



PROJETO DE LEI Nº 1.208, DE 16 DE AGOSTO DE 2021

Disciplina o parcelamento do solo no Município de
Pouso Alegre.

Autor: Poder Executivo



Sumário

LEI Nº XX.XXX, DE DIA DE MÊS DE ANO	ERRO! INDICADOR NÃO DEFINIDO.
(PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº XXXX DE MÊS DE 2020, DO EXECUTIVO, APROVADO NA FORMA DE SUBSTITUTIVO DO LEGISLATIVO).....	ERRO! INDICADOR NÃO DEFINIDO.
TÍTULO I. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	3
CAPÍTULO I. DA ABRANGÊNCIA E DOS CONCEITOS.....	3
CAPÍTULO II. DAS CONDICIONANTES	6
TÍTULO II. DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO	9
CAPÍTULO I. DOS LOTEAMENTOS PARA FINS URBANOS.....	9
SEÇÃO I DAS ÁREAS PÚBLICAS	9
SEÇÃO II DO SISTEMA VIÁRIO	12
SEÇÃO III DAS RESPONSABILIDADES.....	13
CAPÍTULO II. DA MODIFICAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO	17
SEÇÃO I DOS DESMEMBRAMENTOS	18
SEÇÃO II DOS REMEMBRAMENTOS OU UNIFICAÇÃO DE LOTES	22
SEÇÃO III DOS DESDOBROS.....	23
SEÇÃO IV DO REPARCELAMENTO DO SOLO.....	24
CAPÍTULO III. DAS CATEGORIAS ESPECIAIS	25
SEÇÃO I DOS LOTEAMENTOS COM ACESSO CONTROLADO	26
SEÇÃO II DO CONDOMÍNIO DE LOTES.....	28
SEÇÃO III DO PARCELAMENTO VINCULADO	31
SEÇÃO IV DOS PARCELAMENTOS DESTINADOS AO USO NÃO RESIDENCIAL (nR).....	32
SEÇÃO V DA REGULARIZAÇÃO DE GLEBA	33
SEÇÃO VI DOS PARCELAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL	34
TÍTULO III. DO PROCESSO DE APROVAÇÃO E EXECUÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS	34
CAPÍTULO I. DOS REQUISITOS AMBIENTAIS	34
CAPÍTULO II. DA TRAMITAÇÃO	35
SEÇÃO I DAS ETAPAS DE APROVAÇÃO	35
SEÇÃO II DA DEFINIÇÃO DE DIRETRIZES	37
SEÇÃO III DO ANTEPROJETO E LICENÇA PRÉVIA	39
SEÇÃO IV DO PROJETO EXECUTIVO E DA LICENÇA DE IMPLANTAÇÃO	41
CAPÍTULO III. DA EXECUÇÃO DO EMPREENDIMENTO E DA LICENÇA DE OPERAÇÃO.....	44
SEÇÃO I DA LICENÇA INSTALAÇÃO	44
SEÇÃO II DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO	45
SEÇÃO III DA ENTREGA DAS OBRAS	47
SEÇÃO IV DA MANUTENÇÃO DO PARCELAMENTO.....	49
SEÇÃO V DA APROVAÇÃO	50
CAPÍTULO IV. DA REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA	51
TÍTULO IV. DAS INFRAÇÕES ÀS NORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO	52
TÍTULO V. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	54
ANEXO 1 – GLOSSÁRIO.....	57
ANEXO 2 - QUADRO 2 - PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO	61
ANEXO 3 - ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DO PROJETO EXECUTIVO DE PARCELAMENTO DO SOLO E DE PLANO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	62
ANEXO 4 - ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DO ANTEPROJETO EXECUTIVO DE PARCELAMENTO DO SOLO E DE PRÉ-PLANO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE CONDOMÍNIO DE LOTES	68



PROJETO DE LEI Nº 1.208, DE 16 DE AGOSTO DE 2021

Disciplina o parcelamento do solo no Município de Pouso Alegre.

A Câmara Municipal de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, aprova e o Chefe do Poder Executivo sanciona e promulga a seguinte Lei:

TÍTULO I. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO I. DA ABRANGÊNCIA E DOS CONCEITOS

Art. 1. A Política de Parcelamento do Solo trata sobre as divisões físicas e jurídicas do território urbano do Município de Pouso Alegre e disciplina o parcelamento do solo.

Parágrafo único. A expansão territorial da ocupação urbana, em Pouso Alegre, é regida pela Lei nº (INSERIR), de DIA, de MÊS de ANO – Plano Diretor, por esta Lei, e legislação correlata.

Art. 2. Os conceitos utilizados nesta lei constam do Quadro 1 que compõem o Anexo 2 da Lei nº (INSERIR), de DIA, de MÊS de ANO – Plano Diretor, complementados pelo Quadro 1 que compõem o Anexo 1 desta lei.

Art. 3. Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos na zona urbana definido pelo Plano Diretor, desde que, cumulativamente:

- I. a gleba objeto de parcelamento esteja registrada no Cartório de Registro de Imóveis (CRI);
- II. forem tecnicamente suportáveis pela infraestrutura já instalada, ou quando o empreendedor se dispuser a ampliá-las às suas custas de modo a compatibilizá-las com a demanda provocada pelo empreendimento proposto;
- III. subordinarem-se às diretrizes definidas no Zoneamento, Macrozoneamento e nos Eixos de Estruturação, quanto à destinação e utilização das áreas, de modo a permitir o desenvolvimento sustentável, conforme as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor.

§ 1º. Será considerada via pública existente a via implantada pelo Poder Público ou por sua determinação, aquela integrante de parcelamento do solo aprovado pelo Poder Executivo e/ou registrado em Cartório de Registro de Imóveis, bem como aquela oficializada pelo Poder Executivo como integrante do sistema viário municipal.



§ 2º. A oficialização de via existente será realizada por meio de decreto do Executivo, com base em parecer favorável do órgão municipal responsável pelo trânsito, constante de processo devidamente instruído, comprovando o uso e domínio públicos que historicamente se faz da via, como também o interesse público em oficializá-la como via pública.

§ 3º. O parcelamento de imóvel rural para fins urbanos será precedido de averbação de alteração de sua destinação, a qual, por sua vez, depende de certidão do órgão municipal competente que ateste a inclusão do imóvel em Zona Urbana ou de expansão urbana.

§ 4º. Averbada a descaracterização do imóvel rural na matrícula, o oficial de registro de imóveis comunicará essa alteração ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, sendo dispensada a anuência prévia do proprietário.

Art. 4. O controle ambiental dos parcelamentos será regido pela legislação ambiental federal, estadual e municipal tocante.

Art. 5. As modalidades de parcelamento do solo que serão admitidas na Macrozona de Desenvolvimento Urbano (MDU), correspondente à Zona Urbana do Município de Pouso Alegre, definida pela Lei nº (INSERIR), de DIA, de MÊS de ANO – Plano Diretor são:

- I. loteamento;
- II. desmembramento;
- III. remembramento;
- IV. desdobro;
- V. condomínio de lotes;

§ 1º. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba destinada à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º. Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, que não implique, necessariamente, a abertura de novas vias, de logradouros públicos, nem o prolongamento, a modificação ou a ampliação dos já existentes.

§ 3º. O remembramento ocorre pela união de dois ou mais lotes de menor dimensão em um lote maior, contanto que essa união não interfira no sistema viário já existente e nem imponha mudanças nos logradouros existentes



§ 4º. Os desdobros são fracionamentos que ocorrem em lotes que já tenham sofrido algum tipo de parcelamento anteriormente citado, mediante processo regular, sendo obrigatório que esses respeitem os parâmetros mínimos de parcelamento definidos pela Lei Municipal nº 5323/2013, ou a que vier a sucedê-la, e que não ocasionem a abertura de novas vias ou logradouros e nem a modificação dos já existentes.

§ 5º. Condomínios de lotes destinam-se a abrigar residências individuais estabelecidas em um terreno de copropriedade de um grupo de indivíduos e onde exista propriedades comunitárias que sirvam a todos os moradores da localidade, sendo todas as áreas de lazer consideradas de domínio privado e são propriedade do grupo de pessoas que residem no local, ficando todos os custos e manutenção a cargo desses moradores.

Art. 6. Para efeito de definição de estratégias territoriais, o território do Município de Pouso Alegre fica dividido, conforme diretrizes e critérios estabelecidos pelo Plano Diretor (PD).

Parágrafo único. O perímetro urbano e a delimitação das zonas, macrozonas e macroáreas estão definidos no PD.

Art. 7. Como estratégia de uso, ocupação e parcelamento do solo urbano, a Macrozona de Desenvolvimento Urbano (MDU) é subdividida em Zonas estabelecidas pelo Plano Diretor (PD).

§ 1º. A delimitação das zonas integrantes da Macrozona de Desenvolvimento Urbano (MDU) está representada no Mapa 4 que compõem o Anexo 5 da Lei nº (INSERIR), de DIA, de MÊS de ANO – Plano Diretor.

§ 2º. A caracterização das zonas segundo parâmetros e critérios gerais de uso, ocupação e parcelamento do solo estão dispostos no Plano Diretor.

§ 3º. As zonas do Município de Pouso Alegre têm suas características de uso, ocupação e parcelamento do solo definidas em função da Macroárea no qual se inserem.

§ 4º. As áreas especiais são porções do território com diferentes características ou com destinação específica que requerem normas próprias de uso e ocupação do solo, podendo estar situadas em qualquer macrozona do Município.

Art. 8. As Áreas Especiais estão sujeitas a normas diferenciadas de parcelamento, ocupação e uso do solo definidas no PD, em lei específica no caso das AIU e AEL e nos termos do PD, nos casos de AERRF.

Parágrafo único. Os parâmetros e critérios específicos de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo das Áreas Especiais têm preponderância sobre os do zoneamento.



Art. 9. O sistema viário do Município, de forma a disciplinar o uso e ocupação do solo divide-se em categorias.

§ 1º. Os parâmetros das categorias de vias articulam-se com as definições dos Eixos de Estruturação do Plano Diretor e estão dispostos no Quadro 3 que compõem o Anexo 7 da Lei nº (INSERIR), de DIA, de MÊS de ANO – Plano Diretor.

§ 2º. A classificação das vias do Município está indicada no Mapa de Classificação Viária apresentado no Mapa 5 que compõem o Anexo 7 da Lei nº (INSERIR), de DIA, de MÊS de ANO – Plano Diretor.

CAPÍTULO II. DAS CONDICIONANTES

Art. 10. O parcelamento do solo no município de Pouso Alegre, caracteriza um valoroso instrumento de expansão territorial da ocupação urbana, e deve ser encaminhado, buscando garantir uma boa qualidade ambiental e urbana às novas áreas ocupadas, preocupando-se com a sustentabilidade do município e sendo vedado nas seguintes condições:

- I. em glebas e terrenos em áreas alagadiças ou sujeitas a inundações definidas no Plano Diretor, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas pluviais e ou barramento das águas fluviais, comprovado em laudo geotécnico, projeto hidráulico e de drenagem pluvial aprovado pelo Executivo e pelos órgãos ambientais competentes;
- II. em glebas ou terrenos situadas em Rede de Proteção à Riscos Ambientais ou que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio saneamento;
- III. em áreas situadas nas Zonas Especiais de Preservação Ambiental de (ZEPAM) antes de tomadas as providências e ações definidas no Plano Diretor;
- IV. em terreno que, como um todo, apresente condições geológicas e/ou hidrológicas que não aconselhem a ocupação, salvo quando comprovada a isenção de risco mediante apresentação de Termo de Responsabilidade e laudo técnico emitido por profissional habilitado;
- V. em sub-bacias hidrográficas enquadradas na classe especial e classe I, de acordo com o que estabelece o art. 1º e o inciso VI do art. 4º da Lei Estadual nº 10.793, de 2 de julho de 1992;
- VI. em terrenos com a declividade natural igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas da legislação municipal vigente;



VII. em glebas situadas na Zona Rural, salvo nos casos em que a área resultante de qualquer parcelamento ou desmembramento seja, no mínimo, equivalente à Fração Mínima de Parcelamento (FMP) estabelecida pelo INCRA, ou frutos de processos de regularização fundiária;

§ 1º. Nos casos previstos no inciso VI do *caput* deste artigo, poderá ser aprovado o parcelamento do solo até a declividade máxima de 35% (trinta e cinco por cento), desde que apresentado laudo geotécnico aprovado pelo Executivo e pelos órgãos ambientais competentes.

§ 2º. O laudo geotécnico referido no inciso I do *caput* e no §1º deve ser elaborado por profissional habilitado, com a participação de geólogo com formação especializada, atestando, claramente, ser viável edificar-se no local, comprovando que, com as correções adotadas, a área oferece plenas condições sanitárias e de segurança para a ocupação urbana, devendo ser acompanhado do registro no conselho profissional pertinente.

§ 3º. Nos casos previstos no inciso VII são vedados na Macrozona de Desenvolvimento Rural e Ambiental o parcelamento ou aprovação de loteamentos ou condomínios de lotes para fins urbanos, salvo nos casos em que a área resultante de qualquer parcelamento ou desmembramento seja, no mínimo, equivalente à Fração Mínima de Parcelamento (FMP) estabelecida pelo INCRA.

Art. 11. Ao longo das águas correntes e dormentes serão reservadas Áreas de Preservação Permanente, com as larguras mínimas estabelecidas pelas legislações estaduais, federais competentes.

Parágrafo único. Devem ser respeitadas também as faixas de domínio público das rodovias, ferrovias adutoras e linhas de transmissão elétrica, bem como sobre os córregos canalizados e galerias, respeitando uma faixa não edificável definida no Plano Diretor ou definidas pelos órgãos de trânsito específicos, medidos a partir de suas margens.

