

**LEI Nº 4.178, 04 de março de 2008.**

**“Dispõe sobre o parcelamento do solo no Município de São João Del-Rei e dá outras providências.”**

**CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º.** . O parcelamento do solo no município de São João Del-Rei é regulado por esta lei e em pleno acordo com as diretrizes e zoneamento estabelecidos pelo Plano Diretor do Município de São João Del-Rei e à legislação federal e estadual pertinente a parcelamento do solo, em especial a Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

**§ 1º.** O parcelamento do solo no município de São João Del-Rei é a divisão da terra em unidades independentes com vista à implantação de atividades urbanas.

**§ 2º.** Compõe o solo urbano para efeitos de parcelamento:

I -Gleba – é a área de terra que ainda não foi objeto de parcelamento.

II -Quadra – é a área resultante de parcelamento, delimitada por vias de circulação de veículo e/ou pedestres, podendo ter como limites as divisas deste mesmo loteamento.

III -Lote – é o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor.

**Art. 2º.** O parcelamento do solo urbano por pessoas física ou jurídica, seja de natureza privada ou pública, somente poderá ser feito mediante loteamento e desmembramento de glebas após prévia autorização do órgão municipal competente a quem cabe aprovar os respectivos projetos.

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

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

**Art. 3º.** Para fins de uso do solo, ainda, serão admitidos:

I - Arruamento.

II - Desdobro;

III - Reloteamento;

IV - Remembramento

§ 1º. Arruamento é a abertura de via em terreno já parcelado na forma da lei.

§ 2º. Desdobro é a subdivisão de lote originário de loteamento, de desmembramento ou de qualquer área já aprovada pela municipalidade.

§ 3º. Reloteamento é a modificação total ou parcial do loteamento que implique em modificação do arruamento aprovado e implantado, e em nova distribuição das áreas resultantes, sobre a forma de lotes ou fração ideal.

§ 4º. Remembramento é o reagrupamento de lotes pertencentes a loteamentos para constituição de novos lotes.

**Art. 4º.** Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

§ 1º. Não será permitido o parcelamento de solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

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

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes desde que não ultrapasse 45%, com a devida responsabilidade técnica e laudo geotécnico;

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

V - em áreas de preservação ecológica;

VI - em terrenos que não façam frente para logradouro público constante de planta do sistema cartográfico municipal, ou aquele reconhecido pelo órgão competente;

VII - em Zonas de Proteção Ambiental – ZPA – assim definidas no Plano Diretor;

VIII - em Zonas de Controle Ambiental – ZCA - assim definidas no Plano Diretor;

IX - em áreas de preservação permanente, salvo se declaradas em lei municipal como áreas de utilidade pública ou, no caso de estar no âmbito de área de especial interesse social, como sendo área passível de urbanização ou destinada a equipamentos urbanos e comunitários;

§ 2º. Deverão ter parecer favorável do Conselho Municipal da Cidade e Conselho Municipal de Meio Ambiente os parcelamentos dos terrenos de que tratam os incisos descritos acima neste artigo.

- Art. 5º.** A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei e dependerá de aprovação prévia da Prefeitura.
- Art. 6º.** A aprovação do loteamento fica condicionado ao enquadramento nos dispositivos desta lei relativos a loteamentos.
- Art. 7º.** Todo parcelamento deve ser, obrigatoriamente, integrado à estrutura urbana existente, mediante a conexão do sistema viário e das redes dos serviços públicos existentes e projetados, e submetido às diretrizes da municipalidade através dos seus órgãos competentes.
- Art. 8º.** Caberão ao Estado o exame e a anuência prévia para a aprovação, pelos Municípios, de loteamento e desmembramento nas seguintes condições:
- I - quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;
  - II - quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do município, ou que pertença a mais de um município;
  - III - quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m<sup>2</sup>.
- Art. 9º.** É permitido parcelar uma gleba em mais de uma das formas de parcelamento do solo instituídos nesta Lei, desde que se aplique, para cada uma delas, os padrões correspondentes.
- Art. 10.** Em todo parcelamento deve ser garantida a proteção dos caminhos naturais das águas constantes dos vales secos e úmidos, observando-se o disposto no Código Florestal e na Lei Estadual nº 10.147.

## **CAPÍTULO II - DOS CONDICIONANTES PARA A ELABORAÇÃO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO**

- Art. 11.** A elaboração de projeto de parcelamento, caso seja de interesse do proprietário para obtenção das diretrizes da municipalidade para a elaboração do projeto de parcelamento, será precedida de consulta prévia aos órgãos municipais competentes.
- Art. 12.** A elaboração de projeto de parcelamento e a execução das obras correspondentes são de responsabilidade de profissional habilitado na forma da lei, que deverá colocar sua assinatura e número de carteira do CREA em todas as peças constantes do projeto de parcelamento.
- Art. 13.** Os projetos de parcelamento deverão atender aos seguintes requisitos:
- I - as quadras terão comprimento máximo de 200 m (duzentos metros) e deverão ter passagem de pedestres de no mínimo 3 metros de largura.
  - II – a concordância dos alinhamentos das linhas laterais das quadras será feita por chanfro com dimensão de 1,50m (Um metro e cinquenta centímetros) dimensão da hipotenusa do triângulo retângulo que tem lados iguais a 1,06 m

(Um vírgula zero seis metros) e vértice no encontro das linhas laterais da quadra; conforme figura do Anexo 1, da presente Lei.

