



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS

Arquivo Público Vereador Ivan José Lopes

ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA DE MONTES CLAROS

FLASH

7189

Presidente da Mesa Diretora: Sebastião Ildeu Maia

Espécie: Projeto de lei

Categoria: Pendentes, rejeitados, sobrestados, prejudicados, retirados de pauta

Autoria: Executivo Municipal

Data: 23/01/2007

Descrição Sumária: PROJETO DE LEI Nº 001/2007. (RETIRADO). Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e loteamentos fechados no município de Montes Claros.

Controle Interno – Caixa: 27.5 **Posição:** 22 **Número de folhas:** 25

Observação: Este projeto possui um mapa que não foi digitalizado devido ao formato ser incompatível com a digitalizadora. Encontra-se no arquivo físico, disponível para pesquisa *in loco*.

Espécie: Ph
Categoria: Pendentes
ct: 27.5
ordem: 22
nº fol: 23 + 1 maysa



Câmara Municipal de Montes Claros

PROJETO DE LEI N° 001 /2007

AUTOR:

Executivo Municipal

ASSUNTO:

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e Loteamentos Fechados no
Município de Montes Claros.

MOVIMENTO

Entrada em – 23/01/2007

Comissão Legislação e Justiça

- 1 - REVISÃO DA RELATÓRIA DO DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO
- 2 - APROVADA
- 3 - FORAM MITAÇOADA EM 03.04.2007
- 4 -
- 5 -
- 6 -
- 7 -
- 8 -
- 9 -
- 10 -



MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS – MG.
PROCURADORIA JURÍDICA



*Ass. Danilo Moisés
23/01/07*
PROJETO DE LEI N° _____ /2007

**DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E
LOTEAMENTOS FECHADOS NO MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS.**

O Povo do Município de Montes Claros – MG, por seus representantes na Câmara Municipal, aprova e o Prefeito Municipal, em seu nome, sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - O Parcelamento do Solo para fins urbanos, obedecerá ao disposto na legislação federal, estadual e as normas constantes desta Lei, sendo admitido apenas nas áreas internas ao perímetro urbano definido na Lei nº 3.031 de 16 de julho de 2002.

Parágrafo único – As áreas externas ao perímetro urbano, não poderão ser loteadas para fins urbanos, exceto quando houver interesse público relevante, caso em que o Município deverá ampliar o perímetro urbano através de Lei específica, ouvido o INCRA- Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária.

Art. 2º - Os projetos de parcelamento do solo urbano dependerão sempre de prévia aprovação do Município, obedecendo ao disposto nesta Lei.

Art. 3º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante Loteamento e Desmembramento.

Parágrafo Único – O desdobra, o condomínio horizontal e remembramento obedecerão, no que couber, ao disposto nesta lei.

Art. 4º - Para os efeitos do disposto nesta Lei adotam-se as seguintes definições.

I – loteamento, é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

II – desmembramento, é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, sem qualquer alteração do sistema viário existente;

III – desdobra, é a subdivisão de lote produzido por operação de parcelamento anterior, visando a formação de novos lotes;

IV – remembramento, é o reagrupamento ou incorporação de lotes ou partes





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS – MG.

PROCURADORIA JURÍDICA



de lotes contíguos para constituição de novas unidades.

Art. 5º - O princípio norteador para a elaboração e aprovação de novos Projetos de Loteamento será o da continuidade dos padrões de urbanização, no caso de já existirem loteamentos aprovados em áreas adjacentes ao espaço urbano que se pretende lotear.

Parágrafo único. Referente ao *caput* deste artigo, o padrão de urbanização a ser adotado para o novo loteamento será sempre igual ou superior ao padrão do melhor loteamento adjacente.

CAPÍTULO II

DAS RESTRIÇÕES AO PARCELAMENTO

Art. 6º – Conforme disposto na Lei Federal e/ou Estadual acerca do parcelamento do solo urbano, não poderão ser loteados ou desmembrados os seguintes terrenos:

I – que constituam faixas marginais de estradas de ferro e rodagem, de linha de transmissão elétrica e telegráfica e de adutoras, ficando reservada uma faixa longitudinal para via de acesso com largura nunca inferior a 18m (dezesseis metros), contados desde o alinhamento dos lotes até a linha demarcatória da faixa de domínio ou servidão das respectivas concessionárias, salvo se faixa maior for determinada em legislação federal ou estadual, ou em instrução técnica específica emitida pelo setor competente da Prefeitura;

II – que constituam faixas marginais de drenos naturais (barrocas), numa largura mínima de 12m (doze metros) para cada lado, contados à partir do eixo da barroca;

III – que sejam cobertos total ou parcialmente por matas ou florestas, sem prévio consentimento da autoridade municipal competente, observadas as leis e as competências de órgãos federais e estaduais;

IV – que contenham jazidas minerais, verificadas ou presumíveis, assim como pedreiras, depósitos de minerais ou líquidos de valor industrial;

V – que constituam Setores Especiais, definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo;

VI – que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneadas;

VII – com declividade igual ou superior a 45% (quarenta e cinco por cento);

VIII – com declividade entre 30% (trinta por cento) e 45% (quarenta e cinco por cento), salvo se atendidas as exigências de ordem urbanística, de acordo com diretrizes traçadas pela Prefeitura ou quando se tratar de projeto oficial;

IX – onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

X – em áreas de preservação ecológica;

XI – em áreas em que a poluição impeça condições mínimas de assentamento humano, tais como lixões e outros.





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS – MG.

PROCURADORIA JURÍDICA



§ 1º - O parcelamento de glebas em que haja áreas de risco geológico está sujeito à elaboração de laudo geotécnico acompanhado da anotação de responsabilidade técnica no CREA/MG.

§ 2º - Não são aceitas no cálculo do percentual de terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários, e dos espaços livres de uso público, as áreas relativas às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica.