Art. 12. Os parcelamentos deverão atender ao padrão de urbanização estabelecido nesta Lei, mediante a execução das seguintes obras, de acordo com o regulamento e as diretrizes e especificações técnicas fornecidas pelos órgãos competentes:

- I. aberturas de vias, passeios, colocação de meio-fio e sarjetas com respectivos marcos de alinhamento e nivelamento e esgotamento das águas pluviais;
- II. demarcação de quadras, lotes e logradouros;
- III. rede de esgotamento sanitário;



- IV. rede de água potável;
- V. rede de distribuição de energia elétrica;
- VI. contenção de encostas e erosões;
- VII. drenagem e pavimentação de vias;
- VIII. iluminação pública;
- IX. arborização de vias e áreas verdes;
- X. restauração de Áreas de Preservação Permanentes – APP, quando for o caso;
- XI. fechamento com alambrado e identificação das áreas verdes, APPs e áreas institucionais.

Parágrafo único. Poderá ser negado o pedido de parcelamento do solo, mesmo em área que se encontre dentro do perímetro urbano e onde for comprovado ser técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários.

Art. 13. Os projetos de parcelamento do solo no Município de Pouso Alegre deverão obedecer a área e frente mínima do lote, cujos parâmetros estão definidos por Macroáreas e suas respectivas Zonas estabelecidos no Quadro 2 que compõem o ANEXO 2 desta lei.

§ 1º. Não serão admitidos lotes com frente exclusiva para vias de pedestres.

§ 2º. Nenhum lote poderá pertencer a mais de um loteamento, e todos os lotes terão que ter ao menos uma testada voltada para a via de circulação.

§ 3º. As áreas *non aedificandi* definidas no Plano Diretor poderão ser incorporadas ao lote, desde que seja garantido os critérios mínimos de área de lote estabelecidos nesta lei.

Art. 14. As quadras terão extensão máxima de face de 250 m (duzentos e cinquenta metros), sendo que esquinas, os alinhamentos horizontais das linhas de meio-fio deverão ser concordados por arcos de círculo com os seguintes raios mínimos:

- I. para vias locais 3,00 m (três metros);
- II. para vias coletoras 9,00 m (nove metros);
- III. para vias arteriais 12,00 m (doze metros).



Parágrafo único. A extensão máxima de quadras poderá exceder a extensão máxima em até 400 m (quatrocentos metros) desde que o sejam construídas travessias de pedestres à cada 150 m (cento e cinquenta metros, seguindo as normas de acessibilidade, iluminação e permeabilidade visual dos lotes lindeiros à travessia de pedestres, garantindo assim maior caminhabilidade no interior dos loteamentos.

TÍTULO II. DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I. DOS LOTEAMENTOS PARA FINS URBANOS

SEÇÃO I DAS ÁREAS PÚBLICAS

Art. 15. Nos loteamentos para fins urbanos com área superior a 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados) é obrigatória a transferência ao Município, além das áreas destinadas ao sistema de circulação:

- I. área institucional (AI), sendo, no mínimo 10% (dez por cento) da gleba, destinada à instalação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II. espaços livres de uso público (ELUP) “área verde”, sendo, no mínimo, 5% (cinco por cento), destinadas à implantação de praça pública ou equipamentos que venham a desempenhar função de fruição pública, ecológica e paisagística, dotada de vegetação e pavimentos permeáveis ou semipermeáveis;

§ 1º. Para efeito do cálculo da área a ser transferida, será considerada a área total a ser parcelada, não sendo consideradas as áreas não parceláveis e *non aedificandi* previstas no Plano Diretor.

§ 2º. São consideradas como áreas públicas, as destinadas a construção de equipamentos institucionais de educação, saúde, cultura, lazer e esportes outros equipamentos de utilidade pública municipal, estadual ou federal, além dos equipamentos de infraestrutura básica.

§ 3º. Após sua definição essas áreas não poderão ter sua finalidade descaracterizadas ou cedidas para outros fins, tanto pelo empreendedor, quanto pelo poder público.

§ 4º. Essas áreas não poderão ser cortadas por cursos d’água, valas, linhas de transmissão, sistemas de drenagem, abastecimento de água e esgotamento sanitário ou quaisquer empecilhos à ocupação do solo.

§ 5º. Fica a cargo do empreendedor executar o fechamento, com alambrado com diâmetro de malha mais grosso e distância entre mourão de concreto, das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e a ELUPs, bem como das APPs e outras áreas de proteção ambiental de propriedade pública;



§ 6º. Não serão computadas como áreas livres de uso público as nesgas de terras, cantos de quadras com área inferior a 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e os canteiros centrais ao longo de vias ou dentro das rotatórias de tráfego.

§ 7º. As áreas de que trata o inciso I, II ou III e as destinadas a circulação de veículos e pedestres constarão do projeto de loteamento e do memorial descritivo e serão transferidas ao domínio público no ato de registro do parcelamento;

§ 8º. Os espaços livres de uso público (ELUP), devem conter ao seu redor sistema viário de modo a garantir acesso da população e proteção da área;

§ 9º. As áreas de preservação permanente (APPs) poderão compor até 30% (trinta por cento) da área total dos espaços livres de uso público (ELUP), se atendidas as seguintes condições:

- I. as áreas situadas em APPs, que forem destinadas como espaços livres de uso público (ELUP), serão computadas na gleba loteada para efeito do cálculo geral das áreas públicas;
- II. as áreas situadas em APP, que não forem destinadas como espaços livres de uso público (ELUP), não serão computadas para efeito de cálculo geral das áreas públicas;
- III. As áreas de APP deverão ser circuladas por vias de tráfego de veículos, sendo vedado a confrontação de lotes com as APPs.

§ 10º. Os perímetros destinados aos espaços livres de uso público (ELUP), poderão se situar em zonas com declividade máxima de 30% (trinta por cento), sendo que a localização de 50% (cinquenta por cento) do percentual estipulado será definida pela Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, com consulta ao COMDEMA, em um único perímetro.

§ 11º. Fica estabelecido a partir dessa revisão a necessidade de arborização dos ELUP, assim serão permitidos a criação de parques, muros verdes, pavimentos permeáveis ou semipermeáveis, de forma a melhorar a qualidade térmica e visual do empreendimento.

§ 12º. Se existirem no loteamento Zonas Especiais de Preservação Ambiental de Preservação Permanente (ZEPAM 1), salvo nos casos do § 4º, elas poderão compor até 80% da totalidade das áreas destinadas às ELUPs nos loteamentos;

§ 13º. Se existirem no loteamento Zonas Especiais de Preservação Ambiental de Áreas de Proteção à Riscos de Desastres (ZEPAM 3), elas poderão compor até 80% da totalidade das áreas públicas requeridas para o loteamento, à fim de se garantir o cumprimento dos objetivos previstos no Plano Diretor para a preservação das áreas de riscos ambientais.



§ 14º. Se existirem no loteamento Zonas Especiais de Projetos Urbanos (ZEPUs), deverão seguir as disposições do Plano Diretor, podendo compor até 100% da totalidade das áreas públicas requeridas para o loteamento, à fim de se garantir o cumprimento dos objetivos previstos no Plano Diretor para a implementação de projetos de interesse público nestas áreas.

§ 15º. Em substituição à transferência de área ao Município de que trata o inciso I, II ou III, poderá ser admitida a transferência aos cofres do Tesouro Municipal de valor financeiro equivalente a 10% (dez por cento) da área a ser parcelada, cuja aplicação poderá se dar em obras de urbanização à serem definidas pelo executivo municipal.

Art. 16. Nos casos em que a transferência for efetuada em terreno distinto do loteamento ou for consubstanciada no pagamento de terreno declarado de utilidade pública pelo Município para fins de desapropriação, a área a ser doada ou declarada de utilidade pública será calculada mediante a equação $AD \times VD$ maior que ou igual a $AO \times VO$, onde:

- I. AD = Área a ser doada ou declarada de utilidade pública em terreno distinto do terreno que originou a transferência, em metros quadrados;
- II. VD = Valor do metro quadrado do terreno distinto do terreno que originou a transferência;
- III. AO = Área a ser doada ou declarada de utilidade pública no terreno que originou a transferência, em metros quadrados; e
- IV. VO = Valor do metro quadrado do terreno que originou a transferência.

§ 1º. Será utilizado como base de cálculo da equação disposta no caput deste artigo o valor do metro quadrado de cada terreno conforme Planta de Valores Genéricos utilizada para aplicação do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles Relativos por Ato Oneroso Intervivos (ITBI) oficial do município.

§ 2º. Na ausência da Planta de Valores Genéricos utilizada para aplicação do ITBI ou caso a área não esteja contemplada na mesma, será utilizado o valor do metro quadrado conforme localização dos terrenos nas Zonas Homogêneas definidas no Código Tributário do Município de Pouso Alegre.

§ 3º. Os terrenos que não estejam contemplados na Planta de Valores Genéricos utilizada para aplicação do ITBI, nem pelo mapa de Zonas Homogêneas definidas pelo Código Tributário do Município de Pouso Alegre, bem como os casos de questionamento dos valores pelo interessado serão encaminhados para a Comissão Especial de Avaliação de Bens Imóveis instituída por Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal.



Art. 17. Nos loteamentos destinados exclusivamente a usos não residenciais (nR), a área referente ao inciso I do Art. 15 poderá ser definida em outro local, ou substituída em valor monetário ou obras públicas, respeitada a equivalência financeira e de acordo com indicações do Poder Executivo Municipal.

§ 1º. A área transferida ao Município para equipamentos comunitários e espaços livres de uso público (ELUP) deverá:

- I. estar fora de áreas non aedificandi;
- II. ter no mínimo 12,00m (doze metros) de testada, com acesso direto ao sistema viário oficial.
- III. declividade do terreno menor ou igual a 12% (doze por cento) em no mínimo, 50% (cinquenta por cento), da superfície de cada área destinada a equipamento público urbano ou comunitário, transferida ao domínio público no ato de registro do parcelamento;
- IV. apresentar declividade máxima de 25% (vinte e cinco por cento) em qualquer porção do terreno;

§ 2º. Não serão computados como espaços livres de uso público (ELUP) os canteiros centrais ao longo das vias, as rotatórias e áreas nas interseções viárias.

§ 3º. Cabe ao órgão municipal competente a aprovação da localização da área institucional (AI) e da área destinada espaços livres de uso público (ELUP).

SEÇÃO II DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 18. O sistema viário do loteamento deve ser projetado de acordo com os parâmetros definidos por esta lei e pelo Plano Diretor, de acordo com a hierarquia estabelecida na referida lei e deverá integrar-se ao sistema viário municipal, articulando-se com as vias adjacentes oficiais, existentes, com a topografia local e com os Eixos de Estruturação projetados no Plano Diretor.

§ 1º. No ato da expedição das diretrizes do projeto de loteamento, as vias de circulação serão classificadas pelo órgão técnico competente do Poder Executivo Municipal, respeitadas as disposições legais desta lei e definições do Plano Diretor;

§ 2º. Caberá ao órgão técnico competente a aprovação da hierarquização viária do loteamento, mediante a apresentação de estudo de impacto de circulação (EIC) do empreendimento, projetando o crescimento e ocupação total do mesmo em um horizonte de 10 anos.



Art. 19. As vias de circulação devem ser interceptadas por outra via no máximo a cada 250,00m (duzentos e cinquenta metros), caso possua, pelo menos 1 via de pedestres à cada 150,00 (cento e cinquenta) metros.

Art. 20. As dimensões mínimas para as faixas de domínio, pista de rolamento, calçadas, canteiros centrais, estacionamento, entre outros parâmetros, para cada tipo de via, seja estrutural ou não estrutural estão apresentadas no Plano Diretor.

§ 1º. Os parcelamentos do solo quando forem cortados ou lindeiros aos Dos Eixos De Estruturação e Transformação Urbana definidos no Plano Diretor, devem reservar, faixa de domínio equivalente à via arterial,

§ 2º. Nos casos do §1º caberá ao órgão municipal de trânsito definir, mediante análise de Estudo de Impacto de Circulação (EIC), se o empreendedor deverá construir infraestrutura equivalente à Via Arterial, ou se poderá construir infraestrutura equivalente à Via Coletora ou Local.

§ 3º. Nos casos em que o empreendedor construa infraestrutura equivalente à Via Coletora ou Local, conforme disposto no §2º o empreendedor deverá reservar a faixa de domínio excedente ao canteiro central da pista, de forma a reservar área para futuras expansões necessárias do sistema viário municipal.

Art. 21. As dimensões mínimas para as calçadas encontram-se definidas no Plano Diretor.

SEÇÃO III DAS RESPONSABILIDADES

Art. 22. São responsabilidades do empreendedor:

- I. o atendimento a legislação em vigor;
- II. a demarcação dos lotes, das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, dos ELUPs e dos limites das APPs e outras áreas de proteção ambiental, quando for o caso;
- III. o fechamento, com alambrado, das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e a ELUPs, bem como das APPs e outras áreas de proteção ambiental de propriedade pública;
- IV. a implantação do sistema viário dotado de pavimentação e meio-fio, da sinalização estratigráfica, da infraestrutura básica e das praças;
- V. a manutenção da infraestrutura básica e das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, até a liberação total do parcelamento; e



VI. a implantação do plano de arborização urbana dos logradouros públicos aprovado e áreas livres de uso público (ELUP).

Art. 23. O interessado é responsável pela implantação das obras de urbanização definidas em projeto aprovado e deve executá-las dentro de padrões estabelecidos em legislação e normas pertinentes e de acordo com o regulamento e as diretrizes e especificações técnicas fornecidas pelos órgãos competentes, sendo obrigatório, no mínimo:

VII. demarcação com peças de madeira e concreto de todos os lotes, inclusive daqueles destinados a equipamentos urbanos e comunitários, espaços livres de uso público, áreas de preservação permanente e outras áreas de proteção ambiental, quando for o caso;

VIII. implantação da infraestrutura urbana básica constituída de:

- a) sistema viário dotado de pavimentação - pista e calçada - e meio-fio, da sinalização estatigráfica nas principais vias de ligação do loteamento com o sistema viário existente, inclusive com demarcação das ciclovias;
- b) rede de abastecimento de água potável;
- c) rede de esgoto sanitário;
- d) rede de energia elétrica pública e domiciliar;
- e) iluminação pública;
- f) escoamento e coleta de águas pluviais;

IX. construção de sistemas de drenagem pluvial com soluções compensatórias de forma que a implantação do loteamento não altere, a jusante, a vazão máxima de referência estabelecida a priori pelo Poder Executivo Municipal;

X. implantação de obras complementares relativas à:

- a) contenção de encostas, se necessário;
- b) arborização dos logradouros públicos;
- c) fechamento, com tela das áreas destinadas a equipamentos comunitários e espaços livres de uso público bem como das áreas de proteção ambiental de propriedade pública;

XI. manutenção da infraestrutura básica e das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, até o aceite do loteamento.

