



# PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

## LEI COMPLEMENTAR N°155, DE 28 DE AGOSTO DE 2.008.

(Projeto de Lei Complementar do Executivo nº023/2008, de autoria da Prefeita, Jussara Menicucci de Oliveira)

### DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E O CONTROLE DA EXPANSÃO URBANA NO MUNICÍPIO DE LAVRAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

O povo do município de Lavras, por seus representantes aprova, e eu, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

#### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º** - O parcelamento do solo em Lavras será feito por meio de loteamento ou desmembramento e será regido por esta Lei, pela Lei Federal nº 6766, de 19 de dezembro de 1979 e pela Lei Federal nº 9785, de 29 de janeiro de 1999.

**§1º** - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinada à edificação, que implique na abertura, no prolongamento, na modificação ou na ampliação de vias de circulação ou de logradouros públicos.

**§2º** - Considera-se desmembramento a subdivisão de glebas em lotes destinada à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, na modificação ou na ampliação dos existentes.

**Art. 2º** - Qualquer modalidade de parcelamento do solo se submeterá à apreciação prévia da Prefeitura e essa apreciação deverá ser precedida por licenciamento ambiental pelo Conselho Estadual de Política Ambiental (COPAM) ou pelo Conselho municipal competente, nos termos das Deliberações Normativas COPAM Nº 74 de 09 de setembro de 2004 e Nº 58 de 28 de novembro de 2002.

**§1º** - Para efetivação do controle ambiental, deverão ser apresentados ao município:

I. estudos ambientais constituídos por diagnóstico sucinto da área e seu entorno, identificação de impactos e propostas de medidas mitigadoras e/ou compensatórias;

II. laudo geotécnico, assinado por profissional habilitado, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), comprovando capacidade de suporte do solo;

III. parecer técnico, emitido pelo órgão florestal competente, relativo ao meio biótico.

**§2º** - A supressão de vegetação nativa em área de preservação permanente somente poderá ser autorizada em caso de utilidade pública ou de interesse social, nos termos da Resolução CONAMA Nº 369, de 28 de março de 2006.

**§3º** - A supressão de vegetação em área de preservação permanente dependerá de autorização prévia do órgão fundamentada em parecer técnico.

**Art. 3º** - O parcelamento do solo para fins urbanos somente será permitido na Zona Urbana (ZU), na Zona de Expansão Urbana (ZEU) e nas Zonas Urbanas Especiais (ZUE), quando criadas, estabelecidas pelo Plano Diretor e por leis municipais específicas.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

**Art. 4º** - Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos na Zona Rural (ZR).

**Art. 5º** - Não será permitido o parcelamento de áreas:

I. necessárias à preservação ambiental, à defesa do interesse cultural e/ou paisagístico;

II. sem condições de acesso por via do sistema viário oficial e/ou atendimento por infra-estrutura sanitária adequada;

III. cujas condições geológicas não aconselham a edificação;

IV. cuja declividade natural seja igual ou superior a 30% (trinta por cento);

V. que apresentem problemas de erosão em sulcos e voçorocas, até sua estabilização e recuperação;

VI. que tenham sido aterradas com material nocivo à saúde pública;

VII. que apresentem condições sanitárias inadequadas devido à poluição, até a correção do problema;

VIII. alagadiças ou contíguas a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, sem a prévia autorização das autoridades competentes, respeitando-se as faixas não edificáveis definidas na legislação ambiental;

**§1º** - O parcelamento do solo deverá atender à função social da cidade e da propriedade, de acordo com as determinações do Plano Diretor.

**§2º** - Caso o parcelamento de áreas alagadiças ou sujeitas à inundação seja autorizado nos termos do inciso VIII do "caput" deste artigo, ele deve ser precedido pela execução de projeto de drenagem da gleba, devidamente aprovado e licenciado pelos órgãos competentes.

## CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS DO LOTEAMENTO

**Art. 6º** - Os lotes atenderão aos seguintes requisitos urbanísticos:

I. apresentar área mínima de 300m<sup>2</sup> ( trezentos metros quadrados) e frente mínima de 10m (dez metros);

II. ter pelo menos uma testada voltada para a via pública, vedada a testada única para vias especiais;

III. ter comprimento de, no máximo, 5 (cinco) vezes a sua largura;

IV. não pertencer a mais de um loteamento.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

**Art. 7º** - As quadras deverão ter comprimento máximo de 250m (duzentos e cinqüenta metros) e serão concordadas nas esquinas por um arco circular mínimo de 5m (cinco metros).

**Art. 8º** - As áreas públicas dos loteamentos atenderão aos seguintes requisitos urbanísticos:

I. o percentual de áreas destinadas ao domínio público deverá ser de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser loteada, e serão transferidas ao domínio público no ato de registro do parcelamento;

II. a localização das vias principais e das áreas destinadas a equipamento públicos urbanos e comunitários e das áreas destinadas a espaços livres de uso público será determinada pela Prefeitura nas diretrizes, com fundamento em critérios locacionais justificados;

III. o percentual de áreas destinadas a equipamentos públicos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público será de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da gleba loteada;

IV. todo parcelamento conterá área(s) destinada(s) a praça pública, na proporção de 5% (cinco por cento) da área total parcelada, incluídos no percentual referido no inciso anterior;

V. 20% (vinte por cento) da superfície de cada área destinada a equipamento público urbano ou comunitário, e transferida ao domínio público no ato de registro do parcelamento, apresentará declividade natural do terreno menor ou igual a 15% (quinze por cento);

VI. as áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários transferidas ao município terão, no mínimo, 12m (doze metros) de frente para logradouro público;

VII. as áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos e comunitários não poderão ser cortadas por cursos d'água, valas, linhas de transmissão, alta tensão e outros;

VIII. os espaços livres de uso público e as áreas de preservação permanente que fizerem divisas com lotes serão separadas destes mesmos lotes por via de pedestre pavimentada e iluminada com largura mínima de 3m (três metros);

IX. as vias públicas de circulação se articularão com as vias adjacentes, existentes ou projetadas e aprovadas, formando um sistema hierarquizado conforme os parâmetros estabelecidos no Anexo I - Parâmetros Geométricos das Vias desta Lei;

X. caso as vias existentes tenham dimensões menores que a exigida, a articulação será feita por meio de rotatória ou praça;

**§1º** - Consideram-se equipamentos urbanos os equipamentos públicos dos sistemas de abastecimento de água, de coleta e tratamento esgotos, de limpeza pública e destinação final de resíduos, de fornecimento de energia elétrica e de gás canalizado, de coleta de águas pluviais, de segurança e transportes públicos e do sistema de telefonia.

**§2º** - Consideram-se equipamentos comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

**§3º** - Consideram-se espaços livres de uso público as áreas destinadas a praças, jardins e parques que deverão distribuir-se pelo loteamento atendendo a critérios locacionais que privilegiem o melhor atendimento aos futuros moradores.

**§4º** - As áreas destinadas a equipamentos públicos urbanos e comunitários, as destinadas a espaços livres de uso público e as destinadas a circulação devem constar no projeto de loteamento e no memorial descritivo.

**§5º** - Não serão aceitos no cálculo do percentual de áreas públicas:

I. as áreas de servidão de linhas de transmissão de energia elétrica e faixas de domínio de rodovias;

II. as áreas não parceláveis e não edificáveis previstas no artigo 5º desta Lei.

**§6º** - Não serão computadas como áreas verdes as nesgas de terras, cantos de quadras e os canteiros centrais ao longo de vias ou dentro das rotatórias de tráfego.

