



# Câmara Municipal de Pouso Alegre

## Estado de Minas Gerais

F-C Assessoria Jurídica

F-C Comissão de Legislação, Justiça e Redação

F-C Comissão de Ordem Social

F-C Comissão de Administração Pública

F-C Comissão de Administração Financeira e Orçamentária

F-C Comissão de Defesa dos Direitos da Pessoa com Deficiência e da Pessoa Idosa

F-C Comissão de Saúde, Meio Ambiente e Proteção Animal

F-C Comissão de Educação, Cultura, Esporte e Lazer

F-C Comissão de Defesa dos Direitos do Consumidor

### PROJETO DE LEI Nº 1.263/2021

Às Comissões, em 16/12/2021

DISCIPLINA O PARCELAMENTO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE DE ACORDO COM A LEI Nº1.263, DE 14 DE DEZEMBRO DE 2021.

Autor: Poder Executivo

Quórum:

Maioria Simples

Maioria Absoluta

Maioria Qualificada

Anotações: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

| 1ª Votação                  | 2ª Votação                  | Única Votação            |
|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Proposição: <u>Aprovado</u> | Proposição: <u>Aprovado</u> | Proposição: _____        |
| Por <u>10 + 02</u> votos    | Por <u>11 + 02</u> votos    | Por _____ votos          |
| em <u>21 / 12 / 2021</u>    | em <u>21 / 12 / 2021</u>    | em _____ / _____ / _____ |
| Ass.: <u>[Assinatura]</u>   | Ass.: <u>[Assinatura]</u>   | Ass.: _____              |



**CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE**  
**Estado de Minas Gerais**

**PROJETO DE LEI Nº 1.263 / 2021**

**DISCIPLINA O PARCELAMENTO DO SOLO  
NO MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE DE  
ACORDO COM A LEI Nº 6.476, DE 23 DE  
SETEMBRO DE 2021 - PLANO DIRETOR.**

**Autor: Poder Executivo**

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. 1º** 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 6.476, de 23 de setembro de 2021 - Plano Diretor, por esta Lei, e legislação correlata.

**Art. 2º** Os conceitos utilizados nesta lei constam do Quadro 1 que compõem o Anexo 2 da Lei Nº 6.476, de 23 de setembro de 2021 - Plano Diretor, complementados pelo Quadro 1 que compõem o Anexo 1 desta Lei.

**Parágrafo único.** Para fins das disposições desta Lei considera-se:

I - Lote o terreno ou porção do território fruto de parcelamento do solo, modificação de parcelamento aprovado ou gleba regularizada, servido de infraestrutura básica que se situe com frente para via pública destinado a receber edificação;

II - Gleba o terreno ou porção do território que não tenha sido objeto de parcelamento do solo;

III - Terreno a porção do território que pode ser caracterizada como área, gleba, lote ou conjunto de lotes.

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



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

### Estado de Minas Gerais

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 ou executá-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 planejamento urbano e trânsito, constante de processo devidamente instruído, comprovando o uso e domínio públicos que historicamente se faz da via, como também o interesse público em a oficializar 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. 4º** A análise e o controle ambiental dos parcelamentos serão regidos pela legislação ambiental federal, estadual e municipal pertinente.

**Art. 5º** 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 6.476, de 23 de setembro de 2021 - Plano Diretor são:

I - loteamento;

II - desmembramento;

III - unificação;

IV - desdobro;

V - condomínio de lotes;

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



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

### Estado de Minas Gerais

§ 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 A unificação ocorre pela união de dois ou mais lotes ou glebas regularizadas, 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 ou de regularização de gleba, sendo obrigatório que esses respeitem os parâmetros mínimos de parcelamento definidos nesta lei 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 unidade imobiliárias de qualquer uso individuais estabelecidas em um terreno de copropriedade de um grupo de indivíduos e onde exista propriedades comunitárias que sirvam a todos os usuários da localidade, sendo todas as áreas de lazer ou coletivas consideradas de domínio privado e são propriedade do grupo de pessoas que usufruem do local, ficando todos os custos e manutenção a cargo desses usuários.

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

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

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

§ 1º A delimitação das zonas integrantes da Macrozona de Desenvolvimento Urbano (MDU) está representada no Mapa 4, 4ª e 4B que compõem o Anexo 5 da Lei Nº 6.476, de 23 de setembro de 2021 - 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 zonas especiais são porções do território com diferentes características ou com destinação específica que requerem normas próprias de parcelamento do solo, podendo estar situadas em qualquer Macrozona do território de Pouso Alegre cujas diretrizes se sobrepõem aos demais zoneamentos.

§ 5º 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. 8º** As Áreas Especiais estão sujeitas a normas diferenciadas de parcelamento, ocupação e uso do solo definidas no Plano Diretor, em lei específica no caso das Área de Intervenção Urbana - AIU e Área de Estruturação Local - AEL e nos termos do Plano Diretor, nos casos de Área Especial Rural de Regularização Fundiária - AERRF.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

### Estado de Minas Gerais

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

**Art. 9º** 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 6.476, de 23 de setembro de 2021 - 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 6.476, de 23 de setembro de 2021 - Plano Diretor.

## CAPÍTULO II

### DAS CONDICIONANTES

**Art. 10** O parcelamento do solo no município de Pouso Alegre, caracteriza-se como instrumento de expansão territorial da ocupação urbana, sendo vedado nas seguintes condições:

I - em glebas e terrenos em áreas alagadiças ou sujeitas a inundações fora de núcleo urbano formal ou informal consolidado sujeitos a inundações de acordo com as áreas de riscos definidas no Mapa 6 que compõe o Anexo 9 do Plano Diretor;

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 e atendimento às medidas mitigadoras;

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 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), onde deverá ser comprovada a estabilidade do solo por meio de laudo geológico-geotécnico conclusivo sobre a viabilidade técnica da destinação dos lotes para edificações, emitido por Responsável Técnico habilitado, devidamente acompanhado da



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

respectiva responsabilidade técnica, que deverá ser aprovado pelo Executivo e pelos órgãos ambientais competentes.

§ 2º O laudo geotécnico referido §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 Os lotes localizados em declividade entre 30% (trinta por cento) e 35% (trinta e cinco por cento) deverão ter área mínima igual a quatro vezes a área mínima permitida para o Zoneamento.

§ 4º A análise da declividade observará a condição natural do terreno, salvo nos casos em que já houver a aprovação prévia do projeto de terraplenagem pelo órgão competente.

**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 e no Plano Diretor, mediante a execução das obras de infraestrutura previstas de acordo com o regulamento e as diretrizes e especificações técnicas fornecidas pelos órgãos competentes.

**Art. 13** Os projetos de parcelamento do solo no Município de Pouso Alegre deverão obedecer a área e testada 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.

§ 4º As edificações localizadas nas áreas contíguas às faixas de domínio público dos trechos de rodovia que atravessem perímetros urbanos ou áreas urbanizadas passíveis de serem incluídas em perímetro urbano, desde que construídas até 25/11/2019 e desde que preservado o mínimo de 5 (cinco) metros de cada lado, ficam dispensadas da observância da exigência de 15 (quinze) metros de área non aedificandi definidas no Plano Diretor, salvo por ato devidamente fundamentado do Poder Público;

**Art. 14** As quadras terão extensão máxima de face de 200 m (duzentos 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);



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

### Estado de Minas Gerais

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, a critério do órgão competente, desde que o sejam construídas travessias de pedestres ou ciclovias, de no mínimo 3 (três) metros, seguindo as normas de acessibilidade, iluminação, garantindo ainda a permeabilidade visual dos lotes lindeiros à travessia de pedestres, e 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 é obrigatória a transferência ao Município, além das áreas destinadas ao sistema de circulação as seguintes áreas públicas:

I - área institucional (AI), sendo, no mínimo 5% (cinco por cento) da gleba, destinada à instalação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - espaços livres de uso público (ELUP) “área verde”, sendo, no mínimo, 10% (dez 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, descontadas 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 e sistema de circulação;

§ 3º As áreas de que trata o inciso I, II e as destinadas a circulação de veículos e pedestres constarão no projeto de loteamento e do memorial descritivo e serão transferidas ao domínio público no ato de registro do parcelamento;



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

### Estado de Minas Gerais

**Art. 16** Em substituição, a transferência do percentual das áreas públicas poderá ser substituída por obras de equipamentos públicos comunitários em áreas institucionais (AI) de parcelamentos já aprovados ou obras de urbanização, a serem definidas pelo executivo municipal, mediante solicitação do interessado.

**Parágrafo único.** O cálculo do valor a ser substituído nas obras mencionadas no *caput* será aferido por projeção do valor de mercado do metro quadrado da área substituída após as obras de urbanização do parcelamento.

**Art. 17** As áreas públicas deverão, prioritariamente serem doadas na área parcelada, cabendo, entretanto, a doação em área distinta do loteamento ou terreno declarado de utilidade pública pelo Município para fins de desapropriação a critério do executivo municipal mediante solicitação do interessado.

**Art. 18** 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  $AT \times VT$  maior que ou igual a  $AO \times VO$ , onde:

I - Área Original (AO) = Área a ser doada originária do loteamento que será implantado, em metros quadrados; e

II - Valor Original (VO) = Valor do metro quadrado do loteamento que será implantado e que originou a transferência.

III - Área Transferida (AT) = Área a ser transferida em terreno distinto do terreno do loteamento, em metros quadrados;

IV - Valor Transferido (VT) = Valor de mercado do metro quadrado do terreno distinto do loteamento que originou a transferência;

§ 1º O cálculo do valor original (VO) será aferido por projeção do valor de mercado do metro quadrado da área substituída após as obras de urbanização do parcelamento.

§ 2º O cálculo do valor transferido (VT) será aferido por valor de mercado.

**Art. 19** A área transferida ao Município para equipamentos comunitários e espaços livres de uso público (ELUP) e área institucional (AI) deverão:

I - estar fora de áreas non aedificandi;

II - ter no mínimo 20,00 m (vinte metros) de testada, com acesso direto ao sistema viário oficial;

III - a declividade média do terreno deverá obedecer aos seguintes critérios:

a) nas áreas institucionais ser menor ou igual a 15%;

b) nos espaços livres de uso público (ELUP) – “verdes” ser menor ou igual a 15% em, no mínimo, 50% do terreno;

c) a declividade máxima em qualquer porção do terreno deverá ser de 35%, excetuadas nos casos de ZEPAM ou ZEPU que computem como área pública, podendo nesses casos exceder ao limite máximo estabelecido neste inciso.





## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

IV - não poderão estar contíguos ou lindeiros aos imóveis, devendo estar separadas dos lotes pelo sistema de circulação.

§ 1º As áreas de preservação permanente (APPs) e Zonas Especiais de Preservação Ambiental de Preservação Permanente (ZEPAM 1) poderão compor até 50% (cinquenta 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 - é vedado a confrontação de lotes com as APPs, devendo estar separadas dos lotes pelo sistema de circulação.

§ 2º 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.

§ 3º 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 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.

§ 4º Não serão computados como espaços livres de uso público (ELUP) os canteiros centrais ao longo das vias, as rotatórias e áreas nas interseções viárias.

§ 5º No mínimo 5% das áreas definidas como espaços livres de uso público (ELUP) deverão ser dotados de infraestrutura para praça pública ou equipamentos que venham a desempenhar função de fruição pública, ecológica e paisagística, dotada de vegetação e pavimentos permeáveis ou semipermeáveis.

§ 6º Cabe ao órgão municipal competente a aprovação da localização da área institucional (AI) e da área destinada espaços livres de uso público (ELUP).

**Art. 20** As áreas institucionais (AI) 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.

**Art. 21** Não serão computadas como espaços livres de uso público (ELUP) e área institucional (AI) as nesgas de terras, cantos de quadras com área inferior a 450 m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) e os canteiros centrais ao longo de vias ou dentro das rotatórias de tráfego.

**Parágrafo único.** Nos casos em que os espaços livres de uso público (ELUP) e área institucional (AI) resulte em área menor que 450 m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) é facultado substituir a transferência de acordo com as questões previstas no Art. 16.

**Art. 22** Os espaços livres de uso público (ELUP) e área institucional (AI) devem possuir acesso pelo sistema viário oficial do município de modo a garantir acesso da população e proteção da área;



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

### Estado de Minas Gerais

**Art. 23** Os espaços livres de uso público (ELUP) e as áreas de proteção e preservação ambiental devem ser separadas dos lotes confrontantes pelo sistema viário de modo a garantir acesso da população e proteção da área.

§ 1º Nos casos previstos no *caput* o empreendedor deverá construir, a critério do órgão municipal competente, uma das vias de categoria especial ou ciclovias e vias de pedestres definidas no Plano Diretor, devendo ser seguidas as normas de acessibilidade, iluminação, garantindo ainda a permeabilidade visual dos lotes lindeiros.

§ 2º Nos casos do §1º o sistema viário executado será computado como espaço livre de uso público (ELUP), devendo obedecer à legislação ambiental competente.

### Seção II

#### Do Sistema Viário

**Art. 24** 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.

§ 3º Em caso de parcelamento do solo para fins urbanos em terreno lindeiro a rodovias federais, estaduais ou municipais, a anuência ou a aprovação do acesso, emitida pelo órgão gestor da rodovia, deverá ser apresentada ao município na fase de aprovação do projeto;

§ 4º Em caso de projeto de loteamento lindeiro a via estrutural, não classificada como rodovia estadual ou federal, deverá, a critério do órgão técnico competente, ser prevista uma via local separando a via de trânsito rápido do loteamento;

**Art. 25** 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;



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

### Estado de Minas Gerais

§ 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.

### Seção III

#### Das Responsabilidades

**Art. 26** 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:

I - o atendimento a legislação em vigor;

II - a demarcação dos lotes;

III - implantação da infraestrutura urbana básica constituída de:

a) sistema viário;

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;

IV - a implantação do sistema viário dotado de pavimentação e meio-fio, da sinalização stratigráfica, da infraestrutura básica e das praças;

V - implantação de obras complementares relativas à:

a) contenção de encostas e assoreamento, se necessário;

b) arborização dos logradouros públicos;

c) fechamento das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e a ELUPs, bem como das APPs e outras áreas de proteção ambiental de propriedade pública;

d) construção de sistemas de drenagem pluvial;

VI - a execução da praça pública ou equipamentos que venham a desempenhar função de fruição pública, ecológica e paisagística, dotada de vegetação e pavimentos permeáveis ou semipermeáveis nos espaços livres de uso público (ELUP) “área verde”; e

VII - a execução e manutenção do plano de arborização urbana/projeto paisagístico dos logradouros públicos aprovado e áreas livres de uso público (ELUP) no prazo de garantia legal definido na legislação específica.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

VIII - manutenção da infraestrutura básica e das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, no prazo de garantia legal definido na legislação específica.

### 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.

**Parágrafo único.** As aprovações de modificações de parcelamento do solo estão condicionadas ao atendimento das Diretrizes Urbanísticas para Parcelamento do Solo dispostas nesta lei.

**Art. 28** Dentro de 180 (cento e oitenta) dias da publicação, da aprovação, da modificação de parcelamento do solo, os proprietários dos terrenos modificados deverão submeter o registro da modificação aprovada junto ao Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade.

### Seção I

#### Dos Desmembramentos

**Art. 29** O desmembramento é caracterizado como a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes, exceto nos casos previstos nesta Lei.

§ 1º o desmembramento apenas poderá ocorrer em áreas dotadas de sistema viário oficializado com os seguintes sistemas de infraestrutura urbana executados, além do cumprimento das exigências aplicáveis previstas nessa Lei:

- I - sistema de abastecimento de água;
- II - sistema de coleta de esgotamento sanitário;
- III - sistema iluminação;

§ 2º São consideradas vias públicas aquelas oficializadas, abertas ou mantidas pelo poder público.

§ 3º 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 nesta Lei.

§ 4º 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



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

ser aprovado projeto de edificação, no local, sem o cumprimento da obrigação pelas obras de infraestrutura.

§ 5º Consideram-se casos justificados dispostos no §4º a extinção de loteamento de acesso controlado, condomínio de lotes, liquidação de sociedade empresária e homologação de partilhas por direito de herança.

§ 6º 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 e conselhos municipais competentes.

**Art. 30** As modificações ou ampliações do sistema viário em desmembramentos são admitidos, sem caracterizar loteamento, nos seguintes casos:

I - implantação de via para acessos às rodovias e de vias estruturais quando exigidas em projeto aprovado pelo órgão responsável pela via;

II - alargamento de infraestrutura de vias para o enquadramento na classificação viária definida no Plano Diretor, ou requisitada pelo órgão de trânsito competente, conforme o caso;

**Parágrafo único.** As exceções que se trata este artigo poderão ser aceitas, desde que as vias sejam comprovadamente públicas e oficiais;

**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 urbanísticos definidos no Plano Diretor.

**Art. 32** Os desmembramentos estão dispensados da elaboração do anteprojeto e não estão sujeitos à LUAI – Licença Urbanística e Ambiental de Instalação, etapa da tramitação do processo de aprovação pelo(s) órgão(s) municipal(is) competente(s).

**Art. 33** Para os desmembramentos de glebas 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, conforme o Art. 15 desta Lei.

**Parágrafo único.** 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.

**Art. 34** Para a transferência de 15% em área pública ao município, em desmembramentos de glebas são adotados os seguintes critérios:

I - São isentas da transferência de área pública ao município os seguintes casos:



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

### Estado de Minas Gerais

- a) desmembramento de glebas, de área igual ou inferior à 3.000 m<sup>2</sup> (três mil metros), em lotes destinados a edificação residencial;
- b) desmembramento de gleba com a finalidade de edificação de conjuntos habitacionais de interesse social em Zonas Especiais de Interesse Social;
- c) desmembramento de glebas destinada a implantação de indústrias que possua carta de intenções para a instalação de indústrias, mediante aprovação do órgão municipal competente sujeitos às disposições específicas definidas nesta Lei.

II - desmembramento de glebas em lotes destinados a edificação residencial com área acima de 3.000 m<sup>2</sup> (três 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;

§ 1º Em substituição à transferência de área ao Município, referida no *caput* deste artigo, poderá ser admitida a transferência de valor financeiro ao Fundo de Desenvolvimento Urbano do Município de Pouso Alegre – FUNPLAN nos termos do Art. 16 desta Lei.

§ 2º 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.

**Art. 35** Nos casos em que o empreendedor optar pela transferência de área em terreno distinto do desmembramento ou no pagamento de terreno declarado de utilidade pública pelo Município para fins de desapropriação, deverá observar os termos do Art. 17 e do Art. 18 desta Lei.

### Seção II

#### Da Unificação

**Art. 36** A unificação é categorizada pela agregação ou unificação de dois ou mais lotes ou parte de lotes, constituindo a formação de um novo lote, não implicando a execução de obras de urbanização ou a transferência de áreas para o Município.

**Art. 37** As dimensões dos lotes unificados 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 250,00m<sup>2</sup> (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. 38** A unificação de lotes que pertençam a Zona Exclusivamente Residencial (ZER) e Zona Mista de Adensamento Restrito (ZM1) só é admitida com lotes do mesmo zoneamento.

**Art. 39** Em casos de edificações em dois ou mais lotes, será exigido a unificação.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

### Estado de Minas Gerais

**Art. 40** No prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data do ato de aprovação do desdobro e da unificação, 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. 41** O desdobro será admitido nos seguintes casos:

I - em lotes que houver ao menos uma edificação, construída até a data da vigência desta Lei;

II - em lotes que não houver edificação construída até a data do inciso I.

§ 1º Nos casos do inciso I deverá atender, cumulativamente os seguintes requisitos:

I - haja ao menos uma edificação sobre o lote a ser desdobrado;

II - que os lotes resultantes tenham áreas mínimas de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados);

III - que os lotes resultantes tenham testadas mínimas de 5,00m (cinco metros);

IV - que os lotes com construção de casas geminadas, térreas ou assobradas, cada unidade autônoma encontre-se construída em fração perfeitamente determinada no lote e com confrontações independentes para via pública;

V - que nos lotes de esquina a testada mínima deverá conter a projeção do raio de curva;

VI - os recuos a serem obedecidos em lotes de esquina, resultantes do desdobro, sejam os correspondentes ao lote original.

§ 2º Nos casos do inciso II os lotes deverão atender as exigências estabelecidas para o zoneamento inseridos quanto às dimensões mínimas dos lotes e testadas resultantes do desdobro.

§ 3º Os desdobros devem ocorrer de forma que não causem nenhum prejuízo, alteração ou abertura de novos logradouros ou vias.

§ 4º Os lotes resultantes do desdobro devem ter fachada para a via oficial de circulação, notadamente aquela de maior hierarquia viária, conforme mapa de classificação viária definido no Plano Diretor.

**Art. 42** Não é admitido o desdobro de lotes que pertençam a Zona Exclusivamente Residencial (ZER) e Zona Mista de Adensamento Restrito (ZM1).

**Art. 43** O interessado em obter a aprovação do desdobro previsto nesta lei deverá apresentar requerimento à Prefeitura, instruindo-o, no mínimo, com os seguintes documentos:

I - projeto completo, compreendendo memorial descritivo, situação atual (antes do desdobro), situação pretendida (conforme desdobro pleiteado), com a respectiva ART, devidamente assinada pelo proprietário, autor do projeto e responsável técnico;

II - título de propriedade do imóvel.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

### Estado de Minas Gerais

**Parágrafo único.** Os documentos que comprovem o título de propriedade deverão estar devidamente registrados com no mínimo 30 dias da entrada do processo.

**Art. 44** Excepcionalmente, a Prefeitura poderá aprovar a regularização cadastral e imobiliária, mediante convenção de condomínio, de lotes inferiores a 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), resultantes de desdobros ocorridos anteriormente à aprovação da presente Lei, independentemente de sua localização, desde que haja mais de uma edificação no lote.

§ 1º O disposto no *caput* deste artigo não se aplica aos loteamentos relacionados no Art. 42 desta Lei.

§ 2º A aprovação e regularização previstas no *caput* somente poderão ocorrer em relação a terreno em lotes destinados à edificação residencial e com o aproveitamento infraestrutura existente, desde que não implique abertura de novas vias ou modificação das já existentes como seu alargamento.