§ 1º. Na falta da definição pelo Poder Executivo Municipal da referência de que trata o inciso III deste artigo poderá ser adotada a vazão natural da bacia ou a capacidade do sistema de drenagem existente a jusante para um evento de dado tempo de retorno.



§ 2º. Aprovado o loteamento, o interessado se obrigará a outorgar escritura definitiva de venda somente dos lotes nos quais estejam concluídas as seguintes obras:

- I. rede de esgoto sanitário;
- II. rede de água potável;
- III. colocação de meio fio e pavimentação;
- IV. demarcação de quadra e lotes;
- V. rede de distribuição de energia elétrica, considerando-se para seu efeito o requerimento de sua instalação e pagamento junto a concessionária de energia elétrica que serve ao Município.

§ 3º. A interligação entre as redes elétricas e de água potável e esgoto que passam na frente do lote e as redes mestras não impedirão a outorga de escritura prevista no §2º deste artigo.

Art. 24. O prazo de execução das obras de que trata o Art. 23 desta Lei deverá ser estabelecido em cronograma constante do projeto de parcelamento.

§ 1º. O proprietário deverá encaminhar, para apreciação e aprovação do Poder Executivo, solicitação de revisão do cronograma físico-financeiro de implantação, devidamente fundamentada, sendo de 4 (quatro) anos o prazo máximo de implantação das obras de que trata o *caput* deste artigo.

§ 2º. A cada 180 (cento e oitenta) dias, do registro do loteamento, o empreendedor deverá apresentar à secretaria responsável a comprovação do cumprimento do cronograma físico-financeiro do *caput*, aprovado pelo empreendimento, devendo, sob pena de multa:

- I. Apresentar justificativa técnica fundamentada do não cumprimento do cronograma físico-financeiro;
- II. Firmar Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) para reajustar o cronograma físico-financeiro, desde que não ultrapasse o limite de 4 (quatro) anos da data de registro cartorário;

§ 3º. Será aplicada multa:

- I. Quando não cumpridas as exigências do §2º;
- II. No caso de descumprimento do Termo de Ajustamento de Conduta (TAC).

§ 4º. A multa deve ser aplicada conforme a área do empreendimento, no valor equivalente a 1 (um) UFMs (Unidade Fiscal Municipal) por metro quadrado do parcelamento do solo.



§ 5º. As multas devem ser aplicadas em dobro e de forma cumulativa, se ocorrer má-fé, dolo, ou infração continuada.

§ 6º. Considera-se infração continuada a manutenção do fato ou da omissão após trinta dias da aplicação da multa anterior.

§ 7º. No caso de infração continuada, a multa deve ser aplicada em dobro até cessar a infração.

§ 8º. As multas devem ser recolhidas diretamente na conta do Fundo de Desenvolvimento Urbano do Município de Pouso Alegre – FUNPLAN, instituído pela Lei municipal, nº 5433, de 28 de fevereiro de 2014.

Art. 25. Será exigida do loteador prestação de garantia, em favor do Município, do valor correspondente à execução das obras de urbanização definidas em projeto aprovado por meio da vinculação a lotes no respectivo loteamento, feita mediante instrumento público de caução, com cláusula de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade, registrada no Cartório de Registro de Imóveis, de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos lotes aprovados.

§ 1º. Caberá ao loteador optar por uma das seguintes modalidades de garantia:

- I. moeda corrente, através de depósito bancário;
- II. títulos da dívida pública;
- III. fiança bancária;
- IV. seguro garantia; e
- V. vinculação a lotes no loteamento, feita mediante instrumento público.

§ 2º. Cumprido o cronograma de obras, a modalidade de garantia adotada poderá ser restituída, quando da liberação do loteamento pelo Poder Executivo Municipal, após a verificação da conclusão de toda a infraestrutura urbana básica, e o recebimento das obras pelas concessionárias de água, esgoto e energia elétrica.

§ 3º. A critério do órgão competente do Poder Executivo municipal, a garantia prevista no §1º deste artigo pode ser liberada parcialmente, à medida que as obras de urbanização forem executadas.

§ 4º. No caso a que se refere o inciso V do §1º deste artigo observar-se-á o seguinte:

- I. ficarão vinculados à garantia no mínimo 1/3 (um terço) dos lotes do loteamento aprovado;



- II. o órgão competente do Poder Executivo Municipal poderá indicar os lotes vinculados à garantia; e
- III. o lote ao qual está vinculada a garantia não poderá ser alienado, edificado ou utilizado, sob pena de responsabilização civil e criminal do infrator.

§ 5º. As restrições constantes do inciso II, do §4º deste artigo deverão constar do registro do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 6º. O Poder Executivo poderá indicar os lotes vinculados à garantia.

Art. 26. Cumprido o cronograma de execução de obras de urbanização definidas em projeto aprovado a garantia poderá ser restituída, quando da liberação do loteamento pelo Poder Executivo Municipal, após a verificação da conclusão de todas as obras e o recebimento pelas concessionárias de água, esgoto e energia elétrica.

§ 1º. Os lotes vinculados à garantia poderão ser liberados parcialmente à medida que as obras previstas forem executadas, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

§ 2º. Não sendo realizadas as obras no prazo previsto, a Prefeitura poderá executá-las, promovendo a ação competente para transferir ao seu patrimônio os lotes ou áreas definidas como garantia.

CAPÍTULO II. DA MODIFICAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 27. A modificação do parcelamento do solo consiste nas modalidades de alteração do projeto original de loteamento, desmembramento ou regularização de gleba que resultem em nova configuração dos lotes, do sistema viário e/ou das áreas públicas, sem prejuízo das ligações viárias existentes e do percentual de transferência destinado a implantação de equipamento comunitário e ELUPs aplicado no ato de aprovação.

Art. 28. A modificação do parcelamento do solo poderá ser feita por meio de desmembramento, remembramento ou unificação de lotes, desdobro, reparcelamento, ou pela junção de mais de uma destas modalidades.

Parágrafo único. As aprovações de modificações de parcelamento do solo estão condicionadas ao atendimento das Diretrizes Urbanísticas para Parcelamento do Solo dispostas nesta lei de no Plano Diretor.



Art. 29. Dentro de 180 (cento e oitenta) dias da publicação, da aprovação, da modificação de parcelamento do solo, os proprietários dos terrenos modificados deverão providenciar o registro da modificação aprovada junto ao Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade.

SEÇÃO I DOS DESMEMBRAMENTOS

Art. 30. O desmembramento é caracterizado como a subdivisão da área em lotes destinados para a edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente.

§ 1º. o desmembramento apenas poderá ocorrer em áreas dotadas de, no mínimo, dois dos seguintes sistemas de infraestrutura urbana além do cumprimento das exigências aplicáveis previstas nessa Lei:

- I. pavimentação;
- II. meio-fio;
- III. sistema de abastecimento de água;
- IV. sistema de drenagem de águas pluviais;
- V. sistema de esgotamento sanitário;
- VI. iluminação pública;

§ 2º. Quando a via não estiver composta por infraestrutura mínima caberá ao proprietário realizar os serviços de conformação da geometria e greide para atender às larguras e rampas prescritas nesta Lei, pavimentação, meio-fio, sistema de abastecimento de água, esgoto, drenagem pluvial e iluminação pública, devendo lotes em garantia pela execução das obras, que deverão ser realizadas no prazo previsto na Lei Federal de Parcelamento do Solo.

§ 3º. Nos casos de impossibilidade de caucionar lotes, devidamente justificados, deverá constar na matrícula do imóvel desmembrado a responsabilidade pelas obras de infraestrutura na via, não podendo ser aprovado projeto de edificação, no local, sem o cumprimento da obrigação pelas obras de infraestrutura.

§ 4º. Consideram-se casos justificados: extinção de loteamento fechado, condomínio de lotes, liquidação de sociedade empresária e homologação de partilhas por direito de herança.

§ 5º. Os desmembramentos propostos em Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEPEC), Zonas Especiais de Preservação Ambiental (ZEPAM) ou Zonas Especiais de Projetos Urbanísticos (ZEPU), sujeitam-se ao controle cultural, ambiental e urbanístico por parte dos órgãos municipais competentes.



Art. 31. As condicionantes e os parâmetros construtivos e urbanísticos de desmembramentos devem ser seguidos em conformidade com Quadro 2 que compõem o ANEXO 2 desta lei e com os parâmetros definidos no Plano Diretor.

Art. 32. Para os desmembramentos de glebas e terrenos será necessário a transferência para o Município de 15%, correspondente à área desmembrada, destinadas para o uso exclusivo de equipamentos públicos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, sendo:

- I. área institucional (AI), sendo, no mínimo 10% (dez por cento) da gleba, destinada à instalação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II. espaços livres de uso público (ELUP), sendo, no mínimo, 5% (cinco por cento), destinadas à implantação de praça pública ou equipamentos que venham a desempenhar função ecológica e paisagística, dotada de vegetação e permeáveis;

§ 1º. O percentual previsto no “caput”, será calculado de acordo com a área desmembrada, da seguinte maneira:

- I. quando a gleba originar duas matrículas após o desmembramento, será considerada área desmembrada a área equivalente a menor matrícula, excluindo-se do cálculo a maior matrícula remanescente;
- II. quando a gleba originar três ou mais matrículas após o desmembramento, será considerada área desmembrada a área equivalente a soma total das áreas excluindo-se do cálculo a maior matrícula remanescente.

§ 2º. Para a transferência de 15% em área pública ao município, são adotados os seguintes critérios:

- I. glebas ou terrenos com área igual ou inferior à 5.000 m² são isentas de doação de área;
- II. em glebas ou terrenos acima de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) para fins residenciais estão sujeitos à transferência ao Município de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área loteada do terreno, de acordo com o caput deste artigo.

§ 3º. Em substituição à transferência de área ao Município, referida no *caput* deste artigo, poderá ser admitida a transferência de valor financeiro aos cofres do Tesouro Municipal no valor equivalente a 15% (quinze por cento) da área a ser parcelada, considerando o valor médio do metro quadrado desta, cuja aplicação desse valor financeiro deverá se dar, obrigatoriamente, em obras de urbanização.



§ 4º. A área a ser transferida poderá localizar-se no terreno a ser desmembrado ou fora dele, em área aprovada pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, respeitada a equivalência financeira.

Art. 33. Nos casos em que a transferência for efetuada em terreno distinto do desmembramento ou for consubstanciada no pagamento de terreno declarado de utilidade pública pelo Município para fins de desapropriação, a área a ser doada ou declarada de utilidade pública será calculada mediante a equação $AD \times VD$ maior que ou igual a $AO \times VO$, onde:

- I. AD = Área a ser doada ou declarada de utilidade pública em terreno distinto do terreno que originou a transferência, em metros quadrados;
- II. VD = Valor do metro quadrado do terreno distinto do terreno que originou a transferência;
- III. AO = Área a ser doada ou declarada de utilidade pública no terreno que originou a transferência, em metros quadrados; e
- IV. VO = Valor do metro quadrado do terreno que originou a transferência.

§ 5º. Será utilizado como base de cálculo da equação disposta no caput deste artigo o valor do metro quadrado de cada terreno conforme Planta de Valores Genéricos utilizada para aplicação do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles Relativos por Ato Oneroso Intervivos (ITBI) oficial do município.

§ 6º. Na ausência da Planta de Valores Genéricos utilizada para aplicação do ITBI ou caso a área não esteja contemplada na mesma, será utilizado o valor do metro quadrado conforme localização dos terrenos nas Zonas Homogêneas definidas no Código Tributário do Município de Pouso Alegre.

§ 7º. Os terrenos que não estejam contemplados na Planta de Valores Genéricos utilizada para aplicação do ITBI, nem pelo mapa de Zonas Homogêneas definidas pelo Código Tributário do Município de Pouso Alegre, bem como os casos de questionamento dos valores pelo interessado serão encaminhados para a Comissão Especial de Avaliação de Bens Imóveis instituída por Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal.

§ 8º. Havendo interesse público a área a ser transferida poderá, a critério de órgão municipal competente, ser total ou parcialmente destinada à ampliação ou implantação de sistema viário, sem caracterizar loteamento.

§ 9º. O desmembramento de imóvel situado no perímetro urbano, ainda inscrito no INCRA, ficará sujeito ao percentual previsto no "caput", que deverá ser observado no momento de aprovação do projeto de edificação.



§ 10º. O requisito previsto no §5º do artigo deverá ser inserido no boletim cadastral do imóvel, no momento do lançamento do IPTU.

§ 11º. São excluídas da exigência prevista no “caput” do artigo, as seguintes situações:

- I. no desmembramento de gleba com a finalidade de edificação de conjuntos habitacionais de interesse social vinculado a programa social da União, do Estado ou do Município;
- II. desmembramento de glebas, situadas na Macroárea de industrialização e desenvolvimento econômico (MIDE), destinada a implantação de indústrias, ou gleba que possua carta de intenções para a instalação de indústrias, mediante aprovação do órgão municipal competente;
- III. as micro e pequenas empresas que comprovarem que o desmembramento se destina à construção de pequena e média indústria e ao comércio, mediante aprovação do órgão municipal competente, atendidos aos requisitos mínimos estabelecidos na alínea a;
 - a) para ter direito aos benefícios acima, o beneficiário deverá comprovar, quando do requerimento de desmembramento:
 1. estar quite com os tributos municipais, estaduais e federais;
 2. possuir sede ou filial comprovada no município há, pelo menos, 3 (três)anos;
 3. comprovar a geração de empregos em decorrência do desmembramento, em até 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias após a concessão dos benefícios;
 4. a não comprovação do disposto no ítem “iii” importará na proibição da aprovação de novos pedidos de desmembramento.
 - b) o desmembramento disposto na alínea “a” que não for utilizada para os devidos fins será imediatamente revogado pela autoridade competente.

