



Câmara Municipal de Passa Quatro

Instalada em 13 de dezembro de 1890

LEI COMPLEMENTAR Nº 36/2003

Institui o Código de Parcelamento do solo no Município de Passa Quatro.

O Povo do Município de Passa Quatro, Estado de Minas Gerais, por seus representantes, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte LEI COMPLEMENTAR:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei disciplina os projetos e a execução de loteamentos, desmembramentos e unificações de terrenos no Município de Passa Quatro.

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei, considera-se:

I - Loteamento - a subdivisão de um terreno urbano em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos, ou prolongamento ou modificação das vias existentes;

II - Desmembramento - a subdivisão de um terreno urbano em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem que haja necessidade de abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento ou modificação das vias existentes;

III - Unificação - a junção de dois ou mais lotes para formarem apenas um imóvel, respeitadas as dimensões mínimas previstas nesta Lei.

Art. 2º Para efeitos desta Lei, adotam-se as seguintes definições:

I - Área Urbana - É a que abrange as edificações contínuas da cidade e das vilas e suas partes adjacentes, como for fixado em ato de Poder Executivo;

II - Área de Expansão Urbana - Da cidade e das vilas é aquela que, a critério do município, possivelmente venha a ser ocupado por edificações contínuas dentro de um prazo razoável, quando fixada em ato de Poder Executivo;

III - Área de Recreação ou Área Verde - É a reservada a atividades culturais, cívicas, esportivas e contemplativas de população, tais como praças, bosques e jardins;

IV - Área de Uso Institucional - É toda aquela reservada a fins específicos de utilidade pública, tais como educação, saúde, cultura e administração;

V - Quadra - É a área de terreno delimitada por vias de comunicação, subdividida ou não em lotes, para construção;

VI - Quadra Normal - É a área caracterizada por dimensões tais, que permitam dupla fila de lotes justapostos, de profundidade padrão;



Câmara Municipal de Passa Quatro

Instalada em 13 de dezembro de 1890

VII - RN (Referência de Nível) - É a cota de altitude oficial adotada pelo Município em relação ao nível do mar.

Art. 3º A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos dependerá sempre de prévia licença e fiscalização municipal, obedecidas as normas desta Lei, da legislação federal (Lei 6.766/79 e as alterações da Lei 9.785/99) e Estadual (Lei 6.063/82) pertinente.

Art. 4º A venda de áreas rurais menores que a fração autorizada pelos órgãos competentes, só será autorizada em regiões que não houver possibilidade de expansão urbana ou quando esta venda não caracterize parcelamento irregular do solo para uso urbano, ficando vedada a chamada (venda em comum), em todos os bairros e logradouros.

§1º A autorização para a venda em comum em áreas rurais que não houver possibilidade de expansão urbana ou quando esta venda não caracterize parcelamento irregular do solo para uso urbano, será dada após solicitação de vistoria através de requerimento a esta Prefeitura, a qual será realizada pelo Departamento de Engenharia num prazo máximo de 02 (dois) dias úteis.

§2º Para que esta venda seja autorizada será necessário o cancelamento do Registro Rural.

Art. 5º O Parcelamento do Solo se subordinará às diretrizes deste Código de Parcelamento quanto ao arruamento e à destinação das áreas, de forma a permitir o desenvolvimento urbano integrado.

§1º O Município poderá impor exigências no sentido de adequar os projetos de parcelamento, objetivando a interligação de vias existentes ou projetadas do sistema viário.

§2º O Município poderá exigir a construção de mirantes e/ou belvederes quando um projeto de loteamento for executado em área de visão panorâmica ou paisagística.

§3º O Município, poderá limitar a aprovação de parcelamentos da terra, para evitar excessivo número de lotes e o conseqüente investimento subutilizado em obras de infra-estrutura e custeio de serviços, bem como o surgimento de situações que caracterizem degradação ambiental.

§4º Para os efeitos do disposto nesta Lei, o parcelamento do solo poderá ser dividido em etapas de execução discriminadas no projeto completo.

Art. 6º Não será permitido o Parcelamento do Solo:

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

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);

IV - em terrenos onde as condições autarquias, sociedade de Economia mista ou particulares, salvo para implantação de projetos de lazer ou desportivos, incluindo parques, piscinas e centros cívicos.