III -os lotes terão área mínima de 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), frente mínima de 7,5 m (Sete vírgula cinco metros) , observado o que estabelece a Lei de Uso e Ocupação do Solo;

IV - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica, não sendo permitida a canalização fechada ou concretada de cursos d'água;

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

VI -as redes de serviços previstas para os projetos de parcelamento deverão compatibilizar-se com as redes de serviços públicos já existentes ou em projetos.

VII – as áreas de preservação permanente deverão ser preferencialmente cercadas por arruamento para sua proteção e separação dos lotes.

§ 1º - Em lotes de formato irregular, a testada mínima poderá ser menor que a estabelecida no inciso III, desde que a área mínima do lote seja igual ou superior a 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e respeitando-se o mínimo de 5 m (cinco metros) de testada de lote como definido na legislação federal.

**Art. 14.** Quando do parcelamento, será doado ao Município um percentual da área total da gleba, sendo proporcional à densidade de ocupação prevista para a gleba e que garanta qualidade ambiental urbana satisfatória, destinada ao sistema de circulação, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público.

§ 1º - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

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

**Art. 15.** As áreas destinadas a espaços livres terão obrigatoriamente as localizações definidas previamente pelo órgão competente.

**Parágrafo Único.** O Poder Público poderá recusar as áreas indicadas no projeto, apontando, neste caso, outras áreas.

**Art. 16** Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a

aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador.

**Art. 17.** As áreas destinadas a espaço livre de uso público e as destinadas a equipamentos urbanos e comunitários poderão ser realocizadas e permutadas por outra área situada, preferencialmente, no mesmo bairro, desde que, cumulativamente, satisfaçam as condições:

I -sejam dimensionadas com base nos padrões urbanísticos;

II -forem inadequadas às finalidades públicas previstas;

III -seja conveniente sua realocização, para fins de otimização do planejamento e gestão municipal.

§1º. As áreas a serem permutadas devem ter valores comerciais equivalentes.

§2º. As áreas serão descritas e caracterizadas no projeto e memorial descritivo do loteamento, como gleba ou lotes, para serem objeto de permuta.

**Art. 18.** A critério exclusivo do órgão competente, as áreas destinadas a espaço livre de uso público e a equipamentos urbanos e comunitários poderão ser unificadas para uso de área livre desde que:

I -sejam áreas diminutas e uma delas seja inadequada às finalidades públicas;

II -mantenha a soma dos percentuais estabelecidos para as respectivas áreas.

**Art. 19.** O sistema de circulação para a gleba a ser parcelada deverá atender as diretrizes estabelecidas pelo órgão municipal, observando as seguintes disposições:

I - qualquer via a ser aberta será enquadrada em uma das categorias constantes da Lei do Sistema Viário;

II -as vias deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes, aprovadas ou projetadas;

III -as vias deverão, em regra, ligar dois logradouros, podendo, entretanto ser aceito projeto de ruas terminando em praça de reversão (cul-de-sac) desde que o comprimento não exceda de 250 m (duzentos e cinquenta metros) e que a praça permita inscrever um círculo de diâmetro igual ou superior a 18 m (dezoito metros).

IV -A concordância dos alinhamentos de dois logradouros será feita por curva de raio mínimo igual a 6 m (seis metros).

§1º. As características técnicas, declividades, dimensões máximas e mínimas exigidas para as vias de circulação são as constantes na Lei do Sistema Viário do Município.

§2º. Nos projetos de parcelamento para construção de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social, serão permitidas vias de circulação com largura mínima de nove metros desde que respeitada para a via a extensão máxima de 120 m (cento e vinte metros).

**Art. 20.** A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 10% (dez por cento) e a declividade mínima de 0,5% (meio por cento).

§ 1º. Em áreas excessivamente acidentadas, a rampa máxima poderá atingir até 15% (quinze por cento) nas vias de circulação em trechos não superiores a 100 m (cem metros).

§ 2º. Para as vias de circulação ou trecho de via em que se tenham de vencer diferenças de nível correspondentes a declividades superiores a 15% (quinze por cento), o órgão municipal competente determinará as condições a serem adotadas, em cada caso.

**Art. 21.** O poder executivo poderá, complementarmente, exigir em cada parcelamento a reserva de área *non aedificandi* destinada à implantação de equipamentos urbanos.

