



Câmara Municipal de Paracatu

LEI COMPLEMENTAR N.º 121, DE 15 DE JULHO DE 2016.

Dispõe sobre o parcelamento do solo e a ordenação da expansão urbana no Município de Paracatu.

O Povo do município de Paracatu - Estado de Minas Gerais, por seus representantes decretou, e eu, em seu nome, no uso da atribuição legal que me confere o art. 86, IV, da Lei Orgânica Municipal, sanciono e promulgo a seguinte **LEI COMPLEMENTAR**:

CAPÍTULO I DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 1º. O parcelamento do solo em Paracatu será feito por meio de loteamento ou desmembramento e será regido por esta Lei, pela Lei Federal n.º 6.766, de 1979 e suas alterações.

§ 1º. Caso o parcelamento tenha área igual ou superior a 25 (vinte e cinco) ha, a aprovação somente será concedida mediante licença ambiental de instalação emitida pelo Conselho Estadual de Política Ambiental (COPAM), nos termos das Deliberações Normativas n.ºs 74, de 09 de setembro de 2004, e 58, de 28 de novembro de 2002.

§ 2º. Os loteamentos com área de até 25 (vinte e cinco) ha sujeitam-se ao controle por parte do órgão ambiental municipal, atendidos os critérios estabelecidos na legislação específica.

Art. 2º. Qualquer modalidade de parcelamento do solo se submeterá à aprovação prévia do Órgão Central do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, da Prefeitura Municipal de Paracatu.

§ 1º. SUPRIMIDO.

§ 2º. SUPRIMIDO.

§ 3º. Para efetivação do controle ambiental, deverão ser apresentados ao órgão municipal competente:

- I - Relatório de Controle Ambiental, RCA, constituído por diagnóstico sucinto da área e seu entorno, caracterização do empreendimento, identificação de impactos e propostas de medidas mitigadoras e compensatórias, se for o caso;**
- II - laudo geotécnico, assinado por profissional habilitado, comprovando capacidade de suporte do solo;**
- III - parecer do Instituto Estadual de Florestas, IEF, relativo ao meio biótico;**
- IV - anuência prévia do órgão ambiental competente, relativa à intervenção em Áreas de Preservação Permanente, APPs, se necessário;**
- VI - anuência prévia do órgão ambiental competente, relativa à outorga do direito do uso das águas, se necessário;**
- VII - manifestação dos órgãos de proteção ao patrimônio histórico, se necessário.**

§ 4º. A supressão de vegetação nativa em APP somente poderá ser autorizada em caso de utilidade pública ou de interesse social, nos termos da Resolução CONAMA nº 369, de 28 de março de 2006.

§ 5º. A supressão de vegetação em APP dependerá de autorização prévia do órgão, fundamentada em parecer técnico.

Art. 3º. O parcelamento do solo para fins urbanos somente será permitido nas Macrozonas Urbanas previstas na Lei do Perímetro Urbano.

§ 1º. Será considerado como uso urbano o parcelamento para fins de chacreamento de sítios e de lazer, submetendo-se a legislação urbana e tributária municipal.

§ 2º. A modificação do uso de propriedade rural para fins urbanos fica condicionada à certificação pelo Órgão Central do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão e prévia autorização do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, INCRA.

Art. 4º. Não será permitido o parcelamento de áreas:



Câmara Municipal de Paracatu

- I - necessárias à preservação ambiental, à defesa do interesse cultural ou paisagístico;
- II - sem condições de acesso por via do sistema viário oficial ou de atendimento por infraestrutura sanitária adequados;
- III - cujas condições geológicas não aconselhem a edificação;
- IV - que apresentem problemas de erosão em sulcos e voçorocas, até sua estabilização e recuperação;
- V - que tenham sido aterradas com material nocivo à saúde pública;
- VI - que apresentem condições sanitárias inadequadas devido à poluição, até a correção do problema;
- VII - alagadiças ou contíguas a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, sem a prévia manifestação das autoridades competentes, assegurando área não edificante mínima;
- VIII - alagadiças ou sujeitas à inundação, antes de serem tomadas providências para assegurar o escoamento das águas;
- IX - cuja declividade natural seja igual ou superior a 30% (trinta por cento), devendo estas serem consideradas áreas non aedificandi.