Art. 34. Fica vedado o desmembramento de área urbana quando a gleba original for superior a 40.000,00m² (quarenta mil metros quadrados);



§ 1º. Excetuam-se à disposição do “caput” artigo os casos em que o desmembramento, seja para fins industriais ou comerciais e resulte em lotes com área maiores que 1000 m² (mil metros quadrados) lindeiros à Rede de Estruturação Regional do Município, que corresponde às rodovias federais e estaduais, ou Vias Arteriais, definidas pelo Plano Diretor e pela legislação específica.

§ 2º. A aprovação dos desmembramentos nos casos do §1º ficarão condicionados à emissão de parecer favorável à implantação de acesso às rodovias nos órgãos de trânsito e concessionárias competentes e à construção de via de ligação ao sistema viário urbano existente a ser definida pelo órgão municipal de trânsito mediante análise de Estudo de Impacto de Circulação (EIC) do desmembramento com projeção de uso industrial ou comercial em horizonte de 20 anos nos lotes advindos do desmembramento.

§ 3º. Os casos dispostos no §2º ficam isentos de doação das áreas públicas definidas nesta lei.

§ 4º. A liberação de alvará de construção e edificação para os casos dispostos no §2º ficam condicionados à aprovação do projeto de acesso às rodovias nos órgãos de trânsito e concessionárias competentes.

§ 5º. O desmembramento estará sujeito a diretrizes urbanísticas e ambientais nos casos em que o órgão pertinente entender necessário.

SEÇÃO II DOS REMEMBRAMENTOS OU UNIFICAÇÃO DE LOTES

Art. 35. O remembramento, ou unificação de lotes é categorizado pela agregação ou unificação de dois ou mais terrenos, ou parte de lotes, constituindo a formação de um novo lote.

Parágrafo único. O remembramento de lotes constitui-se em modificação do parcelamento já aprovado na instância municipal, não implicando a execução de obras de urbanização ou a transferência de áreas para o Município.

Art. 36. As dimensões dos lotes lembrados deverão obedecer às condicionantes e os parâmetros construtivos e urbanísticos estabelecidos no Plano Diretor.

- I. o lote resultante deverá atender aos critérios definidos no Quadro 2 que compõem o ANEXO 2 desta lei e os parâmetros definidos no Plano Diretor;



- II. as áreas *non aedificandi* definidas no Plano Diretor e nesta Lei poderão ser incorporadas ao lote, desde que seja garantido o mínimo de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área passível de ocupação, atendidos os parâmetros previstos no Quadro 2 que compõem o ANEXO 2 desta lei e os parâmetros definidos no Plano Diretor.

Art. 37. A edificação em dois ou mais lotes, que pertencem a zonas distintas, poderão ser autorizadas pelo Executivo desde que seja efetuado o remembramento, considerando as seguintes condições:

- I. o terreno resultante do remembramento passará a pertencer à zona em que no mínimo 50% de sua área estiver situada;
- II. o mesmo lote não poderá ser lembrado mais de uma vez.

Parágrafo único. Excetua-se às disposições deste artigo os lotes situados em Zona Exclusivamente Residencial (ZER) e Zona Mista de Adensamento Restrito (ZM1).

Art. 38. Em casos de edificações em dois ou mais lotes, será exigido o remembramento quando em quaisquer dos lotes, tomados isoladamente, a edificação não obedecer aos parâmetros de ocupação do solo estabelecidos pelo Plano Diretor.

Art. 39. No prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data do Decreto de aprovação do desdobro e do remembramento, o proprietário deverá providenciar o registro do mesmo junto ao Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.

SEÇÃO III DOS DESDOBROS

Art. 40. Os desdobros de lotes atenderão, as exigências estabelecidas nessa Lei quanto às dimensões mínimas dos lotes resultantes das operações de parcelamento em cada caso.

§ 1º. Os desdobros devem ocorrer de forma que não causem nenhum prejuízo, alteração ou abertura de novos logradouros ou vias.

§ 2º. Os lotes resultantes do desdobro devem ter fachada para a via oficial de circulação.

Art. 41. Todos os fracionamentos devem respeitar a área mínima de lote estabelecida por essa Lei, assim, nos casos em que o desdobro resulte em lotes menores o desdobro só será aprovado se essa parcela vier a ser lembrada ou unificada a outra, atendendo aos parâmetros estabelecidos.



Art. 42. Fica permitido o remembramento de lotes com o intuito de formar novas áreas para a aprovação do desdobro, sempre respeitando as disposições previstas nessa Política de Parcelamento do solo.

Art. 43. Nas situações de fracionamento de lotes que possuam edificações ou projetos não aprovados a construir, deverá junto ao projeto de desdobro ser apresentado também o projeto da construção para que ocorra a aprovação simultânea deles.

Parágrafo único. Não é obrigatório apresentação de projetos de edificação para todos os lotes objetos do desdobro.

Art. 44. Os projetos de desdobro deverão apresentar no memorial descritivo as especificações dos lotes resultantes desse parcelamento, as dimensões e seu vínculo com o lote objeto do desdobro.

§ 1º. Devem também ser apresentados todas as especificações do lote que sofrerá o fracionamento, como a dimensão do lote, a situação do terreno; a sua localização em relação ao logradouro mais próximo; a localização da testada e planta de situação.

§ 2º. Nos casos em que os terrenos se encontrem localizados em mais de uma zona do zoneamento vigente, o desdobro deverá obedecer aos parâmetros da zona em que predomina a maior porcentagem do terreno.

§ 3º. Quando esse percentual for equivalente nas diferentes zonas, ficará a cargo da Secretária de Planejamento Urbano definir em qual zona o imóvel se encaixa.

Art. 45. O desdobro em dois ou mais lotes, que pertencem a zonas distintas, poderão ser autorizadas pelo Executivo desde que sejam atendidas as seguintes condições:

- I. o terreno resultante do desdobro passará a pertencer à zona em que no mínimo 50% de sua área estiver situada;
- II. o mesmo lote não poderá ser lembrado mais de uma vez.

Parágrafo único. Excetua-se às disposições deste artigo os lotes situados em Zona Exclusivamente Residencial (ZER) e Zona Mista de Adensamento Restrito (ZM1).

SEÇÃO IV DO REPARCELAMENTO DO SOLO



Art. 46. O Reparcelamento do solo é uma modalidade de parcelamento que visa a promoção uma readaptação fundiária de parcelamento aprovado e parcialmente executado, parcelamento aprovado e não executado ou de áreas de regularização urbanística, considerada uma estratégia vantajosa para a regularização de parcelamentos abandonados e organização da densidade populacional.

§ 1º. São objetivos desse mecanismo:

- I. regularização de áreas com parcelamentos abandonados;
- II. a produção de espaços adensáveis;
- III. viabilização econômica do transporte coletivo;
- IV. renovação de áreas deterioradas;
- V. normalização fundiária dos loteamentos irregulares e informais;
- VI. distribuição mais justa dos privilégios e encargos da urbanização;
- VII. financiamento de obras e serviços públicos.

§ 2º. O processo para reparcelamento do solo observará as disposições dessa Lei quanto as etapas de aprovação, licenciamento e execução.

§ 3º. Fica a cargo do poder público municipal estabelecer as áreas que possam vir a ser objeto de intervenção e planos urbanísticos específicos.

§ 4º. Poderão também os proprietários de terrenos e empreendedores se unirem e apresentarem propostas de reparcelamento em determinadas áreas, ficando sua liberação a cargo da Secretária Municipal de Infraestrutura, Obras e Serviços Públicos.

§ 5º. A validação desse projeto fica sujeito também a adesão de no mínimo dois terços dos proprietários de lotes localizados na área afetada pelo plano do projeto.

§ 6º. Atingido o percentual estabelecido no §5, os proprietários que não aderirem ao projeto poderão vender seu terreno aos empreendedores ou serem desapropriados pelo poder público.

§ 7º. Nos casos de necessidade de investimentos em infraestrutura e criação de áreas públicas cada proprietário deverá ceder um percentual do seu terreno para a comercialização e destinação de áreas públicas necessárias para a readequação do sistema viário e áreas públicas.

§ 8º. Os casos omissos deverão ser regulamentados em lei específica.

CAPÍTULO III. DAS CATEGORIAS ESPECIAIS



SEÇÃO I DOS LOTEAMENTOS COM ACESSO CONTROLADO

Art. 47. Constitui loteamento com acesso controlado a modalidade de loteamento cujo controle de acesso e o fechamento do perímetro do loteamento será autorizado pelo poder público municipal.

Parágrafo único. Será permitido o acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Art. 48. Um loteamento pode ter acesso controlado, a partir do pedido da respectiva Associação de Moradores do Bairro através de concessão de uso exclusivo de bens públicos ali localizados.

Art. 49. Os loteamentos com acesso controlado deverão atender aos seguintes critérios:

- I. não poderá configurar-se como barreira urbana, impossibilitando o acesso a outros loteamentos, bairros adjacentes ou regiões da cidade;
- II. o perímetro fechado do loteamento com acesso controlado não poderá ter área superior a 120.000m² (cento e vinte mil metros quadrados);
- III. as Diretrizes Urbanísticas para Parcelamento do Solo definirão o sistema viário de contorno ao perímetro fechado visando atenuar possíveis impactos causados na circulação viária do Município;
- IV. aplicam-se os mesmos parâmetros do loteamento;
- V. o projeto do sistema viário deverá prever faixa de acumulação para entrada e saída de veículos;
- VI. será permitida a construção de guarita no canteiro central da via de entrada do loteamento com acesso controlado; e
- VII. as áreas institucionais destinadas a instalação de equipamentos comunitários deverão ter acesso por via pública veicular situada fora do perímetro fechado do loteamento com acesso controlado.
- VIII. os espaços livres de uso público (ELUP) deverão ser mantidos e preservados pelos concessionários.

Art. 50. No loteamento com acesso controlado, compete aos seus moradores, com relação as suas áreas internas:

- I. a coleta de lixo;
- II. a manutenção do sistema viário;



- III. a instalação, manutenção e custeio de equipamentos de prevenção e combate à incêndios, conforme projeto elaborado por profissional legalmente habilitado e com anotação de responsabilidade técnica;
- IV. a conservação da área vegetada e da arborização;
- V. a manutenção e custeio das redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário;
- VI. a manutenção e custeio das redes de telecomunicações;
- VII. a manutenção e custeio das redes de transmissão de energia elétrica;
- VIII. a manutenção e custeio das redes de gás canalizado;
- IX. a manutenção e custeio das redes de drenagem pluvial; e
- X. a manutenção das áreas públicas localizadas dentro do perímetro fechado do loteamento com acesso controlado.

Art. 51. No ato do registro do loteamento com acesso controlado devem ser averbadas a sua natureza, bem como a instituição da Associação dos Moradores com, no mínimo, suas respectivas obrigações com relação às áreas públicas, os serviços, equipamentos e redes de infraestrutura internos ao loteamento e à impossibilidade de restrição de acesso, conforme disposto no parágrafo único do Art. 47 desta Lei.

Art. 52. Os loteamentos aprovados e implantados antes da vigência desta Lei, cujo perímetro tenha sido fechado sem autorização do poder público, poderão ter sua situação regularizada, desde que atendidas as disposições deste Capítulo, ou de forma onerosa, cujo cálculo e demais parâmetros serão definidos em lei específica.

§ 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. Caso a Associação dos Moradores descumpra qualquer das suas obrigações, estipuladas no instrumento da outorga, a concessão poderá ser revogada sem qualquer indenização.

Art. 53. Num loteamento onde existam bens de propriedade estadual ou federal, será necessária a anuência 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 nos bens públicos cedidos pelo poder público durante o tempo da concessão serão ressarcidos pelos beneficiários.

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

Art. 54. 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. Nos loteamentos de acesso controlado e condomínios de lotes a Prefeitura Municipal não prestará qualquer serviço de limpeza, manutenção ou conservação.

§ 2º. 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.

§ 3º. Com a extinção da outorga, as benfeitorias executadas em bens públicos integrarão o patrimônio do município, sem qualquer indenização.

Art. 55. No caso de parcelamento do solo destinado a loteamento fechado, o percentual de 15% (quinze por cento) destinado as áreas públicas deverá ser localizado em área fora dos limites do loteamento, atendendo às determinações da presente Lei.

SEÇÃO II DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 56. Considera-se condomínio de lotes a divisão de terreno em partes que são propriedades exclusivas ou unidades imobiliárias destinadas a construção de edificações e partes que são propriedades comuns dos condôminos, destinada a implantação de vias internas, áreas de manutenção e áreas de convivência e lazer.

§ 1º. A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade independente, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios explicitados no ato de instituição.

§ 2º. Deverá ser considerada, no que couber, a legislação urbanística presente na legislação federal específica, para a instalação de condomínios de lotes e sua infraestrutura, bem como às exigências públicas municipais explicitadas no Plano Diretor sobre Conjuntos Habitacionais da categoria conjunto residencial horizontal com unidades isoladas.



§ 3º. A categoria de uso de conjunto residencial horizontal com unidades isoladas deve ser informada no projeto e somente pode ser alterada mediante comprovação da compatibilidade do parcelamento com o novo uso pretendido.

§ 4º. Nas unidades imobiliárias resultantes do condomínio de lotes não será admitido outro sistema condominial.

§ 5º. Nos condomínios de lotes é vedada a abertura de logradouros públicos internamente ao seu perímetro, sendo admitida somente a abertura de vias internas de domínio privado.