Câmara Municipal de Passa Quatro

Instalada em 13 de dezembro de 1890

Art. 7º Estão obrigados à obediência às disposições desta Lei não só os loteamentos, desmembramentos, unificações ou condomínios realizados para venda ou melhor aproveitamento de imóveis, como também aqueles efetuados em inventários, divisão amigável ou judicial para extinção da comunhão de bens ou a qualquer outro título.

CAPÍTULO II DO PROCESSO DE PARCELAMENTO

Art. 8º O interessado em qualquer projeto de parcelamento, deverá requerer previamente ao Órgão Municipal de Planejamento, através de consulta de viabilidade, as diretrizes a serem obedecidas, de acordo com a legislação vigente.

§1º O requerimento será instruído com levantamento plani-altimétrico do terreno, com curvas de nível de metro em metro, e indicação dos cursos d'água e bosques existentes, além dos arruamentos contíguos a todo o perímetro e das construções existentes.

§2º As diretrizes urbanísticas fornecidas ao interessado conterão:

I - o traçado e a via de domínio das vias projetadas;

II - a localização aproximada dos equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público, definidas de acordo com os interesses do Município;

III - os limites das zonas de uso, das faixas sanitárias e das faixas “**non aedificandi**”;

IV - dimensões mínimas dos lotes.

§3º A consulta de viabilidade de que trata o **caput** deste artigo terá validade de seis meses, findos os quais, não tendo sido utilizada para dar entrada no processo de análise do projeto de parcelamento, deverá ser revalidada de acordo com a legislação vigente na ocasião.

Art. 9º Com base nas diretrizes fornecidas pela Administração Municipal, e cumpridas as exigências de projeto desta Lei, o interessado elaborará o projeto que será analisado para efeito de liberação do alvará de licença para início das obras.

Parágrafo único. Não poderá ser aprovado projeto de parcelamento de loteador, seja o proprietário ou o executor do loteamento que possuir outro processo de parcelamento em situação irregular.

Art. 10. O prazo máximo para análise de projetos e expedição do alvará de licença para o início das obras será de 90 (noventa) dias, a contar da data de aceitação do projeto definitivo.

Art. 11. Por ocasião da aprovação do projeto pela Prefeitura, o requerente assinará o “Termo de Doação e Obrigação” perante a Prefeitura Municipal.

Parágrafo único. Este termo deverá ser averbado no Registro de Imóveis pelo requerente e às suas custas.

Art. 12. Expedido o alvará de licença para o início das obras, o loteador poderá dar início às obras, mediante comunicação dirigida à Administração Municipal.



Câmara Municipal de Passa Quatro

Instalada em 13 de dezembro de 1890

Art. 13. O prazo para execução das obras será de 2 (dois) anos, contados a partir da data do licenciamento, o qual deverá ser anualmente renovado.

Parágrafo único. O loteador que não cumprir o prazo disposto neste artigo, ficará sujeito à multa de 200 (duzentas) a 300 (trezentas) UPFs - Unidade Padrão Fiscal, reaplicáveis semestralmente até a conclusão da obra.

Art. 14. Uma vez realizadas as obras, e estando quitados os tributos municipais, a Administração Municipal, a requerimento do interessado e após as competentes vistorias, aprovará o parcelamento fornecendo certidão e cópia visada do projeto, a ser averbada no Registro de Imóveis pelo interessado.

§1º O Município poderá aprovar parcelamentos com as obras de infra-estrutura incompletas, desde que o loteador ofereça, como garantia de sua execução, imóvel a ser caucionado, em valor correspondente ao das obras a serem executadas, conforme avaliação do órgão competente.

§2º Caso o imóvel a ser caucionado nos termos do Parágrafo 1º deste artigo faça parte do parcelamento pelo qual está servindo de garantia, ele deverá ser previamente desmembrado, ou a escrituração da caução deverá ser simultânea à escrituração do parcelamento.

Art. 15. Depois de aceitas as obras de abertura de um logradouro pelo Município o Prefeito Municipal baixará decreto reconhecendo-o como logradouro público, e dar-lhe-á denominação mediante lei aprovada pela Câmara de Vereadores.

Parágrafo único. Não poderão ser nominadas, nem serão reconhecidas como ruas públicas oficiais os logradouros que não dispuserem da infraestrutura prevista no Capítulo V desta Lei.