§ 3º – Poderão ser computadas como áreas verdes os canteiros centrais com mais de 20m (vinte metros) de largura ao longo das vias, exceto as avenidas sanitárias.

§ 4º - Com exceção do disposto no § 2º, o Município disporá sobre o aproveitamento das faixas marginais, referida nos incisos I e II deste artigo, que poderão ser computadas no cálculo de porcentagem de áreas públicas do sistema viário ou áreas verdes.

§ 5º - Nas áreas marginais dos córregos, riachos e rios do Município de Montes Claros, deverão ser preservadas faixas de 40m (quarenta metros) em ambas as margens, contadas a partir do eixo dos mesmos, não podendo conter edificações de qualquer espécie, exceto nos córregos em que houver seções definidas pela Secretaria Municipal de Planejamento.

§ 6º - O setor responsável pela aprovação de projetos de loteamentos poderá, ao fixar diretrizes, propor a retificação dos cursos d'água, antes de considerar as faixas marginais de 40 (quarenta) metros, conforme disposto no parágrafo anterior.

§ 7º - No caso do disposto nos incisos VI, VIII, IX, X, e XI deste artigo, caberá ao setor competente da Prefeitura Municipal informar sobre a viabilidade ou não do parcelamento pretendido, a partir de laudos técnicos expedidos por profissionais habilitados e apresentado pelo interessado.

Art. 7º – Os lotes não poderão ser cortados ou divididos por cursos d'água e nem poderão ser aterrados sem o prévio consentimento do órgão competente da Prefeitura.

Parágrafo Único. O arruamento de terrenos baixos, alagadiços ou sujeitos a inundações, somente será aprovado depois que o loteador aterrará-los e drená-los de acordo com diretrizes fixadas pela Secretaria Municipal de Planejamento.

CAPÍTULO III

DAS DIRETRIZES

Art. 8º - Antes da apresentação do projeto de loteamento ou desmembramento, o interessado deverá requerer ao Município a definição de diretrizes para o loteamento, desmembramento ou formação de loteamentos fechados, instruindo o pedido com os seguintes documentos:





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS – MG.

PROCURADORIA JURÍDICA



I – certidão atualizada negativa de ônus reais sobre o imóvel;
II – duas vias da planta topográfica do terreno com área delimitada na escala de 1:1.000 (um por mil), dela constando:

- a) relevo do solo, com curvas de nível de metro em metro;
- b) indicação do norte verdadeiro;
- c) o nome dos confrontantes;
- d) os cursos d'água, nascentes, fundo de vales, bosques, partes alagadiças, vias de comunicação, construções nas adjacências, linhas de transmissão de energia elétrica, adutoras, fios telegráficos e demais indicações topográficas, que possam caracterizar o imóvel;
- e) os arruamentos existentes nas áreas confinantes;
- f) planta de localização da área amarrada ao sistema viário existente;

III – a especificação dos equipamentos urbanos e serviços públicos existentes na área e adjacências, demonstrando as respectivas distâncias à área em questão.

Art. 9º - As diretrizes mencionadas no caput do art. 8º, serão fornecidas pela Secretaria Municipal de Planejamento após discussão e parecer da Comissão de Diretrizes para Parcelamento, definidas com base nos dispositivos legais, e terão entre outros, os seguintes objetivos:

- a) definir correções de terrenos necessários à implantação de loteamento;
- b) compatibilizar o projeto proposto com os planos e a legislação existentes;
- c) definir critérios para a escolha e localização das áreas de uso comunitário (área verde e institucional);
- d) definir normas para compatibilizar o projeto proposto com as áreas adjacentes ou contíguas;
- e) fixar os serviços básicos obrigatórios para a aprovação e implantação do loteamento.

§1º . A Comissão de Diretrizes para Parcelamento citada no caput deste artigo será constituída por representantes dos seguintes órgãos municipais:

- a) Secretaria de Planejamento e Coordenação;
- b) Secretaria de Serviços Urbanos;
- c) Secretaria de Meio Ambiente;
- d) TRANSMONTES.

§2º. A Comissão de Diretrizes para Parcelamento será regulamentada por Decreto Municipal.

Art. 10 – Deverá ser exigido para a fixação das diretrizes, um estudo





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS – MG.

PROCURADORIA JURÍDICA



demonstrativo da possibilidade da integração da área com o arruamento do sistema viário existente.

Art. 11 – As diretrizes serão apresentadas em um relatório, em duas vias, uma das quais será repassada ao interessado.

§ 1º - Sempre que necessário, as diretrizes serão lançadas nas plantas topográficas.

§ 2º - O prazo máximo para o estudo e comunicação das diretrizes será de 30 (trinta) dias, deduzindo-se eventuais atrasos verificados por responsabilidade da parte interessada.

§ 3º - As diretrizes traçadas vigorarão pelo prazo de 2 (dois) anos, contados da data de seu estabelecimento pela Secretaria Municipal de Planejamento e, poderão ser alteradas durante a tramitação do processo de aprovação do projeto, se exigirem novas circunstâncias de ordem urbanística ou de interesse público.

CAPÍTULO IV

DOS REQUISITOS TÉCNICOS E URBANÍSTICOS

Seção I

Dos Requisitos Técnicos

Art. 12 – Nos projetos de parcelamento do solo, o levantamento topográfico será amarrado à rede de triangulação do Município, consubstanciada na Planta Cadastral, escala 1:2000 (um por dois mil), elaborada com base em restituição estereofotogramétrica, devendo ainda, constar de todas as plantas, a orientação do norte verdadeiro.

Art. 13 – Os marcos do alinhamento e nivelamento deverão ser de concreto, com seção mínima de 10 cm x 10 cm (dez por dez centímetros) e comprimento mínimo de 60cm (sessenta centímetros) e serem localizados nos cruzamentos, ângulos e curvas do projeto.