Parágrafo único. As áreas revestidas ou não com cobertura vegetal, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, de proteger o solo e de assegurar o bem-estar das populações humanas, definidas como Áreas de Preservação Permanente, serão redefinidas nos parcelamentos de acordo com as larguras mínimas estabelecidas pelo Código Florestal, Lei Estadual nº 14.309, de 19 de junho de 2002 regulamentadas pelo Decreto Estadual nº 43.710, de 08 de janeiro de 2004, que dispõe sobre as políticas florestais e de proteção à biodiversidade no Estado de Minas Gerais.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS DE LOTEAMENTO

Art. 5º. Os lotes atenderão aos seguintes requisitos urbanísticos:

- I - a área mínima de lotes será determinada de acordo com a tabela do Anexo I – Tabela de Áreas Mínimas de Lotes;
- II - quando forem lindeiros a vias de ligação regional a área mínima será de 500m² (quinhentos metros quadrados), com previsão de área de estacionamento interno ao lote;
- III - frente para via pública;
- IV - não pertencerem a mais de um loteamento;
- V - possuírem, sempre que possível, a orientação preferencial com o eixo longitudinal paralelo ao sentido leste/oeste e perpendicular ao sentido norte/sul (reta normal ao lote a 0° + 15° ou a 180° + 15° de orientação tomados no sentido horário).

Parágrafo único. No caso do inciso V deste Artigo, a orientação do lote deve priorizar que as maiores fachadas sejam voltadas para norte e sul, diminuindo a carga térmica resultante nas orientações leste (90°±15°) e oeste (270° + 15°).

Art. 6º. As quadras deverão ter extensão máxima de 250m (duzentos e cinquenta metros) e serem concordadas nas esquinas por um arco circular mínimo de 5m (cinco metros).

Art. 7º. As áreas públicas dos loteamentos atenderão aos seguintes requisitos urbanísticos:

- I - o percentual de áreas destinadas ao domínio público deverá ser de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser loteada, e transferido ao domínio público no ato do registro do parcelamento, incluindo ruas e calçadas;
- II - a localização das vias principais e das áreas destinadas a equipamentos públicos urbanos e comunitários e das áreas destinadas a espaços livres de uso público será determinada pelo Órgão Central do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão nas diretrizes, de acordo com o artigo 14 desta Lei, obedecidos os respectivos percentuais mínimos de destinação na gleba a ser loteada: a) 5% (cinco por cento) da(s) área(s) da gleba a ser loteada, destinada(s) a espaço(s) livre(s) de uso público; b) 10% (dez por cento) da(s) área(s) da gleba a ser loteada, destinada(s) a(s) área(s) a equipamentos públicos urbanos e comunitários;
- III - 30% (trinta por cento) da superfície de cada área destinada a equipamento público urbano ou comunitário, e transferida ao domínio público no ato de registro do parcelamento, apresentarão declividade natural do terreno menor ou igual a 15% (quinze por cento);
- IV - as áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários transferidas ao município terão, no mínimo, 12m (doze metros) de frente para logradouro público;
- V - as áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos e comunitários não poderão ser cortadas por cursos d'água, valas, linhas de transmissão, alta tensão ou qualquer tipo de área non aedificandi;
- VI - os espaços livres de uso público e as APPs que fizerem divisas com lotes serão separadas destes mesmos



Câmara Municipal de Paracatu

lotes por via de pedestre com largura mínima de 3m (três metros);

VII - as vias públicas de circulação se articularão com as vias adjacentes, existentes ou projetadas e aprovadas, formando um sistema hierarquizado conforme os parâmetros estabelecidos no Anexo II – Tabela de Parâmetros e Características Geométricas das Vias desta Lei;

VIII - as vias Arteriais deverão incorporar em sua seção transversal ciclovias;

IX - caso as vias existentes tenham dimensões menores que as exigidas, a articulação será feita por meio de rotatória ou praça.