**Art. 9º** - Nos parcelamentos realizados ao longo das faixas de domínio público de rodovias, será reservada uma faixa não edificável de 15m (quinze metros) de largura de cada lado das faixas de domínio, salvo maiores exigências da legislação específica, onde devem ser implantadas vias marginais.

**§1º** - Nenhuma divisa de lote pode ser lindeira à rodovia.

**§2º** - A articulação do sistema viário do parcelamento com a rodovia deve ser submetida à aprovação do órgão competente.

**§3º** - Caso não seja possível implantar a via marginal, a faixa não edificável de 15m (quinze metros) ao longo da faixa de domínio da rodovia será vegetada.

**Art. 10** - Nos parcelamentos de interesse social, de exclusiva iniciativa e responsabilidade da Prefeitura, serão aceitos os seguintes parâmetros:

I. lote mínimo de 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), com frente mínima de 10m (dez metros), desde que a declividade natural do terreno seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) e as condições geológicas apresentadas garantam a estabilidade das edificações;

II. vias locais com seção transversal mínima de 11m (onze metros), sendo que, neste caso, a faixa de rolamento medirá 7m (sete metros) e os passeios medirão 2,5m (dois metros e cinqüenta centímetros) de cada lado, desde que articuladas por via coletora com seção transversal mínima de 15 (quinze metros).

**Parágrafo único** - Para efeito desta Lei, considera-se de interesse social os parcelamentos destinados à população carente, cuja renda familiar não exceda o limite estabelecido pelos programas municipais de habitação popular.

**Art. 11** - Nos loteamentos destinados exclusivamente ao uso industrial, com lotes iguais ou superiores a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), aplicam-se os seguintes requisitos:

I. as áreas destinadas ao uso público somarão, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total da gleba;





# PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

II. das áreas mencionadas no inciso anterior, 5% (cinco por cento) serão destinados aos equipamentos urbanos e comunitários e a espaços livres de uso público;

III. os parcelamentos destinados exclusivamente ao uso industrial serão separados das áreas vizinhas por uma área verde efetivamente vegetada de, no mínimo, 20m (vinte metros) de largura, a qual será aceita no cálculo do percentual de áreas públicas.

## CAPÍTULO III DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DOS LOTEAMENTOS

**Art. 12** - O parcelamento somente será admitido e aprovado se, de acordo com o planejamento municipal:

I. subordinar-se às necessidades locais, inclusive quanto à destinação e utilização das áreas, de modo a permitir o desenvolvimento sustentável, conforme as diretrizes do Plano Diretor;

II. não provocar sobrecarga na infra-estrutura já instalada.

**Art. 13** - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado solicitará à Prefeitura, por meio da abertura de processo administrativo, a definição das diretrizes para o empreendimento, apresentando para este fim:

I. requerimento que informe o tipo de uso a que o loteamento se destinará;

II. título de propriedade do imóvel ou certidão atualizada de matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;

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

IV. certidão negativa de impostos municipais;

V. planta da gleba na escala 1:1.000 contendo:

a) as divisas da gleba definidas através de coordenadas UTM;

b) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;

c) curvas de nível de metro em metro;

d) estudo de declividade em manchas de 0 (zero) a 30% (trinta por cento), de 30% (trinta por cento) a 100% (cem por cento) e acima de 100% (cem por cento);

e) localização de áreas de risco geológico;

f) localização dos cursos d'água, nascentes, lagoas, áreas alagadiças e vegetação existente;

g) localização dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, e a indicação do(s) acesso(s) viário(s) pretendido(s) para o loteamento;

h) indicação das rodovias, dutos, linhas de transmissão, áreas livres de uso público, unidades de conservação,

i) equipamentos urbanos e comunitários e construções existentes dentro da gleba e nas suas adjacências, com as respectivas distâncias da gleba a ser loteada;

j) características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

**Art. 14** - Recebidas às informações relacionadas no artigo anterior, a Prefeitura expedirá as diretrizes municipais no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, indicando, nas plantas apresentadas pelo interessado, as diretrizes do projeto a ser elaborado, de acordo com o planejamento municipal, que conterão:

- I. a dimensão do lote mínimo a ser adotado;
- II. a diretriz e a classificação das principais vias de circulação, a serem projetadas, e sua articulação com o sistema viário municipal e regional;
- III. a indicação das áreas de preservação permanente e das áreas não edificáveis;
- IV. a localização aproximada dos terrenos destinados aos equipamentos públicos urbanos e comunitários e às áreas livres de uso público;
- V. a indicação da infra-estrutura a ser executada;
- VI. a indicação de obras e medidas necessárias para garantir a estabilidade dos lotes, áreas e vias.

**§1º** - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 4 (quatro) anos, contados da data de sua expedição.

**§2º** - Se, no decorrer desse período, o projeto do loteamento ainda não estiver aprovado, e sobrevier legislação que necessariamente imponha alteração nas condições fixadas na planta do loteamento, as diretrizes serão modificadas.

**Art. 15** - De posse das diretrizes, o interessado apresentará à Prefeitura o anteprojeto de loteamento cujos elementos estão discriminados no Anexo II - Elementos Constitutivos do Anteprojeto de Loteamento, desta Lei, acompanhado dos seguintes documentos e informações:

- I. informações apresentadas para solicitação das diretrizes;
- II. cópia das diretrizes municipais;
- III. certidão de registro do imóvel ou cópia autenticada da mesma;
- IV. certidão negativa de tributos municipais;
- V. certidão negativa de ônus reais sobre o imóvel, atualizada ou cópia autenticada da mesma;
- VI. cópia xerox da carteira de identidade do(s) proprietário(s) ou representante(s) legal(is);
- VII. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do profissional responsável, referente ao projeto de parcelamento.

**Parágrafo único** - Caso o(s) proprietário(s) ou representante(s) legal(is) seja pessoa jurídica, anexar contrato social ou alteração do mesmo.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

**Art. 16** - Elaborado o anteprojeto, o interessado será encaminhado ao órgão ambiental competente para verificação da viabilidade ambiental e locacional do parcelamento.

**§1º** - Caso o parcelamento esteja sujeito ao licenciamento estadual, deverá ser obtida a Licença Prévia (LP).

**§2º** - Caso o parcelamento esteja sujeito ao controle ambiental municipal, deverá ser obtido o documento correspondente à Licença Prévia (LP) no âmbito do município.

**Art. 17** - Comprovada a viabilidade ambiental e locacional do parcelamento, a Prefeitura se pronunciará no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias sobre a aceitação ou rejeição da concepção urbanística e sanitária do loteamento.

**§1º** - Depois de analisado pela Prefeitura, o anteprojeto será devolvido ao interessado com a indicação das alterações, correções ou complementações necessárias para a elaboração do projeto final.

**§2º** - A contagem do prazo referido no "caput" deste artigo interrompe-se durante o período utilizado pelo interessado para executar alterações, correções ou prestar informações solicitadas pela Prefeitura.

**§3º** - Transcorrido o prazo determinado sem manifestação da Prefeitura, o projeto será considerado rejeitado, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão, nos termos das Leis Federais 6766, de 19 de dezembro de 1979 e 9785, de 29 de janeiro de 1999.