Art. 14 – Todas as peças que constituem o projeto deverão ser assinadas pelo proprietário e pelo autor, constando, expressamente, nas mesmas, o registro deste no CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e na Prefeitura Municipal.

Art. 15 – As pranchas do projeto devem obedecer às normas indicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS – MG.

PROCURADORIA JURÍDICA



§1º - As pranchas nunca poderão exceder ao formato A-0 da ABNT (841mm x 1189mm).

§2º - Para terrenos de maior dimensão, as plantas deverão ser divididas em pranchas, que não excedam ao formato A-0 da ABNT.

§3º - No caso do parágrafo anterior, será apresentado o plano geral do parcelamento, em escala menor.

§4º - Os projetos poderão ser apresentados em disquete, CD-ROM ou pela Internet, por e-mail, conforme regulamento específico expedido pelo chefe do Poder Executivo.

Art. 16 – O memorial descritivo deverá ser circunstaciado, com informações precisas sobre as características do projeto, contendo, pelo menos, o seguinte:

- I – a descrição sucinta do projeto, com suas características e destinações;
- II – a indicação das áreas públicas (sistema viário, de uso institucional e espaços livres) e áreas remanescentes;
- III – o número de lotes e/ou residências;
- IV – a especificação dos serviços a serem executados no loteamento e o respectivo cronograma de execução.

Art. 17 – A nomenclatura dos loteamentos, ruas e praças será estabelecida pelo Poder Público Municipal.

§ 1º – É expressamente vedado dar a qualquer loteamento ou logradouro público nome de pessoas vivas, de organização ou associações.

§2º - Os novos loteamentos serão caracterizados pela expressão **LOTEAMENTO**, ficando excluídas outras nomenclaturas.

Seção II

Dos Requisitos Urbanísticos

Art. 18 – Para as áreas públicas dos loteamentos, ficam estabelecidos os seguintes critérios mínimos para seu dimensionamento, observando o que determina o § 1º do Art. 4º, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e a Lei 9.785 de 29 de janeiro de 1999:

I – Sistema viário (avenidas, ruas, etc) mínimo de 17,5% (dezessete e meio por cento) da área total;

II – Espaços livres (áreas verdes e áreas de lazer) – mínimo de 10% (dez por





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS – MG.

PROCURADORIA JURÍDICA



cento) da área total;

III – Áreas de uso institucional (destinadas a equipamentos da administração pública, saúde, educação, cultura, etc) – mínimo de 7,5% (sete e meio por cento) da área total.

§ 1º - A localização e uso dos espaços livres e das áreas institucionais será indicada pelo setor competente da Prefeitura.

§ 2º - As áreas indicadas nos incisos II e III deverão necessariamente ser confinantes com o sistema viário do loteamento, em pelo menos um acesso.

§ 3º - As áreas reservadas para uso institucional não poderão ser indicadas em terrenos que dificultem e onerem as edificações.

§ 4º - Uma vez apreciado o projeto, as áreas institucionais e espaços livres serão reservados exclusivamente para os fins previstos neste artigo e serão objeto de Escritura Pública, a favor do Município efetuada pelo loteador.

§5º - As áreas públicas constantes no inciso II e III poderão, à critério do Município, ter apenas um único tipo de uso, ou seja, serem agrupadas para uso único com espaço livre ou institucional.

Art. 19 – Nos casos de desmembramentos além de destinar ao município as áreas públicas, no total de 35 % (trinta e cinco por cento) o Empreendedor ou Loteador deverá recolher à Fazenda Pública o valor equivalente ao percentual de custos da infra-estrutura.

Art. 20 – Cada lado da quadra não poderá ser superior a 300 (trezentos) metros.

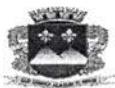
§1º – Poderão haver quadras distintas às estipuladas no artigo anterior quando se tratar de área não-residencial.

§2º - Serão admitidos projetos de superquadras, de acordo com os conceitos de unidades de vizinhança, podendo o setor próprio do Município, expedir normas especiais para a sua aprovação.

§3º - No caso de remanejamento de lotes as ruas poderão ser remanejadas desde que as áreas das mesmas fiquem iguais ou maior que aquelas aprovadas anteriormente.

Art. 21 – Ressalvadas as exceções previstas no Art. 4º da lei 6766, de 19 de dezembro de 1979, os lotes urbanos deverão ser dimensionados de acordo com os seguintes modelos de parcelamento, conforme localização no Anexo I, constante desta Lei:





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS – MG.

PROCURADORIA JURÍDICA



I – MPI	Área mínima	125,00 m ²
	Testada mínima	5,00 m
	Testada mínima para lotes de esquina	10,00 m

a) Nos casos de interesse do Município, para atender conjuntos residenciais populares, os lotes poderão ter área mínima de 125,00 m², com testada mínima de 5,00 m.

II – MPII	Área mínima	300,00 m ²
	Testada mínima	10,00 m
	Testada mínima para lotes de esquina	12,00 m

III – MPIII	Área mínima	450,00 m ²
	Testada mínima	15,00 m

§1º- Os lotes não retangulares deverão ter área mínima de 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados).

§2º - Os modelos de parcelamento permitidos, para cada área do perímetro urbano estão demonstrados no ANEXO I, constante desta Lei.

Art. 22 – O sistema de vias de comunicação, com a respectiva hierarquia deverá adaptar-se às condições topográficas do terreno, devendo seu dimensionamento ajustar-se à natureza, uso e densidade das áreas servidas, observando-se os seguintes critérios:

- I – avenidas: largura mínima de 24m (vinte e quatro metros);
- II – ruas distribuidoras e coletoras: largura mínima de 18m (dezoito metros);
- III – ruas de acesso ou locais: largura mínima de 12m (doze metros);
- IV – ruas sem prolongamento: largura mínima de 10m (dez metros) e extensão máxima de 120m (cento e vinte metros), e 10m (dez metros), no mínimo de raio, para a construção do retorno, com dimensões que permitam a inscrição de um círculo com raio mínimo de 10m (dez metros).