§ 1º. Consideram-se equipamentos urbanos, os equipamentos públicos dos sistemas de: coleta e abastecimento de água, coleta e tratamento esgotos, limpeza pública e destinação final de resíduos, fornecimento de energia elétrica, telecomunicações, gás canalizado, segurança, circulação e transporte público.

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

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

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

§ 5º. Não serão aceitas no cálculo do percentual de áreas públicas:

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

II - as áreas não parceláveis e não edificáveis previstas no artigo 4º desta Lei nos incisos de I a IX.

§ 6º. Os terrenos com declividade de 30% (trinta por cento) a 100% (cem por cento) constantes da gleba a ser parcelada devem ser considerados como parte do parcelamento e devem obrigatoriamente receber tratamento paisagístico e anti erosivo adequado a ser entregue pelo proprietário na época da regularização do parcelamento.

§ 7º. Não serão computadas como áreas verdes as nesgas de terras, cantos de quadras e os canteiros centrais ao longo de vias ou dentro das rotatórias de tráfego.

Art. 8º. Nos parcelamentos realizados ao longo das faixas de domínio das rodovias, ferrovias e dutos, inclusive faixas de domínio de linhas de transmissão de energia elétrica e cursos d'água já canalizados, é obrigatória a reserva de faixa non aedificandi de 15m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica, onde será permitida a instalação de vias marginais.

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

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

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

Art. 9º. Nos parcelamentos de interesse social, de exclusiva iniciativa e responsabilidade da Prefeitura Municipal, serão permitidos os seguintes parâmetros:

I - lote mínimo de 150m² (cento e cinquenta metros quadrados), com frente mínima de 10m (dez metros), desde que a declividade natural do terreno seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) e as condições geológicas apresentadas garantam a estabilidade das edificações;

II - vias locais com seção transversal mínima de 12m (doze metros), pista de rolamento de 7m (sete metros) e passeio lateral mínimo de 2,5 m (dois metros e meio), de cada lado, desde que articuladas por via coletora com seção transversal mínima de 16m (dezesseis metros).

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, consideram-se de interesse social os parcelamentos destinados à população carente, cuja renda familiar não exceda 3,0 (três) salários mínimos.

§ 2º. OS Conjuntos habitacionais de interesse social, realizado mediante convênio de parceria com o município, poderão ser admitidas edificações de até 04 (quatro) pavimentos. **(AC) LC 133/2018.**



Câmara Municipal de Paracatu

Art. 10. Nos parcelamentos destinados exclusivamente ao uso industrial, com lotes iguais ou superiores a 2.000m² (dois mil metros quadrados), aplicam-se os seguintes requisitos:

- I - as áreas destinadas ao uso público somarão, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área total da gleba;
- II - das áreas mencionadas no inciso anterior, 5% (cinco por cento) serão destinados aos equipamentos urbanos e comunitários e a espaços livres de uso público;
- III - os parcelamentos destinados exclusivamente ao uso industrial serão separados de áreas vizinhas que forem destinadas ao uso residencial ou misto, por uma área verde efetivamente vegetada de, no mínimo, 20m (vinte metros) de largura, a qual será aceita no cálculo do percentual de áreas públicas.

Art. 11. Os parcelamentos a serem executados nas Macrozonas Urbanas se submeterão à aprovação do Órgão Central do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, o qual expedirá diretrizes considerando:

- I - os impactos do empreendimento sobre o Município;
- II - as condicionantes ambientais da área e do entorno;
- III - o sistema viário municipal;

CAPÍTULO III

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DOS LOTEAMENTOS

Art. 12. O parcelamento somente será admitido e aprovado se, de acordo com as diretrizes expedidas pelo Órgão Central do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão:

- I - subordinar-se às necessidades locais, inclusive quanto à destinação e utilização das áreas, de modo a permitir o desenvolvimento sustentável, conforme as diretrizes do Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Sustentável.
- II - não provocar sobrecarga na infra-estrutura já instalada.