**Art. 18** - Aceita a concepção urbanística e sanitária do loteamento, o interessado terá o prazo de 120 (cento e vinte) dias para elaborar os projetos executivos do parcelamento, com as alterações, correções ou complementações solicitadas pela Prefeitura, sob pena de caducidade do requerimento.

**Art. 19** - O projeto final de loteamento composto dos projetos urbanístico e geométrico, devidamente assinados pelo(s) proprietário(s) e pelo responsável técnico registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA), será entregue à Prefeitura no formato padrão, em 04 (quatro) vias, sendo 01 (uma) via original, 02 (duas) cópias impressas e 01(uma) cópia digital, e será composto por:

I. cópia do título de propriedade do imóvel em que conste a correspondência entre a área real e a mencionada nos documentos;

II. certidão negativa dos tributos municipais;

III. projeto do parcelamento com os elementos discriminados no Anexo III - Elementos Constitutivos do Projeto Executivo de Loteamento.

**§1º** - Os projetos de loteamento serão elaborados em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, normas municipais e condicionantes ambientais estabelecidas.

**§2º** - Todos os projetos deverão ser assinados pelo profissional(is) responsável(eis) por sua execução e deverão vir acompanhados pela respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).





# PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

**Art. 20** - Elaborado o projeto urbanístico e projetos complementares executivos, o interessado será encaminhado ao órgão ambiental competente para obtenção da autorização ambiental correspondente à fase de instalação.

**§1º** - Caso o parcelamento esteja sujeito ao licenciamento estadual, deverá ser obtida a Licença de Instalação (LI).

**§2º** - Caso o parcelamento esteja sujeito ao controle ambiental municipal, deverá ser obtido o documento correspondente à Licença de Instalação (LI) no âmbito do município.

**Art. 21** - Obtida a autorização ambiental correspondente à fase de instalação, a Prefeitura examinará o projeto final completo e se pronunciará no prazo de 90 (noventa) dias sobre a aceitação ou rejeição do projeto apresentado, descontados os dias utilizados pelo interessado para executar alterações, correções ou prestar informações solicitadas pela Prefeitura Municipal.

**§1º** - O interessado terá o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias para executar alterações, correções ou prestar informações solicitadas pela Prefeitura Municipal, sob pena de caducidade do requerimento.

**§2º** - Transcorrido o prazo determinado sem manifestação da Prefeitura Municipal, o projeto será considerado rejeitado, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão.

**§3º** - Aprovado o projeto final pela Prefeitura Municipal, serão fornecidas ao interessado, duas cópias do ato de aprovação e duas vias das peças do projeto, uma das quais será encaminhada ao Cartório de Registros de Imóveis.

**Art. 22** - Após a aprovação do loteamento, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data do decreto de aprovação do parcelamento, o interessado o protocolará no Cartório de Registros de Imóveis da Comarca, sob pena de caducidade da aprovação.

**§1º** - A aprovação será precedida da efetivação da garantia para execução das obras do loteamento, conforme artigo 24 desta Lei.

**§2º** - O interessado apresentará ao Cartório de Registros uma via do decreto de aprovação e uma cópia do projeto completo, inclusive memorial descritivo e cronograma para efetivação do registro.

**§3º** - As áreas destinadas ao sistema de circulação, equipamentos públicos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público passam ao domínio público no ato do registro do parcelamento.

**Art. 23** - A modificação de loteamento corresponde à aprovação de um novo projeto de parcelamento, nos termos estabelecidos por esta Lei.

**§1º** - A modificação de loteamento, já aprovado e registrado, que implique em alteração de áreas públicas, depende de prévio exame e de Lei autorizativa da Câmara Municipal.

**§2º** - Não será permitida a modificação de parcelamento que resulte em desconformidade com os parâmetros urbanísticos determinados pela legislação municipal.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

## CAPÍTULO IV DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

**Art. 24** - Em qualquer loteamento é obrigatória a execução, pelo loteador e às suas expensas, das seguintes obras de urbanização, de acordo com os projetos aprovados pela Prefeitura, dentro do prazo máximo de 4 (quatro) anos:

I. das vias de circulação interna e de articulação com a rede viária existente;

II. da pavimentação de todo o sistema viário;

III. da demarcação no local de todos os lotes, logradouros, áreas públicas e comunitárias;

IV. do sistema de abastecimento d'água, de acordo com as normas e padrões técnicos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e pela empresa concessionária dos serviços;

V. do sistema de coleta e tratamento de esgotos sanitários, de acordo com as normas e padrões técnicos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e pela empresa concessionária dos serviços, nos termos do artigo 9º da Deliberação normativa COPAM Nº 58, de 28 de novembro de 2002;

VI. da infra-estrutura para fornecimento de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com as normas e padrões estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e pela concessionária dos serviços;

VII. da arborização das vias e tratamento paisagístico das praças públicas, com projeto de um profissional habilitado.

**§1º** - Observadas as características do loteamento, a Prefeitura exigirá do loteador a execução de obras não discriminadas neste artigo, que sejam consideradas necessárias, tais como recuperação de áreas degradadas ou obras de contenção, devidamente comprovadas por laudo técnico específico.

**§2º** - Na execução de loteamentos de interesse social, a critério dos órgãos municipais competentes, poderão ser estabelecidas parcerias entre o Poder Público e o loteador, onde a Prefeitura executará parte das obras, recebendo em troca lotes a serem utilizados nos programas municipais de habitação, sendo que o valor dos lotes a serem recebidos equivalerá ao valor das obras executadas pelo Executivo Municipal.

**Art. 25** - A execução das obras de urbanização será garantida pelo depósito, confiado ao município, do valor a elas correspondente, em forma de fiança bancária, espécie ou hipoteca de lotes, cujo valor será avaliado, segundo técnica pericial, a partir do preço de lotes da mesma região, no momento da aprovação do loteamento.

**§1º** - A efetivação da garantia precederá o registro do loteamento, no Cartório de Registros de Imóveis, bem como o início das respectivas obras de urbanização.

**§2º** - Estando as obras executadas, vistoriadas e aceitas, conforme os projetos e o respectivo cronograma, pela Prefeitura e pelas concessionárias dos serviços instalados, serão restituídos 70% (setenta por cento) do valor do depósito.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

**§3º** - O restante do depósito será restituído 01 (um) ano após a aceitação das obras do loteamento, conforme §2º do artigo 26 desta Lei.

**§4º** - A liberação dos primeiros 70% (setenta por cento) do depósito pode ser parcelada no valor correspondente às etapas executadas, na medida em que as obras forem sendo executadas, vistoriadas e aceitas pela Prefeitura e pelas concessionárias dos serviços instalados.

**§5º** - Para implementação da liberação parcelada, será elaborado um orçamento que discrimine o valor de cada etapa das obras.

**Art. 26** - As obras de execução de um loteamento só serão iniciadas após a emissão do respectivo alvará pela Prefeitura.

**§1º** - A execução das obras de instalação de um loteamento será fiscalizada pela Prefeitura, devendo o interessado, obrigatoriamente, comunicar seu início ao setor competente.

**§2º** - Concluídas as obras, conforme esta Lei e o projeto aprovado, a Prefeitura expedirá o respectivo Termo de Verificação de Execução de Obras, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

**§3º** - Transcorrido o prazo determinado sem manifestação da Prefeitura, as obras serão consideradas recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão, nos termos das Leis Federais 6766, de 19 de dezembro de 1979 e 9785, de 29 de janeiro de 1999.