**Art. 45** 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, no mesmo ato, atendendo aos parâmetros estabelecidos.

**Art. 46** Fica permitido a unificação de lotes com o intuito de formar novas áreas para a aprovação do desdobro, desde que em parcelamento já aprovado e sempre respeitando as disposições previstas nessa Política de Parcelamento do solo.

**Art. 47** 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 um zoneamento, o desdobro deverá obedecer aos parâmetros da zona em que predomina a maior porcentagem do terreno.

§ 3º Quando este percentual for equivalente nas diferentes zonas, ficará a cargo do COMDU definir em qual zona o imóvel se encaixa.

**Art. 48** O desdobro em dois ou mais lotes, que pertencem a zonas distintas, poderão ser autorizadas pelo Executivo e o terreno resultante do desdobro passará a pertencer à zona em que maior parcela de sua área estiver situada;

#### Seção IV

#### Do Reparcelamento Do Solo

**Art. 49** O Reparcelamento do solo é uma modalidade de parcelamento que visa a promoção de readaptação fundiária de:

- I - parcelamento aprovado e parcialmente executado,
- II - parcelamento aprovado e não executado;
- III - áreas de regularização urbanística ou fundiária;





## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

### Estado de Minas Gerais

IV - regularização de parcelamentos abandonados.

§ 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 os proprietários de terrenos e empreendedores podem apresentar propostas de reparcelamento em determinadas áreas, ficando sua liberação a cargo do executivo municipal.

§ 5º A validação desse projeto fica sujeito também a adesão da totalidade dos proprietários de lotes localizados na área afetada pelo plano do projeto.

§ 6º Nos casos de necessidade de investimentos em infraestrutura ficará a encargo dos proprietários e empreendedores a realização das obras necessárias.

§ 7º Nos casos onde haja a necessidade de atender ao percentual de áreas públicas previstas nesta lei, cada proprietário deverá ceder um percentual do seu terreno para destinação de áreas públicas necessárias ou para a readequação do sistema viário.

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

### CAPÍTULO III

#### DAS CATEGORIAS ESPECIAIS

##### Seção I

##### **Dos Loteamentos Com Acesso Controlado**

**Art. 50** Constitui loteamento com acesso controlado a modalidade de loteamento cujo controle de acesso e o fechamento do perímetro do loteamento é autorizado pelo poder público municipal no momento de aprovação ou no caso de loteamentos consolidados.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

### Estado de Minas Gerais

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

**Art. 51** Um loteamento pode ter acesso controlado mediante requerimento no momento da sua aprovação ou no caso de loteamentos consolidados a pedido da respectiva Associação de Moradores do Bairro através de concessão de uso exclusivo de bens públicos ali localizados.

**Art. 52** 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 - 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;

III - aplicam-se os mesmos parâmetros do loteamento;

IV - o projeto do sistema viário deverá prever faixa de acumulação para entrada e saída de veículos, conforme o caso;

V - será permitida a construção de guarita no canteiro central da via de entrada do loteamento com acesso controlado; e

VI - 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.

VII - os espaços livres de uso público (ELUP) deverão ser mantidos e preservados pelos concessionários.

**Art. 53** 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.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

### Estado de Minas Gerais

**Art. 54** 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 nesta Lei.

**Art. 55** 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 deverão obedecer à esta Lei.

§ 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. 56** 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 de acesso controlado 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 de acesso controlado.

**Art. 57** 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 de acesso controlado, 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. 58** No caso de parcelamento do solo destinado a loteamento com acesso controlado, o percentual destinado as áreas públicas definidas no Art. 15 deverá ser localizado em área fora dos limites do loteamento, atendendo às determinações da presente Lei.

### Seção II

#### Do Condomínio De Lotes



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

### Estado de Minas Gerais

**Art. 59** 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 ou demais usos pretendidos.

§ 3º A categoria de uso 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. 60** 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. 61** A instalação de condomínios de lotes seguirá os ritos previstos nessa lei para o parcelamento do solo.

§ 1º Quando de uso residencial o condomínio de lotes deverá atender aos parâmetros de ocupação e de uso do solo de Zona Exclusivamente Residencial (ZER) ou, quando for o caso de Zona Especial de Interesse Social Novas (ZEIS-2);

§ 2º Quando de uso não residencial deverá atender aos parâmetros de ocupação e de uso do solo de Zona de Empreendimento de Porte (ZEP).

**Art. 62** A aprovação de condomínio de lotes deve observar as seguintes condições:

I - instalação no interior do perímetro urbano definido no Plano Diretor;



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

### Estado de Minas Gerais

II - a área das unidades imobiliárias deverá ser o mínimo definidos pelo zoneamento em que o empreendedor optar no momento do parcelamento;

III - nos casos de ZEIS 2 – Zonas Especiais de Interesse Social Novas é admitido o condomínio de lotes respeitada a área mínima de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5 m (cinco metros) e as disposições específicas definidas no Plano Diretor;

IV - 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, Locais Especiais, compartilhadas ou de pedestres conforme definido no Plano Diretor;

V - 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 ampliação da via pública de acesso ou execução da via de interligação entre a via pública e o empreendimento;

VI - não impedir a continuidade do sistema viário existente ou projetado pelos Eixos de Estruturação e Transformação Urbana;

VII - não impedir o acesso público a bens de domínio da União, Estado ou Município.

VIII - não devem ser contíguos, devendo ser conectados por via arterial que permita a ligação com o sistema viário existente, a critério do órgão municipal de trânsito;

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;

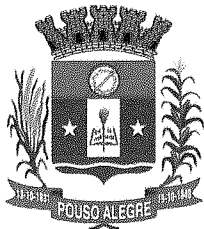
XIV - dispor de sistema de coleta e disposição final de resíduos sólidos na face externa ao empreendimento, em volume suficiente para armazenar os resíduos de todas as unidades imobiliárias;

XV - dispor de convenção de condomínio registrada no Cartório de Registros da Comarca.

§ 1º No caso de parcelamento do solo destinado a condomínio de lotes, o percentual destinado as áreas públicas definidas nesta Lei deverá ser localizado em área fora dos limites do loteamento, atendendo às determinações da presente Lei.

§ 2º O condomínio de lotes deverá reservar, no mínimo 10% da área do empreendimento como espaço de lazer comum.

§ 3º Os requisitos dos parágrafos 1º deste artigo são dispensáveis nos seguintes casos:



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

### Estado de Minas Gerais

I - condomínio de lotes para habitação de interesse social em Zonas Especiais de Interesse Social Novas (ZEIS 2), desde que devidamente justificada a existência de equipamentos públicos comunitários que atendam a demanda gerada pelo empreendimento;

II - condomínio de lotes para habitação de interesse social em outros zoneamentos desde que comprovado o vínculo do empreendimento à algum programa de habitação do governo federal, estadual ou municipal;

III - condomínio de lotes para fins não residenciais.

**Art. 63** Compete exclusivamente aos condomínios de lotes:

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. 64** 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 aprovação das edificações ou a execução das obras de edificação.

§ 1º A categoria de uso da edificação deve ser informada na fase de requerimento de diretrizes e somente pode ser alterada mediante comprovação da compatibilidade do parcelamento com o novo uso pretendido.

§ 2º No caso de parcelamento vinculado com a execução das obras de edificação o Alvará de Construção para as obras de edificação fica condicionado à expedição da Licença Urbanística e Ambiental de Instalação (LUAI) do parcelamento vinculado.

§ 3º É obrigatório o parcelamento vinculado:

I - em parcelamentos do solo ou condomínios de lotes que pretendam pré-aprovar ou edificar unidades imobiliárias concomitantemente ao parcelamento do solo; e

II - na regularização de glebas com unidades imobiliárias edificadas.

§ 4º As demais modalidades de parcelamento do solo e modificação poderão ser realizadas através de parcelamento vinculado a critério do empreendedor.

§ 5º Em parcelamentos do solo ou condomínios de lotes que pretendam pré-aprovar ou edificar unidades imobiliárias concomitantemente ao parcelamento do solo os parâmetros de ocupação do solo deverão ser analisados para cada unidade imobiliária.

### Seção IV

#### Dos Parcelamentos Destinados ao Uso Não Residencial (nR)

**Art. 65** Nos parcelamentos destinados exclusivamente ao uso não residencial (nR), ficam dispensados de doação de área pública nos termos desta lei, os seguintes casos, cumulativamente:



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

### Estado de Minas Gerais

- I - Estejam inseridos na Macroárea de Desenvolvimento Industrialização e Desenvolvimento Econômico;
- II - Estejam inseridos em Zona de Empreendimento de Porte (ZEP) ou de Expansão de Empreendimento de Porte (ZEEP);

§ 1º Nos parcelamentos destinados exclusivamente ao uso não residencial (nR) que não atenderem aos critérios estabelecidos no *caput* ficam passíveis de doação de áreas públicas, nos termos desta Lei.

§ 2º Os parcelamentos destinados exclusivamente ao uso não residencial (nR) deverão, ainda, atender aos seguintes requisitos:

I - implantação de área verde arborizada com, no mínimo, 20 m (vinte metros) de largura, destinada à separação das áreas vizinhas reservadas ao uso residencial ou misto.

II - respeito às áreas de preservação ambiental definidas pela legislação municipal, estadual e federal;

III - respeito às áreas “non aedificandi”;

§ 3º São considerados usos não-residenciais aqueles definidos no Plano Diretor;

#### Seção V

#### Da Regularização de Gleba

**Art. 66** Considera-se regularização de gleba, reconhecer como lote ou conjunto de lotes, os seguintes casos:

I - A gleba não resultante de parcelamento do solo urbano aprovado, vinculado à aprovação da nova edificação.

II - A gleba não resultante de parcelamento do solo urbano aprovado, situado em núcleo urbano informal consolidado, nos termos do Art. 170 da Lei nº6476/2021 - Plano Diretor,

§ 1º a regularização de gleba fica sujeita a definição de diretrizes pelo órgão competente e somente será efetuada mediante execução de parcelamento vinculado aplicando-se o disposto nesta Lei;

§ 2º as diretrizes referidas no parágrafo 1º deste artigo poderão, entre outras exigências, incluir a reserva de áreas non aedificandi para futura implantação de sistema viário e serviços públicos; e

§ 3º a gleba deve ter as condições exigidas para a ocupação do solo, dispostas no Art. 10 desta Lei.

§ 4º Nos casos do inciso II os lotes resultantes da regularização da gleba deverão estar ocupados com edificação consolidada;

§ 5º Nos casos onde a regularização pretendida da gleba resultar em lotes vagos ou necessitar da abertura de vias o procedimento se dará por meio do desmembramento ou loteamento, respectivamente.

§ 6º Nos casos do inciso I o Alvará de Construção fica condicionado ao registro do decreto de regularização de gleba.

§ 7º A regularização da gleba será efetuada mediante Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

§ 8º Nos casos em que a gleba estiver localizada em Zona de Expansão Urbana (ZEU) ou Zona de Expansão de Empreendimento de Porte (ZEEP), 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.

§ 9º Nos casos de regularização de gleba com edificações existentes, a emissão do Habite-se fica condicionada ao registro do decreto de regularização de gleba.

§ 10º o parcelamento será enquadrado como desmembramento no caso da regularização de gleba dividida por via pública oficializada, comprovadamente implantada ou mantida pelo poder público, desde que não contemple a abertura de novas vias ou a alteração das vias existentes.

**Art. 67** Após a regularização, a gleba será considerada como lote.

### Seção VI

#### Dos Parcelamentos de Interesse Social

**Art. 68** As disposições sobre parcelamentos de interesse social estão dispostas no Plano Diretor, sendo que deverão seguir os ritos de aprovação desta lei, ressalvadas as disposições específicas.

**Parágrafo único.** 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 utilizadas para fins de habitação social, sendo que o valor dos lotes e áreas a serem recebidos equivalerá ao valor das obras executadas pelo Executivo Municipal.

### TÍTULO III

#### DO PROCESSO DE APROVAÇÃO E EXECUÇÃO DOS PARCELAMENTOS DO SOLO

### CAPÍTULO I

#### DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DE APROVAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO

### Seção I

#### Dos Requisitos Urbanísticos e Ambientais

**Art. 69** Exigir-se-á do empreendedor os seguintes estudos e relatórios ambientais e urbanísticos, bem como as comprovações de licenciamento nos órgãos competentes, para fins de Licenciamento do Parcelamento do Solo em âmbito municipal:

I - Urbanísticos;

a) Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV), nos termos do Plano Diretor;





## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

### Estado de Minas Gerais

- b) Estudo de Impacto de Circulação (EIC), nos termos do Plano Diretor;
- c) Estudos e demais licenças previstas nesta Lei;

#### II - Ambientais;

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

§ 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 Nº 6.476, de 23 de setembro de 2021 - Plano Diretor.

§ 4º 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.

### Seção II

#### 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 - Definição de Diretrizes;
- II - Licença Urbanística e Ambiental Prévia (LUAP);
- III - Licença Urbanística e Ambiental de Instalação (LUAI);
- IV - Licença Urbanística e Ambiental de Operação (LUAO);

**Parágrafo único.** O processo de licenciamento municipal para fins de parcelamento do solo inicia-se com o requerimento de diretrizes para parcelamento do solo e encerra com o requerimento de vistoria final com a emissão do Termo Final de Verificação das Obras (TFVO) e emissão da Licença Urbanística e Ambiental de Operação (LUAO).

#### Subseção I

#### Da Definição de Diretrizes



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

### Estado de Minas Gerais

**Art. 71** Para a elaboração do anteprojeto de parcelamento, inclusive desmembramento, ou do pré-plano de uso e ocupação do solo do condomínio de lotes ou parcelamento vinculado, deverá ser solicitado pelo empreendedor, em modelo próprio fornecido pelo órgão competente, o requerimento de diretrizes para parcelamento do solo, que marca o início do processo de aprovação de parcelamento do solo.

§ 1º A expedição da certidão de diretrizes para parcelamento do solo, fica condicionada à apresentação de:

I - requerimento que informe o tipo de uso a que o empreendimento pretende se destinar;

II - caracterização para enquadramento na instância de licenciamento ambiental competente, onde:

a) no caso de empreendimento passíveis de licenciamento ambiental na esfera estadual ou federal, 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 as diretrizes;

b) nos casos de empreendimentos passíveis de licenciamento ambiental municipal 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 e serão expedidas as diretrizes para a elaboração dos estudos ambientais para o licenciamento ambiental municipal;

III - título de propriedade da gleba a ser parcelada, atualizada com até 30 dias contados da abertura do processo, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis;

IV - planta da gleba georreferenciada 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;

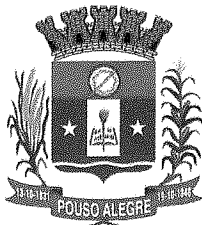
d) localização dos cursos d'água, matas, mananciais dos cursos d'água, nascentes, lagoas, áreas alagadiças, inundáveis e vegetação arbórea; e outras indicações topográficas que interessarem;

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 e de 35% (trinta e cinco) a 100% (cem por cento) e acima de 100% (cem 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



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

- 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 elétrica e adutoras de água e estação elevatórias de esgoto;
- k) zoneamento requerido para o empreendimento.

§ 2º 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 - Certidão de dispensa de licenciamento ambiental municipal ou 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;

§ 3º 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.

§ 4º 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.

§ 5º A conclusão desta etapa ocorre por meio da emissão da Certidão de Diretrizes de Parcelamento do Solo.

§ 6º As Certidões de Diretrizes de Parcelamento do Solo emitidas pelo órgão responsável pela análise do projeto de parcelamento terão validade de 12 (doze) meses a partir de sua expedição.

### Subseção II

#### Do Anteprojeto e Licença Urbanística e Ambiental Prévia (LUAP)

**Art. 72** De posse das diretrizes, o empreendedor apresentará à Prefeitura, em até 12 (doze) meses o anteprojeto de loteamento ou o pré-plano de uso e ocupação do solo do condomínio de lotes, contendo a



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

### Estado de Minas Gerais

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 atualizada com até 30 dias contados da abertura do processo, 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;

VI - cópia de documento de identificação dos proprietários ou representantes legais;

VII - anotação de responsabilidade técnica profissional (ART/RRT) responsável, 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 3 e 4 desta Lei.

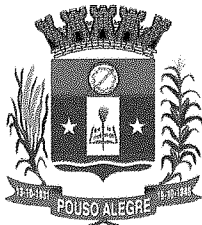
§ 2º Caso o proprietário ou representante legal seja pessoa jurídica, o contrato social ou alteração também será juntado ao processo.

§ 3º O não cumprimento dos prazos estabelecidos no *caput* deste artigo decorrem em caducidade das diretrizes expedidas pela prefeitura.

§ 4º após análise e aprovação dos estudos ambientais previstos no *caput* deste artigo 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);

§ 5º o empreendedor deverá apresentar estudos urbanísticos prévios ao empreendimento, do tipo 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;

**Art. 73** Deverão ser comunicadas ao empreendedor, em até 60 (sessenta) 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 de lotes.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

§ 1º O empreendedor terá o prazo de 90 (noventa) dias, renováveis por igual período mediante justificativa, para executar alterações, correções ou complementações solicitadas pela Prefeitura Municipal, sob pena de caducidade do requerimento.

§ 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 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.

**Art. 74** 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.

§ 1º 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).

§ 2º Para emissão da LUAP (Licença Urbanística e Ambiental Prévia), nos casos que o órgão de trânsito julgar pertinente, poderá ser requerida ao empreendedor a obtenção de certidão de viabilidade da articulação viária no órgão competente.

**Art. 75** após análise e aprovação dos estudos urbanísticos, ambientais e anteprojeto pelos órgãos competentes e validação junto ao COMDU será juntado os requisitos ambientais definidos nos parágrafos 5º e 6º do Art. 72 e expedida a LUAP (Licença Urbanística e Ambiental Prévia);

§ 1º A conclusão desta etapa ocorre por meio da emissão da LUAP (Licença Urbanística e Ambiental Prévia);

§ 2º As Licenças Urbanísticas e Ambientais Prévias (LUAP) terão validade de 12 (doze) meses a partir de sua expedição, prorrogáveis, por igual período, mediante apresentação de justificativa pelo empreendedor, sob pena de caducidade.

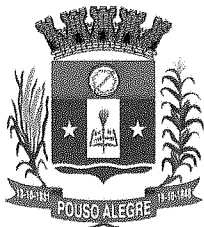
### Subseção III

#### Do Projeto Executivo e da Licença Urbanística e Ambiental de Instalação (LUAI)

**Art. 76** Aceita a concepção ambiental, urbanística e sanitária do anteprojeto do empreendimento, após a obtenção da LUAP “Licença Urbanística Ambiental Prévia” o empreendedor terá o prazo previsto no Art. 75 para apresentar os elementos constituintes da versão executiva do empreendimento discriminados no Anexo 3 desta Lei e demais documentos mencionados a seguir:

I - Comprovação do licenciamento ambiental no órgão competente;

II - 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;



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

### Estado de Minas Gerais

III - 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;

IV - anuência do Instituto Estadual de Florestas (IEF) para supressão de vegetação, nos casos previstos na legislação estadual;

V - Anuência do Instituto Estadual de Florestas (IEF) para intervenção em área de preservação permanente – APP, nos casos da legislação estadual competente;

VI - outorga ou documento equivalente sobre o direito de uso da água expedido pelo Instituto Mineiro de Gestão das Águas (IGAM), quando for o caso;

VII - anuência do Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Histórico, nos casos de empreendimentos situados em área de ZEPEC definidas no Plano Diretor.

VIII - Cronograma físico-financeiro para execução do empreendimento;

IX - Termo de garantia para execução de obras de acordo com esta 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 60 (sessenta) dias, ressalvadas aquelas decorrentes de fatos novos ou de omissão do empreendedor nos documentos e estudos técnicos que apresentar.

§ 2º Em caso de necessidade ou exigências de alteração do projeto aprovado em LUAP, oriundas da análise pelos órgãos de outra esfera, o empreendedor deverá comunicar o município e apresentar na fase de LUAI a justificativa das alterações requisitadas.

§ 3º O empreendedor terá o prazo de 90 (noventa) dias, prorrogáveis por igual período, para executar alterações, correções ou prestar informações solicitadas pela Prefeitura Municipal, sob pena de caducidade da LUAP.

**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 60 (sessenta) dias,



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

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 90 (noventa) dias para executar alterações, correções ou prestar informações solicitadas pela Prefeitura Municipal, sob pena de caducidade da LUAP.

**Art. 79** Após a análise e aprovação dos projetos executivos, para emissão da LUAI o empreendedor deverá encaminhar os projetos aprovados, devidamente assinados pelo(s) proprietário(s) e profissionais habilitados com registro no Conselho de Classe, elaborados em conformidade com o Anexo 3 e 4 da presente Lei, que deverão ser 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 de diretrizes ou a aprovação por parte das concessionárias de água, esgoto e eletricidade a respeito dos projetos executivos de suas competências.

III - 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, normas municipais e condicionantes ambientais, urbanísticas e de trânsito estabelecidas.

§ 2º A documentação do empreendimento deverá ser apresentada da seguinte maneira:

I - em 3 (três) vias impressas e assinadas em formato A1 ou compatível com a escala e tamanho da propriedade,

II - 1 (uma) cópia em formato digital, contendo toda a documentação em PLANO DIRETORF e plantas georreferenciados em formato aberto compatível com softwares CAD (DWG/DXF) e softwares GIS (.SHP/.KML) da seguinte forma:

III - Cada via impressa deverá contemplar 3 (três) volumes, com o seguinte conteúdo:

a) Volume 1:

1. Diretrizes Urbanísticas;

2. Memorial descritivo completo do loteamento, contendo lotes, arruamentos e áreas públicas georreferenciadas;

3. "MCE" Memorial de caracterização do empreendimento;

4. Licença Urbanística Ambiental Prévia "LUAP";

5. Licença Urbanística Ambiental de Instalação "LUAI";

6. Licença ambiental municipal, estadual ou federal, conforme o caso;

7. Demais licenças necessárias, conforme o caso;



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

### Estado de Minas Gerais

8. Termo de aprovação dos projetos emitidos pelas concessionárias;
9. Projeto Urbanístico, Paisagístico Georreferenciados;
10. Comprovação de termo de garantia na forma desta Lei.

b) Volume 2:

1. Documentos da propriedade, do proprietário e do responsável(eis) técnico(s), cópia dos requerimentos;
2. Certidão Negativa de Débitos;
3. Termo de baixa cadastral no INCRA, quando for o caso.

c) Volume 3:

1. Levantamento Planialtimétrico Georreferenciado e os projetos completos de drenagem pluvial, terraplenagem, e outros conforme o caso.