Art. 16. É vedado vender ou prometer vender parcela ou lote de parcelamento não aprovado pelo Município e não registrado no Registro de Imóveis competente, impondo-se a quem o fizer as penalidades da Legislação Federal em vigor, especialmente os artigos 50 e 51 da Lei Federal 6.766/79, e alterações da lei 9.785/99, sem prejuízo das demais cominações legais.

Parágrafo único - A aprovação mencionada no **caput** deste artigo refere-se àquela que é concedida após a execução total do loteamento, e não à concessão do alvará para início das obras.

CAPITULO III DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 17. Os loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas ao sistema viário, ao uso institucional, bem como a áreas de recreação ou áreas verdes de uso público serão proporcionais à gleba e nunca inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área loteável;

II - as áreas verdes ou recreação públicas serão no mínimo iguais a 10% (dez por cento) da área loteável, para o sistema viário no mínimo iguais a 20% (vinte por cento) da área loteável e para uso institucionais no mínimo iguais a 5% (cinco por cento);



Câmara Municipal de Passa Quatro

Instalada em 13 de dezembro de 1890

II - as áreas públicas (a serem entregues ao Município terão no mínimo 30% (trinta por cento) de seu total em um só perímetro, onde possa ser inscrito um círculo com raio mínimo de 10m (dez metros), e em terreno com declividade inferior a 30% (trinta por cento);

IV - a cobertura vegetal existente deverá ser conservada nas áreas não destinadas ao sistema viário, à canalizações ou à obras de arte;

V - a localização das áreas verdes públicas e das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos ou comunitários será definida de acordo com os interesses do Município;

VI - os lotes terão as áreas e testadas mínimas previstas, serão definidas através dos seguintes parâmetros;

ÁREA DO LOTE EM METRO QUADRADO	TESTADA MÍNIMA EM METRO LINEAR
3000	50
1000	20
500	15
360	12
150	10

VII - as áreas destinadas para usos institucionais não poderão em hipótese alguma serem vendidas ou doadas.

a) Os lotes situados num mesmo loteamento poderão apresentar variações positivas em áreas e dimensões, ficando a critério do Poder Executivo estabelecer, na consulta prévia, os limites máximos desta variação.

b) Nenhum lote poderá ter, sob nenhuma hipótese, dimensões inferiores às estabelecidas nos parâmetros do Inciso VI deste artigo.

VIII - as vias de loteamento deverão dar continuidade as principais adjacentes e se harmonizar com a topografia local;

IX - todas as ruas a serem projetadas e construídas deverão ter o declive longitudinal mínimo de 0,3% (zero vírgula três por cento) e o máximo de 20% (vinte por cento), bem como declividade transversal mínima de 2% (dois por cento) e máxima de 4% (quatro por cento);

X - o comprimento das quadras dos loteamentos não poderá ser superior a 300m (trezentos metros), devendo o arruamento ser compatível com as ruas existentes e projetadas em seu entorno;

XI - as tubulações que não passarem pelas vias públicas terão faixas sanitárias “**non aedificandi**” com largura mínima conforme a tabela abaixo:



Câmara Municipal de Passa Quatro

Instalada em 13 de dezembro de 1890

DIÂMETRO DA TUBULAÇÃO	LARGURA DA FAIXA “NON EDIFICANDI” (para cada lado do eixo da tubulação)
40 cm	1,00 m
40 – 60 cm	2,00 m
60 – 100 cm	3,00 m
> 100 cm	5,00 m

XII - as dimensões do leito e passeio das vias públicas deverão ajustar-se à natureza, uso e densidade de população das áreas servidas, à critério da Prefeitura;

XIII - as ruas do loteamento deverão ter largura mínima de 10 (dez) metros com leito não inferior a 07 (sete) metros;

XIV - a extensão das vias sem saída, somada a praça de retorno, não deverá exceder a 100 (cem) metros;

XV - as praças de retorno das vias sem saída deverão ter diâmetro mínimo de 18 (dezoito) metros;

XVI - o nivelamento exigido deverá tomar por base o RN oficial:

a) para os lotes maiores que o previsto no Inciso VI deste artigo, a testada deverá ser proporcionalmente ampliada;

b) mediante a autorização da Câmara Municipal, o Executivo Municipal poderá dispor, exclusivamente para fins de utilidade pública, das áreas recebidas nos termos deste artigo.

Art. 18. Aplicam-se aos desmembramentos, no que couber, os requisitos urbanísticos exigidos aos loteamentos, em especial os itens III, VI e IX, exigindo-se ainda área verde na proporção de 10% (dez por cento) da área a ser desmembrada quando esta for superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados).