Art. 13. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado solicitará ao Órgão Central do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, por meio da abertura de processo administrativo, a definição das diretrizes para o empreendimento, apresentando para este fim documentação, levantamentos, arquivos e projetos constantes no Anexo III - Elementos Constitutivos de Anteprojeto de Loteamento desta Lei.

Art. 14. Recebidas as informações relacionadas no artigo anterior, o Órgão Central do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, expedirá as diretrizes municipais no prazo máximo de 40 (quarenta) dias, as diretrizes do projeto a ser elaborado, de acordo com o planejamento municipal, que conterão:

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

§ 1º. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos, contados da data de sua expedição.

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

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

- I - informações apresentadas para solicitação das diretrizes;
- II - cópia das diretrizes municipais;
- III - certidão de registro do imóvel ou cópia autenticada da mesma;
- IV - certidão negativa de tributos municipais;
- V - certidão negativa de ônus reais sobre o imóvel, atualizada ou cópia autenticada da mesma;
- VI - cópia xerox da carteira de identidade e cadastro de pessoa física do(s) proprietário(s) ou representante(s) legal(is);



Câmara Municipal de Paracatu

VII - anotação de Responsabilidade Técnica, ART, do profissional responsável, referente ao projeto de parcelamento. Parágrafo único. Caso o(s) proprietário(s) ou representante(s) legal(is) seja(m) pessoa(s) jurídica(s), anexar contrato social ou alteração do mesmo.

Art. 16. Elaborado o anteprojeto, o interessado deverá encaminhar ao órgão ambiental competente para verificação da viabilidade ambiental e locacional do parcelamento.

§ 1º. Caso o parcelamento tenha área igual ou superior a 100 ha (cem hectares), a aprovação será concedida mediante Licença Ambiental de Instalação emitida pelo Conselho Estadual de Política Ambiental (COPAM), nos termos das Deliberações Normativas n.º 58, de 28 de novembro de 2002 e 74, de 09 de setembro de 2004.

§ 2º. Caso o parcelamento esteja sujeito ao controle ambiental municipal, deverá ser obtido o documento correspondente à Licença Prévia - LP no âmbito do município pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

Art. 17. Comprovada a viabilidade ambiental e locacional do parcelamento, a Prefeitura se pronunciará no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável uma única vez por mais 15 (quinze) dias, sobre a aceitação ou rejeição da concepção urbanística e sanitária do loteamento.

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

§ 2º. Transcorrido o prazo determinado sem manifestação da Prefeitura, o projeto será considerado aprovado.

Art. 18. Aceita a concepção urbanística e sanitária do loteamento, o interessado terá o prazo de 150 (cento e cinquenta) dias para elaborar os projetos executivos do loteamento conforme Anexo IV - Elementos Constitutivos do Projeto Executivo de loteamento, com as alterações, correções ou complementações solicitadas pela Prefeitura, podendo este prazo ser prorrogado por mais 90 (noventa) dias, sob pena de caducidade do requerimento.

Art. 19. O projeto final de loteamento composto dos projetos urbanístico e geométrico, devidamente assinados pelos proprietários e responsáveis técnicos registrados no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA e/ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, será entregue à Prefeitura no formato padrão, em 04 (quatro) vias, 03 (três) cópias impressas e assinadas pelos proprietários e pelos responsáveis técnicos e 01 (uma) cópia digital em formato (Dwg) na escala 1:1.000 ou 1:2.000 e será composto por:

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

II - certidão negativa dos tributos municipais;

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

§ 1º. Os projetos de loteamento serão elaborados em conformidade com as diretrizes expedidas pelo Órgão Central do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, normas municipais e condicionantes ambientais estabelecidas.