IV - A via digital, deverá contemplar:

1. Documentação mencionada nos 3 volumes do inciso III deste parágrafo em formato PDF.
2. Planta topográfica planialtimétrica georreferenciada em formato aberto compatível com softwares CAD (DWG/DXF) e softwares GIS (.SHP/.KML) contemplando todos os projetos técnicos, e na forma de texto o plano de implantação, memorial descritivo do loteamento e memorial descritivo dos lotes em mídia digital de CD ou Pen Drive;
3. Planta topográfica planialtimétrica georreferenciada em formato aberto compatível com softwares CAD (DWG/DXF) e softwares GIS (.SHP/.KML) 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;

§ 3º Após a aprovação de empreendimento, deverá ser providenciado o pagamento das taxas previstas na legislação competente.

**Art. 80** Apresentado o comprovante de licenciamento ambiental no âmbito estadual ou federal, quando for o caso e aprovado os projetos urbanísticos, ou plano de uso e ocupação do solo, projetos complementares executivos o empreendedor obterá dos órgãos municipais competentes a LUAI (Licença Urbanística e Ambiental de Instalação).

§ 1º A conclusão desta etapa ocorre por meio da emissão da LUAI (Licença Urbanística e Ambiental de Instalação);

§ 2º As Licenças Urbanísticas e Ambientais de Instalação (LUAI) terão validade de 12 (doze) meses, a partir de sua expedição, prorrogáveis, por igual período, mediante apresentação de justificativa pelo empreendedor, sob pena de caducidade.

**Art. 81** 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 físicas do projeto aprovado, uma das quais será encaminhada ao Cartório de Registros de Imóveis.





## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

### Subseção IV

#### Da Prestação de Garantias de Execução de Obras

**Art. 82** 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.

**Art. 83** 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, 1/3 (um terço) 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.

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

§ 5º 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



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

**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.

§ 6º As restrições constantes do inciso II, do §5º deste artigo deverão constar do registro do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 7º O Poder Executivo poderá indicar os lotes vinculados à garantia.

§ 8º 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.

### Seção III

#### Da Execução do Empreendimento e da Licença Urbanística e Ambiental de Operação (Luao)

#### Subseção I

#### Do Registro do Empreendimento

**Art. 84** O requerente terá o prazo de validade da LUAI para solicitar a emissão do decreto municipal de aprovação do loteamento.

**Art. 85** Após a emissão do decreto municipal de aprovação do loteamento, o empreendedor deverá em até 180 (cento e oitenta) dias submeter ao registro imobiliário, sob pena de caducidade, sendo necessário apresentar os seguintes documentos:

I - uma via do decreto de aprovação e cópia completa dos 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 legislação competente.

§ 1º Na hipótese de caducidade do ato de aprovação por ausência de registro do parcelamento do solo no Cartório de Registro de Imóveis do Município de Pouso Alegre, poderá ser feita a revalidação da aprovação, a pedido do interessado, desde que o projeto anteriormente aprovado esteja de acordo com legislação em vigor.

§ 2º 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.

§ 3º Nos casos de parcelamentos que venham a ocorrer em terrenos que pertençam também a outros municípios, ficará a autorização do projeto sujeita ao estado.

§ 4º No registro do parcelamento serão abertas as matrículas correspondentes a cada um dos lotes, inclusive das áreas públicas, com sua descrição completa.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

### Estado de Minas Gerais

aprovação, a pedido do interessado, desde que o projeto anteriormente aprovado esteja de acordo com legislação em vigor.

§ 2º 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.

§ 3º Nos casos de parcelamentos que venham a ocorrer em terrenos que pertençam também a outros municípios, ficará a autorização do projeto sujeita ao estado.

§ 4º No registro do parcelamento serão abertas as matrículas correspondentes a cada um dos lotes, inclusive das áreas públicas, com sua descrição completa.

§ 5º 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.

#### Subseção II

#### Do Alvará De Construção De Parcelamento Do Solo

**Art. 86** Após o registro do parcelamento do solo o Cartório de Registro de Imóveis, deverá em até 15 (quinze) dias, comunicar o órgão responsável, que expedirá de ofício, o alvará de construção de parcelamento do solo em até 15 (quinze) dias.

§ 1º a execução das obras será fiscalizada pelo órgão municipal responsável pela fiscalização de obras.

§ 2º o cumprimento do cronograma físico-financeiro será fiscalizado pela comissão de aceite de loteamento.

§ 3º a responsabilidade do empreendedor pela segurança e estabilidade, salubridade das obras de urbanização persistirá pelo prazo definido no Código de Obras Municipal, Código Civil Brasileiro e no Código de Defesa do Consumidor.

§ 4º 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. 87** A execução das obras só poderá ser iniciada após a emissão do alvará de construção de parcelamento do solo;

§ 1º As movimentações de terra, limpeza do terreno, aberturas de arruamentos e demarcações de lotes são consideradas início de obras;

§ 2º As intervenções ambientais, tais como supressão de vegetação, intervenção em áreas de preservação permanente (APP) autorizadas pelo órgão competente, não se caracterizam como início de obras, e podem ser executadas após a expedição da licença específica.

**Art. 88** As obras de urbanização de parcelamento do solo devem ser executadas dentro do prazo máximo definido pela legislação federal de parcelamento do solo;

**Parágrafo único.** A data do início do cronograma físico-financeiro será contada a partir da expedição do alvará de construção.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

**Art. 89** O prazo de execução das obras de que trata o Art. 88 desta Lei deverá ser estabelecido em cronograma físico-financeiro apresentado na fase de LUAI.

§ 1º O proprietário poderá encaminhar, para apreciação e aprovação do Poder Executivo, solicitação de revisão do cronograma físico-financeiro de implantação, devidamente fundamentada;

§ 2º A cada 180 (cento e oitenta) dias, da emissão do alvará de construção, 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 definida pelo Art. 88;

§ 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.

### Subseção III

#### Das Obras De Urbanização

**Art. 90** 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:

- I - abertura e pavimentação de vias, colocação de meio-fio e sarjetas com respectivos marcos de alinhamento e nivelamento e articulação com a rede viária existente;
- II - demarcação e identificação georreferenciada dos limites de todas as quadras, lotes, logradouros, áreas públicas e comunitárias com peças de concreto devidamente plaqueteadas;
- III - rede de drenagem 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;



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

### Estado de Minas Gerais

IV - a rede 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 - a rede 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 - rede de iluminação pública em LED, conforme legislação municipal específica;

VII - fechamento com tela e identificação das áreas verdes, APPs e áreas institucionais, em malha e mourão de concreto, com no mínimo 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) de altura, desde o início das obras;

VIII - a arborização das vias e tratamento paisagístico dos espaços livres de uso público conforme regulamento específico.

IX - Sistemas necessários para a contenção de encostas, erosões e assoreamentos, quando for o caso;

X - restauração de Áreas de Preservação Permanentes – APP, quando for o caso;

XI - praça pública ou equipamentos que venham a desempenhar função de fruição pública, ecológica e paisagística, dotada de vegetação e pavimentos permeáveis ou semipermeáveis nos espaços livres de uso público (ELUP) “área verde”;

XII - cumprimento dos TACs e demais acordos, quando for o caso.

**Parágrafo único.** Na falta da definição pelo Poder Executivo Municipal da referência de que trata o inciso III do *caput* 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.

**Art. 91** O empreendedor deverá executar a praça pública ou equipamentos que venham a desempenhar função de fruição pública, ecológica e paisagística, dotada de vegetação e pavimentos permeáveis ou semipermeáveis nos espaços livres de uso público (ELUP) “área verde”.

§ 1º Os projetos mencionados no *caput* deverão seguir as diretrizes definidas pelo órgão competente e possuir, no mínimo, planta baixa de paisagismo e arborização, planta de implantação, planta de paginação dos pisos, iluminação, mobiliário urbano, em no mínimo, 50% dos espaços livres de uso público (ELUP);

§ 2º Será requerido quadro de áreas completo, cronograma físico-financeiro e demais requisitos definidos em regulamento específico.

**Art. 92** Observadas as 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.

#### Subseção IV

#### Da Entrega Das Obras E Da Licença Urbanística E Ambiental De Operação (LUAO)



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

**Art. 93** Assim que as obras estiverem finalizadas, o empreendedor preparará o as built, quando for o caso, 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 COMDEMA, da LUAO "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 e específicos.

§ 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. 94** 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 de condicionantes urbanísticas ou ambientais nos nas fases de licenciamento do parcelamento do solo, 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 § 1º do presente artigo, 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. 95** 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 e emissão do Termo Final de Verificação das Obras (TFVO).

**Art. 96** Obtida a Licença Urbanística e Ambiental de Operação (LUAO), serão restituídos 100% (cem por cento) do valor da prestação de garantia de obras de urbanização.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

**Art. 97** 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. 98** O empreendedor deverá solicitar 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.

**Art. 99** A liberação de alvarás de construção dos adquirentes de lotes ou fração ideal ficam condicionados à comprovação da execução das obras da infraestrutura mínima do parcelamento do solo 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;

**Parágrafo único.** 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. 100** 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. 101** 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



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

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* deste artigo, 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. 102** Ressalvado os loteamentos de acesso controlado e condomínio de lotes, dispostos nesta lei, cabe ao Poder Público ou a seus concessionários e permissionários, a partir do prazo de garantia legal, realizar a 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.

### CAPÍTULO II

#### DA REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA

**Art. 103** São considerados parcelamentos do solo irregulares e clandestinos sob penas desta Lei:

I - Irregulares e clandestinos:

a) não aprovados;

b) aprovados e não registrados;

II - Irregulares:

a) registrados e não executados no prazo legal;

b) registrados e não executados de acordo com o(s) projeto(s) aprovado(s).

**Parágrafo único.** Além da regularização urbanística, os procedimentos de regularização fundiária nos termos da lei federal poderão ser utilizados.

**Art. 104** 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. 105** O responsável ou os proprietários do parcelamento irregular são obrigados 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, é facultado substituir 100% (cem por cento) do





## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

percentual de área destinada ao domínio público por pagamento equivalente em espécie, calculando-se este valor nos termos do Art. 16 desta Lei.

**Art. 106** A regularização urbanística de empreendimentos irregulares constará de:

I - elaboração da planta urbanística do parcelamento do solo ou do plano de uso do solo de condomínio de lotes, 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 de lotes, 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 de lotes, 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.

**Parágrafo único.** Será admitido o reparcelamento do solo, desmembramento e unificação para a adequação aos casos de regularização urbanística.

### TÍTULO IV

#### DAS INFRAÇÕES ÀS NORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO

**Art. 107** Compete ao órgão de fiscalização de Obras urbanas no exercício do seu poder de polícia administrativa em todo o âmbito do território municipal fiscalizar, realizar vistorias e auditorias, solicitar a documentação e cumprir com as demais competências definidas na legislação específica sobre os parcelamentos do solo.

§ 1º O responsável pela fiscalização, no exercício das funções do órgão de fiscalização, tem acesso, na forma da lei, onde haja obras, parcelamentos do solo ou edificações.

§ 2º O responsável pela fiscalização tem o poder de polícia administrativa para fiscalizar, vistoriar, auditar, advertir, autuar, embargar, interditar e demolir obras e edificações, e apreender materiais, equipamentos, documentos, ferramentas e quaisquer meios de produção utilizados em construções irregulares, ou que constituam prova material de irregularidade.

§ 3º Cabe ao órgão de fiscalização requisitar apoio policial, quando necessário.

**Art. 108** A execução de parcelamento do solo, ou de condomínio de lotes, sem aprovação do Executivo, enseja a advertência 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 advertido.

§ 1º No descumprimento de qualquer das obrigações previstas no *caput* do presente artigo, o advertido fica sujeito, sucessivamente, a:

I - Embargo da obra e auto de imposição de multa, no valor equivalente a 20.000 (vinte mil) UFM's (Unidade Fiscal Municipal);



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

II - Em caso de descumprimento do embargo será realizada a apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras e aplicada multa diária, a contar da data do embargo, no valor equivalente a 400 (quatrocentos) UFM/dia.

§ 2º Nos casos em que o parcelamento do solo ou condomínio de lotes esteja concluído ou com edificações iniciadas ou concluídas e que não foram cumpridas as obrigações previstas no *caput* deste artigo, o advertido fica sujeito, sucessivamente, a:

I - auto de imposição de multa, no valor equivalente a 20.000 (vinte mil) UFM (Unidade Fiscal Municipal) pelo descumprimento da advertência;

II - interdição com intimação demolitória no prazo de 30 dias;

III - expirado o prazo previsto no inciso II, multa diária, no valor equivalente a 400 (quatrocentos) UFM/dia e demais medidas judiciais cabíveis.

**Art. 109** A falta de registro do parcelamento do solo ou condomínio de lotes 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) UFM (Unidade Fiscal Municipal) por metro quadrado do parcelamento do solo ou condomínio de lotes irregular;

II - embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária equivalente a 800 (oitocentos) UFM.

**Art. 110** A não conclusão da urbanização de parcelamento do solo ou condomínio de lotes 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) UFM por mês, ou fração, de atraso, salvo quando motivada pelos impedimentos de força maior definidos no Código Civil.

**Art. 111** Pelo descumprimento de outros preceitos desta Lei não especificados anteriormente, o infrator será punido com multa no valor equivalente a 800 (oitocentos) UFM.

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

**Art. 112** 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. 113** Quando o infrator incorrer simultaneamente em mais de uma penalidade constante de diferentes dispositivos legais, as multas pertinentes terão seus valores somados.

**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.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

**Art. 114** 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 TRANSITÓRIAS E FINAIS

#### CAPÍTULO I

#### DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

**Art. 115** Os prazos relativos aos procedimentos de licenciamento de parcelamento do solo são contados em dias úteis a partir do primeiro dia útil subsequente à data do respectivo protocolo.

**Art. 116** Os profissionais que incorram nas infrações previstas nesta Lei são sujeitos à representação junto aos respectivos conselhos profissionais, sem prejuízo das sanções administrativas, civis e penais cabíveis.

**Art. 117** A expedição de documentos pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações e pelo órgão de fiscalização de atividades urbanas fica condicionada à quitação de multas ou outros débitos do requerente, já consolidados ou com crédito definitivamente constituído.

**Art. 118** Os projetos aprovados e as obras de parcelamento do solo licenciados até a publicação desta Lei regem-se pela legislação em vigor à época do respectivo ato administrativo.

**Art. 119** O requerimento protocolado antes do início da vigência desta Lei deve ser analisado de acordo com os requisitos técnicos da legislação anterior.

§ 1º No interesse do proprietário, o processo de licenciamento pode ocorrer nos termos desta Lei, caso em que o interessado deve protocolizar requerimento formal solicitando análise conforme a nova legislação.

§ 2º As diretrizes expedidas anteriormente a vigência desta lei, terão validade de 1 (um) ano para apresentação do protocolo do anteprojeto ou pedido de prorrogação, por igual período, mediante requerimento formal justificado, sob pena de caducidade;

§ 3º As licenças prévias (LUAP) e de instalação (LUAI) expedidas anteriormente a vigência desta lei, terão validade de 1 (um) ano para o prosseguimento do processo, prorrogáveis, por igual período, mediante requerimento formal justificado, sob pena de caducidade.



# CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

## Estado de Minas Gerais

### CAPÍTULO II

#### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 120** 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. 121** 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. 122** Não será vendido ou prometido à venda o lote ou fração ideal oriundo de parcelamento do solo ou de condomínio de lotes não registrados em cartório.

§ 1º Em qualquer material impresso de divulgação de parcelamento do solo ou condomínio de lotes, 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. 123** 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. 124** 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. 125** 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. 126** 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.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

### Estado de Minas Gerais

**Art. 127** 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 de lotes;


**Art. 128** Os temas objeto desta Lei prevalecem sobre os dispositivos constantes em legislação específica anterior à sua vigência.

**Art. 129** O Chefe do Executivo Municipal poderá expedir decretos, portarias, circulares, ordens de serviços e outros atos administrativos que se fizerem necessários para fins de regulamentação das disposições desta Lei.

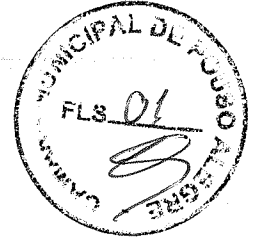
**Art. 130** Esta Lei revisa e revoga a Lei nº2322/1988, Lei nº 2324/1988, Lei nº 2493/A/1992, Lei nº2965/1995, Lei nº3013/1995, Lei nº3103/1996, Lei nº3131/1996, Lei nº3154/1996, Lei nº3246/1997, Lei nº3269/1997, Lei nº3355/1997, Lei nº3364/1997, Lei nº3365/1997, Lei nº3512/1998, Lei nº3565/1999, Lei nº3787/2000, Lei nº4085/2002, Lei nº4862/2009, Lei nº5323/2013, Lei nº5404/2013, Lei nº5409/2013, Lei nº5281/2013, Lei nº5373/2013, Lei nº5375/2013, Lei nº5424/2013, Lei nº5511/2014, Lei nº 5435/2014, Lei nº5697/2016, Lei nº5731/2016, Lei nº6037/2019, Lei nº6040/2019, Lei nº6231/2020, Lei nº6234/2020, Lei nº6285/2020.

**Art. 131** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Câmara Municipal de Pouso Alegre, 21 de dezembro de 2021.

  
Bruno Dias  
PRESIDENTE DA MESA

  
Leandro Moraes  
1º SECRETÁRIO



**PROJETO DE LEI Nº 1.263, DE 14 DE DEZEMBRO DE 2021**

Disciplina o parcelamento do solo no Município de Pouso Alegre de acordo com a Lei Nº 6.476, de 23 de setembro de 2021 - Plano Diretor.

Autor: Poder Executivo

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. 1º. 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 6.476, de 23 de setembro de 2021 - Plano Diretor, por esta Lei, e legislação correlata.

Art. 2º. Os conceitos utilizados nesta lei constam do Quadro 1 que compõem o Anexo 2 da Lei Nº 6.476, de 23 de setembro de 2021 - Plano Diretor, complementados pelo Quadro 1 que compõem o Anexo 1 desta Lei.

Parágrafo único. Para fins das disposições desta Lei considera-se:

I. Lote o terreno ou porção do território fruto de parcelamento do solo, modificação de parcelamento aprovado ou gleba regularizada, servido de infraestrutura básica que se situe com frente para via pública destinado a receber edificação;

II. Gleba o terreno ou porção do território que não tenha sido objeto de parcelamento do solo;

III. Terreno a porção do território que pode ser caracterizada como área, gleba, lote ou conjunto de lotes.

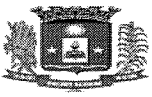
Art. 3º. Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos na zona urbana definido pelo Plano Diretor, desde que, cumulativamente:

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 ou executá-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 planejamento urbano e trânsito, constante de processo devidamente instruído, comprovando o uso e domínio públicos que historicamente se faz da via, como também o interesse público em a oficializar 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. 4º. A análise e o controle ambiental dos parcelamentos serão regidos pela legislação ambiental federal, estadual e municipal pertinente.

Art. 5º. 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 6.476, de 23 de setembro de 2021 - Plano Diretor são:

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

§ 1º. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados 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. A unificação ocorre pela união de dois ou mais lotes ou glebas regularizadas, 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 ou de regularização de gleba, sendo obrigatório que esses respeitem os parâmetros mínimos de parcelamento definidos nesta lei 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 unidade imobiliárias de qualquer uso individuais estabelecidas em um terreno de copropriedade de um grupo de indivíduos e onde exista propriedades comunitárias que sirvam a todos os usuários da localidade, sendo todas as áreas de lazer ou coletivas consideradas de domínio privado e são propriedade do grupo de pessoas que usufruem do local, ficando todos os custos e manutenção a cargo desses usuários.

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

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

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

§ 1º. A delimitação das zonas integrantes da Macrozona de Desenvolvimento Urbano (MDU) está representada no Mapa 4, 4ª e 4B que compõem o Anexo 5 da Lei Nº 6.476, de 23 de setembro de 2021 - 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 zonas especiais são porções do território com diferentes características ou com destinação específica que requerem normas próprias de parcelamento do solo, podendo estar situadas em qualquer Macrozona do território de Pouso Alegre cujas diretrizes se sobrepõem aos demais zoneamentos.

§ 5º. 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. 8º. As Áreas Especiais estão sujeitas a normas diferenciadas de parcelamento, ocupação e uso do solo definidas no Plano Diretor, em lei específica no caso das Área de Intervenção Urbana - AIU e Área de Estruturação Local - AEL e nos termos do Plano Diretor, nos casos de Área Especial Rural de Regularização Fundiária - 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. 9º. 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 6.476, de 23 de setembro de 2021 - 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 6.476, de 23 de setembro de 2021 - Plano Diretor.

## CAPÍTULO II

### DAS CONDICIONANTES

Art. 10. O parcelamento do solo no município de Pouso Alegre, caracteriza-se como instrumento de expansão territorial da ocupação urbana, sendo vedado nas seguintes condições:

I. em glebas e terrenos em áreas alagadiças ou sujeitas a inundações fora de núcleo urbano formal ou informal consolidado sujeitos a inundações de acordo com as áreas de riscos definidas no Mapa 6 que compõe o Anexo 9 do Plano Diretor;

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 e atendimento às medidas mitigadoras;

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 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), onde deverá ser comprovada a estabilidade do





solo por meio de laudo geológico-geotécnico conclusivo sobre a viabilidade técnica da destinação dos lotes para edificações, emitido por Responsável Técnico habilitado, devidamente acompanhado da respectiva responsabilidade técnica, que deverá ser aprovado pelo Executivo e pelos órgãos ambientais competentes.

§ 2º. O laudo geotécnico referido §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. Os lotes localizados em declividade entre 30% (trinta por cento) e 35% (trinta e cinco por cento) deverão ter área mínima igual a quatro vezes a área mínima permitida para o Zoneamento.