**Art. 27** - A responsabilidade do loteador pela segurança e solidez das obras de urbanização persistirá pelo prazo definido no Código Civil Brasileiro e no Código de Defesa do Consumidor.

**Parágrafo único** – A fiscalização e o acompanhamento da execução das obras pela Prefeitura são exercidas no interesse público, não excluindo nem reduzindo a responsabilidade do loteador, perante qualquer pessoa por qualquer irregularidade.

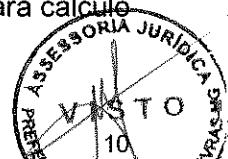
## CAPÍTULO V DO DESMEMBRAMENTO

**Art. 28** - Aplicam-se ao desmembramento as condicionantes expressas nos artigos 6º, 8º e 9º, excetuados os incisos IX e X do artigo 8º.

**Art. 29** - Os desmembramentos estão sujeitos à transferência para o município de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área da gleba.

**§1º** - A transferência não se aplica a glebas com área inferior a 7.200m<sup>2</sup> (sete mil e duzentos metros quadrados).

**§2º** - Em glebas com área inferior a 18.000m<sup>2</sup> (dezoito mil metros quadrados) é facultado substituir a transferência prevista no "caput" por pagamento em espécie, calculando-se seu valor através da Planta de Valores de Terrenos (PVT), usada para cálculo do Imposto sobre Transmissão Inter-Vivos de Bens Imóveis (ITBI).





# PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

**Art. 30** - O pedido de aprovação de desmembramento será apresentado através dos seguintes documentos:

- I. requerimento assinado pelo proprietário da gleba, informando a que tipo de uso o desmembramento se destinará;
- II. título de propriedade do imóvel ou certidão atualizada de matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;
- III. histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;
- IV. certidão negativa de débitos municipais;
- V. proposta de desmembramento, assinada pelo(s) proprietário(s) e pelo responsável técnico, na escala 1:1000, no formato padrão, em 04 (quatro) vias, sendo 01 (uma) original, 02 (duas) cópias impressas e 01 (uma) cópia digital, contendo a situação atual da gleba e a subdivisão pretendida para a gleba, onde constem:
  - a) a indicação de cursos d'água, nascentes, mananciais, áreas de servidão e não edificáveis, confrontações e divisas da área loteada e orientação;
  - b) os lotes com numeração e dimensões;
  - c) as vias lindeiras com as respectivas seções transversais cotadas;
  - d) a projeção das edificações existentes, se for o caso;
  - e) as áreas a serem transferidas para o município, se for o caso.
  - f) o comprovante da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) relativa aos projetos.

**Parágrafo único** - Para áreas específicas, a critério da Prefeitura, poderão ser solicitados outros documentos e informações, além dos relacionados no "caput" do presente artigo.

**Art. 31** - A Prefeitura tem o prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data do protocolo, para aprovação do projeto, interrompendo-se esse prazo durante o período necessário ao atendimento de eventuais exigências que forem feitas ao loteador.

**Parágrafo único** – Os desmembramentos com área acima de 7.200m<sup>2</sup> (sete mil e duzentos metros quadrados) propostos para áreas de interesse cultural, paisagístico e/ou ambiental, sujeitam-se ao controle ambiental por parte dos órgãos municipais competentes.

**Art. 32** - Licenciado se for o caso, e aprovado, o projeto de desmembramento deverá ser protocolado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, pelo interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data do decreto de aprovação, sob pena de caducidade da aprovação.

## CAPÍTULO VI DO FECHAMENTO DE LOTEAMENTOS

**Art. 33** - Considerando-se o interesse público, um loteamento pode ser fechado, a partir do pedido da respectiva Associação de Moradores do Bairro por meio de concessão de uso exclusivo de bens públicos ali localizados.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

**§1º** - Só serão fechados loteamentos quando isto não acarretar prejuízo à articulação viária, ao acesso a bens públicos, à integração da cidade ou ao planejamento urbano.

**§2º** - A concessão de uso exclusivo será precedida da desafetação dos bens públicos municipais ali existentes, através de lei autorizativa da Câmara Municipal.

**§3º** - Desaparecendo o interesse público, a concessão de uso exclusivo será revogada sem qualquer indenização.

**Art. 34** - Num loteamento onde existam bens de propriedade estadual ou federal será necessária a anuênciia prévia do Estado ou União, conforme o caso.

**§1º** - Os proprietários do loteamento fechado são responsáveis pela guarda e conservação do patrimônio público entregue ao seu uso.

**§2º** - Quaisquer danos ocorridos durante o tempo da concessão serão resarcidos pelos beneficiários.

**§3º** - A qualquer tempo, o Poder Público terá acesso ao loteamento fechado.

**Art. 35** - O contrato de uso exclusivo dos bens públicos estabelecerá os requisitos urbanísticos e administrativos para o fechamento do loteamento, além dos direitos e obrigações das partes, devendo esclarecer se a outorga será por tempo definido ou indeterminado:

**§1º** - A outorga será obrigatoriamente remunerada.

**§2º** - A outorga será obrigatoriamente modificável e revogável unilateralmente, assim que o interesse público o exigir.

**§3º** - A Prefeitura Municipal não prestará qualquer serviço de limpeza, manutenção ou conservação nos loteamentos fechados.

**§4º** - Qualquer modificação ou obra a ser executada em áreas de uso público internas ao loteamento fechado, concedidas para uso exclusivo dos moradores, será previamente anuída pela Prefeitura.

**§5º** - Com a extinção da outorga, as benfeitorias executadas integrarão o patrimônio do município, sem qualquer indenização.

## CAPÍTULO VII DOS CONDOMÍNIOS IMOBILIÁRIOS

**Art. 36** - A instalação de condomínios imobiliários destina-se a abrigar edificações residenciais assentadas em um terreno sob regime de co-propriedade.

**Art. 37** - A instalação de condomínios imobiliários dependerá de alvará e licenciamento ambiental do empreendimento, por parte do município.

**§1º** - O alvará e a licença de instalação de condomínios imobiliários serão precedidos pela análise da ocupação e uso do solo e somente serão concedidos se o empreendimento estiver de acordo com as normas urbanísticas e ambientais vigentes.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

**§2º** - Só será permitida a instalação de condomínios imobiliários em glebas acessíveis através de via pública.

**§3º** - Não será permitida a instalação de condomínios imobiliários em áreas com as características descritas nos incisos do artigo 5º desta Lei.

**Art. 38** - Os condomínios imobiliários não podem:

- I. ter área superior a 1ha (um hectare) na Zona Urbana (ZU);
- II. impedir a continuidade do sistema viário existente ou projetado;
- III. impedir o acesso público a bens de domínio da União, Estado ou município.

**Art. 39** - Os condomínios imobiliários obedecerão às seguintes diretrizes:

- I. admitir apenas o uso habitacional e de lazer;
- II. prever o sistema de circulação de pedestres separado do sistema de circulação de veículos;
- III. instalar um projeto de prevenção e combate a incêndios, devidamente aprovado;
- IV. projetar e instalar um sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário;
- V. reservar um espaço de lazer comum para os condôminos;
- VI. apresentar uma convenção de condomínio registrada no Cartório de Registros da Comarca.

**Art. 40** - Compete exclusivamente aos condomínios imobiliários:

- I. a coleta de lixo em sua área interna;
- II. as obras de manutenção e melhorias da sua infra-estrutura.