§ 6º. Aos imóveis resultantes de condomínio de lotes é garantida a autonomia para o licenciamento individual de suas construções, aplicando-se, no que couber, os parâmetros urbanísticos previstos pelo Plano Diretor.

§ 7º. No caso que dispõe o §6º deste artigo, será considerado lote cada propriedade exclusiva e seus limites serão considerados para aplicação dos parâmetros no licenciamento individual.

Art. 57. Para efeito da classificação do empreendimento como condomínio, entende-se como vias de circulação interna as vias que não são de uso público, definidas como áreas de uso comum, cuja manutenção é de responsabilidade do condomínio e deverão ser integradas em um sistema que permita o acesso a todas as unidades autônomas do empreendimento sem a utilização do sistema viário público.

Parágrafo único. Caberá ao empreendedor e ao condomínio a implantação e manutenção de toda infraestrutura do sistema viário e demais áreas livres como natureza privada.

Art. 58. A instalação de condomínios de lotes dependerá da concessão, concomitantemente pela Secretária Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, COMDEMA e análise pelo COMDU.

§ 1º. A Licença Urbanística Ambiental de Instalação (LUAI) será precedida pela análise e aprovação do plano de uso e ocupação do solo do condomínio de lotes, dos projetos complementares de infraestrutura e dos estudos ambientais e urbanísticos pertinentes, de acordo com o estabelecido na presente Lei e no Plano Diretor.

§ 2º. A Licença Urbanística Ambiental de Instalação (LUAI) somente será concedida se o condomínio estiver de acordo com as normas urbanísticas e ambientais vigentes.

Art. 59. A aprovação de condomínio de lotes deve observar as seguintes condições:



- I. instalação no interior do perímetro urbano definido no Plano Diretor;
- II. a área das unidades imobiliárias poderá ser inferior à área do lote mínimo definidos nesta lei e no Plano Diretor, desde que respeitada a área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5 m (cinco metros);
- III. todas as unidades imobiliárias devem confrontar-se com pelo menos uma via interna, que poderão, mediante análise pelo poder público municipal, serem classificadas como Vias Locais Especiais, compartilhadas ou de pedestres;
- IV. serem acessíveis por meio de via pública com largura maior ou igual a 12,00m (doze metros), salvo se o empreendedor se dispuser a executar, às suas custas, a via de interligação entre a via pública e o empreendimento;
- V. não impedir a continuidade do sistema viário existente ou projetado pelos Eixos de Estruturação e Transformação Urbana;
- VI. não impedir o acesso público a bens de domínio da União, Estado ou Município.
- VII. as dimensões máximas previstas para o condomínio, descontadas as áreas transferidas ao Município, ficam assim definidas:
 - a) para os condomínios de lotes residenciais e mistos, a área máxima do condomínio é de 120.000m² (cento e vinte mil metros quadrados); e
 - b) para os condomínios de lotes não residenciais, a área máxima do condomínio é de 300.000m² (trezentos mil metros quadrados).
- VIII. a aprovação de condomínio de lotes em gleba ou conjunto de glebas fica sujeita a transferência de área ao Município para implantação de equipamentos comunitários e ELUPs, sendo que:
 - a) No condomínio de lotes com mais de 100 unidades a doação a 5% (cinco por cento) do total do terreno, externa ao empreendimento, destinada a área institucional (AI) ou a construção parcial ou integral dos equipamentos comunitários em áreas definidas pelo Poder Executivo Municipal, nos termos do Plano Diretor.
- IX. obedecer aos parâmetros de conformidade de uso e ocupação do solo e aos parâmetros urbanísticos definidos no Plano Diretor para os Conjuntos Habitacionais;



- X.** dispor de medidas de prevenção e combate a incêndios de acordo com projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros;
- XI.** dispor de sistema de drenagem pluvial;
- XII.** dispor de sistema de abastecimento de água potável;
- XIII.** dispor de sistema de coleta de esgoto sanitário;
- XIV.** dispor de sistema de coleta e disposição final de resíduos sólidos na face externa ao empreendimento, em volume suficiente para armazenar os resíduos de todas as unidades imobiliárias;
- XV.** reservar, no mínimo 10% da área do empreendimento e equipar um espaço de lazer comum para os condôminos;
- XVI.** dispor de convenção de condomínio registrada no Cartório de Registros da Comarca.

§ 3º. Será admitida a implantação de condomínio com área superior à especificada no inciso VIII do Art. 59 desta Lei Complementar, a critério do COMDU, desde que, cumulativamente:

- I.** o terreno já apresente características de confinamento por obstáculos físicos naturais ou o condomínio não represente barreira física que impeça ou prejudique a continuidade do tecido urbano; e
- II.** a área do condomínio residencial, descontadas as áreas transferidas ao Município, não ultrapasse 300.000m² (trezentos mil metros quadrados).

Art. 60. Compete exclusivamente aos condomínios imobiliários:

- I.** a coleta de lixo em sua área interna e disposição em uma unidade para coleta pelo serviço público limdeira ao logradouro público de acesso;
- II.** as obras de manutenção e melhorias da sua infraestrutura.

SEÇÃO III DO PARCELAMENTO VINCULADO

Art. 61. Considera-se parcelamento vinculado aquele em que ocorre a aprovação simultânea de qualquer modalidade de parcelamento ou suas modificações, condomínio de lotes e regularização de gleba com a execução das obras de edificação.

§ 1º. A categoria de uso e o zoneamento deve ser informada no projeto e somente pode ser alterada mediante comprovação da compatibilidade do parcelamento com o novo uso pretendido.



§ 2º. O Alvará de Construção fica condicionada à publicação do decreto de aprovação do parcelamento vinculado.

Parágrafo único. As modalidades de parcelamento do solo e modificação poderão ser realizadas através de parcelamento vinculado a critério do empreendedor

SEÇÃO IV DOS PARCELAMENTOS DESTINADOS AO USO NÃO RESIDENCIAL (nR)

Art. 62. Nos parcelamentos destinados exclusivamente ao uso não residencial (nR), seja comercial ou industrial, com lotes iguais ou superiores a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), aplicam-se os seguintes requisitos:

- I. doação de, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total da gleba, destinados à implantação de áreas institucionais a espaços livres de uso público;
- II. implantação de área verde arborizada com, no mínimo, 20m (vinte metros) de largura, que será aceita no cálculo do percentual de áreas públicas, destinada à separação das áreas vizinhas reservadas ao uso residencial ou misto.
- III. respeito às áreas de preservação ambiental definidas pela legislação municipal, estadual e federal;
- IV. respeito às áreas "*non aedificandi*";

§ 1º. São considerados usos não-residenciais aqueles definidos no Plano Diretor;

§ 2º. Em substituição à transferência de área ao Município, referida no *caput* deste artigo, poderá ser admitida a transferência de valor financeiro aos cofres do Tesouro Municipal no valor equivalente a 5% (cinco por cento) da área a ser parcelada, considerando o valor médio do metro quadrado desta, cuja aplicação desse valor financeiro deverá se dar, obrigatoriamente, em obras de urbanização;

§ 3º. A área a ser transferida poderá localizar-se no terreno a ser parcelado ou fora dele, em área aprovada pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, respeitada a equivalência financeira;

§ 4º. Havendo interesse público a área a ser transferida poderá, a critério de órgão municipal competente, ser total ou parcialmente destinada à ampliação ou implantação de sistema viário, sem caracterizar loteamento;



§ 5º. O valor do pagamento em espécie será calculado de acordo com a planta de valores imobiliários utilizada para cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI);

§ 6º. Se existirem no loteamento Zonas Especiais de Preservação Ambiental de Preservação Permanente (ZEPAM 1), salvo nos casos do § 4º, elas poderão compor até 80% da totalidade das áreas destinadas às áreas públicas nos loteamentos para fins não residenciais (nR);

§ 7º. Se existirem no loteamento Zonas Especiais de Preservação Ambiental de Áreas de Proteção à Riscos de Desastres (ZEPAM 3), elas poderão compor até 80% da totalidade das áreas públicas nos loteamentos para fins não residenciais (nR), à fim de se garantir o cumprimento dos objetivos previstos no Plano Diretor para a preservação das áreas de riscos ambientais.

§ 8º. Se existirem no loteamento Zonas Especiais de Projetos Urbanos (ZEPU), deverão seguir as disposições do Plano Diretor, podendo compor até 100% da totalidade das áreas públicas requeridas para os loteamentos para fins não residenciais (nR), à fim de se garantir o cumprimento dos objetivos previstos no Plano Diretor para a implementação de projetos de interesse público nestas áreas.

SEÇÃO V DA REGULARIZAÇÃO DE GLEBA

Art. 63. Considera-se regularização de gleba, reconhecer como lote o terreno não resultante de parcelamento do solo urbano aprovado, vinculado à aprovação da edificação, sujeito a transferência de área ao município.

Art. 64. A regularização de gleba deverá observar o seguinte:

- I. a regularização de gleba fica sujeita a diretrizes e somente será efetuada mediante execução de parcelamento vinculado aplicando-se o disposto na Seção III, Capítulo III do Título II desta Lei Complementar;
- II. a regularização de gleba fica sujeita a transferência de área ao Município para implantação de equipamentos comunitários e/ ou ELUPs, observado os critérios desta Lei Complementar, aplicando-se o seguinte:
- III. as diretrizes referidas no inciso I deste artigo poderão, entre outras exigências, incluir a reserva de áreas non aedificandi para futura implantação de sistema viário, bem como, se for o caso, indicar o parcelamento para fins urbanos da gleba, como condição para ocupação do terreno; e
- IV. a gleba deve ter as condições exigidas para a ocupação do solo, dispostas nesta Lei Complementar.



Art. 65. Após a regularização, a gleba será considerada como lote.

§ 1º. A regularização da gleba será efetuada mediante Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal.

§ 2º. Nos casos em que haja previsão para mudança de zoneamento, conforme critérios do Plano Diretor do Município de Pouso Alegre, este será definido no decreto de regularização da gleba e a aprovação da edificação vinculada, deverá considerar o zoneamento previsto nas Diretrizes Urbanísticas para Parcelamento do Solo.

§ 3º. Alvará de Construção fica condicionado ao registro do decreto de regularização de gleba.

Art. 66. As glebas ocupadas antes da vigência desta Lei Complementar poderão ter sua situação regularizada, desde que atendidas as disposições deste Capítulo.

§ 1º. Fica isento do atendimento ao Art. 64 desta Lei Complementar as glebas edificadas, que tenham edificação aprovada antes da vigência desta Lei Complementar e que tenham o Habite-se.

§ 2º. Nos casos de regularização de gleba com edificações existentes, a emissão do Habite-se fica condicionada ao registro do decreto de regularização de gleba.

SEÇÃO VI DOS PARCELAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 67. As disposições sobre parcelamentos de interesse social estão dispostas no Plano Diretor.

TÍTULO III. DO PROCESSO DE APROVAÇÃO E EXECUÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

CAPÍTULO I. DOS REQUISITOS AMBIENTAIS

Art. 68. Nos parcelamentos do solo urbano, para fins residenciais ou industriais, além da licença ambiental estadual, quando exigível pelo órgão ambiental estadual, exigir-se-á do empreendedor o Licenciamento Ambiental e Urbanístico Municipal.

§ 1º. Nos casos em que seja necessário a retirada da vegetação do bioma mata atlântica para implantação de logradouro e vias públicas ou elementos do parcelamento de jurisdição pública, deve o empreendedor agir conforme especificado na Lei Federal 11.428 de 22 de dezembro de 2006 e suas atualizações.



Art. 69. Exigir-se-á do empreendedor os seguintes estudos ambientais e urbanísticos para fins de Licenciamento:

I. Urbanísticos;

- a) Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), nos termos do Plano Diretor;
- b) Estudo de Impacto de Circulação (EIC), nos termos do Plano Diretor;

II. Ambientais;

- a) Licenciamento Ambiental Estadual ou Federal nos casos de empreendimento passível de licenciamento ambiental no âmbito estadual ou federal.
- b) Licenciamento Ambiental Municipal, nos casos de empreendimento dispensado do licenciamento no âmbito estadual.

§ 1º. Os parcelamentos de solo passíveis de licenciamento no âmbito estadual ou federal, que estejam fora das Zonas de Amortecimento das Unidades de Conservação Municipais, ficam isentos da apresentação dos estudos ambientais descritos na alínea “b” do inciso II deste artigo.

§ 2º. O Estudo de Impacto Ambiental e o respectivo Relatório de Impacto Ambiental – EIA/RIMA substituem a exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para licenciamento urbanístico, quando incorporarem seu conteúdo.

§ 3º. Fica dispensada a elaboração de licenciamento urbanístico, os parcelamentos do solo em Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, conforme definido na Lei Municipal nº (INSERIR) – Plano Diretor.