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

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

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

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

Art. 21. Obtida a autorização ambiental correspondente à fase de instalação, a Prefeitura examinará o projeto final completo e se pronunciará no prazo de 60 (sessenta) dias sobre a aceitação ou rejeição do projeto apresentado.

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



Câmara Municipal de Paracatu

§ 2º. Transcorrido o prazo determinado no caput deste artigo sem manifestação da Prefeitura Municipal, o projeto será considerado aprovado.

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

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

§ 1º. A aprovação será precedida da efetivação da garantia para execução das obras do loteamento, conforme artigo 25 desta Lei.

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

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

Art. 23. A modificação de loteamento, considerada aqui como desmembramento ou remembramento, corresponde à aprovação de um novo projeto, nos termos estabelecidos por esta Lei.

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

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

CAPÍTULO IV OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Art. 24. Em qualquer loteamento e/ou desmembramento é obrigatória a execução, pelo loteador e às suas expensas, das seguintes obras de urbanização, de acordo com os projetos aprovados pela Prefeitura, dentro do prazo máximo de 3 (três) anos:

- I - das vias de circulação interna e de articulação com a rede viária existente;
- II - da pavimentação de todo o sistema viário, incluso os passeios;
- III - da demarcação no local de todos os lotes, logradouros, áreas públicas e comunitárias;
- IV - posteamento com sinalização dos nomes de ruas;
- V - do sistema de abastecimento de água, de acordo com as normas e padrões técnicos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT, e pela empresa concessionária dos serviços;
- VI - do sistema de coleta e tratamento de esgotos sanitários, de acordo com as normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT e pela empresa concessionária dos serviços, nos termos do artigo 9º da Deliberação normativa COPAM nº 58, de 2002;
- VII - da infraestrutura para fornecimento de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com as normas e padrões estabelecidos pela ABNT e pela concessionária dos serviços;
- VIII - da arborização das vias, com plantio de, no mínimo, uma árvore em ambos os lados das ruas, a cada três lotes demarcados, e tratamento paisagístico das praças públicas;
- IX - de captação pluvial, de acordo com as normas e padrões estabelecidos pela ABNT e pela concessionária dos serviços.

§ 1º. Ambos os lados das vias onde existir lote e/ou terreno edificável será obrigatório a instalação de redes independentes de sistema de abastecimento de água e coleta de esgoto no eixo dos passeios.

§ 2º. Observadas as características do loteamento, a Prefeitura poderá exigir do loteador a execução de obras não discriminadas neste artigo, que sejam consideradas necessárias, tais como recuperação de áreas degradadas ou obras de contenção, devidamente comprovadas por laudo técnico específico.

§ 3º. Na execução de loteamentos de interesse social, a critério dos órgãos municipais competentes, poderão ser estabelecidas parcerias entre o Poder Público e o loteador, nas quais a Prefeitura executará parte das obras, recebendo em troca lotes a serem utilizados nos programas municipais de habitação, sendo que o valor dos lotes



Câmara Municipal de Paracatu

a serem recebidos equivalerá ao valor das obras executadas pelo Executivo Municipal.

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

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

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

§ 3º. O restante do depósito será restituído 1 (um) ano após a aceitação das obras do loteamento, conforme § 2º do artigo 26 desta Lei.

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

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

§ 6º. Caso a garantia oferecida não possa ser fracionada, a restituição integral se dará 01 (um) ano após a aceitação das obras do loteamento.

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

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

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

§ 3º. Transcorrido o prazo determinado sem manifestação da Prefeitura, as obras serão consideradas aprovadas.

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

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

CAPÍTULO V DO DESMEMBRAMENTO E DO REMEMBRAMENTO

Art. 28. Aplicam-se ao desmembramento e ao remembramento as condicionantes expressas nos artigos 6º e 8º, desta Lei. Parágrafo único. No caso do desmembramento aplica-se também o artigo 9º desta Lei.