§ 4º. A análise da declividade observará a condição natural do terreno, salvo nos casos em que já houver a aprovação prévia do projeto de terraplenagem pelo órgão competente.

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 e no Plano Diretor, mediante a execução das obras de infraestrutura previstas de acordo com o regulamento e as diretrizes e especificações técnicas fornecidas pelos órgãos competentes.

Art. 13. Os projetos de parcelamento do solo no Município de Pouso Alegre deverão obedecer a área e testada 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.

§ 4º. As edificações localizadas nas áreas contíguas às faixas de domínio público dos trechos de rodovia que atravessem perímetros urbanos ou áreas urbanizadas passíveis de serem incluídas em perímetro urbano, desde que construídas até 25/11/2019 e desde que preservado o mínimo de 5 (cinco) metros de cada lado, ficam dispensadas da observância da exigência de 15 (quinze) metros de área non aedificandi definidas no Plano Diretor, salvo por ato devidamente fundamentado do Poder Público;

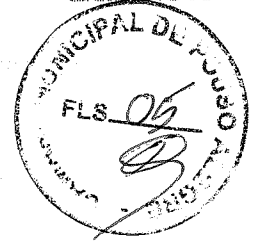
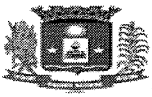
Art. 14. As quadras terão extensão máxima de face de 200 m (duzentos metros), sendo que esquinas, os alinhamentos horizontais das linhas de meio-fio deverão ser concordados por arcos de círculo com os seguintes raios mínimos:

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, a critério do órgão competente, desde que o sejam construídas travessias de pedestres ou ciclovias, de no mínimo 3 (três) metros, seguindo as normas de acessibilidade, iluminação, garantindo ainda a permeabilidade visual dos lotes lindeiros à travessia de pedestres, e 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 é obrigatória a transferência ao Município, além das áreas destinadas ao sistema de circulação as seguintes áreas públicas:

I. área institucional (AI), sendo, no mínimo 5% (cinco por cento) da gleba, destinada à instalação de equipamentos urbanos e comunitários;

II. espaços livres de uso público (ELUP) "área verde", sendo, no mínimo, 10% (dez 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, descontadas 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 e sistema de circulação;

§ 3º. As áreas de que trata o inciso I, II e as destinadas a circulação de veículos e pedestres constarão no projeto de loteamento e do memorial descritivo e serão transferidas ao domínio público no ato de registro do parcelamento;

Art. 16. Em substituição, a transferência do percentual das áreas públicas poderá ser substituída por obras de equipamentos públicos comunitários em áreas institucionais (AI) de parcelamentos já aprovados ou obras de urbanização, a serem definidas pelo executivo municipal, mediante solicitação do interessado.

Parágrafo único. O cálculo do valor a ser substituído nas obras mencionadas no caput será aferido por projeção do valor de mercado do metro quadrado da área substituída após as obras de urbanização do parcelamento.

Art. 17. As áreas públicas deverão, prioritariamente serem doadas na área parcelada, cabendo, entretanto, a doação em área distinta do loteamento ou terreno declarado de utilidade pública pelo Município para fins de desapropriação a critério do executivo municipal mediante solicitação do interessado.

Art. 18. 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  $AT \times VT$  maior que ou igual a  $AO \times VO$ , onde:

I. Área Original (AO) = Área a ser doada originária do loteamento que será implantado, em metros quadrados; e

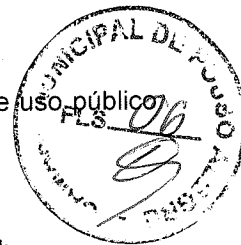
II. Valor Original (VO) = Valor do metro quadrado do loteamento que será implantado e que originou a transferência.

III. Área Transferida (AT) = Área a ser transferida em terreno distinto do terreno do loteamento, em metros quadrados;

IV. Valor Transferido (VT) = Valor de mercado do metro quadrado do terreno distinto do loteamento que originou a transferência;

§ 1º. O cálculo do valor original (VO) será aferido por projeção do valor de mercado do metro quadrado da área substituída após as obras de urbanização do parcelamento.

§ 2º. O cálculo do valor transferido (VT) será aferido por valor de mercado.



Art. 19. A área transferida ao Município para equipamentos comunitários e espaços livres de uso público (ELUP) e área institucional (AI) deverão:

- I. estar fora de áreas non aedificandi;
- II. ter no mínimo 20,00 m (vinte metros) de testada, com acesso direto ao sistema viário oficial;
- III. a declividade média do terreno deverá obedecer aos seguintes critérios:
  - a) nas áreas institucionais ser menor ou igual a 15%;
  - b) nos espaços livres de uso público (ELUP) – “verdes” ser menor ou igual a 15% em, no mínimo, 50% do terreno;
  - c) a declividade máxima em qualquer porção do terreno deverá ser de 35%, excetuadas nos casos de ZEPAM ou ZEPU que computem como área pública, podendo nesses casos exceder ao limite máximo estabelecido neste inciso.
- IV. não poderão estar contíguos ou lindeiros aos imóveis, devendo estar separadas dos lotes pelo sistema de circulação.

§ 1º. As áreas de preservação permanente (APPs) e Zonas Especiais de Preservação Ambiental de Preservação Permanente (ZEPAM 1) poderão compor até 50% (cinquenta 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. é vedado a confrontação de lotes com as APPs, devendo estar separadas dos lotes pelo sistema de circulação.

§ 2º. 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.

§ 3º. 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 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.

§ 4º. Não serão computados como espaços livres de uso público (ELUP) os canteiros centrais ao longo das vias, as rotatórias e áreas nas interseções viárias.

§ 5º. No mínimo 5% das áreas definidas como espaços livres de uso público (ELUP) deverão ser dotados de infraestrutura para praça pública ou equipamentos que venham a desempenhar função de fruição pública, ecológica e paisagística, dotada de vegetação e pavimentos permeáveis ou semipermeáveis.

§ 6º. Cabe ao órgão municipal competente a aprovação da localização da área institucional (AI) e da área destinada espaços livres de uso público (ELUP).

Art. 20. As áreas institucionais (AI) 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.

Art. 21. Não serão computadas como espaços livres de uso público (ELUP) e área institucional (AI) as nesgas de terras, cantos de quadras com área inferior a 450 m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) e os canteiros centrais ao longo de vias ou dentro das rotatórias de tráfego.

Parágrafo único. Nos casos em que os espaços livres de uso público (ELUP) e área institucional (AI) resulte em área menor que 450 m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) é facultado substituir a transferência de acordo com as questões previstas no Art. 16.



Art. 22. Os espaços livres de uso público (ELUP) e área institucional (AI) devem possuir acesso pelo sistema viário oficial do município de modo a garantir acesso da população e proteção da área:

Art. 23. Os espaços livres de uso público (ELUP) e as áreas de proteção e preservação ambiental devem ser separadas dos lotes confrontantes pelo sistema viário de modo a garantir acesso da população e proteção da área.

§ 1º. Nos casos previstos no caput o empreendedor deverá construir, a critério do órgão municipal competente, uma das vias de categoria especial ou ciclovias e vias de pedestres definidas no Plano Diretor, devendo ser seguidas as normas de acessibilidade, iluminação, garantindo ainda a permeabilidade visual dos lotes lindeiros.

§ 2º. Nos casos do §1º o sistema viário executado será computado como espaço livre de uso público (ELUP), devendo obedecer à legislação ambiental competente.

## SEÇÃO II

### DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 24. 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.

§ 3º. Em caso de parcelamento do solo para fins urbanos em terreno lindeiro a rodovias federais, estaduais ou municipais, a anuência ou a aprovação do acesso, emitida pelo órgão gestor da rodovia, deverá ser apresentada ao município na fase de aprovação do projeto;

§ 4º. Em caso de projeto de loteamento lindeiro a via estrutural, não classificada como rodovia estadual ou federal, deverá, a critério do órgão técnico competente, ser prevista uma via local separando a via de trânsito rápido do loteamento;

Art. 25. 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.

## SEÇÃO III

### DAS RESPONSABILIDADES

Art. 26. 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:

I. o atendimento a legislação em vigor;



- II. a demarcação dos lotes;
- III. implantação da infraestrutura urbana básica constituída de:
- a) sistema viário;
  - 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;
- IV. a implantação do sistema viário dotado de pavimentação e meio-fio, da sinalização estratigráfica, da infraestrutura básica e das praças;
- V. implantação de obras complementares relativas à:
- a) contenção de encostas e assoreamento, se necessário;
  - b) arborização dos logradouros públicos;
  - c) fechamento das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e a ELUPs, bem como das APPs e outras áreas de proteção ambiental de propriedade pública;
  - d) construção de sistemas de drenagem pluvial;
- VI. a execução da praça pública ou equipamentos que venham a desempenhar função de fruição pública, ecológica e paisagística, dotada de vegetação e pavimentos permeáveis ou semipermeáveis nos espaços livres de uso público (ELUP) "área verde"; e
- VII. a execução e manutenção do plano de arborização urbana/projeto paisagístico dos logradouros públicos aprovado e áreas livres de uso público (ELUP) no prazo de garantia legal definido na legislação específica.
- VIII. manutenção da infraestrutura básica e das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, no prazo de garantia legal definido na legislação específica.

## 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.

Parágrafo único. As aprovações de modificações de parcelamento do solo estão condicionadas ao atendimento das Diretrizes Urbanísticas para Parcelamento do Solo dispostas nesta lei.

Art. 28. Dentro de 180 (cento e oitenta) dias da publicação, da aprovação, da modificação de parcelamento do solo, os proprietários dos terrenos modificados deverão submeter o registro da modificação aprovada junto ao Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade.

## SEÇÃO I

### DOS DESMEMBRAMENTOS

Art. 29. O desmembramento é caracterizado como a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes, exceto nos casos previstos nesta Lei.



§ 1º. o desmembramento apenas poderá ocorrer em áreas dotadas de sistema viário oficializado com os seguintes sistemas de infraestrutura urbana executados, além do cumprimento das exigências aplicáveis previstas nessa Lei:

- I. sistema de abastecimento de água;
- II. sistema de coleta de esgotamento sanitário;
- III. sistema iluminação;

§ 2º. São consideradas vias públicas aquelas oficializadas, abertas ou mantidas pelo poder público.

§ 3º. 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 nesta Lei.

§ 4º. 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.

§ 5º. Consideram-se casos justificados dispostos no §4º a extinção de loteamento de acesso controlado, condomínio de lotes, liquidação de sociedade empresária e homologação de partilhas por direito de herança.

§ 6º. 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 e conselhos municipais competentes.

Art. 30. As modificações ou ampliações do sistema viário em desmembramentos são admitidos, sem caracterizar loteamento, nos seguintes casos:

- I. implantação de via para acessos às rodovias e de vias estruturais quando exigidas em projeto aprovado pelo órgão responsável pela via;
- II. alargamento de infraestrutura de vias para o enquadramento na classificação viária definida no Plano Diretor, ou requisitada pelo órgão de trânsito competente, conforme o caso;

Parágrafo único. As exceções que se trata este artigo poderão ser aceitas, desde que as vias sejam comprovadamente públicas e oficiais;

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 urbanísticos definidos no Plano Diretor.

Art. 32. Os desmembramentos estão dispensados da elaboração do anteprojeto e não estão sujeitos à LUAI – Licença Urbanística e Ambiental de Instalação, etapa da tramitação do processo de aprovação pelo(s) órgão(s) municipal(is) competente(s).

Art. 33. Para os desmembramentos de glebas 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, conforme o Art. 15 desta Lei.

Parágrafo único. 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.



Art. 34. Para a transferência de 15% em área pública ao município, em desmembramentos de glebas são adotados os seguintes critérios:

I. São isentas da transferência de área pública ao município os seguintes casos:

- a) desmembramento de glebas, de área igual ou inferior à 3.000 m<sup>2</sup> (três mil metros), em lotes destinados a edificação residencial;
- b) desmembramento de gleba com a finalidade de edificação de conjuntos habitacionais de interesse social em Zonas Especiais de Interesse Social;
- c) desmembramento de glebas destinada a implantação de indústrias que possua carta de intenções para a instalação de indústrias, mediante aprovação do órgão municipal competente sujeitos às disposições específicas definidas nesta Lei.

II. desmembramento de glebas em lotes destinados a edificação residencial com área acima de 3.000 m<sup>2</sup> (três 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;

§ 1º. Em substituição à transferência de área ao Município, referida no caput deste artigo, poderá ser admitida a transferência de valor financeiro ao Fundo de Desenvolvimento Urbano do Município de Pouso Alegre – FUNPLAN nos termos do Art. 16 desta Lei.

§ 2º. 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.

Art. 35. Nos casos em que o empreendedor optar pela transferência de área em terreno distinto do desmembramento ou no pagamento de terreno declarado de utilidade pública pelo Município para fins de desapropriação, deverá observar os termos do Art. 17 e do Art. 18 desta Lei.

## SEÇÃO II

### DA UNIFICAÇÃO

Art. 36. A unificação é categorizada pela agregação ou unificação de dois ou mais lotes ou parte de lotes, constituindo a formação de um novo lote, não implicando a execução de obras de urbanização ou a transferência de áreas para o Município.

Art. 37. As dimensões dos lotes unificados 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 250,00m<sup>2</sup> (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. 38. A unificação de lotes que pertençam a Zona Exclusivamente Residencial (ZER) e Zona Mista de Adensamento Restrito (ZM1) só é admitida com lotes do mesmo zoneamento.

Art. 39. Em casos de edificações em dois ou mais lotes, será exigido a unificação.

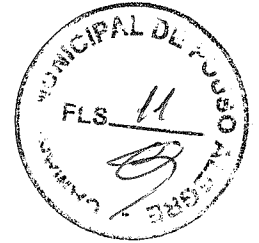
Art. 40. No prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data do ato de aprovação do desdobro e da unificação, o proprietário deverá providenciar o registro do mesmo junto ao Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.

## SEÇÃO III

### DOS DESDOBROS

Art. 41. O desdobro será admitido nos seguintes casos:

I. em lotes que houver ao menos uma edificação, construída até a data da vigência desta Lei;



II. em lotes que não houver edificação construída até a data do inciso I.

§ 1º. Nos casos do inciso I deverá atender, cumulativamente os seguintes requisitos:

I. haja ao menos uma edificação sobre o lote a ser desdobrado;

II. que os lotes resultantes tenham áreas mínimas de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados);

III. que os lotes resultantes tenham testadas mínimas de 5,00m (cinco metros);

IV. que os lotes com construção de casas geminadas, térreas ou assobradas, cada unidade autônoma encontre-se construída em fração perfeitamente determinada no lote e com confrontações independentes para via pública;

V. que nos lotes de esquina a testada mínima deverá conter a projeção do raio de curva;

VI. os recuos a serem obedecidos em lotes de esquina, resultantes do desdobro, sejam os correspondentes ao lote original.

§ 2º. Nos casos do inciso II os lotes deverão atender as exigências estabelecidas para o zoneamento inseridos quanto às dimensões mínimas dos lotes e testadas resultantes do desdobro.

§ 3º. Os desdobros devem ocorrer de forma que não causem nenhum prejuízo, alteração ou abertura de novos logradouros ou vias.

§ 4º. Os lotes resultantes do desdobro devem ter fachada para a via oficial de circulação, notadamente aquela de maior hierarquia viária, conforme mapa de classificação viária definido no Plano Diretor.

Art. 42. Não é admitido o desdobro de lotes que pertençam a Zona Exclusivamente Residencial (ZER) e Zona Mista de Adensamento Restrito (ZM1).

Art. 43. O interessado em obter a aprovação do desdobro previsto nesta lei deverá apresentar requerimento à Prefeitura, instruindo-o, no mínimo, com os seguintes documentos:

I. projeto completo, compreendendo memorial descritivo, situação atual (antes do desdobro), situação pretendida (conforme desdobro pleiteado), com a respectiva ART, devidamente assinada pelo proprietário, autor do projeto e responsável técnico;

II. título de propriedade do imóvel.

Parágrafo único. Os documentos que comprovem o título de propriedade deverão estar devidamente registrados com no mínimo 30 dias da entrada do processo.

Art. 44. Excepcionalmente, a Prefeitura poderá aprovar a regularização cadastral e imobiliária, mediante convenção de condomínio, de lotes inferiores a 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), resultantes de desdobros ocorridos anteriormente à aprovação da presente Lei, independentemente de sua localização, desde que haja mais de uma edificação no lote.

§ 1º. O disposto no caput deste artigo não se aplica aos loteamentos relacionados no Art. 42 desta Lei.

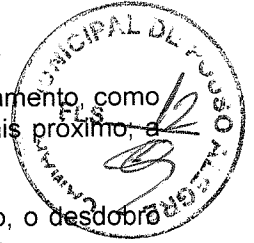
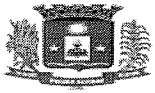
§ 2º. A aprovação e regularização previstas no caput somente poderão ocorrer em relação a terreno em lotes destinados à edificação residencial e com o aproveitamento infraestrutura existente, desde que não implique abertura de novas vias ou modificação das já existentes como seu alargamento.

Art. 45. 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, no mesmo ato, atendendo aos parâmetros estabelecidos.

Art. 46. Fica permitido a unificação de lotes com o intuito de formar novas áreas para a aprovação do desdobro, desde que em parcelamento já aprovado e sempre respeitando as disposições previstas nessa Política de Parcelamento do solo.

Art. 47. 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 um zoneamento, o desdobro deverá obedecer aos parâmetros da zona em que predomina a maior porcentagem do terreno.

§ 3º. Quando este percentual for equivalente nas diferentes zonas, ficará a cargo do COMDU definir em qual zona o imóvel se encaixa.

Art. 48. O desdobro em dois ou mais lotes, que pertencem a zonas distintas, poderão ser autorizadas pelo Executivo e o terreno resultante do desdobro passará a pertencer à zona em que maior parcela de sua área estiver situada;

#### SEÇÃO IV

#### DO REPARCELAMENTO DO SOLO

Art. 49. O Reparcelamento do solo é uma modalidade de parcelamento que visa a promoção de readaptação fundiária de:

- I. parcelamento aprovado e parcialmente executado,
- II. parcelamento aprovado e não executado;
- III. áreas de regularização urbanística ou fundiária;
- IV. regularização de parcelamentos abandonados.

§ 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.

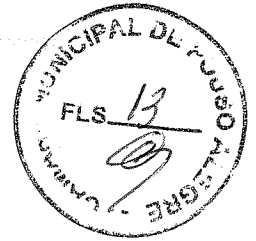
§ 4º. os proprietários de terrenos e empreendedores podem apresentar propostas de reparcelamento em determinadas áreas, ficando sua liberação a cargo do executivo municipal.

§ 5º. A validação desse projeto fica sujeito também a adesão da totalidade dos proprietários de lotes localizados na área afetada pelo plano do projeto.

§ 6º. Nos casos de necessidade de investimentos em infraestrutura ficará a encargo dos proprietários e empreendedores a realização das obras necessárias.

§ 7º. Nos casos onde haja a necessidade de atender ao percentual de áreas públicas previstas nesta lei, cada proprietário deverá ceder um percentual do seu terreno para destinação de áreas públicas necessárias ou para a readequação do sistema viário.

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



CAPÍTULO III  
DAS CATEGORIAS ESPECIAIS

SEÇÃO I

DOS LOTEAMENTOS COM ACESSO CONTROLADO

Art. 50. Constitui loteamento com acesso controlado a modalidade de loteamento cujo controle de acesso e o fechamento do perímetro do loteamento é autorizado pelo poder público municipal no momento de aprovação ou no caso de loteamentos consolidados.

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

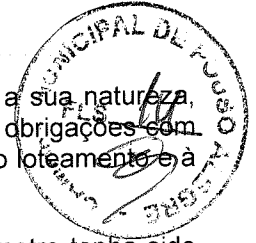
Art. 51. Um loteamento pode ter acesso controlado mediante requerimento no momento da sua aprovação ou no caso de loteamentos consolidados a pedido da respectiva Associação de Moradores do Bairro através de concessão de uso exclusivo de bens públicos ali localizados.

Art. 52. 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. 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;
- III. aplicam-se os mesmos parâmetros do loteamento;
- IV. o projeto do sistema viário deverá prever faixa de acumulação para entrada e saída de veículos, conforme o caso;
- V. será permitida a construção de guarita no canteiro central da via de entrada do loteamento com acesso controlado; e
- VI. 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.
- VII. os espaços livres de uso público (ELUP) deverão ser mantidos e preservados pelos concessionários.

Art. 53. 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. 54. 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 em relação às áreas públicas, os serviços, equipamentos e redes de infraestrutura internos ao loteamento e a impossibilidade de restrição de acesso, conforme disposto nesta Lei.

Art. 55. 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 deverão obedecer à esta Lei.

§ 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. 56. 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 de acesso controlado 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 de acesso controlado.

Art. 57. 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 de acesso controlado, 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. 58. No caso de parcelamento do solo destinado a loteamento com acesso controlado, o percentual destinado as áreas públicas definidas no Art. 15 deverá ser localizado em área fora dos limites do loteamento, atendendo às determinações da presente Lei.

## SEÇÃO II

### DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 59. 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 ou demais usos pretendidos.



§ 3º. A categoria de uso 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. 60. 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. 61. A instalação de condomínios de lotes seguirá os ritos previstos nessa lei para o parcelamento do solo.

§ 1º. Quando de uso residencial o condomínio de lotes deverá atender aos parâmetros de ocupação e de uso do solo de Zona Exclusivamente Residencial (ZER) ou, quando for o caso de Zona Especial de Interesse Social Novas (ZEIS-2);

§ 2º. Quando de uso não residencial deverá atender aos parâmetros de ocupação e de uso do solo de Zona de Empreendimento de Porte (ZEP).