Art. 19. Nos parcelamentos do solo, a faixa marginal “**non aedificandi**” ao longo dos cursos d'água não poderá ser incluída nos lotes a serem vendidos, destinando-se à formação de parques lineares cuja superfície poderá ser computada até a metade do percentual de áreas verdes de uso público obrigatórias.

Art. 20. Os cursos d'água não poderão ser aterrados sem prévio consentimento da Prefeitura.

Art. 21. Os caminhos rurais deverão ter largura não inferior a 10 (dez) metros.

CAPÍTULO IV DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO

Art. 22. O pedido de licença para aprovação do projeto de Loteamento e início das obras será instruído com os seguintes documentos:

I - Requerimento solicitando licença assinado pelo proprietário e pelo loteador com firma reconhecida;



Câmara Municipal de Passa Quatro

Instalada em 13 de dezembro de 1890

II - Título de propriedade dos terrenos, transcrito no Registro de Imóveis;

III - Instrumento de liberação pelo INCRA, quando for o caso;

IV - Certidões Negativas de ônus reais, de tributos municipais e de ações civis e criminais, expedidas pelos órgãos competentes;

V - Autorização expressa de credor hipotecário, passada em cartório, quando for o caso;

VI - Declaração de possibilidade de abastecimento d'água potável fornecida pelo órgão competente;

VII - Declaração da possibilidade de fornecimento de energia elétrica fornecida pelo órgão competente;

VIII - Cópias dos projetos urbanístico e complementares, e memorial descritivo dos mesmos;

IX - Cópia da consulta de viabilidade autorizando o loteamento;

X - ART do responsável técnico, devidamente registrado na Prefeitura Municipal;

XI - Laudo geotécnico do Loteamento, quando exigido pelo Município;

XII - Autorização para corte da cobertura vegetal do terreno, expedida pelo órgão competente.

a) em caso de Loteamento de parte do terreno, as plantas do projeto urbanístico referidas no item VIII, deverão abranger a totalidade do imóvel.

b) o loteador poderá fazer aprovação preliminar do projeto urbanístico, desde que atenda aos itens I, II, III, VI, VII e IX.

Art. 23. O pedido de licença para Desmembramento será acompanhado dos seguintes documentos:

I - Requerimento solicitando licença, assinado pelo proprietário e/ou loteador, com firma reconhecida;

II - Título de propriedade dos terrenos transcrito no Registro de Imóveis;

III - Certidões negativas de ônus reais, de tributos municipais e de ações civis e criminais, expedidos pelos órgãos competentes;

IV - Autorização expressa de credor hipotecário, passada em cartório, quando for o caso;

V - Três cópias do projeto urbanístico;

VI - Cópia da consulta de viabilidade autorizando o desmembramento;

VII - ART dos responsáveis técnicos pelo projeto e pela execução;

VIII - Comprovação da existência de rede de abastecimento d'água e de energia elétrica no local;



Câmara Municipal de Passa Quatro

Instalada em 13 de dezembro de 1890

IX - Memorial descritivo especificando a destinação dos esgotos domésticos, e a descrição das áreas públicas, se houver.

Art. 24. O projeto urbanístico de parcelamento, apresentado em 3 vias, deverá conter:

I - Planta geral de localização que compreenda a região onde o terreno estiver localizado, os logradouros vizinhos e o zoneamento previsto na Lei de Zoneamento;

II - Planta planialtimétrica na escala mínima de 1 :500 indicando:

- a) Norte Magnético e verdadeiro;
- b) pontos de amarração ou de referência da obra;
- c) cursos d'água, áreas alagadiças e mananciais, se houver;
- d) alinhamento das vias públicas existentes e respectivo gabarito;
- e) edificações existentes;
- f) subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e numeração;
- g) sistema de vias com a respectiva hierarquia e denominação provisória (Rua A, B, etc...);
- h) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- i) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- j) marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos das curvas e linhas projetadas;
- l) em planta e perfis todas as linhas de escoamento das águas pluviais e respectivas bocas de lobo;
- m) praças e demais áreas públicas estabelecidas pela legislação vigente, observados os critérios mínimos previstos nesta Lei;
- n) áreas de preservação permanente, faixas sanitárias e faixas “**non aedificandi**” estabelecidas pela legislação vigente;
- o) linhas de transmissão de energia e suas faixas de domínio, se houver;
- p) áreas destinadas à instalação de bombas de recalque e reservatório de água, se houver;
- q) quadro resumo das diversas áreas indicadas no projeto.