CAPÍTULO II. DA TRAMITAÇÃO

SEÇÃO I DAS ETAPAS DE APROVAÇÃO

Art. 70. O Licenciamento Urbanístico e Ambiental Municipal para fins de parcelamento do solo se dará seguindo as seguintes etapas:

- I. no caso de empreendimento passíveis de licenciamento em outra esfera, conforme previstos na alínea “a” do inciso do inciso II do Art. 69, o município expedirá certidão de dispensa de licenciamento ambiental municipal com a validação junto ao COMDEMA que irá compor a LUAP (Licença Urbanística e Ambiental Prévia);



- II. nos casos previstos na alínea “b” do inciso II do Art. 69; o empreendedor deverá preencher o Memorial de Caracterização do Empreendimento (MCE) junto ao órgão ambiental municipal para fins de avaliação prévia dos impactos ambientais do empreendimento e serão solicitados os estudos ambientais para o licenciamento ambiental municipal;
- III. nos casos previstos no inciso II após análise e aprovação dos estudos ambientais solicitados pelo órgão ambiental competente e validação junto ao COMDEMA, serão expedidas as medidas mitigadoras e compensatórias ambientais que comporão a LUAP (Licença Urbanística e Ambiental Prévia);
- IV. o empreendedor deverá apresentar estudos urbanísticos prévios ao empreendimento Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Estudo de Impacto de Circulação (EIC), junto ao anteprojeto aos órgãos competentes para fins de avaliação prévia, onde poderão ser solicitadas, pelos órgãos municipais competentes alterações no anteprojeto de forma a mitigar, compensar os impactos urbanísticos e de trânsito;
- V. após análise e aprovação dos estudos urbanísticos e anteprojeto pelos órgãos competentes e validação junto ao COMDU será juntado os requisitos ambientais definidos no inciso III e expedida a LUAP (Licença Urbanística e Ambiental Prévia);
- VI. nos casos de empreendimentos enquadrados no inciso I deste artigo caberá ao empreendedor apresentar o licenciamento ambiental no âmbito estadual ou federal e o cumprimento das medidas de compensação dos impactos urbanísticos e de trânsito para ser emitida a LUAI (Licença Urbanística e Ambiental de Instalação);
- VII. nos casos de empreendimentos enquadrados no inciso II deste artigo o empreendimento a expedição da LUAI (Licença Urbanística e Ambiental de Instalação) ficará condicionada ao cumprimento das medidas de compensação dos impactos urbanísticos e de trânsito e ao cumprimento requisitos ambientais definidos no licenciamento ambiental municipal;
- VIII. Depois de atendidas as condicionantes ambientais, urbanísticas e de trânsito definidas na LUAI e realização de vistoria final das obras será expedida a LUAO (Licença Urbanística e Ambiental de Operação).

Art. 71. A expedição da LUAI fica condicionada à apresentação por parte do empreendedor dos seguintes documentos;



- I. Memorial de Caracterização do Empreendimento (MCE) devidamente preenchido e assinado pelo responsável técnico do empreendimento;
- II. Comprovação de enquadramento em licenciamento estadual ou federal ou dispensa de licenciamento estadual ou federal.
- III. Apresentação dos estudos ambientais municipais requeridos pelo órgão municipal responsável, quando for o caso.
- IV. anuência do órgão gestor da unidade de conservação quando o loteamento estiver localizado no entorno ou na zona de amortecimento das Unidades de Conservação, assim definidas pelo Plano de Manejo ou por legislação específica;
- V. licença para supressão de vegetação isolada, em fragmento ou em Área de Preservação Permanente (APP) expedida pelo Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA), ou pelo órgão estadual e federal competente, cabendo se necessário a compensação ambiental a ser definida pelo mesmo, devendo-se observar a legislação estadual e federal de proteção ao bioma Mata Atlântica;
- VI. anuência do Instituto Estadual de Florestas (IEF) para supressão de vegetação, quando nos casos previstos na legislação estadual;
- VII. Anuência do Instituto Estadual de Florestas (IEF) para intervenção em área de preservação permanente – APP, quando nos casos da legislação estadual competente;
- VIII. outorga ou documento equivalente sobre o direito de uso da água expedido pelo Instituto Mineiro de Gestão das Águas (IGAM), quando for o caso;
- IX. anuência do Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Histórico, nos casos de empreendimentos situados em área de ZEPEC definidas no Plano Diretor.

SEÇÃO II DA DEFINIÇÃO DE DIRETRIZES

Art. 72. A elaboração do projeto de loteamento deve ser precedida da fixação de diretrizes urbanísticas e ambientais pelo Município, em atendimento a requerimento do interessado acompanhado da documentação pertinente e planta da gleba, da qual constará:

- I. Memorial de Caracterização do Empreendimento (MCE) devidamente preenchido e assinado pelo responsável técnico do empreendimento;



- II. requerimento que informe o tipo de uso a que o empreendimento pretende se destinar;
- III. título de propriedade da gleba a ser parcelada, atualizada com até 90 dias da emissão, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis;
- IV. planta da gleba contendo as seguintes informações:
 - a) descrição do perímetro da gleba com limites e confrontações, medidas lineares, ângulos, coordenadas dos pontos de deflexão e área total, de acordo com normas específicas, em especial as leis federais de parcelamento do solo;
 - b) curvas de nível com equidistância de 1,00m (um metro);
 - c) localização do empreendimento segundo o zoneamento, macrozoneamento e articulação viária com os eixos de estruturação definidos no Plano Diretor;
 - d) localização dos cursos d'água, matas, mananciais dos cursos d'água, nascentes, lagoas, áreas alagadiças, inundáveis e vegetação arbórea; e outras indicações topográficas que interessarem;
 - e) estudo de declividade natural do terreno de 0 (zero) à 15% (quinze por cento), de 15% à 25% (vinte e cinco por cento), de 25% (vinte e cinco por cento) à 30% (trinta por cento) e de 30% (trinta por cento) à 35% (trinta e cinco) por cento.
 - f) a localização de áreas de risco geológico, hidrológicos e de inundação, se houver;
 - g) localização do empreendimento acerca das Redes de Proteção à Riscos Ambientais;
 - h) as áreas de servidão não urbanizáveis, não edificáveis, e/ou com outras restrições à ocupação
 - i) indicação de arruamentos contíguos a todo perímetro com destaque para as vias de articulação com vias arteriais, construções existentes no local e equipamentos urbanos e comunitários no entorno;
 - j) localização de linhas de transmissão de energia e adutoras de água e estação elevatórias de esgoto;
 - k) zoneamento requerido para o empreendimento.

§ 1º. As diretrizes para loteamento referir-se-ão, pelo menos, a:

- I. traçado básico das principais vias de circulação, respeitada as vias constantes dos Eixos de Estruturação, definidos no Plano Diretor, que possam interferir direta ou indiretamente com o loteamento em análise;



- II. indicação das áreas *non aedificandi* e outras áreas que demandam tratamento especial, sobretudo, aquelas relativas à proteção ambiental;
- III. localização aproximada das áreas destinadas a espaços livres de uso público e a equipamentos urbanos e comunitários;
- IV. localização e diretrizes para as áreas de interesse ambiental, urbanístico ou cultural quando o empreendimento possuir ZEPAM, ZEPU ou ZEPEC em seu interior.
- V. Estudos ambientais necessários para o licenciamento ambiental do empreendimento;
- VI. Estudos urbanísticos necessários para o licenciamento urbanístico do empreendimento;
- VII. Demais especificações e indicações não previstas anteriormente;

§ 2º. O Poder Executivo Municipal, terá o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias para expedição das diretrizes, a partir da data de protocolo do requerimento, desde que seja apresentada a documentação mínima exigida.

§ 3º. As diretrizes urbanísticas e ambientais emitidas pelo órgão responsável pela análise do projeto de parcelamento terão validade de 1 (um) ano a partir de sua expedição.

SEÇÃO III DO ANTEPROJETO E LICENÇA PRÉVIA

Art. 73. De posse das diretrizes, o empreendedor apresentará à Prefeitura, em até 120 (cento e vinte dias) o anteprojeto de loteamento ou o pré-plano de uso e ocupação do solo do condomínio de lotes, contendo a concepção urbanística, ambiental e sanitária do empreendimento e acompanhado dos seguintes documentos e informações:

- I. cópia das informações apresentadas para solicitação das diretrizes;
- II. cópia das diretrizes municipais;
- III. certidão de registro do imóvel ou cópia autenticada da mesma atualizada com até 90 dias da emissão, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis;
- 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 proprietário ou representante legal;
- VII. anotação de responsabilidade técnica profissional (is) responsável (is), referente ao anteprojeto de parcelamento e projetos ambientais;
- VIII. Comprovação de enquadramento em licenciamento estadual ou federal ou dispensa de licenciamento estadual ou federal.
- IX. Apresentação dos estudos ambientais municipais requeridos pelo órgão municipal responsável, quando for o caso.
- X. Apresentação dos estudos urbanísticos municipais para o licenciamento urbanístico municipal, quando for o caso.

§ 1º. Os elementos constituintes da concepção urbanística do anteprojeto, estão discriminados no Anexo I, II, III desta Lei.

§ 2º. Caso o proprietário ou representante legal seja pessoa jurídica, o contrato social ou alteração do mesmo também será juntado ao processo.

§ 3º. Os desmembramentos estão dispensados da elaboração do anteprojeto e não estão sujeitos à presente etapa da tramitação do processo de aprovação pelo (s) órgão (s) municipal (is) competente (s).

§ 4º. O não cumprimento dos prazos estabelecidos no “caput” deste artigo decorrem em caducidade das diretrizes expedidas pela prefeitura.

Art. 74. Depois de analisado pela Prefeitura, serão comunicadas ao empreendedor, em até 30 (trinta) dias, as alterações, correções ou complementações necessárias, a serem implementadas no anteprojeto do parcelamento do solo ou no pré-plano de uso e ocupação do solo do condomínio imobiliário.

§ 1º. As exigências de alterações, correções ou complementações, mencionadas no caput do presente artigo, serão comunicadas no prazo estabelecido no “caput” pelo(s) órgão (s) competente (s) de uma única vez ao empreendedor, ressalvadas aquelas decorrentes de fatos novos ou de omissão do empreendedor nos documentos e estudos técnicos que apresentar.

§ 2º. A exigência de complementação de informações, documentos ou estudos interrompe a contagem do prazo de aprovação, durante o período utilizado pelo empreendedor para atender às solicitações.

§ 3º. A contagem do prazo de aprovação é retomada do início, após o atendimento, pelo empreendedor, às solicitações mencionadas no caput do presente artigo.



§ 4º. O empreendedor terá o prazo de 90 (noventa) dias para executar alterações, correções ou complementações solicitadas pela Prefeitura Municipal, sob pena de caducidade do requerimento.

§ 5º. Transcorrido o prazo determinado no “caput” sem manifestação da Prefeitura, o anteprojeto, ou o pré-plano, será considerado aprovado, nos termos das Leis Federais de parcelamento do solo.

§ 6º. Transcorrido o prazo determinado §4 no sem manifestação da Prefeitura, o anteprojeto, ou o pré-plano, será considerado aprovado, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão, nos termos das Leis Federais de parcelamento do solo.

Art. 75. Caso exista articulação proposta pelo empreendedor do sistema viário do empreendimento com rodovia estadual ou federal, esta deverá ser submetida à aprovação do órgão competente após a emissão da LUAP.

Parágrafo único. A aprovação da articulação proposta pelo empreendedor do sistema viário do empreendimento com rodovia estadual ou federal é indispensável à expedição da LUAI (Licença Urbanística e Ambiental de Instalação).

SEÇÃO IV DO PROJETO EXECUTIVO E DA LICENÇA DE IMPLANTAÇÃO

Art. 76. Aceita a concepção ambiental, urbanística e sanitária do anteprojeto do empreendimento, após a obtenção da LUAP “Licença Urbanística Ambiental Prévia” com a tramitação prevista no Art. 70º e Art. 71 o empreendedor terá o prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias para elaborar o projeto urbanístico executivo, os projetos complementares, o plano de uso e ocupação do solo do condomínio de lotes e o licenciamento ambiental no âmbito estadual ou federal, quando cabíveis.

Parágrafo único. Os elementos constituintes da versão executiva do empreendimento estão discriminados no Anexo 3 desta Lei.

Art. 77. Nos casos de previstos na alínea “a” do inciso II do Art. 69 para a emissão da LUAI o empreendedor deverá encaminhar o licenciamento ambiental no âmbito estadual ou federal, bem como o projeto urbanístico executivo e os projetos complementares, ou o plano de uso e ocupação do solo do condomínio de lotes que deverão ser analisados quanto à compatibilidade do pré-projeto aprovado em fase de LUAP.



§ 1º. Em caso de necessidade ou exigências de complementação oriundas da análise serão comunicadas pelo (s) órgão (s) competente (s) de uma única vez ao empreendedor, em até 30 (trinta) dias, ressalvadas aquelas decorrentes de fatos novos ou de omissão do empreendedor nos documentos e estudos técnicos que apresentar.

§ 2º. O empreendedor terá o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias para executar alterações, correções ou prestar informações solicitadas pela Prefeitura Municipal, sob pena de caducidade da LUAP.

§ 3º. Apresentado o licenciamento ambiental no âmbito estadual, quando for o caso e aprovado os projetos urbanísticos, ou plano de uso e ocupação do solo, projetos complementares executivos e o cumprimento das medidas de compensação dos impactos urbanísticos e de trânsito o empreendedor obterá dos órgãos municipais competentes a LUAI (Licença Urbanística e Ambiental de Instalação).

Art. 78. Nos casos de previstos na alínea “b” do inciso II do Art. 69 o empreendedor deve encaminhar o projeto urbanístico executivo e os projetos complementares, ou o plano de uso e ocupação do solo do condomínio de lotes, bem como comprovar o cumprimento das condicionantes ambientais definidas na LUAP para a obtenção da LUAI que deverão ser analisados quanto à compatibilidade do pré-projeto aprovado em fase de LUAP.

§ 1º. Em caso de necessidade ou exigências de complementação oriundas da análise serão comunicadas pelo (s) órgão (s) competente (s) de uma única vez ao empreendedor, em até 30 (trinta) dias, ressalvadas aquelas decorrentes de fatos novos ou de omissão do empreendedor nos documentos e estudos técnicos que apresentar.

§ 2º. O empreendedor terá o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias para executar alterações, correções ou prestar informações solicitadas pela Prefeitura Municipal, sob pena de caducidade da LUAI.

Art. 79. Para emissão da LUAP o empreendedor deverá encaminhar o projeto final do parcelamento, inclusive desmembramento, ou o plano de uso e ocupação do solo do condomínio, e projetos de infraestrutura complementares, devidamente assinados pelo(s) proprietário(s) profissional habilitado com registro no Conselho de Classe, elaborados conforme o Anexo 3 e 4 da presente Lei, serão entregues à Prefeitura no formato padrão ABNT, acompanhado de:

- 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. termo de aprovação por parte da COPASA e CEMIG a respeito dos projetos executivos de suas competências.
- IV. A aprovação dos órgãos competentes da articulação proposta pelo empreendedor do sistema viário do empreendimento com rodovia estadual ou federal, quando for o caso.