Art. 62. 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 deverá ser o mínimo definidos pelo zoneamento em que o empreendedor optar no momento do parcelamento;

III. nos casos de ZEIS 2 – Zonas Especiais de Interesse Social Novas é admitido o condomínio de lotes respeitada a área mínima de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5 m (cinco metros) e as disposições específicas definidas no Plano Diretor;

IV. 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, Locais Especiais, compartilhadas ou de pedestres conforme definido no Plano Diretor;

V. 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 ampliação da via pública de acesso ou execução da via de interligação entre a via pública e o empreendimento;

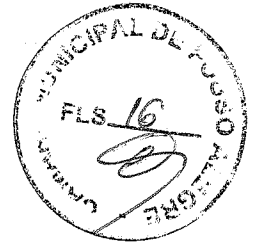
VI. não impedir a continuidade do sistema viário existente ou projetado pelos Eixos de Estruturação e Transformação Urbana;

VII. não impedir o acesso público a bens de domínio da União, Estado ou Município.

VIII. não devem ser contíguos, devendo ser conectados por via arterial que permita a ligação com o sistema viário existente, a critério do órgão municipal de trânsito;

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. dispor de convenção de condomínio registrada no Cartório de Registros da Comarca.

§ 1º. No caso de parcelamento do solo destinado a condomínio de lotes, o percentual destinado as áreas públicas definidas nesta Lei deverá ser localizado em área fora dos limites do loteamento, atendendo às determinações da presente Lei.

§ 2º. O condomínio de lotes deverá reservar, no mínimo 10% da área do empreendimento como espaço de lazer comum.

§ 3º. Os requisitos dos parágrafos 1º deste artigo são dispensáveis nos seguintes casos:

- I. condomínio de lotes para habitação de interesse social em Zonas Especiais de Interesse Social Novas (ZEIS 2), desde que devidamente justificada a existência de equipamentos públicos comunitários que atendam a demanda gerada pelo empreendimento;
- II. condomínio de lotes para habitação de interesse social em outros zoneamentos desde que comprovado o vínculo do empreendimento à algum programa de habitação do governo federal, estadual ou municipal;
- III. condomínio de lotes para fins não residenciais.

Art. 63. Compete exclusivamente aos condomínios de lotes:

- 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. 64. 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 aprovação das edificações ou a execução das obras de edificação.

§ 1º. A categoria de uso da edificação deve ser informada na fase de requerimento de diretrizes e somente pode ser alterada mediante comprovação da compatibilidade do parcelamento com o novo uso pretendido.

§ 2º. No caso de parcelamento vinculado com a execução das obras de edificação o Alvará de Construção para as obras de edificação fica condicionado à expedição da Licença Urbanística e Ambiental de Instalação (LUIA) do parcelamento vinculado.

§ 3º. É obrigatório o parcelamento vinculado:

- I. em parcelamentos do solo ou condomínios de lotes que pretendam pré-aprovar ou edificar unidades imobiliárias concomitantemente ao parcelamento do solo; e
- II. na regularização de glebas com unidades imobiliárias edificadas.

§ 4º. As demais modalidades de parcelamento do solo e modificação poderão ser realizadas através de parcelamento vinculado a critério do empreendedor.

§ 5º. Em parcelamentos do solo ou condomínios de lotes que pretendam pré-aprovar ou edificar unidades imobiliárias concomitantemente ao parcelamento do solo os parâmetros de ocupação do solo deverão ser analisados para cada unidade imobiliária.



#### SEÇÃO IV

#### DOS PARCELAMENTOS DESTINADOS AO USO NÃO RESIDENCIAL (nR)

Art. 65. Nos parcelamentos destinados exclusivamente ao uso não residencial (nR), ficam dispensados da doação de área pública nos termos desta lei, os seguintes casos, cumulativamente:

- I. Estejam inseridos na Macroárea de Desenvolvimento Industrialização e Desenvolvimento Econômico;
- II. Estejam inseridos em Zona de Empreendimento de Porte (ZEP) ou de Expansão de Empreendimento de Porte (ZEEP);

§ 1º. Nos parcelamentos destinados exclusivamente ao uso não residencial (nR) que não atenderem aos critérios estabelecidos no caput ficam passíveis de doação de áreas públicas, nos termos desta Lei.

§ 2º. Os parcelamentos destinados exclusivamente ao uso não residencial (nR) deverão, ainda, atender aos seguintes requisitos:

- I. implantação de área verde arborizada com, no mínimo, 20 m (vinte metros) de largura, destinada à separação das áreas vizinhas reservadas ao uso residencial ou misto.
- II. respeito às áreas de preservação ambiental definidas pela legislação municipal, estadual e federal;
- III. respeito às áreas "non aedificandi";

§ 3º. São considerados usos não-residenciais aqueles definidos no Plano Diretor;

#### SEÇÃO V

#### DA REGULARIZAÇÃO DE GLEBA

Art. 66. Considera-se regularização de gleba, reconhecer como lote ou conjunto de lotes, os seguintes casos:

I. A gleba não resultante de parcelamento do solo urbano aprovado, vinculado à aprovação da nova edificação.

II. A gleba não resultante de parcelamento do solo urbano aprovado, situado em núcleo urbano informal consolidado, nos termos do Art. 170 da Lei nº6476/2021 - Plano Diretor,

§ 1º. a regularização de gleba fica sujeita a definição de diretrizes pelo órgão competente e somente será efetuada mediante execução de parcelamento vinculado aplicando-se o disposto nesta Lei;

§ 2º. as diretrizes referidas no parágrafo 1º deste artigo poderão, entre outras exigências, incluir a reserva de áreas non aedificandi para futura implantação de sistema viário e serviços públicos; e

§ 3º. a gleba deve ter as condições exigidas para a ocupação do solo, dispostas no Art. 10 desta Lei.

§ 4º. Nos casos do inciso II os lotes resultantes da regularização da gleba deverão estar ocupados com edificação consolidada;

§ 5º. Nos casos onde a regularização pretendida da gleba resultar em lotes vagos ou necessitar da abertura de vias o procedimento se dará por meio do desmembramento ou loteamento, respectivamente.

§ 6º. Nos casos do inciso I o Alvará de Construção fica condicionado ao registro do decreto de regularização de gleba.

§ 7º. A regularização da gleba será efetuada mediante Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal.

§ 8º. Nos casos em que a gleba estiver localizada em Zona de Expansão Urbana (ZEU) ou Zona de Expansão de Empreendimento de Porte (ZEEP), 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.

§ 9º. Nos casos de regularização de gleba com edificações existentes, a emissão do Habite-se fica condicionada ao registro do decreto de regularização de gleba.



§ 10º. o parcelamento será enquadrado como desmembramento no caso da regularização de gleba dividida por via pública oficializada, comprovadamente implantada ou mantida pelo poder público, desde que não contemple a abertura de novas vias ou a alteração das vias existentes.

Art. 67. Após a regularização, a gleba será considerada como lote.

## SEÇÃO VI

### DOS PARCELAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 68. As disposições sobre parcelamentos de interesse social estão dispostas no Plano Diretor, sendo que deverão seguir os ritos de aprovação desta lei, ressalvadas as disposições específicas.

Parágrafo único. 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 utilizadas para fins de habitação social, sendo que o valor dos lotes e áreas a serem recebidos equivalerá ao valor das obras executadas pelo Executivo Municipal.

## TÍTULO III

### DO PROCESSO DE APROVAÇÃO E EXECUÇÃO DOS PARCELAMENTOS DO SOLO

#### CAPÍTULO I

### DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DE APROVAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO

#### SEÇÃO I

### DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Art. 69. Exigir-se-á do empreendedor os seguintes estudos e relatórios ambientais e urbanísticos, bem como as comprovações de licenciamento nos órgãos competentes, para fins de Licenciamento do Parcelamento do Solo em âmbito municipal:

#### 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;
- c) Estudos e demais licenças previstas nesta Lei;

#### II. Ambientais;

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

§ 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 N° 6.476, de 23 de setembro de 2021 - Plano Diretor.

§ 4º. 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.



## SEÇÃO II

### 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. Definição de Diretrizes;
- II. Licença Urbanística e Ambiental Prévia (LUAP);
- III. Licença Urbanística e Ambiental de Instalação (LUI);
- IV. Licença Urbanística e Ambiental de Operação (LUAO);

Parágrafo único. O processo de licenciamento municipal para fins de parcelamento do solo inicia-se com o requerimento de diretrizes para parcelamento do solo e encerra com o requerimento de vistoria final com a emissão do Termo Final de Verificação das Obras (TFVO) e emissão da Licença Urbanística e Ambiental de Operação (LUAO).

## SUBSEÇÃO I

### DA DEFINIÇÃO DE DIRETRIZES

Art. 71. Para a elaboração do anteprojeto de parcelamento, inclusive desmembramento, ou do pré-plano de uso e ocupação do solo do condomínio de lotes ou parcelamento vinculado, deverá ser solicitado pelo empreendedor, em modelo próprio fornecido pelo órgão competente, o requerimento de diretrizes para parcelamento do solo, que marca o início do processo de aprovação de parcelamento do solo.

§ 1º. A expedição da certidão de diretrizes para parcelamento do solo, fica condicionada à apresentação de:

- I. requerimento que informe o tipo de uso a que o empreendimento pretende se destinar;
- II. caracterização para enquadramento na instância de licenciamento ambiental competente, onde:
  - a) no caso de empreendimento passíveis de licenciamento ambiental na esfera estadual ou federal, conforme previstos na alínea "a" 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 as diretrizes;
  - b) nos casos de empreendimentos passíveis de licenciamento ambiental municipal 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 e serão expedidas as diretrizes para a elaboração dos estudos ambientais para o licenciamento ambiental municipal;
- III. título de propriedade da gleba a ser parcelada, atualizada com até 30 dias contados da abertura do processo, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis;
- IV. planta da gleba georreferenciada 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 e de 35% (trinta e cinco cento) a 100% (cem por cento) e acima de 100% (cem 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 elétrica e adutoras de água e estação elevatórias de esgoto;
- k) zoneamento requerido para o empreendimento.

§ 2º. 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. Certidão de dispensa de licenciamento ambiental municipal ou 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;

§ 3º. 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.

§ 4º. 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.

§ 5º. A conclusão desta etapa ocorre por meio da emissão da Certidão de Diretrizes de Parcelamento do Solo.

§ 6º. As Certidões de Diretrizes de Parcelamento do Solo emitidas pelo órgão responsável pela análise do projeto de parcelamento terão validade de 12 (doze) meses a partir de sua expedição.

## SUBSEÇÃO II

### DO ANTEPROJETO E LICENÇA URBANÍSTICA E AMBIENTAL PRÉVIA (LUAP)

Art. 72. De posse das diretrizes, o empreendedor apresentará à Prefeitura, em até 12 (doze) meses 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 atualizada com até 30 dias contados da abertura do processo, 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;
- VI. cópia de documento de identificação dos proprietários ou representantes legais;
- VII. anotação de responsabilidade técnica profissional (ART/RRT) responsável, 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 3 e 4 desta Lei.

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

§ 3º. O não cumprimento dos prazos estabelecidos no caput deste artigo decorrem em caducidade das diretrizes expedidas pela prefeitura.

§ 4º. após análise e aprovação dos estudos ambientais previstos no caput deste artigo 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);

§ 5º. o empreendedor deverá apresentar estudos urbanísticos prévios ao empreendimento, do tipo 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;

Art. 73. Deverão ser comunicadas ao empreendedor, em até 60 (sessenta) 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 de lotes.

§ 1º. O empreendedor terá o prazo de 90 (noventa) dias, renováveis por igual período mediante justificativa, para executar alterações, correções ou complementações solicitadas pela Prefeitura Municipal, sob pena de caducidade do requerimento.

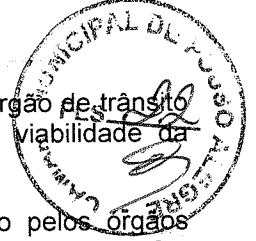
§ 2º. A exigência de complementação de informações, documentos ou estudos interrompe a contagem do prazo de aprovação, durante o período utilizado pelo empreendedor para atender às solicitações.

§ 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. 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.

Art. 74. 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.

§ 1º. 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).



§ 2º. Para emissão da LUAP (Licença Urbanística e Ambiental Prévia), nos casos que o órgão de trânsito julgar pertinente, poderá ser requerida ao empreendedor a obtenção de certidão de viabilidade da articulação viária no órgão competente.

Art. 75. após análise e aprovação dos estudos urbanísticos, ambientais e anteprojeto pelos órgãos competentes e validação junto ao COMDU será juntado os requisitos ambientais definidos nos parágrafos 5º e 6º do Art. 72 e expedida a LUAP (Licença Urbanística e Ambiental Prévia);

§ 1º. A conclusão desta etapa ocorre por meio da emissão da LUAP (Licença Urbanística e Ambiental Prévia);

§ 2º. As Licenças Urbanísticas e Ambientais Prévias (LUAP) terão validade de 12 (doze) meses a partir de sua expedição, prorrogáveis, por igual período, mediante apresentação de justificativa pelo empreendedor, sob pena de caducidade.

### SUBSEÇÃO III

#### DO PROJETO EXECUTIVO E DA LICENÇA URBANÍSTICA E AMBIENTAL DE INSTALAÇÃO (LUI)

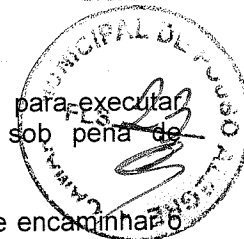
Art. 76. Aceita a concepção ambiental, urbanística e sanitária do anteprojeto do empreendimento, após a obtenção da LUAP "Licença Urbanística Ambiental Prévia" o empreendedor terá o prazo previsto no Art. 75 para apresentar os elementos constituintes da versão executiva do empreendimento discriminados no Anexo 3 desta Lei e demais documentos mencionados a seguir:

- I. Comprovação do licenciamento ambiental no órgão competente;
- II. 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;
- III. 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;
- IV. anuência do Instituto Estadual de Florestas (IEF) para supressão de vegetação, nos casos previstos na legislação estadual;
- V. Anuência do Instituto Estadual de Florestas (IEF) para intervenção em área de preservação permanente – APP, nos casos da legislação estadual competente;
- VI. outorga ou documento equivalente sobre o direito de uso da água expedido pelo Instituto Mineiro de Gestão das Águas (IGAM), quando for o caso;
- VII. anuência do Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Histórico, nos casos de empreendimentos situados em área de ZEPEC definidas no Plano Diretor.
- VIII. Cronograma físico-financeiro para execução do empreendimento;
- IX. Termo de garantia para execução de obras de acordo com esta Lei;

Art. 77. Nos casos de previstos na alínea "a" do inciso II do Art. 69 para a emissão da LUI 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 60 (sessenta) dias, ressalvadas aquelas decorrentes de fatos novos ou de omissão do empreendedor nos documentos e estudos técnicos que apresentar.

§ 2º. Em caso de necessidade ou exigências de alteração do projeto aprovado em LUAP, oriundas da análise pelos órgãos de outra esfera, o empreendedor deverá comunicar o município e apresentar na fase de LUI a justificativa das alterações requisitadas.



§ 3º. O empreendedor terá o prazo de 90 (noventa) dias, prorrogáveis por igual período, para executar alterações, correções ou prestar informações solicitadas pela Prefeitura Municipal, sob pena de caducidade da LUAP.

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 60 (sessenta) 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 90 (noventa) dias para executar alterações, correções ou prestar informações solicitadas pela Prefeitura Municipal, sob pena de caducidade da LUAP.

Art. 79. Após a análise e aprovação dos projetos executivos, para emissão da LUAI o empreendedor deverá encaminhar os projetos aprovados, devidamente assinados pelo(s) proprietário(s) e profissionais habilitados com registro no Conselho de Classe, elaborados em conformidade com o Anexo 3 e 4 da presente Lei, que deverão ser 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 de diretrizes ou a aprovação por parte das concessionárias de água, esgoto e eletricidade a respeito dos projetos executivos de suas competências.

III. 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, normas municipais e condicionantes ambientais, urbanísticas e de trânsito estabelecidas.

§ 2º. A documentação do empreendimento deverá ser apresentada da seguinte maneira:

I. em 3 (três) vias impressas e assinadas em formato A1 ou compatível com a escala e tamanho da propriedade,

II. 1 (uma) cópia em formato digital, contendo toda a documentação em PLANO DIRETORF e plantas georreferenciados em formato aberto compatível com softwares CAD (DWG/DXF) e softwares GIS (.SHP/.KML) da seguinte forma:

III. Cada via impressa deverá contemplar 3 (três) volumes, com o seguinte conteúdo:

a) Volume 1:

1. Diretrizes Urbanísticas;
2. Memorial descritivo completo do loteamento, contendo lotes, arruamentos e áreas públicas georreferenciadas;
3. "MCE" Memorial de caracterização do empreendimento;
4. Licença Urbanística Ambiental Prévia "LUAP";
5. Licença Urbanística Ambiental de Instalação "LUAI";
6. Licença ambiental municipal, estadual ou federal, conforme o caso;
7. Demais licenças necessárias, conforme o caso;
8. Termo de aprovação dos projetos emitidos pelas concessionárias;



9. Projeto Urbanístico, Paisagístico Georreferenciados;
10. Comprovação de termo de garantia na forma desta Lei.

b) Volume 2:

1. Documentos da propriedade, do proprietário e do responsável(eis) técnico(s), cópia dos requerimentos;
2. Certidão Negativa de Débitos;
3. Termo de baixa cadastral no INCRA, quando for o caso.

c) Volume 3:

1. Levantamento Planialtimétrico Georreferenciado e os projetos completos de drenagem pluvial, terraplenagem, e outros conforme o caso.

IV. A via digital, deverá contemplar:

1. Documentação mencionada nos 3 volumes do inciso III deste parágrafo em formato PDF.
2. Planta topográfica planialtimétrica georreferenciada em formato aberto compatível com softwares CAD (DWG/DXF) e softwares GIS (.SHP/.KML) contemplando todos os projetos técnicos, e na forma de texto o plano de implantação, memorial descritivo do loteamento e memorial descritivo dos lotes em mídia digital de CD ou Pen Drive;
3. Planta topográfica planialtimétrica georreferenciada em formato aberto compatível com softwares CAD (DWG/DXF) e softwares GIS (.SHP/.KML) 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;

§ 3º. Após a aprovação de empreendimento, deverá ser providenciado o pagamento das taxas previstas na legislação competente.

Art. 80. Apresentado o comprovante de licenciamento ambiental no âmbito estadual ou federal, quando for o caso e aprovado os projetos urbanísticos, ou plano de uso e ocupação do solo, projetos complementares executivos o empreendedor obterá dos órgãos municipais competentes a LUAI (Licença Urbanística e Ambiental de Instalação).

§ 1º. A conclusão desta etapa ocorre por meio da emissão da LUAI (Licença Urbanística e Ambiental de Instalação);

§ 2º. As Licenças Urbanísticas e Ambientais de Instalação (LUAI) terão validade de 12 (doze) meses, a partir de sua expedição, prorrogáveis, por igual período, mediante apresentação de justificativa pelo empreendedor, sob pena de caducidade.

Art. 81. 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 físicas do projeto aprovado, uma das quais será encaminhada ao Cartório de Registros de Imóveis.

#### SUBSEÇÃO IV

#### DA PRESTAÇÃO DE GARANTIAS DE EXECUÇÃO DE OBRAS

Art. 82. 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.

Art. 83. 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, 1/3 (um terço) 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.

§ 1º. Cumprido o cronograma de obras, a modalidade de garantia adotada poderá ser restituída, quando da liberação do loteamento pelo Poder Executivo Municipal.

§ 2º. 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.

§ 3º. Para implementação da liberação parcelada, será elaborado um orçamento que discrimine o valor de cada etapa das obras.

§ 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.

§ 7º. 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.

### SEÇÃO III

## DA EXECUÇÃO DO EMPREENDIMENTO E DA LICENÇA URBANÍSTICA E AMBIENTAL DE OPERAÇÃO (LUAO)

### SUBSEÇÃO I

#### DO REGISTRO DO EMPREENDIMENTO

Art. 84. O requerente terá o prazo de validade da LUAI para solicitar a emissão do decreto municipal de aprovação do loteamento.

Art. 85. Após a emissão do decreto municipal de aprovação do loteamento, o empreendedor deverá em até 180 (cento e oitenta) dias submeter ao registro imobiliário, sob pena de caducidade, sendo necessário apresentar os seguintes documentos:

I. uma via do decreto de aprovação e cópia completa dos 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 (LUA);



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 legislação competente.

§ 1º. Na hipótese de caducidade do ato de aprovação por ausência de registro do parcelamento do solo no Cartório de Registro de Imóveis do Município de Pouso Alegre, poderá ser feita a revalidação da aprovação, a pedido do interessado, desde que o projeto anteriormente aprovado esteja de acordo com legislação em vigor.

§ 2º. 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.

§ 3º. Nos casos de parcelamentos que venham a ocorrer em terrenos que pertençam também a outros municípios, ficará a autorização do projeto sujeita ao estado.

§ 4º. No registro do parcelamento serão abertas as matrículas correspondentes a cada um dos lotes, inclusive das áreas públicas, com sua descrição completa.

§ 5º. 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.

## SUBSEÇÃO II

### DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 86. Após o registro do parcelamento do solo o Cartório de Registro de Imóveis, deverá em até 15 (quinze) dias, comunicar o órgão responsável, que expedirá de ofício, o alvará de construção de parcelamento do solo em até 15 (quinze) dias.

§ 1º. a execução das obras será fiscalizada pelo órgão municipal responsável pela fiscalização de obras.

§ 2º. o cumprimento do cronograma físico-financeiro será fiscalizado pela comissão de aceite de loteamento.

§ 3º. a responsabilidade do empreendedor pela segurança e estabilidade, salubridade das obras de urbanização persistirá pelo prazo definido no Código de Obras Municipal, Código Civil Brasileiro e no Código de Defesa do Consumidor.

§ 4º. 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. 87. A execução das obras só poderá ser iniciada após a emissão do alvará de construção de parcelamento do solo;

§ 1º. As movimentações de terra, limpeza do terreno, aberturas de arruamentos e demarcações de lotes são consideradas início de obras;

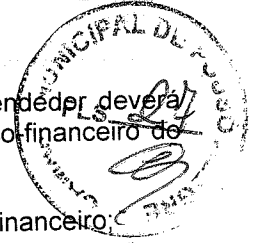
§ 2º. As intervenções ambientais, tais como supressão de vegetação, intervenção em áreas de preservação permanente (APP) autorizadas pelo órgão competente, não se caracterizam como início de obras, e podem ser executadas após a expedição da licença específica.