Art. 25. A Prefeitura fará traçar nas plantas apresentadas, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município, as normas urbanísticas vigentes:



Câmara Municipal de Passa Quatro

Instalada em 13 de dezembro de 1890

I - as ruas ou estradas que compõe o sistema viário da cidade e do Município relacionado com o loteamento pretendido;

II - as áreas de recreação necessária à população do Município, localizadas de forma a preservar as belezas naturais;

III - as áreas destinadas às escolas e outros usos institucionais, necessário ao equipamento do Município.

Art. 26. Os projetos complementares deverão constar de:

I - Projeto de rede de abastecimento d'água, indicando a fonte abastecedora e volume, aprovada pelo órgão competente;

II - Projeto de rede elétrica e de iluminação pública aprovado pelo órgão competente;

III - Projeto de arborização das vias de comunicação;

IV - Indicação das servidões e restrições especiais, que eventualmente, possam gravar os lotes ou edificações;

V - Projeto de rede de escoamento das águas pluviais dimensionadas, conforme cálculo de vazão do trecho ou bacia contribuinte, indicando local do seu lançamento, obedecendo os seguintes critérios:

a) precipitação pluviométrica mínima de 100 mm/h (cem milímetros por hora);

b) rede principal e secundária, com tubulação em ambos os lados da rua, com diâmetro mínimo de 0,40m (quarenta centímetros) e rede transversal com diâmetro de 0,30m (trinta centímetros);

c) caimento mínimo da tubulação igual a 2% (dois por cento) e profundidade de recobrimento mínima igual a 1,00m (um metro);

d) localização das bocas-de-lobo e da canalização pública receptora, com respectivo diâmetro;

e) projeto do sistema de esgoto sanitário, indicando o local de lançamento dos resíduos;

f) canalização em galerias ou em canal aberto, obras de arte (pontes, pontilhões, muros de arrimo, etc...) todas em concreto armado e com projeto estrutural completo.

§1º Caso venha a instalar-se estação de tratamento de esgotos (ETE) na cidade, será exigido projeto de rede de esgotos cloacais, aprovado pelos órgãos competentes.

§2º Quando a canalização pública for insuficiente ou não existir na rua onde o loteamento desaguar suas águas pluviais, a solução do problema será indicada pelo Município e executada pelo loteador;

§ 3º - Onde não existir rede de água, o Município só autorizará o parcelamento se o loteador, com aprovação do órgão competente, executar o projeto de abastecimento a partir da captação em manancial existente na área ou a partir de poços artesianos.



Câmara Municipal de Passa Quatro

Instalada em 13 de dezembro de 1890

§4º Caso o órgão competente não assuma a operação do sistema de abastecimento de água, este deverá funcionar em sistema de condomínio do qual participarão todos os compradores de lotes e o loteador.

§5º No caso de terrenos em nível inferior ao da rua, deverá haver rede complementar para escoamento das águas na parte mais baixa do terreno.

§6º Não será autorizada a implantação de redes de água e de esgoto através de área particular.

Art. 27. Não outorgar qualquer escritura definitiva do lote, antes de concluídas as obras e infraestruturas previstas no Capítulo V, cumpridas as demais obrigações impostas por esta lei, ou assumidas no termo de acordo.

Art. 28. Mencionar nas escrituras definitivas ou nos compromissos de compra e venda de lotes:

I - as condições de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas nesta lei;

II - as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do vendedor, com a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores, na proporção das áreas de seus lotes.

Art. 29. Todas as pranchas dos projetos deverão conter assinatura do proprietário e responsável técnico, anexada a ART respectiva.

CAPÍTULO V DA EXECUÇÃO DAS OBRAS DOS LOTEAMENTOS

Art. 30. Em todo o Loteamento liberado para a execução das obras de infraestrutura será exigida a instalação de placa com dimensões mínimas de 2 x 3 metros, fixada em local visível, contendo as seguintes informações:

I - nome do empreendimento;

II - nome do responsável pelo empreendimento;

III - nome e CREA do responsável técnico;

IV - número do alvará de licença para a execução da obras fornecido pelo Município;

V - os seguintes dizeres:

a) “Este empreendimento está liberado para implantação de infraestrutura, estando proibida a venda de lotes, conforme a Lei Federal 6.766/79 e as alterações da Lei 9.785/99”;

b) “Consulte a Prefeitura antes de comprar um lote”.

