



## PREFEITURA DE TIMÓTEO

Estado de Minas Gerais

PREFEITURA MUNICIPAL DE TIMÓTEO

Av. Acesita, 3230 – Bairro São José

CEP 35182-000 – Timóteo – MG

[www.timoteo.mg.gov.br](http://www.timoteo.mg.gov.br)

## LEI 4.043

### LEI Nº 4.043, DE 11 DE JULHO DE 2025.

Disciplina o parcelamento e desmembramento do solo, os condomínios e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE TIMÓTEO aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º** Esta Lei disciplina o parcelamento e desmembramento do solo, os condomínios e dá outras providências.

**Art. 2º** O parcelamento do solo urbano poderá ser realizado mediante loteamento ou desmembramento, conforme as disposições desta Lei e, suplementarmente, da legislação federal vigente.

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

**§ 2º** Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, vedada a abertura de novas vias e logradouros públicos, bem como o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

## TÍTULO I

### DO PARCELAMENTO E DESMEMBRAMENTO DO SOLO

#### CAPÍTULO I

#### DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

##### Seção I

##### Das Diretrizes

**Art. 3º** Os parcelamentos deverão atender ao disposto nesta Lei, bem como à ordem urbanística estabelecida na legislação municipal, especialmente:

- I - ao Plano Diretor Participativo de Timóteo;
- II - à Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;
- III - ao Código de Obras;
- IV - ao Código de Posturas;
- V - à Lei do Sistema Viário.

**Art. 4º** Será admitido o parcelamento e o desmembramento do solo, observadas as disposições desta Lei e as normas legais aplicáveis.

§ 1º O parcelamento do solo urbano poderá ser realizado mediante loteamento e desmembramento.

§ 2º O parcelamento e desmembramento do solo para fins urbanos serão permitidos nas zonas e setores definidos na Lei Municipal de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 5º** A execução de qualquer loteamento, desmembramento ou amembramento no território municipal dependerá de licenciamento prévio pelo Poder Público municipal.

§ 1º Quando necessário, deverão ser ouvidos os órgãos públicos de outras esferas federadas, especialmente para os fins previstos na legislação federal e estadual aplicável.

§ 2º As disposições desta Lei aplicam-se também aos loteamentos e desmembramentos decorrentes de divisão amigável ou judicial, extinção de condomínio ou qualquer outro fim.

§ 3º O Poder Público poderá restringir ou suspender temporariamente o licenciamento de parcelamentos em áreas específicas.

§ 4º Esta Lei complementa, sem alterar ou substituir, as exigências urbanísticas estabelecidas na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e na Lei do Sistema Viário.

## **Seção II**

### **Das Definições**

**Art. 6º** Para os fins desta Lei, adotam-se as seguintes definições:

I - Alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;

II - Alvará: documento expedido pelo Poder Público Municipal que concede licença para o funcionamento de atividades ou para a execução de obras e serviços;

III - Área de fundo de vale: área do loteamento destinada à proteção de nascentes e dos leitos dos cursos d'água;

IV - Área de Preservação Permanente (APP): área protegida nos termos da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, ou aquela que vier a substituí-la e na Lei Municipal de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a

biodiversidade, fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações;

V - Área destinada ao uso público: área destinada ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres e aos demais logradouros públicos;

VI - Área institucional: área destinada à instalação de equipamentos públicos comunitários, como os voltados à educação, cultura, saúde, lazer, segurança, assistência social e outras finalidades de interesse coletivo;

VII - Área não edificável: reserva de faixa de terreno, com largura mínima de 15 metros, ao longo das faixas de domínio público de rodovias, ferrovias, dutovias e cursos d'água naturais, salvo disposição diversa em legislação específica;

VIII - Área total: área abrangida pelo loteamento, desmembramento ou condomínio horizontal, de acordo com os limites constantes do respectivo registro imobiliário;

IX - Área líquida: resultado da diferença entre a área total do loteamento ou desmembramento e a soma das áreas destinadas a logradouros públicos, espaços livres de uso público e demais áreas incorporadas ao patrimônio público;