Art. 88. As obras de urbanização de parcelamento do solo devem ser executadas dentro do prazo máximo definido pela legislação federal de parcelamento do solo;

Parágrafo único. A data do início do cronograma físico-financeiro será contada a partir da expedição do alvará de construção.

Art. 89. O prazo de execução das obras de que trata o Art. 88 desta Lei deverá ser estabelecido em cronograma físico-financeiro apresentado na fase de LUAI.

§ 1º. O proprietário poderá encaminhar, para apreciação e aprovação do Poder Executivo, solicitação de revisão do cronograma físico-financeiro de implantação, devidamente fundamentada;



§ 2º. A cada 180 (cento e oitenta) dias, da emissão do alvará de construção, 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 definida pelo Art. 88;

§ 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) UFM (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.

### SUBSEÇÃO III

#### DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Art. 90. 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:

- I. abertura e pavimentação de vias, colocação de meio-fio e sarjetas com respectivos marcos de alinhamento e nivelamento e articulação com a rede viária existente;
- II. demarcação e identificação georreferenciada dos limites de todas as quadras, lotes, logradouros, áreas públicas e comunitárias com peças de concreto devidamente plaqueteadas;
- III. rede de drenagem 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;
- IV. a rede 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. a rede 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. rede de iluminação pública em LED, conforme legislação municipal específica;
- VII. fechamento com tela e identificação das áreas verdes, APPs e áreas institucionais, em malha e mourão de concreto, com no mínimo 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) de altura, desde o início das obras;
- VIII. a arborização das vias e tratamento paisagístico dos espaços livres de uso público conforme regulamento específico.
- IX. Sistemas necessários para a contenção de encostas, erosões e assoreamentos, quando for o caso;
- X. restauração de Áreas de Preservação Permanentes – APP, quando for o caso;





XI. praça pública ou equipamentos que venham a desempenhar função de fruição pública, ecológica e paisagística, dotada de vegetação e pavimentos permeáveis ou semipermeáveis nos espaços livres de uso público (ELUP) "área verde";

XII. cumprimento dos TACs e demais acordos, quando for o caso.

Parágrafo único. Na falta da definição pelo Poder Executivo Municipal da referência de que trata o inciso III do caput 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.

Art. 91. O empreendedor deverá executar a praça pública ou equipamentos que venham a desempenhar função de fruição pública, ecológica e paisagística, dotada de vegetação e pavimentos permeáveis ou semipermeáveis nos espaços livres de uso público (ELUP) "área verde".

§ 1º. Os projetos mencionados no caput deverão seguir as diretrizes definidas pelo órgão competente e possuir, no mínimo, planta baixa de paisagismo e arborização, planta de implantação, planta de paginação dos pisos, iluminação, mobiliário urbano, em no mínimo, 50% dos espaços livres de uso público (ELUP);

§ 2º. Será requerido quadro de áreas completo, cronograma físico-financeiro e demais requisitos definidos em regulamento específico.

Art. 92. Observadas as 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.

#### SUBSEÇÃO IV

#### DA ENTREGA DAS OBRAS E DA LICENÇA URBANÍSTICA E AMBIENTAL DE OPERAÇÃO (LUAO)

Art. 93. Assim que as obras estiverem finalizadas, o empreendedor preparará o as built, quando for o caso, 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 COMDEMA, da LUAO "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 e específicos.

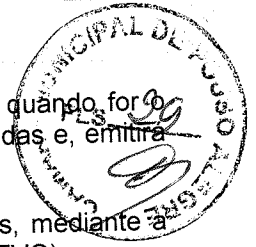
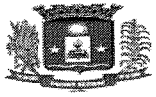
§ 5º. A emissão de Termos de Verificação de Obras parciais não elimina a necessidade de obtenção do Termo Final de Verificação das Obras (TFVO), ao final da implantação total do empreendimento.

Art. 94. 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 de condicionantes urbanísticas ou ambientais nos nas fases de licenciamento do parcelamento do solo, 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 § 1º do presente artigo, 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. 95. 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 a 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 e emissão do Termo Final de Verificação das Obras (TFVO).

Art. 96. Obtida a Licença Urbanística e Ambiental de Operação (LUAO), serão restituídos 100% (cem por cento) do valor da prestação de garantia de obras de urbanização.

Art. 97. 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. 98. O empreendedor deverá solicitar 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.

Art. 99. A liberação de alvarás de construção dos adquirentes de lotes ou fração ideal ficam condicionados à comprovação da execução das obras da infraestrutura mínima do parcelamento do solo 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;

Parágrafo único. 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. 100. 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. 101. 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 deste artigo, 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. 102. Ressalvado os loteamentos de acesso controlado e condomínio de lotes, dispostos nesta lei, cabe ao Poder Público ou a seus concessionários e permissionários, a partir do prazo de garantia legal, realizar a 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.

## CAPÍTULO II

### DA REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 103. São considerados parcelamentos do solo irregulares e clandestinos sob penas desta Lei:

I. Irregulares e clandestinos:

- a) não aprovados;
- b) aprovados e não registrados;

II. Irregulares:

- a) registrados e não executados no prazo legal;
- b) registrados e não executados de acordo com o(s) projeto(s) aprovado(s).

Parágrafo único. Além da regularização urbanística, os procedimentos de regularização fundiária nos termos da lei federal poderão ser utilizados.

Art. 104. 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. 105. O responsável ou os proprietários do parcelamento irregular são obrigados 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, é facultado substituir 100% (cem por cento) do percentual de área destinada ao domínio público por pagamento equivalente em espécie, calculando-se este valor nos termos do Art. 16 desta Lei.

Art. 106. A regularização urbanística de empreendimentos irregulares constará de:

- I. elaboração da planta urbanística do parcelamento do solo ou do plano de uso do solo de condomínio de lotes, 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 de lotes, 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 de lotes, 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.

Parágrafo único. Será admitido o reparcelamento do solo, desmembramento e unificação para a adequação aos casos de regularização urbanística.



## TÍTULO IV

### DAS INFRAÇÕES ÀS NORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 107. Compete ao órgão de fiscalização de Obras urbanas no exercício do seu poder de polícia administrativa em todo o âmbito do território municipal fiscalizar, realizar vistorias e auditorias, solicitar a documentação e cumprir com as demais competências definidas na legislação específica sobre os parcelamentos do solo.

§ 1º. O responsável pela fiscalização, no exercício das funções do órgão de fiscalização, tem acesso, na forma da lei, onde haja obras, parcelamentos do solo ou edificações.

§ 2º. O responsável pela fiscalização tem o poder de polícia administrativa para fiscalizar, vistoriar, auditar, advertir, autuar, embargar, interditar e demolir obras e edificações, e apreender materiais, equipamentos, documentos, ferramentas e quaisquer meios de produção utilizados em construções irregulares, ou que constituam prova material de irregularidade.

§ 3º. Cabe ao órgão de fiscalização requisitar apoio policial, quando necessário.

Art. 108. A execução de parcelamento do solo, ou de condomínio de lotes, sem aprovação do Executivo, enseja a advertência 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 advertido.

§ 1º. No descumprimento de qualquer das obrigações previstas no caput do presente artigo, o advertido fica sujeito, sucessivamente, a:

I. Embargo da obra e auto de imposição de multa, no valor equivalente a 20.000 (vinte mil) UFMs (Unidade Fiscal Municipal);

II. Em caso de descumprimento do embargo será realizada a apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras e aplicada multa diária, a contar da data do embargo, no valor equivalente a 400 (quatrocentos) UFMs/dia.

§ 2º. Nos casos em que o parcelamento do solo ou condomínio de lotes esteja concluído ou com edificações iniciadas ou concluídas e que não foram cumpridas as obrigações previstas no caput deste artigo, o advertido fica sujeito, sucessivamente, a:

I. auto de imposição de multa, no valor equivalente a 20.000 (vinte mil) UFMs (Unidade Fiscal Municipal) pelo descumprimento da advertência;

II. interdição com intimação demolitória no prazo de 30 dias;

III. expirado o prazo previsto no inciso II, multa diária, no valor equivalente a 400 (quatrocentos) UFMs/dia e demais medidas judiciais cabíveis.

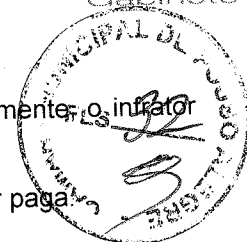
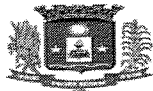
Art. 109. A falta de registro do parcelamento do solo ou condomínio de lotes implantado irregularmente enseja a notificação do empreendedor para que dê entrada ao processo junto ao Cartório de Registro de Imóveis nos 10 (dez) dias úteis subsequentes à notificação.

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 de lotes irregular;

II. embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária equivalente a 800 (oitocentos) UFMs.

Art. 110. A não conclusão da urbanização de parcelamento do solo ou condomínio de lotes 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. 111. 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. 112. 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. 113. Quando o infrator incorrer simultaneamente em mais de uma penalidade constante de diferentes dispositivos legais, as multas pertinentes terão seus valores somados.

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. 114. 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 TRANSITÓRIAS E FINAIS

#### CAPÍTULO I

##### DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 115. Os prazos relativos aos procedimentos de licenciamento de parcelamento do solo são contados em dias úteis a partir do primeiro dia útil subsequente à data do respectivo protocolo.

Art. 116. Os profissionais que incorram nas infrações previstas nesta Lei são sujeitos à representação junto aos respectivos conselhos profissionais, sem prejuízo das sanções administrativas, civis e penais cabíveis.

Art. 117. A expedição de documentos pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações e pelo órgão de fiscalização de atividades urbanas fica condicionada à quitação de multas ou outros débitos do requerente, já consolidados ou com crédito definitivamente constituído.

Art. 118. Os projetos aprovados e as obras de parcelamento do solo licenciados até a publicação desta Lei regem-se pela legislação em vigor à época do respectivo ato administrativo.

Art. 119. O requerimento protocolado antes do início da vigência desta Lei deve ser analisado de acordo com os requisitos técnicos da legislação anterior.

§ 1º. No interesse do proprietário, o processo de licenciamento pode ocorrer nos termos desta Lei, caso em que o interessado deve protocolizar requerimento formal solicitando análise conforme a nova legislação.

§ 2º. As diretrizes expedidas anteriormente a vigência desta lei, terão validade de 1 (um) ano para apresentação do protocolo do anteprojeto ou pedido de prorrogação, por igual período, mediante requerimento formal justificado, sob pena de caducidade;



§ 3º. As licenças prévias (LUAP) e de instalação (LUAI) expedidas anteriormente a vigência desta lei, terão validade de 1 (um) ano para o prosseguimento do processo, prorrogáveis, por igual período, mediante requerimento formal justificado, sob pena de caducidade.



## CAPÍTULO II

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 120. 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. 121. 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. 122. Não será vendido ou prometido à venda o lote ou fração ideal oriundo de parcelamento do solo ou de condomínio de lotes não registrados em cartório.

§ 1º. Em qualquer material impresso de divulgação de parcelamento do solo ou condomínio de lotes, 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. 123. 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. 124. 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. 125. 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. 126. 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.

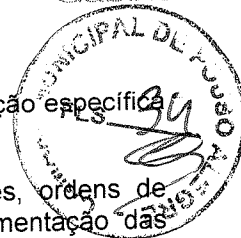
Art. 127. Fazem parte integrante desta Lei os seguintes Anexos:

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 de lotes;



Art. 128. Os temas objeto desta Lei prevalecem sobre os dispositivos constantes em legislação específica anterior à sua vigência.

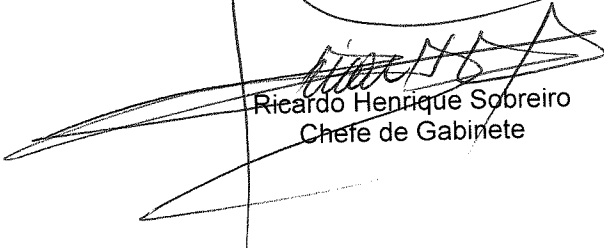
Art. 129. O Chefe do Executivo Municipal poderá expedir decretos, portarias, circulares, ordens de serviços e outros atos administrativos que se fizerem necessários para fins de regulamentação das disposições desta Lei.

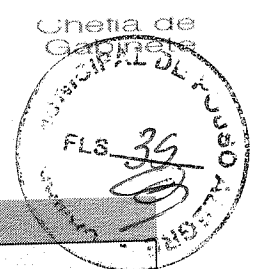
Art. 130. Esta Lei revisa e revoga a Lei nº2322/1988, Lei nº 2324/1988, Lei nº 2493/A/1992, Lei nº2965/1995, Lei nº3013/1995, Lei nº3103/1996, Lei nº3131/1996, Lei nº3154/1996, Lei nº3246/1997, Lei nº3269/1997, Lei nº3355/1997, Lei nº3364/1997, Lei nº3365/1997, Lei nº3512/1998, Lei nº3565/1999, Lei nº3787/2000, Lei nº4085/2002, Lei nº4862/2009, Lei nº5323/2013, Lei nº5404/2013, Lei nº5409/2013, Lei nº5281/2013, Lei nº5373/2013, Lei nº5375/2013, Lei nº5424/2013, Lei nº5511/2014, Lei nº 5435/2014, Lei nº5697/2016, Lei nº5731/2016, Lei nº6037/2019, Lei nº6040/2019, Lei nº6231/2020, Lei nº6234/2020, Lei nº6285/2020.

Art. 131. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Pouso Alegre - MG, 14 de dezembro de 2021.

  
RAFAEL TADEU SIMÕES  
Prefeito Municipal

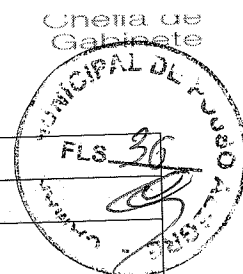
  
Ricardo Henrique Sobreiro  
Chefe de Gabinete



### ANEXO 1 – QUADRO 1 - GLOSSÁRIO

| Termo  | Definição  |
|--|--|
| Alvará                                       | documento expedido pela Prefeitura Municipal autorizando a execução de uma obra.   |
| Aprovação de projeto                         | ato administrativo que analisa os projetos de acordo com as normas e legislações vigentes deferindo-o e concedendo licença e prazo para início e término de obra ou indeferindo-o; o mesmo que licenciamento.  |
| Área de preservação permanente (APP)         | área onde a vegetação natural, por seu valor intrínseco ou por sua função ambiental, deve ser protegida e/ou reconstituída.  |
| Área institucional                           | área de uso público destinada à instalação de equipamentos públicos comunitários, tais como escolas, postos de saúde, postos de polícia e similares.   |
| Área não edificável                          | aquela onde não se podem executar construções; também chamada non aedificandi.   |
| Área non aedificandi                         | o mesmo que Área Não Edificável.   |
| Área urbana                                  | parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica.   |
| Área verde                                   | espaço de domínio público, vegetado ou destinado a ser (re)vegetado, com taxa de permeabilidade mínima de 75% (setenta e cinco por cento), cujos possíveis usos - atividades sociais, cívicas, esportivas, pedagógicas, culturais e contemplativas da população, tais como: praças, parques, bosques e jardins - estará subordinado às suas características específicas. |
| Áreas destinadas ao uso comum dos condôminos | aquelas cujo plano de uso e ocupação do condomínio reserva para circulação viária e de pedestres e demais áreas internas de condomínios urbanísticos que não sejam unidades autônomas.   |
| Áreas reservadas para uso público            | aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público e demais espaços e logradouros públicos.   |
| As built                                     | denominação da revisão final nos desenhos de projeto, incorporando todas as adaptações feitas no canteiro de obras, para espelharem fielmente o que foi efetivamente construído; o mesmo que Como Construído.  |
| At (ha)                                      | área total, expressa em hectares, utilizada pelo empreendimento, compreendendo as áreas loteadas, as demais áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, à composição paisagística, a espaços livres de uso público, etc e as áreas remanescentes.  |
| Autoridade licenciadora                      | órgão federal, estadual ou municipal competente para concessão da aprovação do parcelamento do solo e de plano de uso e ocupação do solo de Condomínio de Lotes.   |
| Calçada                                      | parte da via ou logradouro público reservado ao trânsito de pedestres; o mesmo que Passeio.  |
| Comissão de representantes                   | colegiado formado pelos compradores de lotes ou unidades autônomas para fiscalizar a implantação do parcelamento do solo ou Condomínio de Lotes.   |
| Condomínio de lotes                          | divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro; o mesmo que Condomínio Urbanístico.  |
| Condomínio urbanístico                       | o mesmo que Condomínio de Lotes.   |
| Declividade                                  | relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas e a distância entre elas.  |
| Desenvolvimento sustentável                  | é o ato de planejar o crescimento das cidades de forma a garantir o acesso seguro, justo e digno da população aos serviços urbanos, como mobilidade, infraestrutura, saúde, educação, qualidade ambiental  |
| Densidade populacional baixa = x hab./ha     | densidade estimada a partir da área ocupada pelo total da população estimada, a partir dos parâmetros urbanísticos a serem adotados para ocupação do empreendimento.   |
| Densidade populacional média = x hab./ha     | densidade estimada a partir da área ocupada pelo total da população estimada, a partir dos parâmetros urbanísticos a serem adotados para ocupação do empreendimento.   |
| Densidade populacional alta - x hab./ha      | densidade estimada a partir da área ocupada pelo total da população estimada, a partir dos parâmetros urbanísticos a serem adotados para ocupação do empreendimento.   |
| Densidade populacional bruta (pop / at)      | densidade estimada a partir da Área Total (AT) e da população (pop) futura estimada a partir dos parâmetros urbanísticos a serem adotados para ocupação do empreendimento.   |
| Desmembramento                               | subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento,   |

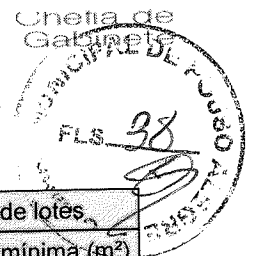




|  |  |
|--|--|
|  | modificação ou ampliação dos já existentes.  |
| Embargo  | ato administrativo determinando a paralisação de uma obra.   |
| Empreendedor                                       | responsável pela implantação do empreendimento, que pode ser:<br>a) o proprietário do imóvel a ser parcelado ou vendido na forma de frações ideais;<br>b) o compromissário comprador, cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;<br>c) o ente da Administração Pública direta ou indireta habilitado a promover a desapropriação com a finalidade de implantação de parcelamento habitacional e Condomínio de Lotes, ou de realização de regularização fundiária de interesse social, desde que tenha ocorrido a regular imissão na posse;<br>d) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou vendido na forma de frações ideais, ou pelo Poder Público, para executar o parcelamento habitacional, Condomínio de Lotes ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente Registro de Imóveis;<br>e) a cooperativa habitacional ou associação de moradores, quando autorizadas pelo titular do domínio, ou a associação de proprietários ou compradores que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento do solo ou Condomínio de Lotes. |
| Equipamentos públicos comunitários                 | áreas e/ou edificações destinadas ao atendimento dos serviços públicos de educação, cultura, saúde, lazer, esportes, segurança e similares.  |
| Equipamentos públicos urbanos                      | áreas e/ou edificações destinadas ao atendimento dos serviços públicos de transporte coletivo, abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagem de águas pluviais, disposição de resíduos sólidos, rede telefônica e gás canalizado.   |
| Espaço livre de uso público                        | área verde, praça, parque urbanos e similar.   |
| Faixa de domínio                                   | faixa de terreno legalmente delimitada, de propriedade ou sob domínio do poder municipal, estadual ou federal, compreendendo um equipamento de infraestrutura e sua instalação, destinada à sua manutenção e/ou ampliação.   |
| Faixas verdes                                      | São áreas arborizadas situadas nos passeios, ao longo do meio fio. Sua largura está fixada no Anexo 2.   |
| Faixa de servidão                                  | faixa de terra sob servidão administrativa.  |
| Fração ideal                                       | índice da participação abstrata de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual.  |
| Gleba  | a porção de terra que ainda não foi objeto de parcelamento ou modificação do parcelamento.   |
| Greide   | perfil longitudinal de uma via.  |
| Infraestrutura básica                              | sistema viário pavimentado e arborizado destinado a atender à circulação de pessoas e veículos com conforto e segurança, equipamentos do sistema de distribuição de água potável e de energia elétrica, de coleta e tratamento de esgotos sanitários, de manejo da drenagem pluvial, de coleta e disposição final adequada de resíduos sólidos.  |
| Infraestrutura complementar                        | rede de telefonia, rede de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica.   |
| Licença ambiental                                  | ato administrativo pelo qual são estabelecidas as condições, restrições e medidas de controle ambiental para localizar, instalar, ampliar e operar empreendimentos ou atividades utilizadoras dos recursos ambientais consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras ou aquelas que, sob qualquer forma, possam causar degradação ambiental.  |
| Licença urbanística e ambiental prévia (LUAP)      | concedida na fase preliminar do planejamento do empreendimento aprovando sua localização e concepção, atestando a viabilidade ambiental e estabelecendo os requisitos básicos e condicionantes a serem atendidas nas próximas fases de sua implementação,  |
| Licença urbanística e ambiental integrada (LUI)    | ato administrativo vinculado pelo qual o Poder Executivo de Pouso Alegre autoriza a instalação do empreendimento de acordo com as especificações constantes dos planos, programas e projetos aprovados, incluindo as medidas de controle ambiental e demais condicionantes, da qual constituem motivo determinante.  |
| Licença urbanística e ambiental de operação (LUAO) | ato administrativo vinculado pelo qual o Poder Executivo de Pouso Alegre que autoriza a operação do empreendimento, após a verificação do efetivo cumprimento do que consta das licenças anteriores, com as medidas de controle ambiental e condicionantes determinados para a operação.   |
| Licenciamento                                      | o mesmo que Aprovação de Projeto Lindeiro – limitrofe.   |
| Logradouro   | área destinada ao uso e trânsito públicos.   |
| Lote   | unidade imobiliária resultante de parcelamento do solo, nas modalidades de loteamento ou desmembramento, com frente para via pública e destinado a receber edificação e servido por  |



|                                    |  |
|------------------------------------|--|
|                                    | infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor para a zona em que se situe.  |
| Loteamento                         | considera-se loteamento a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.  |
| Memorial descritivo                | conjunto de informações relativas a um projeto, descrevendo as características de seus elementos constitutivos.  |
| Passeio                            | parte da via ou logradouro público reservado ao trânsito de pedestres; o mesmo que Calçada.  |
| Plano de uso e ocupação do solo    | plano de ocupação e uso da gleba por um condomínio, onde são indicadas e discriminadas as áreas reservadas à circulação de pedestres e veículos de passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si, a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, conforme a fração ideal (unidades autônomas) e as partes do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas. |
| Praça                              | espaço livre de uso público destinado à recreação pública, convívio, evento coletivo, ao ornamento e à cultura.  |
| Rotatória                          | cui-de-sac; praça de retorno.  |
| Servidão administrativa            | instituição de um direito real de natureza pública, de caráter perpétuo, impondo ao proprietário a obrigação de suportar um ônus parcial sobre o imóvel de sua propriedade, em benefício de um serviço público ou de um bem afetado a um serviço público.  |
| Sistema de abastecimento de água   | conjunto de canalizações, instalações e equipamentos para a captação, adução, tratamento, reservação e distribuição de água, desde o manancial até o consumidor.   |
| Sistema de drenagem pluvial        | conjunto de dispositivos destinados a coletar e encaminhar a um destino final conveniente as águas pluviais.   |
| Sistema de esgotos sanitários      | conjunto de dispositivos destinados a coletar, transportar, tratar e dar o destino final adequado aos esgotos sanitários.  |
| Sistema viário                     | conjunto de logradouros públicos e vias, destinado a proporcionar acesso aos lotes e terrenos urbanos e a atender à circulação de pessoas e veículos.  |
| Susceptibilidade do solo e subsolo | fragilidade ou vulnerabilidade de um determinado tipo de solo e subsolo a processos erosivos, constatados por estudos geológicos-geotécnicos.  |
| Testada                            | lado do lote voltado para via pública.   |
| Unificação                         | fusão ou unificação de dois ou mais glebas, terrenos, lotes ou partes de lotes, para a formação de novo lote, pelo reagrupamento de lotes contíguos, com a decorrente constituição de um terreno maior; o terreno resultante da unificação é considerado juridicamente um novo imóvel, pois passa a ter uma área distinta, ou seja, maior, formada pela soma das áreas dos terrenos lembrados, como também possuirá limites e confrontações diferentes.  |
| Unidade autônoma                   | unidade imobiliária de uso privativo resultante de condomínio urbanístico.   |
| Vaga para estacionamento           | área destinada a estacionamento ou guarda de veículos.   |
| Vias arteriais                     | são vias preferenciais, destinadas à circulação de veículos entre as áreas distantes, com acesso às áreas lindeiras.   |
| Vias coletoras                     | são vias secundárias, que possibilitam a circulação de veículos entre vias arteriais e o acesso às vias locais.  |
| Vias de pedestres                  | são vias destinadas ao trânsito exclusivo de pedestres.  |
| Vias especiais                     | vias de pedestres e ciclovias.   |
| Vias expressas                     | são vias de trânsito rápido, projetadas para circulação de grandes volumes de veículos entre áreas distantes sem acesso às áreas lindeiras.  |
| Vias locais                        | são vias destinadas ao acesso direto aos lotes e à movimentação do trânsito local.   |
| Vistoria                           | exame efetuado por técnicos do serviço público, para verificar as condições de uma obra.   |