Art. 31. De posse do alvará de licença para o início das obras, o loteador deverá executar os seguintes serviços conforme os projetos já liberados:



Câmara Municipal de Passa Quatro

Instalada em 13 de dezembro de 1890

I - demarcação das quadras com marcos de concreto;

II - terraplenagem de todas as ruas;

III - implantação dos meio-fios em granito ou concreto pré-moldado, rejuntados com argamassa de cimento;

IV - obras de consolidação e arrimo, pontilhões e qualquer obra de arte necessária a conservação das ruas;

V - rede de abastecimento d'água potável, com sistema de captação e tratamento se for o caso;

VI - rede de eletrificação e iluminação pública;

VII - rede de esgotamento de águas pluviais, com bocas de lobo em alvenaria de tijolo maciço e grelha de ferro ou concreto armado conforme modelo fornecido pelo Município;

VIII - pavimentação das vias com sub-base de ensaibramento e base de areia de 15 cm (quinze centímetros) de espessura para vias pavimentadas com bloquetes, paralelepípedos ou similares, e base de brita de 15 cm (quinze centímetros) de espessura para vias asfaltadas, podendo o Município estabelecer outras exigências conforme o tipo de solo;

IX - recomposição vegetal de todos os taludes com declividade superior a 1 (um) para 2 (dois);

X - rede de esgoto cloacal, quando for o caso.

Art 32. Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura na execução de obras e serviços.

Art. 33. As canalizações deverão ser recobertas após autorização por escrito do Órgão Municipal de Planejamento, o qual poderá exigir pranchões de concreto para assentamento das tubulações de águas pluviais.

Parágrafo único. A profundidade mínima de recobrimento da tubulação deverá ser de um metro.

Art. 34. Antes de o loteador iniciar a pavimentação das ruas deverá fazer comunicação por escrito neste sentido ao Órgão Municipal de Planejamento, a fim de possibilitar o acompanhamento da obra.

Art. 35. Durante a execução das obras deverão ser respeitados os cuidados com a limpeza e o sossego público previstos no Código de Obras.

CAPITULO VI DOS PARCELAMENTOS EM FORMA DE CONDOMÍNIO

Art. 36. Para os efeitos desta Lei, considerar-se-ão como parcelamento do solo as urbanizações em forma de condomínio, sejam elas para fins residenciais, industriais ou comerciais.

Art. 37. Os Condomínios Residenciais Unifamiliares, deverão ser constituídos na forma do Art. 8º da Lei Federal nº 4.591/84, cujas unidades autônomas serão formadas por residências térreas ou assobradadas, sendo discriminada a parte do terreno a ser ocupada pela edificação e aquela de uso



Câmara Municipal de Passa Quatro

Instalada em 13 de dezembro de 1890

exclusivo, bem como a fração ideal da totalidade do terreno e as partes comuns correspondentes a cada unidade.

Art. 38. O número máximo de unidades autônomas por Condomínio Residencial Unifamiliar será igual a 25 (vinte e cinco), sendo que as áreas mínimas das frações ideais de cada unidade obedecerão a proporção 1,5 (um vírgula cinco) vezes o lote mínimo da zona em que se situar o referido Condomínio.

Art. 39. As áreas de uso comum terão proporção mínima de 35% (trinta e cinco por cento) da área total.

Parágrafo único. Será destinada, obrigatoriamente, para implantação de áreas verdes com equipamentos de recreação e lazer de uso comum, área não inferior a 10% (dez por cento) da totalidade do terreno e cuja declividade deverá ser inferior a 15% (quinze por cento).

Art. 40. As áreas de uso exclusivo serão de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) no mínimo.

Art. 41. O sistema viário interno dos Condomínios Residenciais Unifamiliares deverá observar os seguintes requisitos:

- I - todas as áreas de uso exclusivo deverão ter acesso através de áreas comuns;
- II- as vias de acesso deverão ser pavimentadas;
- III - deverá haver apenas uma ligação em cada via pública, para tráfego de veículos.

Parágrafo único. Quando na área do Condomínio houver via pública, a área destinada a mesma deverá ser transferida à Municipalidade.