**Art. 22.** Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

**Art. 23.** Nos loteamentos para fins urbanos será obrigatória a execução, por parte do loteador, no mínimo, das seguintes obras e equipamentos urbanos:

I - abertura de vias de circulação, inclusive vias de acesso, quando for o caso, sujeitas à compactação e pavimentação poliédrica preferencialmente, ou asfáltica ou similar, priorizando a permeabilidade, conforme padrões e exigências constantes de padrões técnicos e legislação municipal;

II - demarcação de lotes, quadras e logradouros com a colocação de marcos de concreto;

III - obras destinadas a escoamento de águas pluviais, inclusive galerias, guias, sarjetas e canaletas, conforme padrões técnicos e exigências da Prefeitura;

IV - construção do sistema público de esgoto sanitário de acordo com normas e padrões técnicos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT, por órgão ou entidade pública competente;

V - construção de sistema público de abastecimento de água de acordo com normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT, por órgão ou entidade pública competente;

VI - obras de contenção de taludes e aterros destinadas a evitar desmoronamentos e o assoreamento de águas correntes ou dormentes;

VII - construção de rede de energia elétrica e iluminação pública, conforme normas e padrões técnicos exigidos pelo órgão, entidade pública ou empresa concessionária do serviço público de energia elétrica;

VIII - obras e serviços destinados ao tratamento paisagístico das vias e logradouros públicos;

IX - arborização das vias.

**§ 1.º** . Nos loteamentos com mais de 1.000 (mil) lotes, o Município deverá exigir do loteador, além do estabelecido neste Artigo, a implantação de equipamentos comunitários, tendo em vista a dimensão da área a ser loteada.

**§ 2.º** - Nos loteamentos destinados ao uso industrial, além das obras exigidas nos incisos II a VII deste artigo, o loteador deverá, obrigatoriamente, executar mais as seguintes:

I - abertura de vias de circulação, inclusive vias de acesso, com tratamento superficial, compactação e pavimentação asfáltica;

II - construção de todas as unidades do sistema público de esgoto industrial, de acordo com as normas e padrões técnicos estabelecidos pelos órgãos e entidades públicas competentes.

**§ 3.º** - Nos casos de urbanização específica em áreas de especial interesse social promovidas pelo Poder Público, poderão ser admitidas obras de infraestrutura urbana de padrões diversos dos estabelecidos neste artigo, desde que, ouvido o Conselho Municipal da Cidade e aprovados previamente por Decreto do Executivo Municipal.

**§ 4.º** - A dimensão da rede mestra coletora de águas pluviais deverá ser suficiente para a respectiva vazão na bacia a montante da gleba a ser parcelada.

**§ 5.º** - As obras previstas neste artigo deverão ser executadas dentro do respectivo prazo previsto no cronograma físico-financeiro que for aprovado pela Prefeitura.

**§ 6.º** - A execução das obras previstas neste artigo será vistoriada e fiscalizada pela Prefeitura.

**Art. 24.** As modificações ou ampliações das vias componentes do sistema viário básico e constantes da planta oficial, bem como o prolongamento e execução de vias projetadas, com vista a dar continuidade ao sistema viário, não se caracteriza como loteamento quando for feito pela municipalidade.

**§1º.** As áreas decorrentes da ação da municipalidade descrita neste artigo sobre terrenos não parcelados poderão ser deduzidas do percentual a ser doado quando do seu parcelamento, caso a municipalidade não tenha desapropriado e ficará gravado no registro público e no órgão competente incumbido do controle do patrimônio municipal.

**§2º.** Os terrenos remanescentes, que resultarem da ação da municipalidade descrita neste artigo, com área inferior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), ficam isentos da doação de áreas quando do seu parcelamento ou ocupação.

**§3º.** Os terrenos remanescentes, que resultarem da ação da municipalidade descrita neste artigo com área superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), ficam obrigados, quando do seu parcelamento ou ocupação, salvo de uma única unidade habitacional, à doação de áreas nos percentuais aprovados para a forma de parcelamento a que estiver sujeito.

**Art. 25.** Aplicam-se ao desmembramento e desdobro, no que couber, as disposições relativas ao loteamento, em especial as disposições do art. 4º e 13 desta Lei.

**Parágrafo Único.** Em caso de desmembramento e desdobro, os imóveis residenciais e comerciais com áreas inferiores ao estabelecido nesta lei, desde que devidamente comprovado e aprovado pelo Município ou já edificado, até a publicação desta Lei, ficando autorizado o devido registro.

**Art. 26.** Em função de sua finalidade, e de acordo com o zoneamento do Município ficam os loteamentos classificados nas seguintes categorias:

- I - Loteamento residencial - Aqueles destinados à edificação de residências e de atividades que lhes servem de apoio.
- II - Loteamento de interesse social - Aqueles destinados à implantação de conjuntos habitacionais de interesse social em que os padrões urbanísticos são fixados, especialmente para fomentar a construção de habitação para a população de baixa renda;
- III - Loteamento industrial - Aqueles destinados à implantação de indústrias e atividades que lhes servem de apoio.

**Art. 27.** Para os loteamentos industriais, nas áreas devidamente autorizadas, serão admitidos os seguintes padrões de quadras e seções de vias:

- I – uma das dimensões da quadra poderá ter medida máxima de até 500 (quinhentos) metros;
- II – as vias de circulação terão seção mínima de 18 (dezoito) metros.