§ 1º - O logradouro público destinado à circulação de pedestres e veículos será dotado de calçadas laterais ou espaços a elas destinadas (passeio).

§2º - A largura total dos passeios deverá corresponder a no mínimo 2/5 (dois quintos) da largura total da via considerada.

§3º - Para todas as vias, a declividade máxima será de 15% (quinze por cento).

§4º - A declividade mínima para todas as vias de comunicação será de 1,5% (um e meio por cento), assegurando-se o escoamento das águas.

§5º - Na elaboração dos projetos de loteamento ou desmembramento





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS – MG.

PROCURADORIA JURÍDICA



deverá ser observada uma distância máxima de 500m (quinhentos metros) entre as Avenidas e/ou vias coletoras e distribuidoras; considerando nestes termos, as vias projetadas e as existentes.

§6º - No cruzamento de vias públicas, os dois alinhamentos dos meios fios deverão ser concordados por um arco de circunferência, conforme tabela do ANEXO II.

§7º - As disposições do parágrafo anterior não se aplicam aos cruzamentos enviesados, que ficam subordinados a outros critérios, segundo o setor competente da Prefeitura Municipal.

§8º - Os lotes de esquina deverão ter um chanfro mínimo de 3,00 metros, conforme preceitua o art. 73 do Código de Obras e Edificações do Município de Montes Claros, Lei nº 3.032, de 16 de julho de 2.002.

CAPÍTULO V

DA APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DO PROJETO

Art. 23 – Elaborado o projeto definitivo, com fundamento na fixação das diretrizes fornecidas pelo setor competente da Prefeitura, o interessado solicitará sua aprovação, juntando os seguintes documentos:

I – planta do loteamento em escala 1:1000 (um por mil), contendo cotas das larguras de passeio e caixas de todos os logradouros, em 04 (quatro) vias, sendo uma delas em papel vegetal, e ainda uma versão em CD-ROM ou disquete contendo as seguintes indicações:

- a) o relevo do solo por meio de curvas de nível de metro em metro;
- b) os cursos d'água, bosques, matas, partes alagadiças, mananciais, vias de comunicação confinantes, construções, linhas de transmissão de energia, linhas telegráficas, adutoras, redes de esgoto e demais indicações que caracterizam o imóvel;
- c) o sistema de escoamento das águas pluviais e respectivas redes, quando for o caso;
- d) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento;
- e) as vias públicas espaços livres e acessórios;
- f) as dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;
- g) os espaços vazios devidamente cotados;
- h) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração dos lotes e quadras;
- i) o norte verdadeiro;
- j) as ruas ou estradas existentes ou projetadas que compõem o sistema viário da cidade ou do Município, relacionados com o loteamento ou desmembramento pretendido





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS – MG.

PROCURADORIA JURÍDICA



a serem respeitados;

l) croqui de localização do loteamento em relação a malha viária do Município;
m) Perfis longitudinais das vias (grade), tirados das linhas dos eixos de cada via pública ou praça, em 3 (três) vias na escala 1:1000 (um por mil) na horizontal, e 1:100 (um por cem) na vertical, em se tratando de terrenos acidentados;

n) Seções transversais de todas as vias e praças, em número suficiente para cada uma delas, na escala 1:200 (um por duzentos), em 3 (três) vias, em se tratando de terrenos acidentados;

o) Quadro estatístico contendo a área total do terreno, as áreas públicas abrangendo o sistema viário, áreas verdes, institucionais e de uso habitacional, especificando os respectivos dimensionamentos;

p) Memorial descritivo contendo a relação das quadras, lotes, áreas remanescentes e respectivas áreas;

II – comprovante do pagamento das taxas de aprovação do projeto de parcelamento;

III – modelo de contrato padrão da Promessa de Compra e Venda de lotes, contendo as seguintes cláusulas:

a) declaração das restrições urbanísticas do loteamento ou desmembramento, quando houver;

b) declaração dos itens de infra-estrutura a serem implantados, com os respectivos prazos para implantação;

c) disposição relativa à obrigação de depositar junto aos cofres Municipais pelo comprador ou loteador o pagamento das prestações do imóvel, conforme previsto no § 2º do art. 32, quando houver decorrido o prazo da realização das obras de urbanização, sem a devida conclusão;

IV – documentos exigidos nos incisos I, II, III e IV do Art. 18 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 24 – O prazo máximo para a aprovação do projeto e expedição do alvará de licença para início das obras é de 60 (sessenta) dias, contados da data do respectivo protocolo na Prefeitura, descontados os dias que o Projeto for retirado para correções.

Parágrafo Único. A aprovação será feita em duas etapas, sendo que na primeira etapa será aprovado provisoriamente os arruamentos, que deverão ser locados no terreno com seus respectivos marcos, e após, na segunda etapa, será feita a aprovação definitiva, em planta, com as dimensões reais.

Art. 25 – A prefeitura, através do seu Setor Competente, não poderá aprovar o parcelamento do solo sem antes ter comprovado e dado o visto no lançamento das áreas





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS – MG.
PROCURADORIA JURÍDICA



públicas no Patrimônio Municipal, para efeito do disposto no Art. 18 desta Lei e no Art. 22, da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 26 - A aprovação de loteamento ou desmembramento obedecerá as prescrições contidas no Art. 12, da Lei 6766, de 19 de dezembro de 1979 e no Decreto Estadual nº 20.791, de 08 de setembro de 1980, quando for o caso.

§1º - A aprovação referida neste artigo instruirá o pedido de inscrição imobiliária do parcelamento do solo, com os documentos exigidos em Lei.

