonia com o sistema viário envolvente.

Parágrafo Único- As vias de circulação terão no mínimo 10 metros de largura com o leito não inferior a 7 metros.

Prefeitura Municipal de Monte Belo
Estado de Minas Gerais
Lei Nº 1.740 de 23.01.1996

Art. 18- As vias existentes na área a ser parcelada deverão se adequar às dimensões previstas no Artigo 14 desta Lei.

Capitulo IV
Da Infra-Estrutura Exigível

Art. 19- Os loteamentos deverão atender ao padrão de urbanização indicado neste artigo, mediante a execução de, pelo menos, as seguintes obras, de acordo com as especificações técnicas fornecidas pelo órgão competente:

- I- abertura de vias, colocação de meio-fio e sarjetas com respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;
- II- drenagem e esgotamento de águas pluviais;
- III- demarcação de quadras, lotes e logradouros;
- IV- rede energia elétrica;
- V- rede de abastecimento de água;
- VI- rede esgoto sanitário.

Parágrafo Único- Para a modalidade de loteamento MP-4, além das obras exigíveis no itens anteriores, serão acrescentadas as seguintes obras:

- I- obras de contenção de encostas.

Capitulo V
Do Projeto de Loteamento

Art. 20- Para a aprovação do projeto, o interessado deverá apresentar à Prefeitura Municipal documentos e o projeto contendo os desenhos e memorial descritivo, em 3 (três) copias e 1 (um) original, assinados pelo proprietário e por profissional habilitado.

- I- Os documentos constarão de:
 - a) requerimento assinado pelo proprietário;
 - b) titulo de propriedade da área, registrado no cartório de registro de imóveis, certidão negativa de ônus reais da área objeto do pedido;
 - c) certidão negativa de debito municipal do últimos 5 (cinco) anos, que incidam sobre a área a ser loteada;

- II- Os desenhos na escala de 1:1.000 (um por mil) conterão, pelo menos:
 - a) planta do imóvel, contendo as curvas de nível com equidistância vertical de 1 (um) metro, a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, os cursos d'água, bosques, reservas florestais e construções existentes no local.
 - b) A subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, áreas e numeração;
 - c) O sistema de vias com a respectiva hierarquia;
 - d) Projeto completo da rede de esgoto sanitário;

Prefeitura Municipal de Monte Belo
Estado de Minas Gerais
Lei N° 1.740 de 23.01.1996

- e) Projeto do sistema de energia elétrica.
- f) As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, área, pontos de tangencia e ângulos centrais das vias;
- g) Os perfis longitudinais e seções transversais de 20 (vinte) em 20 (vinte) metros de todas as vias de circulação e praças, em escalas horizontal de 1:1.000 (um por mil), e vertical de 1:100 (um por cem)
- h) Projeto completo do sistema de esgotamento de águas pluviais, com o dimensionamento de coletores, contendo os diâmetros, as declividades e a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento;
- i) Projeto completo da rede de distribuição de água, com a indicação da fonte de abastecimento.

III- O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

- a) a descrição sucinta do loteamento, com suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- b) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;
- c) a indicação das áreas públicas que passarão ao município no ato de registro do loteamento assim como as áreas caucionadas;
- d) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências;
- e) quadro geral contendo o total de lotes e a distribuição das áreas destinadas ao sistema viário, aos lotes, aos equipamentos urbanos e comunitários, aos espaços livres de uso público e a área total do terreno.

IV- Cronograma físico da execução das obras exigidas conforme artigo 19 desta lei.

Art. 21- Será exigida do proprietário a caução de 10% (dez por cento) dos lotes para garantia da execução das obras exigidas e constantes do cronograma físico.

Parágrafo Único- A liberação dos lotes caucionados dar-se-á em partes vinculada ao cumprimento das etapas do cronograma devidamente comprovadas.

I- O requerente proprietário do loteamento assinará termo de caução e obrigação perante a Prefeitura Municipal.

II- O termo de caução e obrigação será devidamente averbado em cartório competente.