### **CAPÍTULO III - DAS DISPOSIÇÕES PARA AS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL**

**Art.28 .** As Áreas de Especial Interesse Social – AEIS consideram o diagnóstico urbanístico das áreas ocupadas por habitações e assentamentos informais ou loteamentos irregulares, sendo declaradas por Lei Municipal específica para fins de inclusão em programas de urbanização e de regularização edilícia, urbanística e fundiária, nos termos do Plano Diretor da Cidade de São João Del-Rei e regularizadas por Atos do Poder Executivo contendo:

- I – aprovação de parâmetros urbanísticos específicos para cada área, ouvido o Conselho Municipal da Cidade e em trabalho conjunto entre os órgãos municipais responsáveis pelas questões de urbanismo e habitação, que poderá, quando for o caso, subdividir as AEIS nas seguintes áreas:
  - a) área passível de urbanização;
  - b) área de preservação permanente;
  - c) área de reflorestamento;
  - d) área destinada a equipamentos urbanos e comunitários;



- II – aprovação para as áreas consideradas urbanizáveis, de PAA/PAL (Projeto Aprovado de Alinhamento/Projeto de Loteamento), quando serão definidas dimensões dos lotes mínimos, taxa de ocupação e índice de aproveitamento de terreno dos lotes, sistema viário e de circulação com acesso satisfatório às moradias, compreendendo ruas, vielas, escadarias, e servidões de passagens, larguras mínimas das ruas e travessas, áreas para praças, jardins e equipamentos urbanos e comunitários, e outros parâmetros urbanísticos que se façam necessários para cada área;
- III – definição de gabaritos e quadro de usos e atividades permitidos, com uso predominantemente residencial;
- IV – obediência às recomendações feitas pelos órgãos competentes para cada local, inclusive os casos de reassentamento que se fizerem necessários, em especial quanto à áreas de risco, de proteção das águas e de áreas de preservação permanente;
- V – garantias de condições satisfatórias de circulação de drenagem de águas pluviais, de esgotamento sanitário, de abastecimento de água potável e de iluminação pública, nas áreas das AEIS consideradas passíveis de urbanização;
- VI – implantação de um sistema de fiscalização do uso e ocupação do solo das AEIS;
- VII – elaboração de cadastro dos lotes e edificações para fins de regularização fundiária;
- VIII – lançamento dos lotes e das edificações no cadastro imobiliário do Município.

## **CAPÍTULO IV - DA ANÁLISE E APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO**

### **SEÇÃO I - DA ANÁLISE PRÉVIA**

**Art. 29.** A aprovação do projeto de loteamento, caso seja de interesse do proprietário visando instruir o projeto quanto às diretrizes municipais para o projeto de parcelamento, será precedida de requerimento de Análise Prévia -AP, junto ao órgão competente, instruído com os seguintes documentos:

- I - requerimento em formulário padrão adotado pela Prefeitura de São João Del-Rei e assinado pelos proprietários ou representante legal;
- II -no mínimo três cópias de planta de levantamento planialtimétrico da área objeto do pedido, devidamente assinado por técnico competente, na escala de 1:1000 (um por mil), com curvas de níveis de metro em metro ou arquivo digital, indicando com exatidão:

- a) malha de coordenadas com precisão compatível com a escala.
  - b) as divisas da gleba a ser loteada;
  - c) a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
  - d) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
  - e) as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.
  - f) todas as construções que estiverem dentro da área a lotear;
  - g) a localização de bosques, morros, dunas, cursos d'água, lagos, lagoas, açudes, áreas alagadiças ou sujeitas a inundações ou qualquer acidente geográfico, assim como as árvores existentes na área.
- III - memorial descritivo do levantamento plani-altimétrico devidamente assinado por profissional habilitado;
- IV - parecer do órgão estadual gerenciador dos recursos hídricos ou comitê gestor de bacia hidrográfica quando o imóvel contiver qualquer tipo de recurso hídrico;
- V - no mínimo três cópias de planta de situação da área, na escala de 1:10.000 (um por dez mil), que permita perfeito reconhecimento e localização da área objeto do pedido;

**Art. 30.** A fixação das diretrizes pelo órgão municipal competente constará de:

- I - enquadramento da gleba a ser loteada respectiva, com a conseqüente indicação dos padrões urbanísticos exigidos de acordo com a categoria do loteamento;
- II - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.
- III - definição, caracterização, dimensionamento, direcionamento e localização do traçado de vias de circulação existentes e projetadas de interesse do Município;
- IV - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;
- V - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;
- VI - outras informações julgadas necessárias, em especial aquelas de que trata o art. 13 da Lei Federal 6766, de 19 de dezembro de 1979.

**Parágrafo único.** As diretrizes terão validade por 24 (vinte e quatro) meses a contar da data de expedição da Análise Prévia -AP.