Art. 29. Os desmembramentos não estão sujeitos à transferência, para o município, de áreas da gleba.

Art. 30. O pedido de aprovação de desmembramento ou remembramento será apresentado por meio dos seguintes documentos:

- I - requerimento assinado pelo proprietário da gleba, informando a que tipo de uso o desmembramento se destinará;
- II - título de propriedade do imóvel ou certidão atualizada de matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;
- III - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos



Câmara Municipal de Paracatu

respectivos comprovantes;

IV - certidão negativa de débitos municipais;

V - proposta de desmembramento ou remembramento, assinada pelo(s) proprietário(s) e pelo responsável técnico, no formato padrão em 04 (quatro) vias, 03 (três) cópias impressas e assinadas pelo(s) proprietário(s) e pelo responsável técnico e 01 (uma) cópia digital no formato em formato (Dwg) na escala 1:1.000, contendo a situação atual da gleba e a subdivisão pretendida para a gleba, na qual conste:

- a) a indicação de cursos d'água, nascentes, mananciais, áreas de servidão e non aedificandi, confrontações e divisas da área loteada e orientação;
- b) os lotes com numeração e dimensões;
- c) as vias lindeiras com as respectivas seções transversais cotadas;
- d) a projeção das edificações existentes, se for o caso; e) o comprovante da ART relativa aos projetos.

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

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

Parágrafo único. Os desmembramentos com área acima de 7.500m² (sete mil e quinhentos metros quadrados) propostos para áreas de interesse cultural, paisagístico e/ou ambiental, sujeitam-se ao controle ambiental por parte dos órgãos municipais competentes.

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

CAPÍTULO VI DOS CONDOMÍNIOS IMOBILIÁRIOS

Art. 33. A instalação de condomínios imobiliários destina-se a abrigar edificações residenciais assentadas em um terreno sob regime de co-propriedade.

Art. 34. A instalação de condomínios imobiliários dependerá de alvará e licenciamento ambiental do empreendimento, por parte do município.

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

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

§ 3º. O processo de aprovação e instalação de condomínio nas Macrozonas Urbanas ficam condicionados as mesmas regras de andamento processual administrativo, contidas no capítulo III desta Lei Complementar. "(AC LC 133/2018).

Art. 35. Não será permitida a instalação de condomínios imobiliários em áreas com as características descritas nos incisos I a IX do artigo 4º desta Lei.

Parágrafo único. Em áreas com as características descritas no inciso I do artigo 4º poderão ser instalados condomínios imobiliários, caso haja interesse público de ordem ambiental.

Art. 36. Os condomínios imobiliários deverão ser instalados nas Macrozonas Urbanas e não podem:

- I – ter área superior a 50 ha (cinquenta hectares);
- II - impedir a continuidade do sistema viário existente ou projetado;
- III - impedir o acesso público a bens de domínio da União, Estado ou Município.

Art. 37. Os condomínios imobiliários obedecerão às seguintes diretrizes:

- I - admitir apenas o uso habitacional e de lazer;
- II - ter fração ideal mínima de 6% (seis por cento), obedecendo o tamanho mínimo de cada lote de 360 m²;
- III - atender à taxa de ocupação máxima de 30% (trinta por cento);



Câmara Municipal de Paracatu

- IV - atender à taxa de permeabilidade de 50% (cinquenta por cento);
- V - prever o sistema de circulação de pedestres separado do sistema de circulação de veículos;
- VI - apresentar uma guarita com sanitário de, pelo menos, 4m² (quatro metros quadrados) na entrada do condomínio imobiliário;
- VII - elaborar um projeto de prevenção e combate a incêndios, aprovado pelo Corpo de Bombeiros;
- VIII - projetar e instalar um sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário;
- IX - projetar e implementar o sistema de coleta e disposição final de resíduos sólidos de acordo com o Plano Municipal de Gerenciamento de Recursos Sólidos Urbanos, PGRSU;
- X - reservar um espaço de lazer comum para os condôminos de no mínimo 10% (dez por cento) da área do condomínio;
- XI - apresentar uma Convenção de condomínio registrada no Cartório de Registros da Comarca.