§2º - O loteador se obriga a comprovar perante à Prefeitura a inscrição do parcelamento, no Cartório de Registro de Imóveis.

§3º - A comprovação de que trata o parágrafo anterior dar-se-á até 30 (trinta) dias após a efetuação da inscrição e mediante certidão do oficial do Registro de Imóveis.

§4º - Decorrido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias sem que tenha sido comprovada a inscrição do loteamento, desmembramento, desdobro, remembramento ou loteamento fechado, no Cartório de Registro de Imóveis, fica automaticamente cancelada sua aprovação.

Art. 27 – Em qualquer tempo poderão ser alterados os planos de loteamento ou desmembramento de terrenos aprovados pela Prefeitura, desde que se observe, na aprovação dos novos projetos, as disposições da presente Lei e haja anuênciia prévia dos titulares de direito sobre os lotes vendidos ou prometidos à venda.

Parágrafo Único – O interessado na alteração deverá juntar ao requerimento os documentos previstos no Art. 24 desta Lei, e cópia do edital publicado no Órgão Oficial do Estado, uma vez, com antecedência de 30 dias, e 2 (duas) vezes, com a mesma antecedência, em jornal de circulação local.

CAPÍTULO VI DAS EXIGÊNCIAS DA INFRA-ESTRUTURA

Art. 28 - Os loteamentos ou desmembramentos deverão manter o padrão de urbanização do melhor loteamento contíguo, mediante a implantação dos serviços e obras a serem especificados, durante a fixação das diretrizes fornecidas pela Secretaria Municipal de Planejamento.

Art. 29 - São os seguintes serviços e obras à cargo do interessado no parcelamento do solo urbano:

- I – abertura e terraplanagem de todas as ruas, avenidas e praças;
- II – demarcação dos lotes e quadras;





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS – MG.
PROCURADORIA JURÍDICA



III – obras de escoamento de águas pluviais;

IV – contenção de encostas;

V – colocação de meio-fio;

VI – implantação de rede de distribuição de água potável, de acordo com projeto aprovado pela concessionária do serviço;

VII – implantação de rede coletora de esgotos, de acordo com projeto aprovado pela concessionária do serviço;

VIII – implantação dos ramais de ligação de água e de esgoto em todos os lotes;

IX – implantação de rede de distribuição de energia e iluminação elétrica, de acordo com projetos aprovados pela concessionária do serviço;

X – encascalhamento compactado das vias públicas;

XI – pavimentação das vias públicas com um dos seguintes materiais: poliédrico, asfáltico ou placas de concreto;

XII – colocação dos marcos de alinhamento e nivelamento, conforme art. 12 desta Lei.

§1º - O tipo de pavimentação a ser implantado será determinado pelo padrão do melhor loteamento contíguo.

§2º - A Prefeitura, ouvido o setor competente, no intuito de incentivar a prática do loteamento em áreas de interesse do Município, poderá em ato administrativo próprio, substituir a exigência de pavimentação pelo encascalhamento das vias públicas;

§3º - A contenção de encostas e a drenagem pluvial serão exigidos apenas quando critérios técnicos assim o determinarem.

§4º - Comprovada a impossibilidade da implantação da rede de água, esgoto e/ou energia elétrica na área que se pretende lotear, o projeto de loteamento não será aprovado.

§5º - A certidão comprobatória da aprovação dos projetos de redes coletoras de esgotos e redes de distribuição de água, emitidas pela concessionária dos serviços, será obrigatoriamente anexada ao processo da aprovação definitiva do projeto.

CAPÍTULO VII

DOS PRAZOS E GARANTIAS

Art. 30 - Antes da aprovação do projeto definitivo do loteamento ou desmembramento, o proprietário assinará termo de compromisso, obrigando-se-à:

I - pagar o custo das obras e serviços de urbanização do imóvel loteado ou desmembrado ou realizá-los sob sua responsabilidade, de acordo com autorização do setor





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS – MG.
PROCURADORIA JURÍDICA



competente da Prefeitura, no prazo legal, observadas as suas diretrizes;

II – facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura na execução das obras e serviços;

III – não alienar os terrenos enquanto não der cumprimento às exigências de urbanização, e quando forem os mesmos objetos de promessa de compra e venda, fazer constar do respectivo contrato a obrigação do vendedor de concluir as obras de urbanização no prazo estipulado pela administração municipal.

Art. 31 – O prazo para execução das obras e serviços para implantação de loteamento ou desmembramento será fixado pelo setor competente da Prefeitura não podendo exceder a 04 (quatro) anos, contados da assinatura do termo de compromisso.

Art. 32 – Aprovado o projeto, para garantia das obrigações assumidas, o loteador fará uma caução correspondente a no mínimo 1/3 (um terço) dos lotes do projeto, a serem escolhidos pelo setor competente da Prefeitura.

§1º - No caso do caput deste artigo a caução, bem como a licença, serão proporcionais às etapas do projeto.

§2º - O Município poderá exigir do loteador ou do compromissário comprador, quando houver decorrido o prazo da realização das obras de urbanização, sem a devida conclusão, que o pagamento das prestações do preço do imóvel loteado e já prometido à venda, seja depositado junto a municipalidade para reforço de garantia ou aplicação na execução das obras.

§3º - O loteador fará constar dos contratos de compromisso de compra e venda, cláusula que assegure o cumprimento do disposto no parágrafo anterior, valendo neste caso, o recibo de depósito na Prefeitura, como prova de quitação da prestação respectiva.