## SEÇÃO II – DA APROVAÇÃO

**Art. 31.** Para a solicitação de aprovação e autorização para execução das obras do projeto de loteamento, o interessado deverá apresentar:

- I - requerimento em formulário padrão adotado pela Prefeitura de São João Del-Rei e assinado pelos proprietários ou representante legal;
- II - título atualizado de propriedade do imóvel;
- III - documento oficial expedido pela entidade governamental comprometida com a construção do Conjunto Habitacional de Interesse Social, quando for o caso, certificando estar o projeto de acordo com suas normas e enquadramento acompanhado das plantas do projeto devidamente identificadas;
- IV - no mínimo quatro cópias do projeto na escala de 1:1000, com a aprovação preliminar do Município, contendo:
  - a) malha de coordenadas com a precisão compatível com a escala;
  - b) limites da área com relação aos terrenos vizinhos;
  - c) curvas de nível do terreno de metro a metro;
  - d) praças, parques, áreas verdes existentes nos loteamentos vizinhos;
  - e) vias de circulação;
  - f) quadras - dimensões, áreas e identificação;
  - g) espaço livre de uso público, equipamentos urbano e comunitário;
  - h) quadro de áreas com os respectivos percentuais;
- VI - perfis longitudinais e secções transversais das vias em escala horizontal de 1:1000 e vertical de 1:100;
- VII - no mínimo quatro cópias na escala 1:1000 dos projetos:
  - a) Do sistema de escoamento de águas pluviais;
  - b) Do sistema de abastecimento de água;
  - c) Do sistema público de esgoto sanitário, obedecidas as normas específicas;
  - d) Do sistema de rede de energia elétrica e iluminação pública;
  - e) Do projeto de meio-fio, sarjetas e pavimentação com tratamento mínimo em pedra tosca, obedecidas as normas e padrões do Município, na escala 1:1000, contendo dimensões, identificação dos lotes e quadras;
- IX - memorial descritivo justificativo de cada projeto, contendo, obrigatoriamente, pelo menos:
  - a) a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

- b) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- c) a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;
- d) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências;
- e) o sistema de abastecimento de água, compreendendo a análise das disponibilidades hídricas da bacia em qualidade e quantidade, quando se tratar de sistema de abastecimento próprio; o projeto completo da unidade de tratamento d'água, também quando tratar-se de sistema de abastecimento próprio; a rede de distribuição; adutoras; dimensionamento do conjunto elevatório, inclusive dos dispositivos de proteção e transientes hidráulicos, se for o caso;
- f) o sistema de esgotos sanitários e ou industrial, quando for o caso, compreendendo coleta, transporte e disposição final dos afluentes e, no caso de loteamentos industriais, também o tratamento;

X – especificações e quantitativos com custos e cronogramas das obras;

XI – caso haja, especificações quanto aos termos de restrições do projeto para a realização de desdobro visando atender ao padrão de qualidade urbanística e de densidade de ocupação dos lotes.

**Parágrafo Único.** Todos os projetos deverão estar assinados por profissional habilitado e pelo proprietário, ou seu representante legal.

**Art. 32.** É de responsabilidade exclusiva do loteador a implantação de todas as obras constantes dos projetos aprovados que serão fiscalizadas pelos órgãos técnicos competentes.

**§1º.** Quando no sistema de circulação da área a ser parcelada incidir vias do Sistema Viário Básico com caixa superior a 14 m (quatorze metros) de largura, o proprietário do loteamento fica obrigado a executar as obras até o limite da faixa de 14 (quatorze metros), reservando-se ao município a parte que lhe couber, ficando a conclusão de acordo com as prioridades do planejamento municipal.

**§2º.** A execução das obras do loteamento não poderá exceder 4 (quatro) anos a contar da expedição da licença.

**§3º.** O Município poderá licenciar as edificações simultaneamente à execução das obras de urbanização, condicionando o fornecimento do "habite-se" à conclusão das obras vinculadas ao cronograma aprovado.

**Art. 33.** O Município poderá aprovar o projeto de loteamento ou desmembramento para registro e receber como garantia do compromisso de execução das obras, de

acordo com o que dispõe o art. 18, V, da Lei Federal nº 6766, de 19 de dezembro de 1979, uma das seguintes modalidades:

I - garantia hipotecária;

II - caução em dinheiro, em títulos da dívida pública ou fidejussória;

III - fiança bancária;

IV - seguro garantia;

V – caução de imóveis do proprietário no próprio loteamento ou em outro local.

§ 1º. A garantia terá valor equivalente ao custo orçado das obras aceito pelos órgãos técnicos municipais.

§ 2º. A garantia prestada poderá ser liberada a critério do órgão fiscalizador à medida que as obras forem executadas, segundo o cronograma aprovado, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

§ 3º. Não poderão ser dadas em garantia hipotecária as áreas de vias, praças, parques, bem como as destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e áreas *non aedificandi* constantes do projeto de loteamento.

**Art. 34.** Terminadas as obras correspondentes ao plano aprovado pelo Município, cabe ao interessado requerer Termo de Aceitação, para aceitação do loteamento, dos logradouros e áreas públicas mediante a apresentação de requerimento assinado pelos proprietários.

**Art. 35.** As peças gráficas, memoriais, cronogramas e orçamento referente aos projetos de loteamentos e desmembramentos não poderão sofrer rasuras, em sua versão final para fins de aprova.

**Art. 36.** Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel;

II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vintes anos), acompanhados dos respectivos comprovantes;

III - certidões negativas:

a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;

b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública.