Parágrafo único. As normas para instalação de condomínios imobiliários na Macro Zona Urbana serão regidas pela lei municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 38. Compete exclusivamente aos condomínios imobiliários:

- I - a coleta de lixo em sua área interna;
- II - as obras de manutenção e melhorias da sua infra-estrutura;
- III - equipamentos auxiliares e preventivos no combate a incêndios.

Art. 39. No processo de registro de condomínios imobiliários deverão ser transferidos ao Município 15% (quinze por cento) da gleba para uso público, em área fora dos limites condominiais, conforme os incisos II, III, IV, V, VI e VII do artigo 7º desta lei.

CAPÍTULO VII DA REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 40. São irregulares os parcelamentos:

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

Parágrafo único. A não execução do projeto aprovado no prazo constante do cronograma de execução implicará na caducidade da aprovação, cabendo à prefeitura a aprovação de prorrogação de prazo, devidamente justificada.

Art. 41. O loteador responsável por parcelamento irregular é obrigado a regularizá-lo.

Art. 42. Os parcelamentos irregulares executados até a publicação desta Lei devem atender ao percentual do inciso I do artigo 7º, sendo facultada a transferência deste percentual à Prefeitura em terreno não pertencente ao parcelamento. **Parágrafo único.** Quando não existir área livre no parcelamento irregular os percentuais previstos para transferência deverão se localizar o mais próximo possível da área a ser regularizada.

Art. 43. A regularização urbanística de loteamentos irregulares constará de:

- I - execução da planta urbanística do parcelamento, a partir do levantamento cadastral;
- II - aprovação da planta urbanística e dos projetos de infra-estrutura a serem executados;
- III - registro da planta urbanística do parcelamento, acompanhada de memorial descritivo e cronograma de execução de obras, se for o caso;
- IV - execução ou complementação das obras de infra-estrutura.

Art. 44. A regularização urbanística do parcelamento obedecerá aos padrões de desenvolvimento urbano municipal, atendendo aos requisitos urbanísticos expressos nos artigos 5º, 6º, 7º, 8º, e 9º, excetuando-se os casos de assentamentos irregulares de população de baixa renda, conforme o Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Sustentável, onde poderão ser adotados parâmetros urbanísticos inferiores aos estabelecidos no inciso I do artigo 5º e incisos I, II, III e VII do artigo 7º desta Lei Complementar, a serem determinados em lei específica para cada caso.

Parágrafo único. A Prefeitura apoiará tecnicamente as Associações de Moradores interessados em promover a regularização de loteamentos de interesse social localizados em Zona Especial de Interesse Social, ZEIS, conforme o Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Sustentável.



Câmara Municipal de Paracatu

CAPÍTULO VIII DAS INFRAÇÕES E DAS NORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 45. A execução de parcelamento sem aprovação do Executivo enseja a notificação de seu proprietário para paralisar imediatamente as vendas e/ou as obras, ficando ainda obrigado dar início a processo de regularização do empreendimento nos próximos 15 (quinze) dias úteis após ser notificado.

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

- I - pagamento de multa, no valor equivalente a 2,50 (duas virgula cinco) Unidades Financeiras Municipais, UFM, por metro quadrado do parcelamento irregular;
- II - embargo da obra, caso a mesma continue após a aplicação da multa, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras;
- III - multa diária no valor equivalente a 30 (trinta) UFM, em caso de descumprimento do embargo.

§ 2º. Caso o parcelamento esteja concluído e não seja cumprida a obrigação prevista no caput desse artigo, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

- I - pagamento de multa no valor equivalente a 2,50 (duas virgula cinco) UFM por metro quadrado do parcelamento irregular;
- II - interdição do local;
- III - multa diária no valor equivalente a 30 (trinta) UFM, em caso de descumprimento da interdição.