**Art. 41** - No processo de registro de condomínios imobiliários deverão ser transferidos ao município 15% (quinze por cento) da gleba para uso público, em área fora dos limites condominiais, conforme artigos 8º e 9º desta Lei.

## CAPÍTULO VIII DOS PARCELAMENTOS IRREGULARES

**Art. 42** - São irregulares os parcelamentos:

- I. não aprovados;
- II. aprovados e não registrados;
- III. registrados e não executados no prazo legal;
- IV. registrados e não executados de acordo com o projeto aprovado.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

**Parágrafo único** – A não execução do projeto aprovado no prazo constante do cronograma de execução implicará na caducidade da aprovação.

**Art. 43** - O proprietário de parcelamento irregular é obrigado a regularizá-lo.

**Parágrafo único** – Nos parcelamentos irregulares executados até a publicação desta Lei, é facultado substituir até ⅓ (um terço) do percentual de áreas públicas exigido nesta Lei por pagamento em espécie, calculando-se seu valor através da Planta de Valores de Terrenos (PVT), usada para cálculo do Imposto sobre Transmissão Inter-Vivos de Bens Imóveis (ITBI).

**Art. 44** - A regularização urbanística de loteamentos irregulares constará de:

I. execução da planta urbanística do parcelamento, a partir do levantamento cadastral;

II. aprovação da planta urbanística e dos projetos de infra-estrutura a serem executados;

III. registro da planta urbanística do parcelamento, acompanhada de memorial descritivo e cronograma de execução de obras, se for o caso;

IV. execução ou complementação das obras de infra-estrutura.

**Art. 45** - A regularização urbanística do parcelamento obedecerá aos padrões de desenvolvimento urbano municipal, atendendo aos artigos 5º, 6º, 7º, 8º e 9º, excetuando-se os casos de assentamentos irregulares de população de baixa renda, conforme Plano Diretor, onde poderão ser adotados parâmetros urbanísticos inferiores aos estabelecidos nos incisos I e III do artigo 6º, incisos I, II, V, VIII e IX do artigo 8º, a serem determinados em lei específica para cada caso.

**Art. 46** - No prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias a contar da vigência desta Lei, os titulares de loteamento abandonados ou clandestinos, seus sucessores a qualquer título ou qualquer dos beneficiários, poderão requerer a regularização dos respectivos loteamentos à Prefeitura, de acordo com as seguintes condições:

I. em casos de loteamentos abandonados, o interessado requererá o alvará para conclusão das obras de infra-estrutura previstas no projeto aprovado, em cumprimento às obrigações anteriores assumidas com o Poder Público local, comprometendo-se, mediante a celebração de termo próprio, à execução das referidas obras no prazo máximo de 02 (dois) anos, de acordo com cronograma correspondente;

II. em caso de loteamento clandestino, o interessado requererá sua regularização mediante o compromisso de apresentar, no prazo estabelecido pela Prefeitura, os projetos e a documentação exigida pela legislação aplicável, inclusive o cronograma físico-financeiro de execução das obras de infra-estrutura e correspondente instrumento de garantia.

**§1º** - Findo o prazo estabelecido, ou verificado o descumprimento do compromisso assumido pelas pessoas de que trata o presente artigo, a Prefeitura oficiará ao Ministério Público Estadual, requerendo a promoção da responsabilidade criminal dos faltosos, de acordo com os artigos 50, 51 e 52 da Lei Federal nº 6766, de 19 de dezembro de 1979.

**§2º** - Os adquirentes de lotes poderão, a qualquer tempo, substituir às pessoas referidas neste artigo na assunção dos encargos de conclusão das obras de infra-estrutura.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

de loteamentos clandestinos, mediante acordo celebrado com o município, na forma disposta por esta Lei, ficando ainda dispensados do pagamento de quaisquer multas relativas ao descumprimento das obrigações do loteador.

**§3º** - A Prefeitura apoiará tecnicamente as Associações de Moradores interessados em promover a regularização de loteamentos de interesse social localizados em Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, conforme Plano Diretor Municipal.

**Art. 47** - De acordo com o interesse público, a Prefeitura poderá optar pela execução de regularização, nos termos da legislação aplicável, promovendo a adequação a esta Lei dos loteamentos inacabados ou clandestinos.

**§1º** – Na aferição do interesse público, levar-se-ão em conta os seguintes aspectos:

I. lesões aos padrões de desenvolvimento urbano do município decorrentes quer da não conclusão das obras de infra-estrutura, quer de sua execução com descumprimento das normas de legislação aplicável ou das exigências específicas da Prefeitura;

II. os custos da conservação anual das vias e dos logradouros inclusos;

III. as condições sanitárias negativas decorrentes de obras não concluídas;

IV. a defesa dos direitos dos adquirentes dos lotes;

V. a impossibilidade de citação ou da execução do loteador inadimplente, comprovada em procedimento judicial promovido pelo município ou pelos interessados.

**§2º** – Para fins de ressarcimento dos custos com as obras de conclusão de loteamento inacabado, o município promoverá a imediata execução das garantias oferecidas pelo loteador por ocasião da concessão do alvará de aprovação do projeto com a imediata incorporação ao patrimônio municipal dos lotes vinculados.

**§3º** – Se a execução das garantias não for suficiente para o ressarcimento integral dos custos de urbanização, o município, com base na legislação federal:

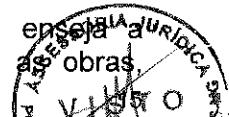
I. requererá judicialmente o levantamento das prestações depositadas no Registro de Imóveis, com os respectivos acréscimos de juros e correção monetária, e, se necessário, das prestações vencidas até o seu completo ressarcimento;

II. na falta de insuficiência de depósitos, exigirá o ressarcimento do loteador inadimplente ou, se necessário, de pessoa física ou jurídica beneficiária de qualquer forma e integrante do grupo econômico ou financeiro a que ele estiver vinculado.

**§4º** – Em casos especiais, o Poder Executivo local poderá celebrar acordos mediante transação com o proprietário responsável por loteamento inacabado, para ressarcimento integral dos custos da conclusão das obras de infra-estrutura, inclusive através de doação em pagamento de imóveis no próprio loteamento em questão.

## CAPÍTULO IX DAS PENALIDADES

**Art. 48** - A execução de parcelamento sem aprovação do Executivo, notificação de seu proprietário para paralisar imediatamente as vendas e/ou as obras,





# PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

ficando ainda obrigado dar início processo de regularização do empreendimento nos próximos 15 (quinze) dias úteis após ser notificado.

**§1º** - Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações previstas no "caput", o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

- I. pagamento de multa, no valor equivalente a 250 (duzentos e cinqüenta) UFPL (Unidade Fiscal da Prefeitura de Lavras) por metro quadrado do parcelamento irregular;
- II. embargo da obra, caso a mesma continue após a aplicação da multa, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras;
- III. multa diária no valor equivalente a 300 (trezentas) UFPL, em caso de descumprimento do embargo.

**§2º** - Caso o parcelamento esteja concluído e não seja cumprida a obrigação prevista no "caput" deste artigo, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

- I. pagamento de multa no valor equivalente a 250 (duzentos e cinqüenta) UFPL por metro quadrado do parcelamento irregular;
- II. interdição do local;
- III. multa diária no valor equivalente a 300 (trezentas) UFPL, em caso de descumprimento da interdição.