X - Área rural: porção do território localizada fora do perímetro urbano, utilizada para atividades de exploração agrícola, pecuária, silvícola, extrativista ou agroindustrial;

XI - Área urbana: porção do território definida em lei municipal como pertencente ao perímetro urbano, destinada predominantemente à moradia, ao comércio, aos serviços e à indústria;

XII - Área verde: bosques de mata nativas representativas da flora do Município ou demais formações vegetais que contribuam para a preservação das águas, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais;

XIII - Arruamento: conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária e ao acesso aos lotes urbanos;

XIV - Condomínio de lotes: parcelamento do solo em frações de terreno vinculadas às respectivas unidades autônomas, com uso exclusivo dos condôminos das áreas comuns, como vias internas, áreas verdes e equipamentos urbanos, sendo vedada a previsão de áreas internas para parcelamento futuro;

XV - Desmembramento ou subdivisão: parcelamento de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XVI - Equipamento comunitário: equipamento público destinado à educação, cultura, lazer, saúde, segurança e similares;

XVII - Equipamento urbano: equipamento público de abastecimento de água, coleta de esgoto, drenagem pluvial, distribuição de energia elétrica, iluminação pública, estruturas de telecomunicações, transporte ou outras com função de atendimento às demandas públicas;

XVIII - Espaço livre de uso público: área destinada ao uso comum da população, voltada

à recreação, ao lazer, à prática esportiva e a outras atividades ao ar livre;

XIX - Empreendedor: pessoa física ou jurídica, proprietário ou terceiro beneficiário do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento ou ainda, cooperativas habitacionais ou associações que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento;

XX - Faixa não edificável: área do terreno onde não é permitida qualquer construção;

XXI - Fração ideal: parte inseparável de um lote ou coisa comum, considerada para fins de ocupação;

XXII - Fração privativa: área da superfície limitada pela linha que contorna as divisas da unidade autônoma de uso exclusivo do condômino;

XXIII - Gleba: área de terra, com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

XXIV - Imóvel: parcela de terra delimitada, inscrita no Cartório de Registro de Imóveis, com, pelo menos, uma divisa lindeira à via;

XXV - Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação devidamente pavimentadas;

XXVI - Largura média do lote: distância entre as divisas laterais do lote, ou entre a maior testada e o lado oposto, ou entre duas testadas opostas, medida ortogonalmente no ponto médio da profundidade do lote;

XXVII - Logradouro público: área de terra de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo, destinada às vias de circulação e aos espaços livres;

XXVIII - Lote: terreno com acesso a logradouro público e dotado de infraestrutura mínima, cujas dimensões atendam aos parâmetros urbanísticos definidos na legislação municipal ou que tenha sido objeto de regularização fundiária;

XXIX - Loteamento: subdivisão de gleba em lotes com infraestrutura básica, áreas destinadas a espaços livres e áreas institucionais, e com a abertura, prolongamento ou modificação de vias públicas, conforme diretrizes de arruamento e parâmetros urbanísticos previstos na legislação federal e municipal aplicável;

XXX - Parcelamento: subdivisão de gleba sob a forma de loteamento ou desmembramento;

XXXI - Pista de rolamento: parte da via de circulação destinada ao desenvolvimento de uma ou mais faixas para o tráfego e estacionamento de veículos;

XXXII - Profundidade do lote: distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios da testada e da divisa do fundo;

XXXIII - Quadra: terreno circundado por vias de circulação dotadas de infraestrutura, resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

XXXIV - Registro: ato de legitimação da propriedade do lote, após a aprovação do parcelamento, em obediência ao procedimento legal;

XXXV - amembramento: unificação de glebas ou lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente;

XXXVI - Talvegue: linha sinuosa definida pela sucessão dos pontos de maior profundidade ao longo do leito de um curso d'água;

XXXVII - Testada: extensão da face do imóvel voltado para a via;

XXXVIII - Uso comum: espaços externos ou internos disponibilizados para o uso de um grupo específico de pessoas;

XXXIX - Uso privativo: espaço destinado ao uso exclusivo de um indivíduo ou grupo restrito;

XL - Via de acesso: área de uso comum destinada à circulação de veículos e ao acesso às unidades de condomínios horizontais;

XLI - Via de circulação: superfície que compreende a pista de rolamento, o acostamento ou estacionamento, a calçada e, se houver, o canteiro central, a ciclovia ou a ciclofaixa, compreendem as avenidas, ruas, alamedas, travessas, estradas e caminhos de uso público.