§ 1º. Os projetos do empreendimento deverão estar em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, com os projetos aprovados em fase de LUAP e LUAI, normas municipais e condicionantes ambientais, urbanísticas e de trânsito estabelecidas.

§ 2º. Todos os projetos serão assinados pelo (s) profissional (is) responsável (eis) por sua execução e virão acompanhados pela respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

§ 3º. A documentação do empreendimento será apresentada em 4 (quatro) vias impressas, e 1 (uma) cópia digital da seguinte forma:

- I. Cada via será composta por 3 (três) volumes, com o seguinte conteúdo:
 - a) Volume 1 - Documentos Técnicos: Diretrizes Urbanísticas, Memorial descritivo do loteamento e dos lotes, "MCE" Memorial de caracterização do empreendimento, Licença Urbanística Ambiental Prévia "LUAP" Licença Urbanística Ambiental de Instalação "LUAI", Termo de aprovação dos projetos emitidos pelas concessionárias; Projeto Urbanístico, Projeto Paisagístico e Termo de caução na forma desta Lei.
 - b) Volume 2 - Documentos da propriedade, do proprietário e do responsável (eis) técnico (s) - cópia dos requerimentos, Certidão Negativa de Débito, termo de baixa cadastra no INCRA.
 - c) Após a aprovação de empreendimento pela PMPA, deverá ser providenciado o pagamento da taxa prevista na Lei Municipal nº 4535, de 13 de dezembro de 2006.
 - d) Volume 3 - Levantamento Planialtimétrico e os projetos completos de drenagem pluvial, terraplenagem, e outros conforme o caso.
 - e) Formato A1 da ABNT compatível com a escala e tamanho da propriedade.
 - f) Uma via digital, contendo:
 - 1. Planta topográfica planialtimétrica georreferenciada em arquivo cad (.dwg ou .dxf) contemplando todos os projetos técnicos, e na forma de texto o plano de implantação, memorial descritivo do loteamento e memorial descritivo dos lotes. CD ou Pen Drive;



2. Planta topográfica planialtimétrica georreferenciada em arquivo shapefile (.shp, .dbf, .shx e .prj), contendo o projeto do empreendimento, área útil e área construída, APPs, sobreposto à imagem de satélite, principais vias e acessos, limites das propriedades confrontantes, rede hidrográfica, pontos de captação de água, lançamento de efluentes;

CAPÍTULO III. DA EXECUÇÃO DO EMPREENDIMENTO E DA LICENÇA DE OPERAÇÃO

SEÇÃO I DA LICENÇA INSTALAÇÃO

Art. 80. Aprovada a versão final dos projetos e planos do empreendimento em fase de LUAI, serão fornecidas ao empreendedor 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. 81. 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 ou frações ideais, cujo valor será avaliado, segundo técnica pericial, a partir do preço de lotes da mesma região, no momento da aprovação do empreendimento.

§ 1º. A efetivação da garantia, nos termos do caput deste artigo, precederá o registro do loteamento, no Cartório de Registros de Imóveis.

§ 2º. Se o instrumento de garantia for à hipoteca de lotes ou frações ideais no próprio empreendimento, esta será registrada na matrícula dos referidos lotes ou frações ideais, sendo os respectivos registros considerados como um ato único para efeito das custas notariais e registrais.

§ 3º. Desde que exista a concordância do órgão municipal competente, a garantia pode ser amortizada na proporção da execução das obras e serviços, de acordo com as disposições desta Lei.

SUBSEÇÃO II. DO REGISTRO DO EMPREENDIMENTO

Art. 82. Após a aprovação do empreendimento, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data do decreto de aprovação do parcelamento, ou obtenção da licença ambiental que for expedida mais tardiamente, o empreendedor o protocolará no Cartório de Registros de Imóveis da Comarca, sob pena de prescrição da aprovação, apresentando os seguintes documentos:



- I. uma via do decreto de aprovação e cópia completados projetos e planos aprovados, inclusive memorial descritivo e cronograma de obras e serviços;
- II. a aprovação urbanística municipal através da Licença Urbanística Ambiental de Instalação (LUAI);
- III. o instrumento de garantia de execução das obras e dos serviços de responsabilidade do empreendedor, aceito pelo órgão municipal competente;
- IV. comprovante de recolhimento da taxa prevista na Lei Municipal nº 4535, de 13 de dezembro de 2006, art. 1º, § 3º. Termos que formalizar junto ao CRI (Cartório de Registro de Imóveis) sobre a apresentação do loteador deste comprovante;
- V. o instrumento de garantia da execução das obras e dos serviços de responsabilidade do empreendedor, aceito pelo órgão municipal competente.

§ 1º. No registro do parcelamento serão abertas as matrículas correspondentes a cada um dos lotes, com sua descrição completa.

§ 2º. 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.

SEÇÃO II DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Art. 83. Em qualquer empreendimento é obrigatória a execução, pelo empreendedor 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. a demarcação de todos os lotes, logradouros, áreas públicas e comunitárias e limites das áreas de preservação permanente;
- II. a abertura das vias de circulação interna e a articulação com a rede viária existente;
- III. a pavimentação de todo o sistema viário;
- IV. o sistema de abastecimento d'água, de acordo com o projeto e com as normas e padrões técnicos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e pela empresa concessionária dos serviços;



- V. o sistema de coleta e tratamento de esgotos sanitários, de acordo com o projeto e com as normas e padrões técnicos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e pela empresa concessionária dos serviços;
- VI. Nas vias arteriais, coletoras, e vias locais, as obras de esgotamento sanitário deverão ser projetadas sob as faixas verdes, conforme indicado no Anexo III.
- VII. o sistema de coleta e manejo de águas pluviais, de acordo com o projeto e com as normas e padrões técnicos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);
- VIII. quanto às galerias de águas pluviais nas vias arteriais e coletoras, deverão ser as mesmas previstas sob a faixa de estacionamento e nas vias locais sob as sarjetas.
- IX. a infraestrutura 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;
- X. a arborização das vias e tratamento paisagístico dos espaços livres de uso público conforme Lei Municipal nº 3951, de 12 de setembro de 2001.
- XI. Para as vias arteriais, coletoras e locais, será obrigatório prever no projeto urbanístico ao longo das quadras, a implantação das dimensões de calçadas, conforme as dimensões indicadas no Plano Diretor.
- XII. Cumprir as recomendações citadas nas normas técnicas de acessibilidade e na legislação federal correlata.

§ 1º. Observadas às características do empreendimento, a Prefeitura exigirá do empreendedor a execução de outras obras, que sejam consideradas necessárias, tais como recuperação de áreas degradadas ou obras de contenção de encostas, enchentes ou deslizamentos, devidamente comprovadas por laudo técnico específico.

§ 2º. Na execução de empreendimentos de interesse social, a critério dos órgãos municipais competentes, poderão ser estabelecidas parcerias entre o Poder Público e o empreendedor, onde a Prefeitura executará parte das obras, recebendo em troca lotes ou áreas a serem utilizados no Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, sendo que o valor dos lotes e áreas a serem recebidos equivalerá ao valor das obras executadas pelo Executivo Municipal.

Art. 84. As obras de execução do parcelamento do solo só serão iniciadas após a emissão do respectivo alvará pela Prefeitura.



§ 1º. O empreendedor, obrigatoriamente, comunicará o início da execução das obras ao setor competente, para que estas sejam fiscalizadas pelo órgão municipal competente.

§ 2º. A responsabilidade do empreendedor pela segurança e solidez das obras de urbanização persistirá pelo prazo definido no Código Civil Brasileiro e no Código de Defesa do Consumidor.

§ 3º. A fiscalização e o acompanhamento da execução das obras pela Prefeitura são exercidos no interesse público, não excluindo nem reduzindo a responsabilidade do empreendedor, perante qualquer pessoa por qualquer irregularidade.

Art. 85. A critério do órgão municipal competente, o empreendimento pode ser realizado em etapas, em vista do porte, do volume de obras exigido, de situações técnicas desfavoráveis ou, ainda, de situações econômicas justificadas.

§ 1º. A aprovação urbanística municipal e a Licença Urbanística Ambiental de instalação (LUI), definirá o prazo máximo para a execução de cada uma das etapas do empreendimento.

§ 2º. Os prazos referidos no caput e no § 1º do presente artigo podem ser prorrogados, atendidas as condições estabelecidas em lei municipal e normas ambientais vigentes à época da renovação.

SEÇÃO III DA ENTREGA DAS OBRAS

Art. 86. Assim que as obras estiverem finalizadas, o empreendedor preparará o *as built* dos projetos e notificará a Prefeitura, por meio de requerimento ao órgão municipal competente, para execução de vistoria final visando à emissão do Termo Final de Verificação das Obras (TFVO) e expedição pelo CONDEMA, da LUIAO "Licença Urbanística e Ambiental de Operação".

§ 1º. A vistoria será executada dentro de 30 (trinta) dias, a contar da data do protocolo do requerimento para sua realização.

§ 2º. A comunicação, pelo órgão municipal competente, da existência de vícios ou de irregularidades a serem sanados ou corrigidos pelo empreendedor será feita de uma única vez e interrompe a contagem do prazo estabelecido no § 1º do presente artigo.

§ 3º. O prazo de que fala o § 1º do presente artigo volta a ser contado, do início, a partir do momento em que, em face do atendimento das exigências devidas, for solicitada nova vistoria para emissão do Termo Final de Verificação das Obras (TFVO).



§ 4º. Quando a obra for realizada em etapas, conforme as disposições da presente Lei, cada etapa pode ser objeto de Termos de Verificação de Obras parciais, específicos para cada etapa.

§ 5º. A emissão de Termos de Verificação de Obras parciais não elimina a necessidade de obtenção do Termo Final de Verificação das Obras (TFVO), ao final da implantação total do empreendimento.

Art. 87. O Termo Final de Verificação das Obras (TFVO) será emitido no prazo de 7 (sete) dias após a realização da última vistoria em que não se verifique a existência de vícios ou de irregularidades a serem sanados ou corrigidos.

§ 1º. Nos casos discriminados no Art. 70 e Art. 71 da presente Lei, o interessado encaminhará o Termo Final de Verificação das Obras (TFVO), juntamente com o *as built* dos projetos e a comprovação do atendimento das condicionantes da LUAP e LUAI, quando houver.

§ 2º. Nos casos não abrangidos pelo Art. 70 e Art. 71 da presente Lei, o Termo Final de Verificação das Obras (TFVO) será encaminhado ao órgão municipal competente para obtenção da Licença Urbanística e Ambiental De Operação (LUAO).

Art. 88. Após a execução de todas as exigências urbanísticas e ambientais estabelecidas para o empreendimento pelos órgãos competentes, e a apresentação dos termos de aceite por parte das concessionárias COPASA e CEMIG e concessionárias das rodovias federais e estaduais, quando for o caso, referentes às obras de suas responsabilidades, a Prefeitura receberá as obras realizadas e, emitirá Licença Urbanística e Ambiental de Operação (LUAO).

Parágrafo único. O prazo máximo para emissão da LUAO é de 45 (quarenta e cinco) dias, mediante a comprovação de todas as exigências.

Art. 89. Obtida a Licença Urbanística e Ambiental de Operação (LUAO), serão restituídos 100% (cem por cento) do valor da garantia.

§ 1º. A liberação da garantia pode ser parcelada, proporcionalmente as obras forem sendo executadas, vistoriadas e aceitas pela Prefeitura e pelas concessionárias dos serviços instalados.

§ 2º. Para implementação da liberação parcelada, será elaborado um orçamento que discrimine o valor de cada etapa das obras.

Art. 90. É admitida uma tolerância de, no máximo, 5% (cinco por cento) de erro do *as built* em relação às medidas lineares previstas nos projetos executivos aprovados em fase de LUAI, para a emissão da Licença Urbanística Ambiental de Operação (LUAO).



§ 1º. Se a diferença for superior ao limite de tolerância, a retificação depende de anuência do órgão municipal competente.

§ 2º. Havendo diferenças de medida, mesmo dentro do limite de tolerância, o empreendedor providenciará a devida retificação no Registro de Imóveis, sem prejuízo de eventuais consequências contratuais.

Art. 91. O empreendedor solicitará a averbação da Licença Urbanística e Ambiental de Operação (LUAO), na matrícula em que se acha registrado o empreendimento, no prazo máximo de 15 (quinze) dias após sua expedição, ficando dispensada a averbação nas matrículas individuais dos lotes e das frações ideais dos condomínios.

§ 1º. A liberação de alvarás de construção dos adquirentes de lotes ou fração ideal ficam condicionados à comprovação da elaboração dos projetos e execução das obras de infraestrutura mínima à saber:

- I. pavimentação;
- II. meio-fio;
- III. sistema de abastecimento de água;
- IV. sistema de drenagem de águas pluviais;
- V. sistema de esgotamento sanitário;
- VI. iluminação pública;

§ 2º. O certificado de habite-se fica condicionada à emissão da Licença Urbanística e Ambiental de Operação (LUAO), do empreendimento.

SEÇÃO IV DA MANUTENÇÃO DO PARCELAMENTO

Art. 92. Cabe ao empreendedor:

- I. a manutenção das áreas destinadas a uso público e da infraestrutura básica e complementar até a expedição da Licença Urbanística e Ambiental de Operação. (LUAO), respeitado o prazo máximo de 90 (noventa) dias, contado da data em que for protocolado o respectivo requerimento, desde que o empreendedor não tenha sido comunicado, ao longo desse período, da existência de vícios ou de irregularidades que devam por ele ser sanados ou corrigidos, nos termos da presente Lei;
- II. a manutenção, até o registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis, das vias de circulação internas, das áreas destinadas ao uso comum dos condôminos e da infraestrutura básica e complementar interna e, nos termos da lei municipal.



Art. 93. Cabe aos condôminos a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas ao uso comum dos condôminos e da infraestrutura complementar interna dos condomínios de lotes, a partir do registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis, responsabilizando-se o empreendedor pelos custos relativos às unidades autônomas ainda não alienadas.