IV - certidões:

a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

- b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
- c) de ônus reais relativos ao imóvel;
- d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

- V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de 4 (quatro) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;
- VI - exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta Lei;
- VII - declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.

§ 1º - Os períodos referidos nos incisos III, alínea b e IV, alíneas a , e d , tomarão por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo todas elas serem extraídas em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.

§ 2º - A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.

§ 3º - A declaração a que se refere o inciso VII deste artigo não dispensará o consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados pelo seu cônjuge.

**Art. 37.** Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação.

§ 1º - Findo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, para que sobre ela se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao juiz competente para decisão.

§ 2º - Ouvido o Ministério Público no prazo de 5 (cinco) dias, o juiz decidirá de plano ou após instrução sumária, devendo remeter ao interessado as vias ordinárias caso a matéria exija maior indagação.

§ 3º - A publicação do edital se fará em jornal local de São João Del-Rei;

§ 4º - O Oficial do Registro de Imóveis que efetuar o registro em desacordo com as exigências desta Lei ficará sujeito a multa equivalente a 10 (dez) vezes os emolumentos regimentais fixados para o registro, na época em que for aplicada a penalidade pelo juiz corregedor do cartório, sem prejuízo das sanções penais e administrativas cabíveis.

§ 5º - Registrado o loteamento, o Oficial de Registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura.

**Art. 38.** O registro do loteamento será feito, por extrato, no livro próprio.

§ 1º - No Registro de Imóveis far-se-á o registro do loteamento, com uma indicação para cada lote, a averbação das alterações, a abertura de ruas e praças e as áreas destinadas a espaços livres ou a equipamentos urbanos.

§ 2º. Desde a data do registro do loteamento passam a integrar o Patrimônio do Município as vias de circulação, as áreas livres de uso público e as áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários constantes do projeto e do memorial descritivo.

**Art. 39.** O Município promoverá a notificação do loteador quando se verificar que o loteamento não se acha registrado ou regularmente executado.

**Parágrafo único.** Se desatendida pelo loteador a notificação, poderá o Município regularizar o loteamento, na forma do art. 40 e seus parágrafos, da Lei Federal Nº. 6766, de 19 de dezembro de 1979.

**Art. 40.** O projeto de desmembramento e desdobro será submetido à aprovação da municipalidade, obedecidas às normas do órgão competente, com os seguintes documentos.

I - Requerimento em formulário padrão adotado pela Prefeitura de São João Del-Rei e assinado pelos proprietários ou representante legal;

II - Título atualizado de propriedade do imóvel;

III - Projeto contendo o desenho da situação atual, intermediária se for o caso, e pleiteada, do imóvel, medidas, rumos e confrontações, numeração dos lotes com suas cotas, cursos d'água, vias lindeiras com sua largura, áreas "non aedificandi" e outras indicações exigidas pela Prefeitura;

IV - comprovante de anotação de responsabilidade técnica (ART) relativa aos, projetos e obras.

§ 1.º - Todos os documentos apresentados deverão ser assinados pelo proprietário e por profissional habilitado autor do projeto, devendo neles ser mencionado o número do respectivo registro junto ao respectivo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.

§ 2.º - Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento em formulário padrão adotado pela Prefeitura de São João Del-Rei e assinado pelos proprietários ou representante legal, acompanhado do título de propriedade e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II - a indicação do tipo de uso predominante no local;

III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

## **CAPÍTULO V - DO EXERCÍCIO DO PODER DE POLÍCIA ADMINISTRATIVA**

**Art. 41.** A Administração Municipal, através de seus órgãos competentes, promoverá a articulação do exercício do seu poder de polícia administrativa para o parcelamento do solo com o exercício das competências correspondentes nos demais níveis de governo.

**Parágrafo único.** Para cumprimento do disposto neste artigo, é facultado ao Executivo Municipal requisitar às Administrações Federal e Estadual diretrizes e orientação sobre assuntos de suas competências que contenham implicações com o parcelamento do solo no município.

**Art. 42.** Os infratores das disposições desta lei, no que concerne as obras e projetos, estão sujeitos às seguintes sanções:

I - advertência, com fixação de prazo para regularização da situação, prorrogável à juízo da Administração Municipal através do órgão competente, e mediante solicitação justificada do interessado sob pena de embargo das obras do empreendimento.

II - Multa, equivalente a R\$1,00, por metro quadrado ao proprietário da gleba que seja parcelada sem projeto aprovado pela Prefeitura ou executado em desacordo com o projeto aprovado e multa equivalente a R\$1.000,00 ao proprietário de gleba que não obedecer aos embargos, intimações ou aos prazos determinados pela autoridade municipal competente, acrescida de 0,5% por dia de continuidade da infração.

III - embargo da obra no caso de empreendimento iniciado ou executado sem a aprovação provisória do órgão competente da Administração Municipal, ou ainda, em desacordo com o projeto aprovado ou com inobservância das restrições existentes;

IV – demolição da obra, em até:

a) dois dias úteis após decorrido o prazo de defesa da Notificação;

b) dois dias após o indeferimento das alegações apresentadas em atendimento à interpelação do Poder Público Municipal, não sendo possível a regularização da obra;



V - proibição de contratarem com o Município enquanto perdurar a infração.