**Art. 49** - A falta de registro do parcelamento do solo enseja a notificação do proprietário para que dê entrada ao processo junto ao Cartório de Registro de Imóveis nos 5 (cinco) dias úteis seguintes após a notificação.

**Parágrafo único** - Em caso de descumprimento da obrigação prevista no "caput", o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

- I. pagamento de multa, no valor equivalente a 150 (cento e cinqüenta) UFPL por metro quadrado do parcelamento irregular;
- II. embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária equivalente a 200 (duzentos) UFPL.

**Art. 50** - A não conclusão da urbanização no prazo de validade fixado para o Alvará de Urbanização sujeita o proprietário do parcelamento ao pagamento de multa no valor equivalente a 5.000 (cinco mil) UFPL por mês, ou fração, de atraso.

**Art. 51** - Pelo descumprimento de outros preceitos desta Lei não especificados anteriormente, o infrator será punido com multa no valor equivalente a 100 (cem) UFPL.

**Parágrafo único** - Para efeito desta Lei, a UFPL é aquela vigente na data em que a multa for paga.

**Art. 52** - A multa não paga dentro do prazo legal será inscrita em dívida, sendo que os infratores que estiverem em débito de multa não receberão quaisquer quantias, créditos que tiverem com a Prefeitura Municipal, nem estarão aptos a participar de licitações, celebrar contratos de qualquer natureza, ou transacionar, a qualquer título, com a administração municipal.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

**Art. 53** - Os débitos decorrentes de multas não pagas no prazo previsto terão os seus valores atualizados com base na variação da Unidade Fiscal da Prefeitura de Lavras (UFPL).

**Art. 54** - Quando o infrator incorrer simultaneamente em mais de uma penalidade constante de diferentes disposições legais, aplicar-se-á a pena maior, acrescida de  $\frac{2}{3}$  (dois terços) de seu valor.

**Parágrafo único** - Nos casos de reincidência, a multa será aplicada no valor correspondente ao dobro do anterior, sem prejuízo da aplicação cumulativa de outras sanções cabíveis.

**Art. 55** - Responderá solidariamente pela infração o proprietário do terreno, o responsável pelo empreendimento e quem, por si ou preposto, por qualquer modo, a cometer, concorrer para sua prática ou dela se beneficiar.

## CAPÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 56** - Não será vendido ou prometido à venda o lote oriundo de parcelamento não registrado em cartório.

**Art. 57** - O Cartório de Registro de Imóveis comunicará à Prefeitura os pedidos de registro de parcelamento e condomínios, além da necessária publicação na imprensa, não sendo permitido o registro de frações ideais de condomínios não aprovados pela Prefeitura ou o registro de frações ideais de terreno com localização, numeração ou metragem, caracterizando parcelamento do solo.

**Art. 58** - A Prefeitura comunicará ao Cartório de Registro de Imóveis os casos de caducidade da aprovação de parcelamentos não executados no prazo constante do cronograma de execução, para que seja cancelada a respectiva matrícula.

**Art. 59** - Os prazos previstos nesta Lei contar-se-ão por dias corridos, não sendo computados no prazo o dia inicial e prorrogando-se para o primeiro dia útil o vencimento de prazo que incidir em sábado, domingo ou feriado.

**Art. 60** - A aprovação concedidas na vigência das leis anteriores para parcelamentos cujas obras não tenham se iniciado até a data de promulgação desta Lei estão cancelados.

**Art. 61** - A aplicação da presente Lei será avaliada 04 (quatro) anos após a sua publicação.

**Art. 62** - São partes integrantes desta Lei:

- I. Anexo I - Parâmetros e Características Geométricas das Vias;
- II. Anexo II - Elementos Constitutivos do Anteprojeto de Loteamento;
- III. Anexo III - Elementos Constitutivos do Projeto Executivo de Loteamento;
- IV. Anexo IV - Glossário.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

**Art. 63** - Revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei nº 2.104, de 1º de março de 1994, está Lei entrará em vigor 45 (quarenta e cinco) dias após a data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Lavras, 28 de agosto de 2008



Jussara Menicucci de Oliveira

Prefeita Municipal





# PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

## Anexo I – Parâmetros e Características Geométricas das Vias

CARACTERÍSTICAS	VIA ARTERIAL	VIA COLETORA	VIA MUNICIPAL	VIA LOCAL	VIA DE PEDESTRES	CICLOVIA
Velocidade Diretriz (km/h)	60	50	60	40	-	-
Raio Mínimo de Curvatura Horizontal (m)	80	50	125	50	-	15
Rampa Máxima (%)	8	10	10	20	20	10
Rampa Mínima (%)	0,5	0,5	0,5	0,5	-	0,5
Faixa de Rolamento (m)	3,5	3,5	3,5	3,5	-	1,5
Acostamento (m)	-	-	2,0	-	-	-
Canteiro Central (m)	2,0	2,0	-	-	-	-
Passeio mínimo (m)	2,5	2,5	-	2,5	-	-
Faixa de Estacionamento (m)	2,0	2,0	-	-	-	-
Número de Faixa de Transito (un.)	4	2	2	2	-	2
Faixa de Domínio Mínima (m)	-	-	22,0	-	-	-
Seção Transversal Total das Vias (m)	25,0	18,0	11,0	12,0	3,0	3,0



# PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

## Anexo II – Elementos Constitutivos do Anteprojeto de Loteamento

### I – Concepção do Projeto Urbanístico constituída por:

- a) proposta de parcelamento da área, desenhada sobre planta plani-altimétrica, na escala 1:1.000 ou 1: 2.000, nos formatos padrões, assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico, com curvas de nível de metro em metro, apresentando os seguintes elementos:
  - b) lançamento do sistema viário, estakeado de 20 (vinte) em 20 (vinte) metros, com respectivos greides;
  - c) indicação das áreas de preservação permanente;
  - d) Indicação das áreas públicas;
  - e) divisão das quadras em lotes;
  - f) quadro quantificado e determinando os percentuais de:
    - número e área total dos lotes;
    - extensão e área das vias;
    - área de preservação permanente;
    - área dos equipamentos públicos;
    - área verde;
    - área total do terreno.

### II – Concepção do sistema de drenagem pluvial.

### III – Concepção e termo de anuênci da COPASA ao projeto de abastecimento d'água.

### IV – Concepção e termo de anuênci da COPASA ao sistema de coleta e tratamento dos esgotos sanitários, nos termos da Deliberação Normativa COPAM Nº 58 de 28 de novembro de 2002.

### IV – Termo de anuênci da CEMIG ao projeto de fornecimento de energia elétrica.

### V – Estudos geológico-geotécnicos da área, visando à caracterização do solo e subsolo quanto ao grau de susceptibilidade a processos erosivos.