Art. 42. Os Condomínios Residenciais Unifamiliares deverão possuir sistemas próprios para esgotamento de águas pluviais, disposição final de esgotos sanitários, abastecimento de água potável e fornecimento de energia elétrica, sendo tais serviços implantados e mantidos pelo Condomínio, mediante projetos aprovados pelos órgãos competentes.

Art. 43. A concessão de alvará de licença para a construção das unidades autônomas ficará condicionada à completa e efetiva execução das obras relativas à infra-estrutura do Condomínio, vistoriadas e aceitas pelos órgãos competentes.

Art. 44. Quanto à análise, tramitação e aprovação dos projetos de Condomínios Residenciais Unifamiliares aplicar-se-ão as mesmas disposições estabelecidas para loteamentos, no que couber.

Art. 45. Aplicam-se aos condomínios industriais ou comerciais as disposições deste capítulo que couberem, a critério do Órgão Municipal de Planejamento.

CAPITULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 46. Todos os Parcelamentos de terrenos no Município de Passa Quatro, a qualquer título, deverão ser aprovados pelo Município na forma desta Lei.



Câmara Municipal de Passa Quatro

Instalada em 13 de dezembro de 1890

Art. 47. Todo projeto de loteamento poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura.

Art. 48. O registro dos Parcelamentos e os contratos a ele vinculados obedecerão à Lei Federal 6.766/79 e as alterações da Lei 9.785/99.

Art. 49. O proprietário do terreno parcelado sem autorização do Município ou em desacordo com o projeto aprovado, será obrigado a reparar, em prazo a ser determinado pelo Município, os danos ambientais provenientes de escavações e quaisquer outras obras ou serviços executados no imóvel, a critério do órgão municipal competente.

I - os responsáveis por parcelamentos do solo efetuados sem autorização do Município ou em desacordo com o projeto aprovado, estarão sujeitos a cassação do alvará, a embargo administrativo da obra e ainda a multa de 120 (cento e vinte) até 500 (quinhentas) UPFs - Unidade Padrão Fiscal, sem prejuízo das sanções civis e criminais que couberem, comunicando-se o fato de imediato ao Ministério Público.

II- nas reincidências a multa será aplicada em dobro, sucessivamente, até a solução pelo responsável das irregularidades verificadas.

Art. 50. A aplicação das penalidades obedecerá às normas gerais constantes do Código de Obras Municipal ou da Lei Federal 6.766/79 e as alterações da Lei 9.785/99, conforme o caso.

Art. 51. O desmembramento de lotes urbanos autorizado pela Prefeitura Municipal, deverá sempre atender o item VI, do Art. 18 desta Lei.

Art. 52. Nenhum benefício do poder público será estendido a terrenos parcelados sem autorização do Município.

I- não serão fornecidos alvará de licença para construção, reforma ou demolição em lotes resultantes de Parcelamentos não aprovados pelo Município.

II - nas desapropriações não se indenizarão as benfeitorias ou construções realizadas em Parcelamentos irregulares, nem se considerarão como terrenos parcelados, ou parceláveis, para fins de indenização, as glebas parceladas sem a devida autorização.

Art. 53. A responsabilidade pelas diferenças constatadas entre as dimensões existentes nos lotes e a planta aprovada, ou pelos custos de compatibilização das ruas com o sistema viário existente ou planejado será exclusivamente do loteador.

Art. 54. Nenhuma responsabilidade recairá sobre o Município em consequência de prejuízos causados a terceiros em virtude do licenciamento de Parcelamentos de solo e da execução das respectivas obras.

Art. 55. Sem prejuízo das demais exigências legais aplicáveis de loteamento de terreno localizados à margem da rodovia estadual MG-158 somente poderão ser aprovados se estiver prevista a construção de rua lateral, com 15 (quinze) metros de largura, no mínimo, paralelamente à cerca divisória da via asfaltada, situando-se na parte interna do loteamento projetado, reservado ainda uma largura



Câmara Municipal de Passa Quatro

Instalada em 13 de dezembro de 1890

complementar de 05 (cinco) metros ao longo da cerca a fim de permitir a preservação desta ou outras operações de conservação que se fizerem necessárias pelo DER/MG.

Art. 56. Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 57. Revogam-se as disposições em contrário, inclusive a Lei Municipal N° 958, de 08 de outubro de 1.985.

Passa Quatro, 23 de junho de 2003.

Wilson Siqueira
Prefeito Municipal