Capítulo VI
Da Aprovação do Projeto

Art. 22- Apresentado o projeto de loteamento com todos os elementos exigidos, a Prefeitura Municipal terá um prazo de 60 (sessenta) dias contados a partir da data do protocolo do projeto para aprovar ou rejeitar o projeto de loteamento.

Prefeitura Municipal de Monte Belo
Estado de Minas Gerais
Lei Nº 1.740 de 23.01.1996

Parágrafo Único- Haver interrupção do prazo definido neste artigo nos casos em que se fizer necessária a consulta a outros órgãos Federais ou Estaduais, especificamente quando for obrigatório o exame e a anuência previa do Estado ao projeto, conforme especifica o art. 13 da Lei Federal nº 6.766/79.

Art. 23- O prazo máximo para a execução das obras será de 4 (quatro) anos, improrrogável, contado a partir da data de aprovação final do projeto de loteamento.

Título VII
Do Projeto de Desmembramento

Art. 24- O projeto de desmembramento deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura Municipal, contendo 3 (três) copias e 1 (um) original instruído de desenhos e documentos , assinados pelo proprietário e por profissional habilitado.

I- A documentação constará de :

- a) requerimento assinado pelo proprietário;
- b) titulo de propriedade registrado no cartório imobiliário;
- c) certidão negativa de ônus reais;
- f) certidão negativa de débitos municipais dos últimos 5 (cinco) anos, que incidam sobre o imóvel.

III- Os desenhos constarão de:

- a) planta em escala de 1:1000(um por mil), contendo a divisão de lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- b) a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- c) a indicação do tipo de uso predominante no local.

Art. 25- Aplicam-se aos desmembramentos, os procedimentos e prazos estabelecidos no artigo 20 desta lei para aprovação de loteamentos.

Art. 26- Os lotes resultantes de desmembramentos terão área mínima de 100m² (cem metros quadrados) e frente mínima de 5 m (cinco metros).

Art. 27- Quando a área total desmembrada for superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) destinar-se-ão 5% (cinco por cento) da area para equipamentos comunitários.

Parágrafo Único- Realizado o desmembramento do terreno por etapas considerar-se-á a soma das áreas das etapas para efeito do disposto no presente artigo.

Capítulo VIII
Das Disposições Penais

Art. 28- Constitui crime contra a administração publica:

Prefeitura Municipal de Monte Belo
Estado de Minas Gerais
Lei N° 1.740 de 23.01.1996

I- dar inicio, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para quaisquer fins, sem autorização da Prefeitura ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas federais e estaduais;

II- a venda de lotes de parcelamento sem previa e definitiva aprovação da Prefeitura Municipal.

Art. 29- O parcelamento que infringir as disposições do artigo 26 desta Lei, além das penalidades previstas na Lei Federal 6766/79, ficará sujeito a uma multa de 20 UFM (Unidades Fiscais vigentes no Município), e terá que desfazer quaisquer obras executadas, devolvendo à área todas as características iniciais.

I- sempre que as obras estiverem em desacordo com o que estabelece esta Lei a obra poderá ser embargada, a juízo do órgão municipal.

II- O embargo sempre será acompanhado de intimação prévia, com o prazo fixado para regularização em 30 (trinta) dias.

III- As infrações a esta Lei, quando reincidentes por mais de 3(três) vezes poderá provocar o embargo definitivo do empreendimento.

Parágrafo Único- A infração a qualquer dispositivos desta Lei acarreta sem prejuízos das medidas de natureza civil e criminal previstas na Lei 6766/79.

Capitulo IX
Das Disposições Finais

Art. 30- O Poder Executivo municipal definirá, por regulamento, o órgão ou comissão competente para o exercício das funções referentes à aplicação desta Lei.

Art. 31- O registro do parcelamento e os contratos de compra e venda serão efetuados de acordo com as normas estabelecidas no Art. 6° da Lei Federal 6766/79.

Art. 32- Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrario.

Monte Belo – MG, 23 de Janeiro de 1996.

Prefeitura Municipal de Monte Belo
Estado de Minas Gerais
Lei N° 1.740 de 23.01.1996

Valdevino de Souza
Prefeito Municipal