**Parágrafo único** – As multas previstas nesta Lei serão corrigidas de acordo com o Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM).

**Art. 43** - As infrações serão apuradas mediante diligências realizadas por agentes credenciados da Prefeitura, que lavrarão auto de infração, quando as constatarem.

**Parágrafo Único** - O infrator será notificado e intimado para apresentar defesa dentro do prazo que for fixado em regulamento.

**Art. 44** - A penalidade será imposta por autoridade competente da Prefeitura, que firmará auto de imposição de sanção, especificando a pena aplicada e determinando as providências cabíveis para execução da medida punitiva.

**Art. 45** - O embargo de obra, construção ou edificação será aplicado especialmente nas seguintes hipóteses:

- I - quando não houver sido concedido o respectivo, alvará de aprovação;
- II - quando estiver sendo executado sob a responsabilidade de profissional não registrado no cadastro municipal próprio;
- III - quando houver infração a preceito legal proibitivo;
- IV - quando houver risco de dano ao meio ambiente, a pessoas ou bens;

**Art. 46** - A demolição será aplicada nas seguintes hipóteses:

- I - quando houver risco iminente de dano a pessoas ou bens;
- II - quando a obra ou construção contrariar preceito legal proibitivo socialmente relevante, a critério da autoridade competente;
- III - quando a obra causar dano relevante ao meio ambiente.

**Parágrafo Único** - Competirá ao Prefeito Municipal a imposição de pena de demolição.

**Art. 47.** - O infrator ou responsável, sem prejuízo da penalidade aplicável, deverá providenciar, por sua conta e risco, as medidas de adaptação que forem determinadas pela autoridade competente, para regularização da situação, executando as obras e serviços necessários que lhe forem exigidos.

**Art. 48.** A aplicação das penas contidas na presente Lei não exclui a responsabilidade civil ou criminal a quem possa estar sujeito, em especial as dispostas nos arts. 50, 51 e 52 da Lei Federal nº 6766. de 19 de dezembro de 1979, devendo as autoridades encaminharem a competente ação civil ou penal, depois de imposição definitiva das penas administrativas, contidas nesta lei.

## **CAPÍTULO VI - DAS DEFINIÇÕES**

**Art. 49.** Para efeito de aplicação da legislação urbanística da Cidade de São João Del-Rei, são adotadas as seguintes definições:

- I - ACOSTAMENTO -é a parcela da área de plataforma adjacente à pista de rolamento;
- II - ALVARÁ -é o documento que licencia a execução de obras relativas a loteamentos, urbanização de áreas, projetos de infra-estrutura, projetos de edificações, bem como a localização e o funcionamento de atividades;
- III - ÁREA LIVRE do LOTE -é a superfície do lote não ocupada pela projeção da edificação;
- IV - ÁREA "NON AEDIFICANDI" -é a área situada ao longo das águas correntes e dormentes, das faixas de ferrovias, rodovias e dutos bem como ao longo de equipamentos urbanos, definidas em leis federal, estadual ou municipal onde não é permitido qualquer edificação;
- V - ÁREAS PÚBLICAS -são áreas de parcelamentos destinadas à circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários bem como espaços livres de uso público;
- VI - ÁREA para USO INSTITUCIONAL – área destinada a implantação de equipamentos especiais;
- VII - BICICLETÁRIO -é o estacionamento dotado de equipamento mínimo para manter uma bicicleta em posição vertical e acorrentada.
- VIII - CALÇADA ou PASSEIO -é a parte do logradouro destinada ao trânsito de pedestres e de bicicletas quando este for dotado de ciclofaixa, segregada e em nível diferente à via, dotada quando possível de mobiliário urbano, sinalização e vegetação;
- IX - CALÇADÃO -é a parte do logradouro público, destinado ao pedestre e equipado de forma a impedir o estacionamento e o transito de veículos, exceto quando dotado de ciclofaixa, tendo por propósito oferecer condições adequadas à circulação e lazer da coletividade;
- X - CANTEIRO CENTRAL -é o espaço compreendido entre os bordos internas das pistas de rolamento, objetivando separá-las física, operacional, psicológica e esteticamente;
- XI - CANTEIRO LATERAL -é o espaço compreendido entre os bordos externos das pistas expressas e o bordo interno da pista coletora objetivando separá-las física, operacional, psicológica e esteticamente;
- XII - CICLOFAIXA -é a faixa exclusiva para bicicletas nas calçadas, passeios e calçadas ou contíguas às vias de circulação;
- XIII - CICLOVIA -é a via destinada. única e exclusivamente, à circulação de bicislos ou seus equivalentes, não motorizados;
- XIV - DENSIDADE BRUTA -é a relação entre o número de habitantes e uma determinada área, inclusive ruas, áreas verdes e institucionais;
- XV - DENSIDADE LÍQUIDA na QUADRA -é a relação entre o número de habitantes e a área da quadra total.