### VI – Documento comprobatório da capacidade, por parte das concessionárias de serviços públicos de abastecimento d'água, esgotamento sanitário e fornecimento de energia elétrica, de estender seu atendimento à gleba objeto de parcelamento.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

## Anexo III – Elementos Constitutivos do Projeto Executivo de Loteamento

### I – Projeto Urbanístico e Geométrico

Projeto executivo na escala 1: 1.000 ou 1: 2.000, nos formatos padrões, em 05 (seis) vias, sendo 1 (uma) original e 3 (três) cópias - destinadas ao interessado, Cartório de Registros e Prefeitura Municipal - e 01 (uma) via digital para a Prefeitura Municipal, assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico, contendo:

- a) a altimetria da gleba, por meio de curvas de nível de metro em metro com confrontações e divisas da área loteada e orientação;
- b) a indicação de cursos d'água, nascentes, mananciais, das áreas revestidas com vegetação nativa, das áreas de servidão e não edificáveis;
- c) a demarcação das áreas de preservação permanente com todas as dimensões cotadas;
- d) a subdivisão da quadra em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- e) o sistema viário com a respectiva hierarquia;
- f) a planta de locação topográfica na escala 1:1000, contendo o traçado do sistema viário, o eixo de locação das vias, as dimensões lineares e angulares do projeto; raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;
- g) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- h) o quadro-resumo dos elementos topográficos;
- i) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- j) os perfis longitudinais das vias e logradouros tirados nos eixos de cada via pública, sendo uma via em papel milimetrado, na escala 1:1000 vertical;;
- k) as seções transversais de todas as vias de circulação e praças, em número suficiente para cada uma delas, na escala 1:2000;
- l) a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município;
- m) a denominação e a destinação de áreas remanescentes;
- n) a legenda e o quadro-resumo das áreas, com a discriminação da área em metros quadrados e percentual em relação à área total parcelada;
- o) quadro estatístico contendo:
  - área dos lotes;
  - área de preservação permanente;
  - área dos equipamentos;
  - área verde;
  - extensão e área das vias;
  - número de lotes;
  - área total do terreno.
- p) memorial descritivo, contendo:
  - a descrição de todos os lotes, com suas dimensões e confrontações;
  - as limitações que eventualmente gravem áreas de terrenos;
  - a indicação e quantificação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do parcelamento;
  - descrição sucinta do loteamento, com suas características e a fixação das zonas de uso predominante, observadas as diretrizes da Prefeitura Municipal.

### II – Projeto de Terraplanagem, contendo:

- a) seções transversais do terreno indicando a plataforma, off-set, etc., com espaçamento máximo de 20 (vinte) metros;





# PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

- b) indicação das áreas onde ocorrerão cortes e aterros;
- c) indicação dos locais de empréstimo de bota-foras;
- d) cálculo dos volumes;
- e) distribuição dos materiais;
- f) obras e medidas de proteção contra erosão;
- g) memória justificativa, contendo a descrição e justificativa da(s) metodologia(s) utilizada(s), parâmetros assumidos, cálculos elaborados, resultados obtidos e conclusões.

### III – Concepção básica dos sistemas de saneamento básico, conforme se segue:

#### a) Drenagem Pluvial

Apresentação das alternativas de concepção, de localização, tecnologias e métodos construtivos adotados, justificando a alternativa escolhida e os parâmetros de projeto, sob os aspectos técnico e ambiental.

Na hipótese de adoção de sistema próprio, deverão ser ainda apresentados:

1) a localização do projeto, em escala adequada, indicando na área de influência direta:

- os corpos d'água, detalhando aqueles que serão objeto de intervenção;
- os assentamentos populacionais, os equipamentos urbanos e de lazer.

2) o Memorial Descritivo do sistema contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- concepção, dimensionamento preliminar e características técnicas dos elementos do sistema;
- vazões de projeto, vazão de estiagem, declividades, velocidades críticas de escoamento;
- descrição detalhada das etapas de implantação;
- descrição dos sistemas operacionais e de manutenção, identificando as entidades responsáveis pelos mesmos;
- previsão de ampliação do sistema;
- nos casos de dragagem, informar ainda o volume e a caracterização do material dragado, os locais de sua disposição final e os perfis iniciais e finais dos locais dragados.

3) as seguintes representações gráficas do sistema, em escala adequada:

- traçado básico proposto, indicando a faixa de servidão, as vias marginais e as possíveis interferências com sistemas viários, cursos d'água e com outros sistemas ou equipamentos urbanos;
- seções-tipo ao longo dos canais;
- localização dos pontos de lançamento e indicação das estruturas hidráulicas especiais.

4) as seguintes informações sobre a etapa de operação/utilização do sistema:

- procedimentos operacionais e programas de manutenção;
- qualificação e estimativa da mão-de-obra.

#### b) Abastecimento de água

Apresentação das alternativas de uso de mananciais (inclusive os subterrâneos), de concepção, de localização e as tecnologias e métodos construtivos estudados, justificando

ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO  
VOLUME I  
LAVRAS - MG



# PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

as alternativas escolhidas e os parâmetros de projeto adotados, sob o aspecto técnico, econômico e ambiental, bem como sua compatibilização com os sistemas de abastecimento de água existentes e planejados.

No caso de utilização do sistema público de abastecimento de água, apresentar termo de anuência do órgão responsável por sua administração.

Na hipótese de adoção de sistema próprio apresentar ainda:

1) a caracterização e justificativa da escolha do manancial selecionado, em relação aos seguintes aspectos:

- condições de proteção do manancial, especialmente quanto à cobertura vegetal e pressão de ocupação urbana;
- características físico-químicas e bacteriológicas do manancial;
- vazão máxima, média e mínima, obtida a partir de série histórica, sempre que possível, nos casos de mananciais superficiais;
- nos casos de mananciais subterrâneos, apresentar vazões de exploração e características hidrodinâmicas dos aquíferos, indicando a zona de influência dos poços e a profundidade do nível dinâmico do aquífero e das câmaras de bombeamento.

2) o Memorial Descritivo do sistema contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- concepção, dimensionamento preliminar e características técnicas dos elementos do sistema;
- período de alcance do empreendimento;
- descrição detalhadas das etapas de implantação;
- previsão de ampliação do sistema;
- descrição dos sistemas operacionais, identificando as entidades responsáveis pela operação e manutenção do sistema;
- nos casos de barragens para a captação apresentar ainda: área de inundação; cotas máximas e mínimas; vazão estimada do vertedouro e vazão remanescente no curso d'água a jusante da barragem; programa de remoção da vegetação na área a ser inundada; estimativa de vida útil do reservatório;
- nos casos de ETA apresentar ainda: localização, dimensionamento do sistema de tratamento e disposição final dos resíduos da ETA; especificação, quantidade e local de armazenamento dos produtos químicos utilizados para tratamento de água.

3) as seguintes representações gráficas do sistema, em escala adequada:

- "lay-out" das unidades e componentes do sistema, indicando a distribuição das áreas a eles destinadas, inclusive, pátios de serviços e manobras, faixas de proteção, pontos de geração, armazenamento e destinação final de resíduos, etc;
- localização das áreas previstas para ampliação ou implantação de unidades complementares ao sistema, etc;
- traçado dos sistemas de adução indicando a faixa de domínio e as possíveis interferências com sistemas viários, cursos d'água e com outros sistemas ou equipamentos urbanos.

4) as seguintes informações sobre a etapa de operação;

- vazão, freqüência e duração estimada das descargas de fundo dos reservatórios barragens;
- procedimentos e freqüência das operações de descargas das adutoras;





# PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

- procedimentos operacionais da unidade de destinação final dos resíduos gerados na ETA;
- procedimentos operacionais e programas de manutenção;
- qualificação e estimativa de mão-de-obra.

## c) Esgotos Sanitários

Descrição do sistema coletor, destinação final e ponto(s) de lançamento dos efluentes, assim como suas alternativas; compatibilização com os sistemas de esgotos sanitários existentes e planejados; estimativas de vazões; área disponível para tratamento; alternativas de concepção, de localização (ou traçado), tecnológicas e construtivas; justificativas quanto à alternativa escolhida e os parâmetros de projeto adotados, sob os aspectos técnicos e ambientais.