§ 1º. A manutenção, de que trata o *caput* do Art. 93 da presente Lei, pode ser realizada pelo Poder Público ou por seus concessionários, de forma onerosa, mediante prévio contrato celebrado com os condôminos.

§ 2º. A coleta de lixo, a varrição e capina e a correta disposição final dos resíduos sólidos na forma aprovada pelo órgão ambiental competente, também serão executadas pelos condôminos.

Art. 94. Ressalvado o disposto nesta lei, cabe ao Poder Público ou a seus concessionários e permissionários, a partir da expedição da Licença Urbanística e Ambiental de Operação (LUAO), a operação e manutenção, nos empreendimentos:

- I. da infraestrutura básica e das áreas repassadas ao domínio público;
- II. da infraestrutura complementar prevista nesta lei, observadas as condições fixadas na legislação estadual ou municipal.

SEÇÃO V DA APROVAÇÃO

Art. 95. A aprovação do projeto de parcelamento de loteamento deverá ser ratificada em Decreto do Poder Executivo.

§ 1º. No prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da publicação do Decreto de ratificação da aprovação do projeto de parcelamento, deverá o proprietário dar início ao processo de registro em Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 2º. É permitida a convalidação do decreto de aprovação do projeto de parcelamento do solo por até 2 (duas) vezes.

§ 3º. Eventual divergência de medidas de lotes ou quadras que o adquirente venha encontrar em relação às medidas dos parcelamentos aprovados será de exclusiva responsabilidade do loteador.

§ 4º. Nos casos de parcelamentos que venham a ocorrer em terrenos que pertençam também a outros municípios, ficará a autorização do projeto sujeita ao estado.

Art. 96. Os loteamentos deverão ser entregues com toda a infraestrutura urbana já implantada, que é constituída pelos equipamentos:



- I. de esgotamento sanitário;
- II. abastecimento de água;
- III. iluminação pública;
- IV. transmissão de energia;
- V. sistema viário que inclua:
 - a) pavimentação;
 - b) sinalização horizontal e vertical;
 - c) ciclovias pavimentadas;
 - d) calçadas e vias de pedestres pavimentadas;
 - e) rampas e sistemas de acessibilidade universais

DA REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 97. São irregulares os empreendimentos:

- VI. não aprovados;
- VII. aprovados e não registrados;
- VIII. registrados e não executados no prazo legal;
- IX. registrados e não executados de acordo com o(s) projeto(s) aprovado(s).

Art. 98. A regularização urbanística do empreendimento obedecerá, no que for possível, aos padrões de desenvolvimento municipal, atendendo aos requisitos urbanísticos, no que for pertinente à especificidade do empreendimento nos termos das disposições da presente Lei.

Parágrafo único. Não sendo possíveis estes atendimentos, deverão ser especificadas as medidas compensatórias, que devem superar o valor exato do atendimento dos requisitos.

Art. 99. O empreendedor responsável por parcelamento irregular é obrigado a regularizá-lo.

Parágrafo único. Nos parcelamentos irregulares executados até a publicação desta Lei, e onde não for possível a obtenção das áreas públicas exigidas nesta Lei, é facultado substituir 100% (cem por cento) do percentual de área destinada ao domínio público por pagamento equivalente em espécie, calculando-se este valor através da Planta de Valores de Terrenos - PVT, usada para cálculo do Imposto sobre Transmissão *Inter-Vivos* de Bens Imóveis.



Art. 100. A regularização urbanística de empreendimentos irregulares constará de:

- I. execução da planta urbanística do parcelamento do solo ou do plano de uso do solo de condomínio imobiliário, a partir do levantamento cadastral, que identifique as irregularidades;
- II. aprovação da planta urbanística do parcelamento do solo ou do plano de uso do solo de condomínio imobiliário, descritos no inciso anterior, e dos projetos de infraestrutura, corrigindo as irregularidades e adequando o empreendimento às normas pertinentes;
- III. registro da planta urbanística do parcelamento do plano de uso do solo de condomínio imobiliário, juntamente com o cronograma de execução de obras, memorial descritivo e convenção de condomínio, se for o caso;
- IV. execução ou complementação das obras de infraestrutura, se necessário.

§ 1º. Nos casos de assentamentos irregulares de população de baixa renda localizados em ZEIS, serão admitidos parâmetros urbanísticos inferiores aos estabelecidos, a serem determinados em lei específica para cada caso.

§ 2º. 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.

§ 3º. Será admitido o reparcelamento do solo, desdobro, desmembramento e remembramento para a adequação aos casos de regularização urbanística.

TÍTULO IV. DAS INFRAÇÕES ÀS NORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 101. A execução de parcelamento do solo, ou de condomínio imobiliário, sem aprovação do Executivo, enseja a notificação de seu empreendedor para paralisar imediatamente as vendas e as obras, ficando o empreendedor obrigado a dar início ao 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** do presente artigo, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

- I. multa diária no valor equivalente a 1200 (mil e duzentos) UFMs, em caso de descumprimento do embargo.



- 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. pagamento de multa, no valor equivalente a 80 (oitenta) UFMs (Unidade Fiscal Municipal) por metro quadrado do parcelamento do solo ou condomínio imobiliário irregular.

§ 2º. Caso o parcelamento do solo ou condomínio imobiliário esteja concluído e não seja cumprida a obrigação prevista no caput deste artigo, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

- I. multa diária no valor equivalente a 2400 (dois mil e quatrocentos) UFMs, em caso de descumprimento da interdição.
- II. pagamento de multa, no valor equivalente a 160 (cento e sessenta) UFMs (Unidade Fiscal Municipal) por metro quadrado do parcelamento do solo ou condomínio imobiliário irregular;
- III. interdição do local;

Art. 102. A falta de registro do parcelamento do solo ou condomínio imobiliário implantado irregularmente enseja a notificação do empreendedor para que dê entrada ao processo junto ao Cartório de Registro de Imóveis nos 10 (dez) dias úteis subsequentes à notificação.

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

- I. pagamento de multa, no valor equivalente a 40 (quarenta) UFMs (Unidade Fiscal Municipal) por metro quadrado do parcelamento do solo ou condomínio imobiliário irregular;
- II. embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária equivalente a 800 (oitocentos) UFMs.

Art. 103. A não conclusão da urbanização de parcelamento do solo ou condomínio imobiliário no prazo de validade fixado para o Alvará de Urbanização sujeita o empreendedor do parcelamento ao pagamento de multa no valor equivalente a 10.000 (dez mil) UFMs por mês, ou fração, de atraso, salvo quando motivada pelos impedimentos de força maior definidos no Código Civil.

Art. 104. Pelo descumprimento de outros preceitos desta Lei não especificados anteriormente, o infrator será punido com multa no valor equivalente a 800 (oitocentos) UFMs.



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

Art. 105. A multa não paga dentro do prazo legal será inscrita em dívida ativa, sendo que os infratores que estiverem em débito de multa não receberão quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a Prefeitura Municipal, nem estarão aptos a participar de licitações, a celebrarem contratos de qualquer natureza, ou transacionar, a qualquer título, com a administração municipal.

Art. 106. Os débitos decorrentes de multas não pagas no prazo previsto terão os seus valores atualizados com base na variação da unidade fiscal do Município de Pouso Alegre - UFM.

Art. 107. Quando o infrator incorrer simultaneamente em mais de uma penalidade constante de diferentes disposições legais, aplicar-se-á a pena maior, acrescida de 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. 108. Responderá solidariamente pela infração o proprietário do terreno, o responsável pelo empreendimento e quem, por si ou preposto, por qualquer modo, cometer, concorrer para sua prática ou dela se beneficiar.

§ 1º. Sendo o infrator funcionário público, considera-se a conduta infração disciplinar punida na forma da lei.

§ 2º. Sem prejuízo da aplicação de outras sanções cabíveis, o agente público será responsabilizado administrativamente, na forma da lei, quando estimular, permitir ou omitir-se em relação a:

- I. parcelamentos do solo ou condomínios imobiliários efetivados em desacordo com as normas urbanísticas ou ambientais federais, estaduais e municipais;
- II. ocupações informais ou irregulares do solo urbano ou rural.

TÍTULO V. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 109. Todos os projetos de que trata esta Lei serão executados por profissionais habilitados, comprovando-se esta habilitação pela apresentação de anotação de responsabilidade técnica.

Art. 110. A aprovação da modificação de empreendimento corresponde à aprovação de um novo empreendimento, nos termos estabelecidos por esta Lei.



§ 1º. A modificação de empreendimento 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 empreendimento que resulte em desconformidade com os parâmetros urbanísticos determinados pela legislação municipal.

Art. 111. Não será vendido ou prometido à venda o lote ou fração ideal oriundo de parcelamento do solo ou de condomínio imobiliário não registrados em cartório.

§ 1º. Em qualquer material impresso de divulgação de parcelamento do solo ou condomínio imobiliário, constará o número do registro imobiliário do empreendimento.

§ 2º. É vedado ao empreendedor fazer menção, em material publicitário, de obra ou serviço que não estejam incluídas no escopo de seu fornecimento.

Art. 112. O Cartório de Registro de Imóveis comunicará à Prefeitura Municipal os pedidos de registro de parcelamentos do solo e condomínios imobiliários, além da necessária publicação na imprensa, não sendo permitido o registro de frações ideais de condomínios não aprovados pela Prefeitura Municipal ou o registro de frações ideais de terreno com localização, numeração ou metragem, caracterizando parcelamento do solo.

Art. 113. Se o empreendimento estiver situado em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro do empreendimento será requerido simultaneamente em todas elas.

Parágrafo único. Enquanto não efetuados os registros em todas as circunscrições, o empreendimento é considerado como não registrado para os efeitos desta Lei.

Art. 114. 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. 115. As normas estabelecidas pela presente Lei não isentam do atendimento a legislações complementares, especialmente aquelas relativas a meio ambiente, uso, ocupação do solo e edificações.

§ 1º. O Executivo expedirá os decretos, portarias, e demais atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das disposições desta Lei.



§ 2º. A aplicação das sanções previstas na presente Lei ocorre sem prejuízo da obrigação de reparar e indenizar os danos causados à ordem urbanística, ao meio ambiente, aos consumidores, ao patrimônio natural ou cultural, e a terceiros.

Art. 116. Fazem parte integrante desta Lei os seguintes Anexos:

- I. Anexo 1 – Quadro 1 – Glossário;
- II. Anexo 2 – Quadro 2 – Parâmetros de Parcelamento do Solo;
- III. Anexo 3 – Elementos Constitutivos do Projeto Executivo de Parcelamento do Solo e de Plano de Uso e Ocupação do Solo;
- IV. Anexo 4 – Elementos Constitutivos do Anteprojeto Executivo de Parcelamento do Solo e de Pré-Plano de Uso e Ocupação do Solo de Condomínio Imobiliário;

Art. 117. Os casos omissos e aqueles que necessitarem de avaliações específicas e a revisão e a atualização desta Lei serão analisados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de Pouso Alegre, de acordo com procedimentos a serem regulamentados pelo Executivo.

Art. 118. Esta lei revisa e revoga a Lei Municipal nº 4862, de 5 de novembro de 2009, a Lei municipal nº 5373, de 18 de outubro de 2013 e a Lei municipal nº 5435, de 28 de fevereiro de 2014, altera o §1º da Lei municipal nº 5173 de 5 de abril de 2012, altera o Art. 4º da Lei ordinária nº 5318, de 3 de junho de 2013, altera o Art. 6º da Lei ordinária nº 5323, de 19 de julho de 2013, altera o Art. 1º da lei ordinária nº 5964, de 19 de julho de 2018.

Art. 119. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Pouso Alegre, 16 de agosto de 2021.



RAFAEL TADEU SIMÕES
Prefeito Municipal



Ricardo Henrique Sobreiro
Chefe de Gabinete



JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,

Nobres Vereadores,

Encaminho para apreciação dessa Casa legislativa, Projeto de Lei que “Disciplina o parcelamento do solo no município de Pouso Alegre de acordo com a Lei nº (INSERIR), de DIA, de MÊS de ANO – Plano Diretor.”

O presente projeto de lei é complementar aos estudos e pesquisas efetuados ao longo dos três últimos anos executados pela Universidade Federal de Itajubá (UNIFEI) em conjunto com os técnicos da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre e toda a sociedade, reunindo informações que permitiram identificar os caminhos mais adequados para o próximo decênio para a Revisão do Plano Diretor Municipal.

Por questão de cidadania, não apenas por obrigação legal, Pouso Alegre se uniu na esperança de um horizonte mais seguro, que estimule o investimento e o crescimento, que permita o parcelamento do solo de forma harmônica e sustentável. O tema Parcelamento do Solo Urbano é tratado pela Constituição Federal de 1988 e está presente no inciso VIII do art. 30 e pela Lei n.º 6.766 (19 de dezembro de 1979).

Está previsto na Constituição Federal duas formas de competência para legislar, referenciando a cada um das unidades da federação, sendo que, a União tem competência privativa e concorrente, já os Estados, bem como, o Distrito Federal tem sua competência fixada como concorrente e suplementar, e a competência dos Municípios, abrange legislar sobre temas relativos ao interesse local com o intuito de suplementar a legislação federal e estadual.

Como se vê, o Projeto é de extrema importância social, econômica e ambiental. Foi elaborado com o máximo cuidado e especial atenção, observando, principalmente, os anseios e necessidades dos cidadãos Pouso Alegrenses, obedecendo rigorosamente os princípios legais e constitucionais, em especial a legislação federal. Por fim, cumpre-nos ressaltar que o conteúdo do presente Projeto de Lei foi objeto de amplo debate técnico e participação popular em conjunto com a discussão da revisão urbanística municipal.

Dessa forma, à Administração Municipal cumpre encaminhar a matéria a essa Colenda Casa, para análise e votação dos Nobres Vereadores, nos termos da Lei Orgânica Municipal.



RAFAEL TADEU SIMÕES
Prefeito Municipal