CAPÍTULO VIII

DAS EXIGÊNCIAS PARA PARCELAMENTO COM FINS SOCIAIS

Art. 33 – Nos projetos para construção de conjuntos habitacionais ou de loteamentos populares, de propriedade do Município ou de entidades de direito público, a Prefeitura, ouvidos os órgãos técnicos através do seu setor competente, poderá expedir normas especiais que deverão integrar o decreto de aprovação;

Art. 34 – Os projetos de loteamento ou desmembramento propostos por particulares, classificados pelo Município como de interesse social relevante, poderão ser implantados com as exigências de infra-estrutura restritas aos seguintes serviços e obras:

I – abertura e encascalhamento das vias de circulação;





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS – MG.

PROCURADORIA JURÍDICA



- II – demarcação dos lotes, quadras e logradouros públicos;
- III – obras de escoamento de águas pluviais quando necessárias;
- IV – implantação da rede de água potável, conforme projeto aprovado pela concessionária do serviço.
- V – colocação de meios-fios.

§1º - Os demais serviços e obras de infra-estrutura exigidos nesta Lei serão implantados gradativamente pelo Município, quando os loteamentos estiverem efetivamente ocupados por edificações.

§2º - Em pagamento pela infra-estrutura assumida pelo Município, o proprietário do loteamento doará 15% dos lotes ao Município, que serão usados no programa Municipal de Habitação.

CAPÍTULO IX

DOS LOTEAMENTOS FECHADOS

Art.35- Para os efeitos desta lei entende-se por Loteamento Fechado aquele que seja cercado ou murado no todo ou em parte do seu perímetro, compreendendo as seguintes situações específicas :

I- loteamentos fechados a serem implantados no Município a partir da presente lei;

II- loteamentos fechados implantados no Município de Montes Claros anteriores a esta lei e que deverão observar as disposições constantes nesta Lei para fins de regularização;

III- loteamentos abertos implantados que venham a tornar-se fechados, total ou parcialmente, nos termos desta lei.

Parágrafo único - Entende-se por parcial, para os fins dispostos no inciso III deste artigo, o fechamento de rua isolada ou conjunto de ruas contidas no mesmo loteamento aberto, visando a segurança dos moradores e proprietários dos lotes compreendidos na porção territorial.

Art.36 - O loteamento fechado poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, obedecendo ao disposto nas leis federais 6.766/79 e 9.785/99 e das demais exigências estaduais e municipais.





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS – MG.

PROCURADORIA JURÍDICA



Art. 37- Todas as áreas públicas de lazer e as vias de circulação compreendidas no perímetro interno a ser fechado serão objeto de permissão de uso.

§1º- As vias de circulação compreendidas no fechamento deverão ser de uso exclusivamente residencial, não podendo em qualquer hipótese obstruir o acesso a estabelecimentos comerciais ou industriais.

§2º- Na hipótese de loteamento fechado a ser implantado, as vias de circulação que serão objeto de permissão de uso deverão ser definidas por ocasião de aprovação do loteamento.

§3º- As áreas destinadas a fins institucionais e verdes, nos termos desta Lei, deverão estar situadas externa e contiguamente ao loteamento.

§4º- As áreas de lazer e de jardins de uso restrito ao loteamento não poderão ser consideradas no percentual de áreas públicas, nos termos desta lei.

§5º- A permissão de uso de ruas de loteamentos já existentes a serem fechados será obrigatoriamente onerosa.

Art. 38- As vias de circulação, definidas por ocasião da aprovação do loteamento, serão objeto de permissão de uso por tempo indeterminado, podendo ser revogado a qualquer momento pelo Município, no caso de necessidade comprovada e não implicando ressarcimento.

Parágrafo único. A permissão de uso referida nesta lei será outorgada ao loteador ou a associação de proprietários, independente de licitação.

Art.39- O Município de Montes Claros fica autorizado a outorgar o uso de que trata o artigo anterior, nos seguintes termos:

§1º- A permissão de uso será formalizada por decreto do poder executivo.

§ 2º- A outorga da Permissão de Uso somente será concedida após registro do loteamento no Cartório de Imóveis.

§ 3º- No decreto deverão constar todos os encargos relativos a manutenção e a conservação dos bens públicos em causa.

§ 4º- A permissão de uso será outorgada ao loteador ou a associação dos proprietários do loteamento fechado.





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS – MG.
PROCURADORIA JURÍDICA



Art. 40- A implantação do loteamento não poderá interromper o sistema viário existente.

Parágrafo único. Quando as diretrizes viárias definidas pelo Município seccionarem a gleba objeto de Projeto de Loteamento Fechado deverão estas vias estarem liberadas para o Tráfego, sendo que as porções remanescentes poderão ser fechadas.

Art. 41 - Nenhum lote do Loteamento Fechado, após aprovação desta Lei, poderá ter fundos para a via pública, deverão as vias que circulam o loteamento fechado conter lotes que não farão parte da área fechada do loteamento, com frente para estas vias e limitando nos fundos com os lotes do loteamento fechado.

Art. 42- A área do loteamento fechado fica limitada a área máxima de quadra permitida, incluindo os lotes que deverão ter frente para a via pública aberta e que não farão parte do Loteamento fechado.

Parágrafo único. O comprimento máximo para a quadra permitida não poderá exceder a 300 (trezentos) metros e o loteamento fechado terá o tamanho máximo de 60.000 (sessenta mil) metros quadrados.

Art. 43- As despesas do fechamento do loteamento, bem como toda infra-estrutura e sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade do loteador ou da associação de proprietários do loteamento.

Art.44- Quando da descaracterização do loteamento fechado com abertura do uso ao público das vias de circulação, as mesmas passarão a integrar normalmente o sistema viário do município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus, sendo que a retirada do muro de fechamento, quando for o caso, e pelos encargos decorrentes será do loteador ou da Associação de proprietários.

Art. 45- Será de inteira responsabilidade do loteador e/ou da associação dos proprietários a obrigação de desempenhar:

- I- os serviços de poda e manutenção das árvores quando necessário;
- II- a manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de transito;





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS – MG.