No caso de utilização do sistema público de esgotamento sanitário apresentar termo de anuência do órgão responsável por sua administração.

Na hipótese de adoção de sistema próprio deverão ser apresentados ainda:

### 1) o Memorial Descritivo do sistema contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- concepção, dimensionamento preliminar e características técnicas dos elementos do sistema;
- período de alcance do empreendimento;
- descrição detalhada das etapas de implantação;
- previsão de ampliação do sistema;
- descrição dos sistemas operacionais, identificando as entidades responsáveis pela operação e manutenção do sistema;
- nos casos de ETE ,apresentar ainda: caracterização dos efluentes quanto à vazão e aos seguintes parâmetros: pH, temperatura, DBO, sólidos em suspensão e óleos e graxas; dimensionamento preliminar, caracterização, armazenamento, transporte e disposição final de lodo e demais resíduos gerados nas unidades de tratamento; especificação, quantidade e local de armazenamento dos produtos químicos utilizados para tratamento de esgotos;
- local de lançamento do efluente de origem doméstica, mesmo que tratados. Em caso de lançamento em corpos d'água, apresentar a caracterização do mesmo quanto à sua capacidade de auto-depuração. Em caso de utilização do sistema público existente, apresentar termo de anuência do órgão responsável por sua administração, atestando a sua capacidade de recebimento e tratamento do efluente;
- anuência para ocupação da APP.

### 2) as seguintes representações gráficas do sistema, em escala adequada:

- “lay-out” das unidades indicando a distribuição das áreas destinadas às diferentes unidades e componentes do sistema, inclusive pátios de serviços e manobras, faixas de proteção, pontos de geração, armazenamento e disposição final de resíduos, etc;
- localização das áreas previstas para ampliação e implantação de unidades complementares ao sistema;
- nos casos de lançamento em corpos d'água apresentar o traçado básico dos emissários indicando a(s) faixa(s) de domínio e as possíveis interferências com sistemas viários e cursos d'água.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

---

3) as seguintes informações sobre a operação do sistema:

- período de pré-operação(partida);
- procedimentos operacionais da unidade de destinação final do lodo e resíduos gerados;
- procedimentos operacionais, regime de funcionamento e programas de manutenção;
- qualificação e estimativa de mão-de-obra.

## IV – Cronograma de execução de cada projeto.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

## Anexo IV – Glossário

**ALVARÁ** – documento expedido pela Prefeitura Municipal autorizando a execução de uma obra.

**ÁREA INSTITUCIONAL** – área de uso público destinada à instalação de equipamentos públicos comunitários, tais como escolas, postos de saúde, postos de polícia e similares.

**ÁREA NÃO EDIFICÁVEL** – também chamada "non ædificandi", é aquela onde não se podem executar construções.

**ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE** – área onde a vegetação natural, por seu valor intrínseco ou por sua função ambiental, deve ser protegida e/ou reconstituída.

**ÁREA VERDE** – espaço de domínio público, vegetado ou destinado a ser (re)vegetado, com taxa de permeabilidade mínima de 75%, cujos possíveis usos - atividades sociais, cívicas, esportivas, pedagógicas, culturais e contemplativas da população, tais como: praças, parques, bosques e jardins - estará subordinado às suas características específicas.

**CUL-DE-SAC** – praça de retorno, rotatória.

**DECLIVIDADE** – relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas e a distância entre elas.

**DESMEMBRAMENTO** – subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação, com o 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.

**EMBARGO** – ato administrativo determinando a paralisação de uma obra.

**EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS** – áreas e/ou edificações destinadas ao atendimento dos serviços públicos de educação, cultura, saúde, lazer, esportes, segurança e similares.

**EQUIPAMENTOS PÚBLICOS URBANOS** – áreas e/ou edificações destinadas ao atendimento dos serviços públicos de transporte coletivo, abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagem de águas pluviais, disposição de resíduos sólidos, rede telefônica e gás canalizado.

**ESPAÇO LIVRE DE USO PÚBLICO** – áreas verdes, praças, parques urbanos e similares

**FAIXA DE DOMÍNIO** – faixa de terreno legalmente delimitada, de propriedade ou sob domínio do poder municipal, estadual ou federal, compreendendo um equipamento de infra-estrutura e suas instalação, destinada a sua manutenção e/ou ampliação.

**FAIXA DE SERVIDÃO** – faixa de terra sob servidão administrativa.

**GLEBA** – a porção de terra que ainda não foi objeto de parcelamento.

**GREIDE** – perfil longitudinal de uma via

**INFRA-ESTRUTURA BÁSICA** - equipamentos urbanos destinados a atender à circulação de pessoas e veículos, assim como a proporcionar aos lotes e áreas urbanas o escoamento das águas pluviais, abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, iluminação pública, energia elétrica pública e domiciliar.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

**LICENCIAMENTO** – ato administrativo que concede licença e prazo para início e término de obra.

**LINDEIRO** – limítrofe

**LOGRADOURO** – área destinada ao uso e trânsito públicos

**LOTE** – porção de terreno parcelado, com frente para via pública e destinado a receber edificação, servido por infra-estrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor para a zona em que se situe.

**LOTEAMENTO** – considera-se loteamento a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

**MEMORIAL DESCRIPTIVO** – conjunto de informações relativas a um projeto, descrevendo as características de seus elementos constitutivos.

**PASSEIO** – parte da via ou logradouro público reservado ao trânsito de pedestres.

**PRAÇA** – espaço livre de uso público destinado à recreação pública, convívio, evento coletivo, ao ornamento e à cultura.

**SERVIDÃO ADMINISTRATIVA** - instituição de um direito real de natureza pública, de caráter perpétuo, impondo ao proprietário a obrigação de suportar um ônus parcial sobre o imóvel de sua propriedade, em benefício de um serviço público ou de um bem afetado a um serviço público.

**SISTEMA VIÁRIO** – conjunto de logradouros públicos e vias, destinado a proporcionar acesso aos lotes e terrenos urbanos e a atender à circulação de pessoas e veículos.

**SUSCEPTIBILIDADE DO SOLO E SUBSOLO** – fragilidade ou vulnerabilidade de um determinado tipo de solo e subsolo a processos erosivos, constatados por estudos geológicos-geotécnicos.

**TESTADA** – lado do lote voltado para via pública.

**VAGA PARA ESTACIONAMENTO** – área destinada a estacionamento ou guarda de veículos.

**VIAS ARTERIAIS** – são vias preferenciais, destinadas à circulação de veículos entre as áreas distantes, com acesso às áreas lindeiras.

**VIAS COLETORAS** – são vias secundárias, que possibilitam a circulação de veículos entre vias arteriais e o acesso às vias locais.

**VIAS DE PEDESTRES** – são vias destinadas ao trânsito exclusivo de pedestres.

**VIAS ESPECIAIS** – vias de pedestres e ciclovias.

**VIAS EXPRESSAS** – são vias de trânsito rápido, projetadas para circulação de grandes volumes de veículos entre áreas distantes sem acesso às áreas lindeiras.

**VIAS LOCAIS** – são vias destinadas ao acesso direto aos lotes e à movimentação do trânsito local.

**VISTORIA** – exame efetuado por técnicos do serviço público, para verificar as condições de uma obra.