### ANEXO 2 - QUADRO 2 - PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO

| Zona  | Categoria                                | Dimensões mínimas de lotes |                               |
|---|--|----------------------------|-------------------------------|
|   |  | Frete mínima (m)           | Área mínima (m <sup>2</sup> ) |
| Zona Exclusivamente Residencial (ZER)               |  | 10                         | 175                           |
| Zona Mista (ZM)                                     | Zona Mista de Adensamento Restrito (ZM1) | 10                         | 175                           |
|   | Zona Mista de Baixa Densidade (ZM2)      | 10                         | 200                           |
|   | Zona Mista de Média Densidade (ZM3)      | 12                         | 250                           |
|   | Zona Mista de Alta Densidade (ZM4)       | 12                         | 300                           |
|   | Zona Mista de Verticalização (ZMV)       | 12                         | 350                           |
| Zona Central (ZC)                                   |  | 12                         | 300                           |
| Zona de Empreendimentos de Porte (ZEP)              |  | 20                         | 1000                          |
| Zona de Expansão de Empreendimentos de Porte (ZEEP) |  | 20                         | 1000                          |
| Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)            | ZEIS 1 – Consolidadas                    | 5                          | 125                           |
|   | ZEIS 2 – Novas Habitações                | 5                          | 125                           |
|   | ZEIS 3 – Regularização Fundiária         | 1,5                        | 60                            |

### ANEXO 3 - ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DO PROJETO EXECUTIVO DE PARCELAMENTO DO SOLO E DE PLANO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Loteamento:

I - projeto urbanístico e geométrico georreferenciado

Projeto executivo georreferenciado na escala compatível com o tamanho do empreendimento, nos formatos e padrões ABNT, todas assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, contendo:

1. altimetria da gleba, por meio de curvas de nível de metro em metro, com confrontações e divisas da área loteada e orientação;
2. indicação de cursos d'água, nascentes, mananciais, das áreas revestidas com vegetação nativa, das áreas de servidão e não edificáveis;
3. demarcação das áreas de preservação permanente com todas as dimensões cotadas;
4. subdivisão da quadra em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
5. sistema viário com a respectiva hierarquia e proposta de sinalização simples;
6. planta de locação topográfica na escala 1:1000, contendo o traçado do sistema viário, o eixo de locação das vias (estaqueado de 20 (vinte) em 20 (vinte metros), com respectivas dimensões lineares e angulares do projeto; raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;
7. indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
8. quadro-resumo dos elementos topográficos;
9. perfis longitudinais das vias e logradouros, pelos eixos de cada via pública, sendo uma via em papel graduado nas escalas 1:100 vertical e 1:1000 horizontal; contendo:
  - a) o perfil do terreno natural;
  - b) greide do pavimento acabado;



c) os elementos geométricos das curvas verticais.

10. seções transversais de cada uma das praças, em números suficientes para a compreensão do projeto nas escalas 1:100 vertical e 1:100

horizontal;

11. indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município;

12. denominação de áreas remanescentes, se for o caso;

13. quadro resumo com a discriminação metros quadrados e percentual em relação à área total parcelada, contendo:

a) área dos lotes;

b) área de preservação permanente;

c) área institucional (AI);

d) espaços livres de uso público (ELUP) – Área verde;

e) extensão e área das vias;

f) número de lotes;

g) área total do terreno.

14. memorial descritivo georreferenciado, contendo:

a) a descrição de todos os lotes, arruamentos e áreas públicas e áreas de preservação permanente e non aedificandi com suas dimensões e confrontações;

b) as limitações que eventualmente gravem áreas de terrenos;

c) a indicação e quantificação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do parcelamento;

d) descrição sucinta do loteamento, com suas características e a fixação das zonas de uso predominante, observadas as diretrizes da Prefeitura Municipal.

II - projeto paisagístico:

Projeto executivo georreferenciado, elaborado por profissional credenciado, em conformidade com as diretrizes fornecidas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente e as determinações na Lei Municipal n°. 3.951/2001 e DN COMDEMA nº03/2017 - ESTABELECE DIRETRIZES PARA PROJETO PAISAGÍSTICO/ARBORIZAÇÃO URBANA.

III - projeto de terraplanagem:

1. seções transversais do terreno indicando a plataforma, off- set, etc., com espaçamento máximo de 20 (vinte) metros; nas escalas 1:100 vertical e 1:100 horizontal;

2. perfis longitudinais das vias e logradouros, pelos eixos de cada via pública, sendo uma via em papel graduado nas escalas 1:100 vertical e 1:1000 horizontal, contendo:

a) o perfil do terreno natural;

b) greide do terraplano;

c) os elementos geométricos das curvas verticais;

3. indicação dos locais de empréstimo de bota-foras;

4. cálculo dos volumes;

5. distribuição dos materiais;



6. obras e medidas de proteção contra erosão;
7. memória justificativa, contendo a descrição e justificativa da (s) metodologia (s) utilizada (s), assumidos, cálculos elaborados, resultados obtidos e conclusões.

#### IV - Projeto de Pavimentação e Sinalização Estatigráfica Horizontal e Vertical:

Apresentação do projeto de sinalização estatigráfica horizontal e vertical do sistema de circulação de veículos e projeto com as alternativas de concepção do pavimento, de tecnologias e métodos construtivos adotados, justificando a alternativa escolhida e os parâmetros de projeto, baseado nas normas do DNIT e ABNT.

#### V - Projetos dos Sistemas de Saneamento Básico:

##### 1. drenagem pluvial georreferenciado

Apresentação das alternativas de concepção, de localização, tecnologias e métodos construtivos adotados, justificando a alternativa escolhida e os parâmetros de projeto, sob os aspectos técnicos e ambientais;

Na hipótese de adoção de sistema próprio, serão, ainda, apresentados:

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

I - os corpos d'água, detalhando aqueles que serão objeto de apresentados;

II - os assentamentos populacionais, os equipamentos urbanos e de lazer.

b) o Memorial Descritivo do sistema mínimo, as seguintes informações:

1) concepção, dimensionamento e características técnicas dos elementos do sistema;

2) memória de cálculos das vazões de projeto, vazão de estiagem, declividades, velocidades críticas de escoamento;

3) descrição detalhada das etapas de implantação;

4) descrição dos sistemas operacionais e de manutenção, identificando as entidades responsáveis pelos mesmos;

5) previsão de ampliação do sistema;

6) nos casos de dragagem, informar ainda o volume e a caracterização do material dragado, os locais de sua disposição final e os perfis iniciais e finais dos locais dragados.

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

I - traçado básico proposto, indicando a faixa de servidão, as vias marginais e as possíveis interferências com sistemas viários, cursos d'água e com outros sistemas ou equipamentos urbanos;

II - perfis longitudinais de todos os trechos das redes nas escalas adequadas à perfeita visualização e compreensão do sistema;

III - seções-tipo ao longo dos canais;

IV - localização dos pontos de lançamento e indicação das estruturas hidráulicas especiais;

V - os dispositivos e acessórios de drenagem pluvial, tais como: guias, sarjetas, boca-de-lobo, caixas de passagem, redes tubulares, poços de visitas, alas, dissipadores de energia, etc, deverão obedecer os padrões apresentados no caderno de "Elementos para Obras de Infraestrutura Urbana" da SUDECAP (Superintendência do Desenvolvimento da Capital - BH).

VI - as grelhas das bocas-de-lobo serão ferro fundido, sendo dispensadas as cantoneiras de testada em ferro fundido, que poderão ser substituídas por cantoneiras de concreto;



VII - desenhos com todos os detalhes dos dispositivos especiais que forem diferentes dos padronizados pela SUDECAP.

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

I - procedimentos operacionais e programas de manutenção;

II - qualificação e estimativa da mão-de-obra.

2. abastecimento de água - conforme normas da concessionária

Apresentação das alternativas de uso de mananciais (inclusive os subterrâneos), de concepção, de localização e as tecnologias e métodos construtivos estudados, justificando as alternativas escolhidas e os parâmetros de projeto adotados, sob o aspecto técnico, econômico e ambiental, bem como sua compatibilização com os sistemas de abastecimento de água existentes e planejados.

No caso de utilização do sistema público de abastecimento de água, basta apresentar termo de anuência do órgão responsável por sua administração, ou o projeto executivo por ele aprovado;

Na hipótese de adoção de sistema próprio apresentar ainda:

a) a caracterização e justificativa manancial selecionado, em relação aos seguintes aspectos:

I - condições de proteção do manancial, especialmente quanto à cobertura vegetal e pressão de ocupação urbana;

II - características físico-químicas e bacteriológicas do manancial;

III - vazão máxima, média e mínima, obtida a partir de série histórica, sempre que possível, nos casos de mananciais superficiais;

IV - nos casos de mananciais subterrâneos, apresentar vazões de exploração e características hidrodinâmicas dos aquíferos, indicando a zona de influência dos poços e a profundidade do nível dinâmico do aquífero e das câmaras de bombeamento.

b) o Memorial Descritivo do sistema mínimo, as seguintes informações:

I - concepção, dimensionamento preliminar e características técnicas dos elementos do sistema;

II - período de alcance do empreendimento;

III - descrição detalhadas das etapas de implantação;

IV - previsão de ampliação do sistema;

V - descrição dos sistemas operacionais, identificando as entidades responsáveis pela operação e manutenção do sistema;

VI - nos casos de barragens para a captação apresentar ainda: área de inundação; cotas máximas e mínimas; vazão estimada do vertedouro e vazão remanescente no curso d'água a jusante da barragem; programa de remoção da vegetação na área a ser inundada; estimativa de vida útil do reservatório;

VII - nos casos de ETAs apresentar dimensionamento do sistema de tratamento e disposição final dos resíduos da ETA; especificação, quantidade e local de armazenamento dos produtos químicos utilizados para tratamento de água.

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

I - layout das unidades e componentes do sistema, indicando a distribuição das áreas a eles destinadas, inclusive, pátios de serviços e manobras, faixas de proteção, pontos de geração, armazenamento e destinação final de resíduos, etc;

II - localização das áreas previstas para ampliação ou implantação de unidades complementares ao sistema, etc;

III - traçado dos sistemas de adução indicando domínio e as possíveis interferências com sistemas viários, cursos d'água e com outros sistemas ou equipamentos urbanos.



d) as seguintes informações sobre a etapa de operação:

- I - vazão, frequência e duração estimada das descargas de fundo dos reservatórios de barragens;
- II - procedimentos e frequência das operações de descargas das adutoras;
- III - procedimentos operacionais da unidade de destinação final dos resíduos gerados na ETA;
- IV - procedimentos operacionais e programas de manutenção;
- V - qualificação e estimativa de mão-de-obra.

3. esgotos sanitários: conforme normas da COPASA

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

No caso de utilização do sistema público de esgotamento sanitário basta apresentar termo de anuência do órgão responsável por sua administração, ou o projeto executivo por ele aprovado.

Na hipótese de adoção de sistema próprio serão apresentados também:

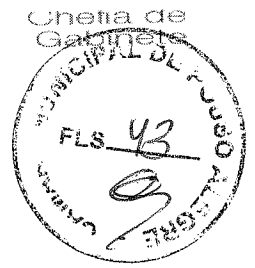
a) o Memorial Descritivo do sistema mínimo, as seguintes informações:

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

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

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

c) as seguintes informações sobre a operação do sistema:



I - período de pré-operação(partida);

II - procedimentos operacionais da unidade de destinação final do lodo e resíduos gerados;

III - procedimentos operacionais, regime de funcionamento e programas de manutenção;

IV - qualificação e estimativa de mão-de-obra.

VI - Projeto da Rede de Energia Elétrica; conforme normas da CEMIG;

VII - Cronograma;

VIII - Cronograma de cada projeto, com a indicação de todas as obras e serviços a serem executados pelo empreendedor;

IX - Autorização:

Autorização para intervenção em APP e supressão de vegetação, emitida pelo órgão ambiental competente, se necessário.

X - Outorga

Outorga para uso da água, emitida pelo órgão ambiental competente, se necessário.

Desmembramento;

I - planta da subdivisão pretendida para a gleba, em escala compatível no formato e padrão ABNT, assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, contendo:

1. a indicação de cursos d'água, nascentes, mananciais, áreas de servidão e não edificáveis, confrontações e divisas da área loteada e orientação;

2. os lotes com numeração e dimensões;

3. as vias lindeiras com as respectivas seções transversais cotadas;

4. a projeção das edificações existentes, se for o caso;

5. as áreas a serem transferidas para o município, se for o caso.

6. demarcação das áreas de preservação permanente com todas as dimensões cotadas;

7. denominação de áreas remanescentes, se for o caso;

8. legenda e quadro de áreas: Total - Parcelada e Remanescente.

II - memorial descritivo dos lotes;

III - cronograma, como especificado para o loteamento.;

IV - autorização, para intervenção em APP e supressão de vegetação, emitida pelo órgão ambiental competente, como especificado para o loteamento, se necessário.

V - outorga para uso da água, emitida competente, como especificado para o loteamento, se necessário.

VI - estudos ambientais: de acordo com as determinações da presente Lei.

Condomínio de Lotes

I - plano de uso e ocupação do solo:

1) o projeto executivo das vias de circulação internas, hierarquizadas e com separação para veículos e pedestres, pavimentadas e arborizadas;

2) a situação das unidades autônomas e também as áreas reservadas para uso exclusivo das unidades autônomas, como jardim e quintal, correspondendo às frações ideais, bem como dos usos previstos;





- 3) as áreas destinadas ao uso comum dos condôminos;
  - 4) das faixas não edificáveis, de preservação permanente e outras áreas com vegetação a ser preservada ou recomposta;
  - 5) os projetos executivos do sistema viário pavimentado e arborizado destinado a atender à circulação de pessoas e veículos com conforto e segurança, e dos sistemas de distribuição de água potável e de energia elétrica, dos sistemas de coleta e tratamento de esgotos sanitários, de manejo da drenagem pluvial, de coleta e disposição final adequada de resíduos sólidos.
  - 6) memorial descritivo de condomínio urbanístico conterà as condições urbanísticas do empreendimento e as limitações que incidem sobre as unidades autônomas e suas edificações;
  - 7) convenção de condomínio registrado em Cartório da Comarca.
- II - projeto de terraplanagem, como especificado para o loteamento;
- III - projetos dos sistemas de saneamento básico, como especificado para o loteamento;
- IV - cronograma , como especificado para o loteamento.;
- V - autorização, para intervenção em APP e supressão de vegetação, emitida pelo órgão ambiental competente, como especificado para o loteamento, se necessário.
- VI - outorga, para uso da água, emitida ambiental como especificado para o loteamento, se necessário.
- VIII - convenção de condomínio, convenção de condomínio registrada em cartório.

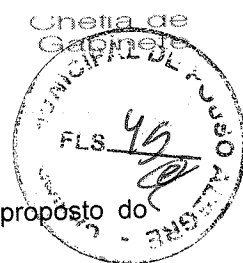
#### ANEXO 4 - ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DO ANTEPROJETO EXECUTIVO DE PARCELAMENTO DO SOLO E DE PRÉ-PLANO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE CONDOMÍNIO DE LOTES

##### Loteamento

##### I - concepção do anteprojeto urbanístico:

Proposta de parcelamento da área, desenhada sobre planta planialtimétrica, na escala 1:1000 ou 1:2000, nos formatos padrão, nos formatos padrões ABNT, em 2 (duas) cópias, assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico, com curvas de nível de metro em metro, apresentando os seguintes elementos:

- 1) lançamento do sistema viário;
  - 2) indicação das áreas de preservação permanente, não edificáveis, e com restrições de uso e ocupação;
  - 3) Indicação das áreas públicas;
  - 4) divisão das quadras em lotes;
  - 5) quadro quantificado e determinando os percentuais de:
  - 6) número e área total dos lotes;
  - 7) extensão e área das vias;
  - 8) área de preservação permanente;
  - 9) área dos equipamentos públicos;
  - 10) área verde;
  - 11) área total do terreno.
- II - concepção preliminar do sistema de drenagem pluvial;



- III - concepção preliminar do sistema de coleta e tratamento de resíduos sólidos;
- IV - declaração da COPASA quanto à capacidade técnica para atender o parcelamento proposto do projeto de abastecimento d'água;
- V - declaração da COPASA quanto à capacidade técnica para atender o parcelamento proposto do sistema de coleta e tratamento dos esgotos sanitários;
- VI - declaração da CEMIG quanto à capacidade técnica para atender o parcelamento proposto;
- VII - estudos geológico-geotécnicos da área, visando à caracterização do solo e subsolo quanto ao grau de susceptibilidade a processos erosivos.

#### Condomínio de Lotes

##### I - pré-plano de uso e ocupação do solo:

Proposta de uso e ocupação da gleba, desenhada sobre planta plani-altimétrica, na escala 1:1.000 ou 1:2.000, nos formatos padrões, em papel e 2 (duas) cópias, assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico, com curvas de nível de metro em metro, apresentando os seguintes elementos:

1. lançamento das vias de circulação interna;
2. indicação das áreas de preservação permanente, não edificáveis, e com restrições de uso e ocupação e outras áreas com vegetação a ser preservada ou recomposta;
3. proposta de distribuição das unidades autônomas e das áreas reservadas para uso exclusivo das unidades autônomas, como jardim e quintal, correspondendo às frações ideais;
4. proposta de localização das áreas destinadas ao uso comum dos condôminos.

##### II - concepção do sistema de drenagem pluvial;

III - declaração da COPASA quanto à capacidade técnica para atender o parcelamento proposto e concepção do projeto de abastecimento

d'água;

IV - declaração da COPASA quanto à capacidade técnica para atender o parcelamento proposto e concepção do sistema de coleta e

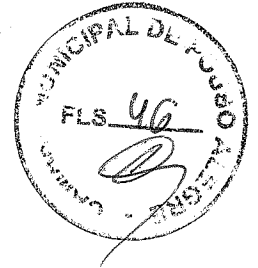
tratamento dos esgotos sanitários;

V - concepção e termo de anuência da Prefeitura ao sistema de coleta e tratamento de resíduos sólidos;

VI - declaração da CEMIG quanto à capacidade técnica para atender o parcelamento proposto;

VII - estudos geológico-geotécnicos da área, visando à caracterização do solo e subsolo quanto ao grau de susceptibilidade a processos

erosivos.



## JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,  
Nobres Vereadores,

Encaminho para apreciação dessa Casa legislativa, Projeto de Lei Municipal que "Disciplina o parcelamento do solo no município de Pouso Alegre de acordo com a Lei Nº 6.476, de 23 de setembro de 2021 - 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).

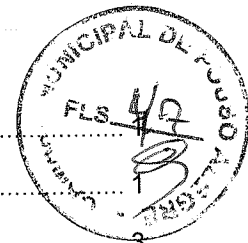
Está previsto na Constituição Federal duas formas de competência para legislar, referenciando a cada um das unidades da federação, sendo que, a União tem competência privativa e concorrente, já os Estados, bem como, o Distrito Federal tem sua competência fixada como concorrente e suplementar, e a competência 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.