PROCURADORIA JURÍDICA



III- coleta e remoção de lixo domiciliar que deverá ser depositado em local apropriado na portaria onde houver recolhimento da Coleta Pública;

IV- limpeza das vias de circulação em permissão de uso ao loteamento fechado;

V- prevenção de Sinistros;

VI- os demais serviços que fizerem necessários a conservação manutenção e utilização do loteamento;

VII- garantir a ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pelo bem estar da população.

§1º- A assunção da responsabilidade de conservação e manutenção pela associação de proprietários de lotes não isenta do pagamento dos tributos incidentes sobre os respectivos imóveis.

§2º- O loteador, bem como a associação de proprietários a fim de dar cumprimento aos incisos deste artigo e sob sua responsabilidade, poderá firmar convênios ou contratar com órgãos públicos ou entidades privadas.

§3º- A manutenção e conservação dos serviços de infra-estrutura referente ao abastecimento de água, esgotamento sanitário e iluminação pública serão de responsabilidade das concessionárias ou autarquias públicas correspondentes.

Art. 46- Quando o loteador ou a associação dos proprietários se omitirem na prestação dos serviços relacionados no art. 45, compete ao Município assumí-los, determinando o seguinte:

I- perda do caráter de loteamento fechado;

II- pagamento de multa no valor de 1/12 (um doze avos) da UPF, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento fechado.

§1º- Quando o Poder Público determinar a retirada de benfeitorias tais como o fechamento, portarias e outros, estes serviços serão de responsabilidade dos proprietários.

§2º. No caso do parágrafo anterior, não sendo executados no prazo determinado, compete ao Município a execução, ficando a cargo do Loteador ou a associação de proprietários o ressarcimento dos custos das benfeitorias .





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS – MG.

PROCURADORIA JURÍDICA



§3º- Na hipótese de descaracterização do loteamento fechado através da abertura ao uso público das áreas objeto de concessão de uso, as mesmas reintegrarão ao sistema viário e de lazer do município, assim como as benfeitorias executadas, sem que assista à Associação de Proprietários qualquer direito a indenização.

§4º- Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a permissão de uso segundo esta lei, não caberá a associação de proprietários qualquer indenização ou resarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

Art.47- As diretrizes do loteamento fechado serão fixadas pela Comissão de Diretrizes para Parcelamento, de acordo com o art.9º desta Lei.

Art. 48- As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo deverão atender as exigências das Leis Municipais 3.031/02 e 3.510/05, Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art.49- Após decreto de Outorga da Concessão de Uso, a utilização das áreas públicas internas ao loteamento, respeitados os dispositivos legais vigentes, poderão ser objeto de regulamentação própria da associação de proprietários, enquanto vigorar a citada permissão de uso.

Art.50- O contrato padrão de compromisso de compra e venda dos lotes compreendidos no perímetro fechado do loteamento, mesmo daqueles loteamentos que venham a ser regularizados, deverão prever expressamente a obrigação do adquirente em contribuir para a manutenção das vias, logradouros e demais bens públicos em permissão de uso.

Art.51- No ato do requerimento de implantação de regularização de loteamento fechado, bem como de fechamento total ou parcialmente aberto, deverá a associação de proprietários ou loteador apresentar os seguintes documentos:

I – documentos comprobatórios da propriedade de todos os lotes compreendidos na área do fechamento;

II – anuênciam de no mínimo 80% (oitenta por cento) dos proprietários dos lotes compreendidos na área do fechamento;

III – descrição sucinta do tipo de fechamento a ser procedido, bem como as eventuais alterações estruturais a serem instaladas, tais como portarias, guaritas, muros;





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS – MG.

PROCURADORIA JURÍDICA



IV- Croqui indicativo, baseado no parcelamento aprovado, descrevendo a área a ser fechada;

V- Cópias autenticadas de todos os documentos de constituição da associação de moradores;

VI- Cópia do Contrato padrão que trata o artigo anterior dessa lei.

CAPÍTULO X

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 52 – Nos loteamentos classificados pela Prefeitura como de interesse social relevante, a destinação de áreas institucionais e espaços livres (áreas verdes) poderão ser reduzidas para até 31% (trinta e um por cento).

Art. 53 – As disposições desta Lei são também aplicáveis nas sedes dos distritos e povoados do Município de Montes Claros, nas áreas que sejam inscritas em um perímetro medindo 500 (quinquages) metros à partir dos atuais limites dos arruamentos.

Art. 54 – Nenhuma gleba urbana, poderá ser loteada ou desmembrada em lotes de áreas inferiores às estabelecidas nesta Lei, salvo para a anexação a outros lotes ou terrenos contíguos.

Art. 55 – Todos os lotes urbanos que foram parcelados antes desta lei, desde que o fato seja devidamente comprovado, poderão ter sua situação fundiária legalizada desde que se encontrem de acordo com as normas estabelecidas pela legislação específica de regularização fundiária municipal.

Art. 56 – Além das punições previstas no Art. 50, da Lei Federal 6.766/79, incorrerá em multa de 1000 (hum mil) UPFs, renováveis a cada 30 dias àquele que :

I – der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem autorização ou em desacordo com esta lei;

II – der início de qualquer modo ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III – fizer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmações falsas sobre a legalidade de loteamentos ou desmembramentos do solo para fins urbanos, ou ocultar, fraudulentamente, fato a ele relativo.

Art.57 – O setor de aprovação de loteamentos encaminhará, obrigatoriamente, à Procuradoria do Município, através de processo administrativo próprio





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS – MG.
PROCURADORIA JURÍDICA



para que obrigatoriedade sejam tomadas medidas judiciais, após notificação realizada pela Secretaria Municipal de Planejamento:

- I – as denúncias de loteamentos clandestinos, contempladas nos incisos I, II e III do art.56;
- II – as denúncias de não cumprimento do termo de compromisso.