- XVI -DIVISA -é a linha limítrofe de um terreno;
- XVII - EIXO da VIA -é a linha imaginária que, passando pelo centro da via, é eqüidistante aos alinhamentos;
- XVIII - ESPAÇO LIVRE DE USO PÚBLICO -é o percentual da área objeto de parcelamento destinada exclusivamente a praças, parques, jardins para usufruto da população;
- XIX - FAIXA de DOMÍNIO de VIAS -é a área que compreende a largura ou caixa da via acrescida da área "non aedificandi";
- XX - FUNDO de TERRENO -é a divisa oposta à frente do lote.
- XXI - LARGURA de uma VIA -é a distância entre os alinhamentos da via;
- XXII - LOGRADOURO PÚBLICO -é o espaço livre, reconhecido pela municipalidade, destinado ao trânsito, tráfego, comunicação ou lazer públicos;
- XXIII - LOTE -é a parcela de terreno contida em uma quadra, resultante de processo de parcelamento, com pelo menos uma das divisas lindeira à via pública;
- XXIV - MEIO FIO -é a linha composta de blocos de cantaria ou concreto que separa o passeio da faixa de rolamento ou do acostamento;
- XXV - PLAY-GROUND -é a área destinada para fins recreacionais, não podendo estar localizada em subsolo;
- XXVI - PROFUNDIDADE do LOTE -é a distância média entre a frente e o fundo do lote;
- XXVII - PROJETO -é o plano geral de edificações, de parcelamento ou de outras obras quaisquer;
- XXVIII - SISTEMA VIÁRIO BÁSICO -conjunto de vias que, de forma hierarquizada e articuladas com as vias locais, viabilizam a circulação de pessoas, veículos e cargas.
- XXIX - TERRENO IRREGULAR -é aquele cujas divisas não formam entre si quatro ângulos iguais de 90o graus.
- XXX - TESTADA -é a distância horizontal, medida no alinhamento, entre as divisas laterais do lote.
- XXXI - VIA de CIRCULAÇÃO -é o espaço organizado para a circulação de veículos, motorizados ou não, pedestres e animais, compreendendo a pista de rolamento, o passeio, o acostamento e canteiro central;

## **CAPÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 50.** A nomenclatura dos loteamentos será estabelecida pelo loteador e aprovada pelo executivo municipal sendo vedada a repetição;

**Art. 51.** A denominação e o emplacamento dos logradouros públicos, assim como a numeração das edificações, são privativos da municipalidade.

**Parágrafo Único.** É de responsabilidade do proprietário o emplacamento da numeração de seus respectivos imóveis.

**Art. 52.** O Prefeito baixará decreto nomeando as vias de circulação e as praças, podendo para tal, ser encaminhadas sugestões do loteador.

**Art. 53.** O processo administrativo referente à aprovação de projetos de parcelamento e licenciamento das obras será regulamentado pelo Executivo Municipal, observadas as seguintes normas gerais:

I - declaração municipal informativa da legislação de parcelamento em vigor e incidente nas zonas vigentes na data de sua expedição.

II - instituição de expediente administrativo para o procedimento de expedição e o registro dos seguintes atos:

a) análise de viabilidade da implantação do empreendimento em consonância com o estabelecido nesta lei, vigorante nas zonas, da situação da gleba que se pretenda parcelar;

b) aprovação do projeto e licenciamento do empreendimento;

c) vistoria do empreendimento e concessivo do Certificado de Conclusão.

III - adoção de documentos e gráficos padronizados, adequados à instrução do expediente administrativo referido no inciso II e ao registro de informações junto ao Município, pelas unidades técnicas de informações dos órgãos municipais competentes.

**Art. 54.** As obras referentes ao parcelamento, cujo licenciamento de construção haja sido concedido anteriormente à data da vigência desta Lei, deverão ser iniciadas no prazo de validade do licenciamento, sob pena de caducidade.

**Art. 55.** Não caberá ao Município responsabilidade por erro de execução, pela diferença de área, em lotes e quadras de parcelamento aprovados.

**Art. 56.** Serão examinados de acordo com esta lei e toda legislação urbanística de São João Del-Rei, na forma subsidiária, os processos administrativos cujos requerimentos hajam sido protocolados nos órgãos encarregados de sua aprovação até a data da vigência desta Lei.

**Parágrafo único.** Os processos administrativos, à exceção da Análise Prévia -AP, cujos requerimentos vierem a ser protocolados até 180 (cento e oitenta) dias após a data da publicação desta lei, à opção do interessado, poderão reger-se pela legislação anterior.

**Art. 57.** Os casos omissos da presente Lei serão dirimidos pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, após ouvido o órgão técnico competente.

**Art. 58.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de São João del-Rei, 04 de março de 2008.

**SIDNEY ANTÔNIO DE SOUSA**

Prefeito Municipal de São João del-Rei

**RONILDO ASSIS DE OLIVEIRA**

Secretário Municipal de Governo e Desenvolvimento Econômico

**MARIA SÔNIA DE CASTRO**

Secretária Municipal de Administração