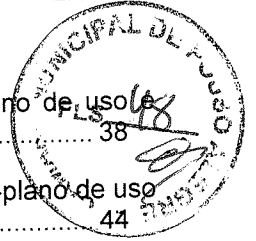


RAFAEL TADEU SIMOES  
Prefeito Municipal



## SUMÁRIO

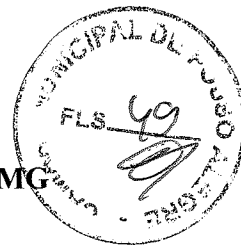
|   |    |
|---|----|
| Título I. Das disposições gerais.....   |    |
| Capítulo I. Da abrangência e dos conceitos.....   |    |
| Capítulo II. Das condicionantes.....  | 3  |
| Título II. Das modalidades de parcelamento do solo.....   | 5  |
| Capítulo I. Dos loteamentos para fins urbanos.....  | 5  |
| Seção I. Das áreas públicas.....  | 5  |
| Seção II Do sistema viário.....   | 7  |
| Seção III Das responsabilidades.....  | 7  |
| Capítulo II. Da modificação do parcelamento do solo.....  | 8  |
| Seção I. Dos desmembramentos.....   | 8  |
| Seção II Da unificação.....   | 10 |
| Seção III Dos desdobros.....  | 10 |
| Seção IV Do reparcelamento do solo.....   | 12 |
| Capítulo III. Das categorias especiais.....   | 13 |
| Seção I. Dos loteamentos com acesso controlado.....   | 13 |
| Seção II Do condomínio de lotes.....  | 14 |
| Seção III Do parcelamento vinculado.....  | 16 |
| Seção IV Dos parcelamentos destinados ao uso não residencial (nR).....                                | 17 |
| Seção V Da regularização de gleba.....  | 17 |
| Seção VI Dos parcelamentos de interesse social.....   | 18 |
| Título III. Do processo de aprovação e execução dos empreendimentos.....                              | 18 |
| Capítulo I. Da tramitação.....  | 18 |
| Seção I. Dos requisitos urbanísticos e ambientais.....  | 18 |
| Seção II Das etapas de aprovação.....   | 19 |
| Seção III. Da execução do empreendimento e da licença urbanística e ambiental de operação (LUAO)..... | 25 |
| Seção IV Da manutenção do parcelamento.....   | 29 |
| Capítulo II. Da regularização urbanística.....  | 30 |
| Título IV. Das infrações às normas de parcelamento do solo.....                                       | 31 |
| Título V. Das disposições transitórias e finais.....  | 32 |
| Capítulo I. Das disposições transitórias.....   | 32 |
| Capítulo II. Das disposições finais.....  | 33 |
| Anexo 1 – Quadro 1 – Glossário.....   | 35 |
| Anexo 2 - Quadro 2 - Parâmetros de parcelamento do solo.....  | 38 |



Anexo 3 - Elementos constitutivos do projeto executivo de parcelamento do solo e de plano de uso e ocupação do solo.....

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 .....

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Pouso Alegre - MG



Pouso Alegre, 17 de dezembro de 2021.

### PARECER JURÍDICO

#### **Autoria – Poder Executivo**

Nos termos do artigo 79 do Regimento Interno desta Casa de Leis, passamos a analisar os aspectos legais do Projeto de Lei nº 1.263/2021, de autoria do **Chefe do Executivo** que “**Disciplina o parcelamento do solo no Município de Pouso Alegre de acordo com a Lei Nº 6.476, de 23 de setembro de 2021 - Plano Diretor**”.

O Projeto de Lei em análise disciplina 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.

#### **FORMA**

A matéria veiculada deve ser proposta em forma de Projeto de Lei conforme art. 251 do Regimento Interno.

Art. 251. Os Projetos de Lei Ordinária são proposições que tem por fim regular toda matéria legislativa de competência da Câmara e sujeita à sanção do Prefeito.

#### **INICIATIVA E COMPETÊNCIA**

Conforme definido pela doutrina (COSTA, 2019), “as leis de parcelamento tratam dos arranjos gerais dos espaços e das composições dos terrenos privados entre si e relacionados às áreas e logradouros públicos. Consistem, enfim, na divisão voluntária do solo em lotes, que são unidades edificáveis, com abertura de vias e



logradouros públicos, nos termos da lei. (...) O parcelamento de solo urbano é o processo administrativo de divisão e redivisão de gleba, compreendendo o parcelamento, o loteamento e o desmembramento.”<sup>1</sup>

A Constituição Estadual, confere ao Município a competência administrativa e legislativa para dispor sobre o plano diretor e o planejamento do uso, parcelamento e ocupação do solo urbano, conforme artigo 170, inciso V e art. 171, inciso I, alíneas “a” e “b”:

Art. 170 – A autonomia do Município se configura no exercício de competência privativa, especialmente:

(...)

V – promoção do ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, ficando dispensada a exigência de alvará ou de qualquer outro tipo de licenciamento para o funcionamento de templo religioso e proibida limitação de caráter geográfico à sua instalação; (Inciso com redação dada pelo art. 1º da Emenda à Constituição nº 44, de 18/12/2000.).

Art. 171 – Ao Município compete legislar:

I – sobre assuntos de interesse local, notadamente:

- a) o plano diretor;
- b) o planejamento do uso, parcelamento e ocupação do solo, a par de outras limitações urbanísticas gerais, observadas as diretrizes do plano diretor

A própria Lei Orgânica do Município em seu art. 19, registra que compete ao Município: (...) VIII - *planejar o uso e a ocupação do solo em seu território, principalmente em Zona Urbana*. No mesmo sentido, o artigo 201 da LOM, dispõe que: “ *O planejamento urbano municipal deverá prever diretrizes e medidas para: I - a ordenação do crescimento da cidade, a prevenção e a correção de suas distorções, sob os requisitos de zoneamento, uso, parcelamento e ocupação do solo urbano.*”

O município tem competência para “*promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano*”, conforme inciso VIII do art. 30 da CR/88. Além

<sup>1</sup> COSTA, Nelson Nery. Direito Municipal Brasileiro, 2019, Rio de Janeiro: GZ Editora, 8 ed., p. 272.



disso, a L.O.M. estabelece que a Lei de Parcelamento de Solo é um instrumento para a consecução do planejamento urbano, conforme seu art. 202:

Art. 74. Para a consecução de seus objetivos, o Município deverá organizar-se, exercer as atividades e promover sua política de desenvolvimento sob sistema de planejamento permanente, atendendo aos objetivos e diretrizes estabelecidas no Plano Pousoalegrense de Desenvolvimento Integrado, articulado ao Plano Diretor.

Art. 202. Constituem **instrumentos do planejamento urbano**, notadamente: (...) II - **as leis de uso e ocupação do solo, de parcelamento,** de edificação e de posturas, de imposto predial e territorial progressivo e as de contribuição de melhoria e demais leis tributárias e financeiras;

Por outro lado, a iniciativa para sua propositura é do Chefe do Executivo, pois cabe a ele exercer o controle e direção superior do Executivo, conforme art. 69, incisos II e XIII da Lei Orgânica do Município:

Art. 69. Compete ao Prefeito:

(...)

II - exercer, com o auxílio dos auxiliares diretos, a direção superior do Poder Executivo;

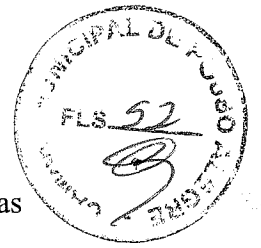
XIII - dispor, na forma da lei, sobre a organização e a atividade do Poder Executivo;

Além disso, a elaboração do Plano Diretor em regra compete ao Chefe do Executivo e, considerando que a Lei de Parcelamento do Solo é elaborada em conformidade ao plano, conforme § 1º do art. 204 da L.O.M., torna-se também de sua iniciativa.

Art. 204. Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, expresso em lei municipal, e conterà as diretrizes do desenvolvimento local, de natureza institucional-administrativa, urbanística, econômica e social.

§ 1º Com base nas diretrizes do Plano Diretor, serão elaborados documentos específicos, entre eles: (...) b) Lei de Parcelamento do Solo.

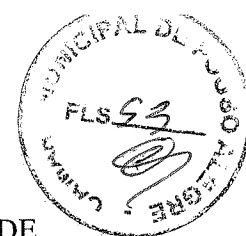




Consoante é o entendimento jurisprudencial do Tribunal de Justiça de Minas Gerais acerca da competência do Prefeito, senão veja:

EMENTA: AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE VESPASIANO. ART. 245-A. **APROVAÇÃO LEGISLATIVA DE PARCELAMENTO DE SOLO, LOTEAMENTOS, PARTILHA DE TERRENOS. VÍCIO DE INICIATIVA E VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA SEPARAÇÃO DOS PODERES.** HIPÓTESE DE CRIME DE RESPONSABILIDADE. **INVASÃO DE COMPETÊNCIA.** PRETENSÃO ACOLHIDA. (TJ-MG - Ação Direta Inconst: 10000160914370000 MG, Relator: Caetano Levi Lopes, Data de Julgamento: 13/04/2018, Data de Publicação: 02/05/2018)

AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE - LEI COMPLEMENTAR Nº. 474/2014 DO MUNICÍPIO DE UBERABA - QUADRO 1 DO ANEXO I, PARÁGRAFO 1º, DO ARTIGO 4º-A, E PARÁGRAFO 2º, DO ARTIGO 83 - **PARCELAMENTO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO** - **QUESTÃO TÍPICAMENTE ADMINISTRATIVA - INICIATIVA PRIVATIVA DO CHEFE DO PODER EXECUTIVO - VÍCIO DE INICIATIVA - ARTIGO 90, INCISO XIV, E 165, PARÁGRAFO 1º, AMBOS DA CONSTITUIÇÃO DO ESTADO DE MINAS GERAIS - VIOLAÇÃO - INCONSTITUCIONALIDADE - PROCEDÊNCIA PARCIAL DA AÇÃO.** - Deve ser declarada a inconstitucionalidade do Quadro 1 do Anexo I, do parágrafo 1º. do artigo 4º-A, e do parágrafo 2º. do artigo 83, todos da lei complementar nº. 474/2014 do Município de Uberaba, tendo em vista que a iniciativa de tais dispositivos foi de membros do Poder Legislativo Municipal, por meio de emendas modificativas, sendo certo que estes tratam de **matéria referente ao parcelamento e à ocupação do solo urbano, cuja iniciativa, por envolver questão tipicamente administrativa, é privativa do Chefe do Poder Executivo.** (TJ-MG - Ação Direta Inconst: 10000140738246000 MG, Relator: Moreira Diniz, Data de Julgamento: 11/01/2016, Órgão Especial / ÓRGÃO ESPECIAL, Data de Publicação: 08/04/2016)



"CONSTITUCIONAL. AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. MUNICÍPIO DE GOVERNADOR VALADARES. LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº. 150/12. VÍCIO DE INICIATIVA. CONFIGURAÇÃO. SUSPENSÃO CAUTELAR DO ATO NORMATIVO. POSSIBILIDADE. **A iniciativa de projeto de lei que verse sobre o parcelamento do solo urbano compete privativamente ao chefe do Poder Executivo municipal.** Constatado manifesto vício de iniciativa, cabível a suspensão cautelar do diploma legal" (Ação Direta de Inconstitucionalidade nº. 1.0000.13.084900-3/000, Relator Desembargador Antônio Sérvulo, Órgão Especial, julgamento em 26/03/2014, publicação da sumula em 04/04/2014).

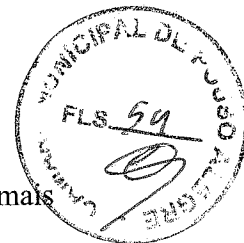
Por fim, a Constituição do Estado de Minas Gerais estabelece, no caput e no §1º de seu art. 173 que *“são Poderes do Município, independentes e harmônicos entre si, o Legislativo e o Executivo. § 1º – Ressalvados os casos previstos nesta Constituição, é vedado a qualquer dos Poderes delegar atribuições, e, a quem for investido na função de um deles, exercer a de outro.”*

Isto posto, S.M.J., **não se vislumbra obstáculo legal** à regular tramitação do Projeto de Lei, visto que a proposição em exame se afigura revestida da condição legal no que concerne tanto à competência, quanto à iniciativa.

**Insta registrar que este parecer se refere exclusivamente aos aspectos legais de tramitação, sendo que a questão de mérito cabe única e exclusivamente ao Douto Plenário desta Casa de Leis, devidamente amparados nos pareceres elaborados pelas comissões temáticas desta casa de leis.**

#### JUSTIFICATIVA DO PROJETO

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 uma 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 como 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

## QUORUM

Oportuno esclarecer que é exigido **maioria absoluta**, nos termos da alínea c, § 2º, artigo 53 da L.O.M. e do artigo 56, I, do R.I.C.M.P.A.



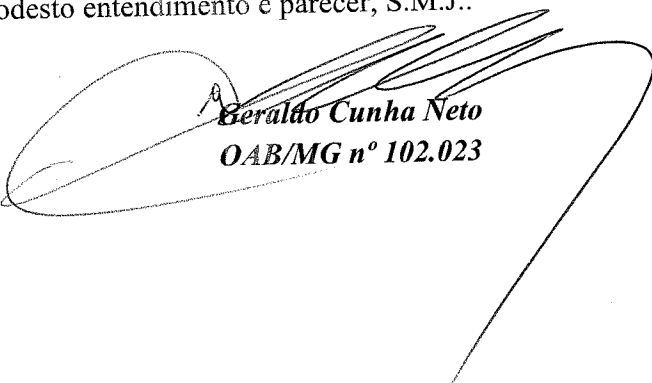
§ 2º A aprovação pela **maioria absoluta dos membros** da Câmara será exigida, além de outras previstas nesta Lei, para as matérias que versem: c) **codificação**, em matéria tributária, de obras e edificações, e demais posturas que envolvam o exercício de polícia administrativa local, incluído o zoneamento e o **parcelamento do solo**;

## CONCLUSÃO

Por tais razões, exara-se **parecer favorável** ao regular processo de tramitação do **Projeto de Lei 1.263/2021**, para ser para ser submetido à análise das 'Comissões Temáticas' da Casa e, posteriormente, à deliberação Plenária.

Salienta-se que o parecer jurídico, ora exarado, é de caráter meramente opinativo, sendo que a decisão final a respeito, compete exclusivamente aos ilustres membros desta Casa de Leis.

É o modesto entendimento e parecer, S.M.J..

  
Geraldo Cunha Neto  
OAB/MG nº 102.023



# Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -



## Gabinete Parlamentar

PARECER DA COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO SOBRE PROJETO DE LEI Nº 1.263/2021, DE AUTORIA DO CHEFE DO EXECUTIVO QUE “DISCIPLINA O PARCELAMENTO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE DE ACORDO COM A LEI Nº 6.476/2021.”

### RELATÓRIO

A Comissão de Legislação, Justiça e Redação da Câmara Municipal de Pouso Alegre – MG, no uso de suas atribuições legais para exame do PROJETO DE LEI Nº 1.263/2021, DE AUTORIA DO CHEFE DO EXECUTIVO QUE “DISCIPLINA O PARCELAMENTO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE DE ACORDO COM A LEI Nº 6.476/2021.”

### FUNDAMENTAÇÃO E CONCLUSÃO DA RELATORIA

Conforme o artigo 67 e seguintes, do Regimento Interno desta Casa, combinado com o artigo 37 e parágrafos, da Lei Orgânica do Município, são atribuições das Comissões Permanentes o estudo e a emissão de parecer acerca das proposições que lhe são apresentadas e, a esta Comissão de Legislação, Justiça e Redação cabe especificamente, nos termos do artigo 68, do Regimento Interno, examinar as proposições referentes às matérias desta natureza que trata este referido Projeto de Lei.

No que tange à iniciativa, verifica-se está conforme a Lei Orgânica do Município prevista no artigo 69, II, III e XIII da Lei Orgânica do Município.

Art. 69. Compete ao Prefeito: (...) II - exercer, com o auxílio dos auxiliares diretos, a direção superior do Poder Executivo; III - prover os cargos de funções públicas do Poder Executivo; (...) XIII - dispor, na forma da lei, sobre a organização e a atividade do Poder Executivo;

Ademais, há de se destacar no que se diz sobre a Competência, a elaboração do Plano Diretor em regra compete ao Chefe do Executivo e, considerando que a Lei de Parcelamento do Solo é elaborada em conformidade ao plano, conforme § 1º do art. 204 da L.O.M., torna-se também de sua iniciativa:

Art. 204. Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, expresso em lei municipal, e



# Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -



## Gabinete Parlamentar

conterá as diretrizes do desenvolvimento local, de natureza institucional-administrativa, urbanística, econômica e social. § 1º Com base nas diretrizes do Plano Diretor, serão elaborados documentos específicos, entre eles: (...)

b) Lei de Parcelamento do Solo.

Projeto de Lei nº 1.263/2021, tem como objetivo revisar com o máximo cuidado e especial atenção, observando, principalmente, os anseios e necessidades dos cidadãos Pouso Alegrenses, obedecendo rigorosamente 05 princípios legais e constitucionais, em especial a legislação aplicada ao Parcelamento de Solo Urbano.

Por sua vez, o Departamento Jurídico desta Casa, após análise, emitiu o parecer FAVORÁVEL à tramitação do Projeto de Lei em estudo, eis que não foram constatados obstáculos legais à tramitação do aludido Projeto de Lei.

### CONCLUSÃO

Após análise do presente Projeto de Lei nº 1.263/2021, verificou-se que a proposta se encontra com todos os requisitos legais preenchidos.

Diante dos fatos narrados, a Comissão de Legislação, Justiça e Redação EXARA PARECER FAVORÁVEL à tramitação do referido Projeto, julgando-o apto a ser apreciado pelo Plenário desta Edilidade. É o nosso parecer.

Pouso Alegre, 17 de dezembro de 2021.

Oliveira  
Relator

Leandro Morais  
Presidente

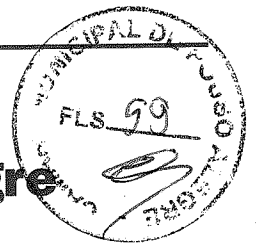
Elízto Guido  
Secretário





# Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -



## Gabinete Parlamentar

territorial da ocupação do solo; as modalidades; loteamentos; áreas públicas e o Sistema viário; responsabilidades; desmembramentos; unificação e desdobros.

A comissão analisou a questão dos condomínios de lote e parcelamentos vinculados, além dos parcelamentos destinados ao uso não residencial; regularização de glebas; etapas e principalmente dos requisitos urbanísticos ambientais.

Por fim, a comissão dedicou-se nas questões ambientais, licenciamento e da licença urbanística ambiental de ocupação (LUAO), além das infrações as normas de parcelamento do solo.

Por sua vez, o Departamento Jurídico desta Casa, além da comissão de Legislação, Justiça e Redação, após análise, emitiu parecer Favorável a Tramitação do Projeto em Estudo.

Diante do exposto, segue a conclusão deste parecer cujos termos estão devidamente apresentados.

### CONCLUSÃO:

O Relator da Comissão Permanente de Administração Pública, feita a análise, **EXARA PARECER FAVORÁVEL A TRAMITAÇÃO AO PROJETO DE LEI 1.263/2021.**

Vereador Leandro Morais

Relator

Vereador Oliveira  
Presidente

Vereador Igor Tavares  
Secretário





# Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -



Gabinete Parlamentar

## PARECER DA COMISSÃO DE SAÚDE, MEIO AMBIENTE E PROTEÇÃO ANIMAL

### RELATÓRIO:

A Comissão de Saúde, Meio Ambiente e Proteção Animal da Câmara Municipal de Pouso Alegre- MG, no uso de suas atribuições legais, em análise ao **Projeto de Lei nº 1263/2021**, que “**DISCIPLINA O PARCELAMENTO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE DE ACORDO COM A LEI Nº 6.476, DE 23 DE SETEMBRO DE 2021-PLANO DIRETOR**”. A Comissão, cumprido os regulares procedimentos, emite o respectivo parecer e voto, nos termos regimentais.

### FUNDAMENTAÇÃO E CONCLUSÃO DA RELATORIA:

Conforme o artigo 67, do Regimento Interno desta Casa, combinado com o Artigo 37 e parágrafos, da Lei Orgânica Municipal, são atribuições das Comissões Permanentes o estudo e a emissão de parecer acerca das proposições que lhe são apresentadas e, a esta Comissão de Saúde, Meio Ambiente e Proteção Animal, cabe especificamente, nos termos do artº 71-B, do Regimento Interno, examinar as proposições referentes às matérias desta natureza que trata esse referido Projeto de Lei.

Esta Relatoria constatou, que o Projeto de Lei nº 1263/2021, refere-se a conclusão de estudos complementares referente aos últimos três anos, que reuniu informações que permitiram identificar os caminhos mais adequados para o próximo decênio para revisão do Plano Diretor Municipal, que permita o parcelamento do solo de forma harmônica e sustentável, estimulando o investimento e o crescimento seguro do município.

Sendo que o tema Parcelamento do Solo Urbano é tratado pela Constituição Federal de 1998 e está presente no inciso VIII do art. 30 e pela Lei nº 6.766 (19 de dezembro de 1979), estando duas formas de competência para legislar, referenciando a cada uma das unidades da federação, onde a União tem competência privativa e



# Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -



## Gabinete Parlamentar

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 como intuito de suplementara legislação federal e estadual.

Portanto o projeto é de extrema importância social, econômica e ambiental

Ficando em aberto alguma regulamentações para o ano seguinte de acordo com as leis citadas no projeto.

Diante do exposto, segue a conclusão deste parecer cujos termos estão devidamente apresentados.

### CONCLUSÃO:

O Relator da Comissão Permanente de Saúde, Meio Ambiente e Proteção Animal, após análise, **EXARA PARECER FAVORÁVEL À TRAMITAÇÃO AO PROJETO DE LEI Nº 1263/2021.**

Pouso Alegre, 20 de setembro de 2021.

*Miguel Júnior Tomatinho*  
Vereador

Vereador Miguel Júnior Tomatinho

Relator

*Arlindo Motta Paes*  
Vereador Arlindo Motta Paes  
Presidente

Vereador Hélio da Van  
Secretário