Art. 58 – Integram esta Lei os seguintes anexos:

- I – mapa dos modelos de parcelamento;
- II – raios mínimos nos cruzamentos.

Art. 59– Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Município de Montes Claros, 19 de janeiro de 2007

Athos Avelino Pereira
Prefeito Municipal



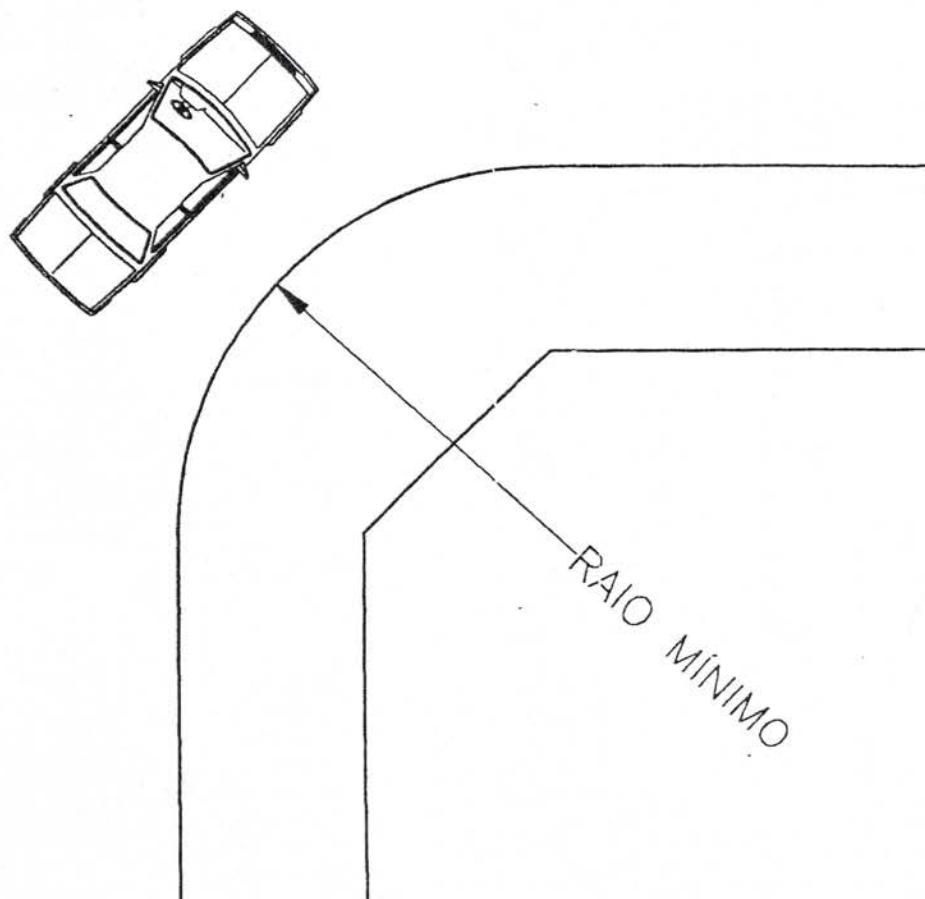


é legal e constitucional.
Isidro Maia 12/02/07



ANEXO II

RAIOS MÍNIMOS NOS CRUZAMENTOS



CRUZAMENTO	RAIO(m)
Coletoras com coletoras	10
Coletoras com rua de acesso	8
Rua de acesso com rua de acesso	6
Rua de cul-de-sac com coletora	8
Rua de cul-de-sac com rua de acesso	5



MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS – MG.
PROCURADORIA JURÍDICA



Montes Claros, 19 de janeiro de 2007

Ofício nº: PJ/006/2007
Assunto: Encaminha Projeto de Lei
Serviços: Procuradoria Jurídica

Senhor Presidente;

Temos a honra de encaminhar a V. Exa o incluso Projeto de Lei que dispõe “sobre o parcelamento do solo urbano e loteamentos fechados no Município de Montes Claros”.

Esclarecemos, que a referida Lei é de suma importância para normalizar a situação fundiária no Município, regularizando os lotes e os projetos de parcelamento do solo situados no perímetro urbano, além de legislar acerca dos loteamentos fechados.

Saliente-se ainda, que todos os lotes urbanos que foram parcelados antes desta lei poderão ter sua situação fundiária legalizada, desde que o fato seja devidamente comprovado e que se encontrem de acordo com as normas estabelecidas pela legislação específica de regularização fundiária.

Na certeza de que o Projeto de Lei é relevante, acreditamos que V. Exa. e os seus pares certamente o aprovarão na íntegra.

Neste ensejo, renovamos ao nobre Presidente e aos demais ilustres vereadores nossos protestos de estima e consideração.

Cordialmente,

Athos Avelino Pereira
Prefeito Municipal

Exmo. Sr. Coriolando da Soledade Ribeiro Afonso
DD. Presidente da Câmara Municipal
Nesta



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS

ASSESSORIA LEGISLATIVA

PARECER SOBRE PROJETO DE LEI N° 001/2007 QUE “Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e Loteamentos Fechados no Município de Montes Claros”, de autoria do Executivo Municipal.

Projeto de Lei enviado à Assessoria Legislativa da Câmara Municipal de Montes Claros –MG, para análise de sua constitucionalidade e legalidade.

Não se vislumbra no projeto em questão qualquer vício de iniciativa ou mesmo ilegalidade, tendo em vista que o projeto versa sobre questão de assunto de interesse local.

Assim sendo, somos de parecer que o projeto em questão é legal, constitucional e atende à forma técnica de redação.

É o parecer, sob censura.

Montes Claros, 08 de fevereiro de 2007.


Luciano Barbosa Braga
Assessor Legislativo
OAB/ MG 78.605