Art. 46. A falta de registro do parcelamento do solo enseja a notificação do proprietário para que dê entrada ao processo junto ao Cartório de Registro de Imóveis nos 5 (cinco) dias úteis seguintes após a notificação.

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

- I - pagamento de multa, no valor equivalente a 1,5 (uma virgula cinco) UFM por metro quadrado do parcelamento irregular;
- II - embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária equivalente a 30 (trinta) UFM.

Art. 47. A não conclusão da urbanização no prazo de validade fixado para o Alvará de Urbanização sujeita o proprietário do parcelamento ao pagamento de multa no valor equivalente a 100 (cem) UFM por mês, ou fração, de atraso.

Art. 48. A multa não paga dentro do prazo legal será inscrita em dívida, sendo que os infratores que estiverem em débito não receberão quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a Prefeitura Municipal, nem estarão aptos a participar de licitações, celebrar contratos de qualquer natureza, ou transacionar, a qualquer título, com a administração municipal.

Art. 49. Nos casos de reincidência, a multa será aplicada no valor correspondente ao dobro da anterior, sem prejuízo da aplicação cumulativa de outras sanções cabíveis.

Art. 50. Responderão solidariamente pela infração o proprietário do terreno, o responsável pelo empreendimento e quem, por si ou preposto, por qualquer modo, a cometer, concorrer para sua prática ou dela se beneficiar.

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 51. Não será vendido ou prometido à venda o lote oriundo de parcelamento não registrado em cartório

Art. 52. Todos os projetos de que trata esta Lei deverão ser executados por profissionais habilitados, comprovando-se esta habilitação pela apresentação de ART ou RRT.

Art. 53. O Cartório de Registro de Imóveis comunicará à Prefeitura Municipal os pedidos de registro de parcelamento e condomínios, além da necessária publicação na imprensa, não sendo permitido o registro de frações ideais de condomínios não aprovados pela Prefeitura Municipal ou o registro de frações ideais de terreno com localização, numeração ou metragem, caracterizando parcelamento do solo.



Câmara Municipal de Paracatu

Art. 54. A Prefeitura comunicará ao Cartório de Registro de Imóveis os casos de caducidade da aprovação de parcelamentos não executados no prazo constante do cronograma de execução, para que seja cancelada a respectiva matrícula.

Art. 55. Os prazos previstos nesta Lei contar-se-ão por dias corridos, não sendo computado o dia inicial e prorrogando-se para o primeiro dia útil o vencimento de prazo que incidir em sábado, domingo ou feriado.

Art. 56. Os licenciamentos concedidos na vigência das Leis anteriores para parcelamento cujas obras não tenham se iniciado até a data de promulgação desta Lei estão cancelados.

Art. 57. O Executivo expedirá os decretos, portarias, e demais atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das disposições desta Lei.

Art. 58. Fazem parte integrante desta Lei os seguintes Anexos:

Anexo I - Tabela de Áreas Mínimas de Lotes;

Anexo II - Tabela de Parâmetros e características geométricas das vias;

Anexo III - Elementos constitutivos do Anteprojeto de Loteamento;

Anexo IV - Elementos constitutivos do Projeto Executivo de Loteamento;

Anexo V - Glossário.

Art. 59. Os casos omissos e aqueles que necessitarem de avaliações específicas e a revisão e a atualização desta Lei serão analisados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável de acordo com procedimentos a serem regulamentados pelo Executivo.

Art. 60. Ficam revogadas as Leis Complementares nº 061, de 05 de janeiro de 2009, nº 70 de dezembro de 2009 e nº 97, de 18 de outubro de 2013.

Art. 61. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Paracatu - Minas Gerais, 15 de julho de 2016,
aos 217 anos de sua emancipação e aos 193 anos da independência do Brasil.

OLAVO REMÍGIO CONDÉ
Prefeito Municipal