## **CAPÍTULO II**

### **DOS REQUISITOS PARA PARCELAMENTO**

**Art. 7º** Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas, estabilidade do solo e mediante autorização e outorga das autoridades competentes;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio saneamento;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 47% (quarenta e sete por cento), observado o disposto no artigo 8º;

IV - em áreas com condições geológicas desfavoráveis à edificação;

V - em Áreas de Preservação Permanente (APP);

VI - em locais com poluição que inviabilize condições sanitárias adequadas;

VII - em sub-bacias hidrográficas de classe especial, de classe I, e em áreas de mananciais, conforme critérios estabelecidos na legislação estadual;

VIII - em áreas com vegetação nativa, sem autorização do órgão competente.

§ 1º A autorização para desmatamento do Bioma Mata Atlântica deverá ser precedida de anuência do órgão estadual competente, atendida a legislação federal que rege o bioma.

§ 2º Os projetos de parcelamento do solo para fins urbanos deverão observar a disciplina do Sistema Nacional de Unidades de Conservação.

§ 3º É vedada a alteração morfológica do terreno além do estritamente necessário à abertura das vias de circulação, exceto por autorização expressa do Poder Público.

§ 4º Na existência de porções de glebas com declividade igual ou superior a 47% (quarenta e sete por cento), serão analisadas a relevância e representatividade ambiental de conservação da referida porção ante o todo, com vistas à possibilidade de conformação do trecho para urbanização.

**Art. 8º** O parcelamento em áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) somente será admitido mediante condições especiais de controle ambiental e laudo geotécnico, emitido por profissional habilitado, que ateste a estabilidade do solo.

**Art. 9º** As dimensões mínimas, bem como os usos e os parâmetros de ocupação dos lotes oriundos de parcelamento e desmembramento, serão correspondentes à zona de localização da gleba, em conformidade com a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município.

Parágrafo único. Nenhuma gleba poderá ser loteada ou desmembrada em lotes com área ou testada inferiores aos limites estabelecidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, salvo nas seguintes hipóteses:

I - anexação a outros lotes ou terrenos contíguos;

II - parcelamento ou desmembramento destinado à implantação de programas de urbanização específica ou de conjuntos habitacionais de interesse social, por iniciativa do Poder Público municipal.

**Art. 10.** A fração mínima resultante de desmembramento de lote deverá corresponder, no mínimo, a 50% (cinquenta por cento) da área e da testadas mínimas exigidas para a zona em que se localiza, conforme disposto na Lei Municipal de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 11.** Não serão admitidos, para fins de cadastramento no âmbito municipal, atos de alienação ou transferência de lotes com área ou testada inferiores aos limites estabelecidos nesta Lei, ressalvado o disposto no parágrafo único do art. 9º e as situações jurídicas consolidadas anteriormente à vigência desta Lei.

**Art. 12.** Não poderão ser objeto de loteamento e desmembramento os terrenos que constituem faixas marginais:

I - de estradas de ferro e de rodagem, de linhas de transmissão de energia elétrica e de dutos, devendo ser reservada uma faixa longitudinal não edificável para vias de acesso, com largura mínima de 12 (doze) metros, contados a partir do alinhamento dos lotes até a linha demarcadora da faixa de domínio ou servidão dos respectivos concessionários;

II - de Áreas de Preservação Permanente (APP), regulamentadas pelas legislações federal, estadual e municipal.

§ 1º O Poder Público municipal disporá sobre o aproveitamento das faixas marginais referidas, que poderão ser computadas no cálculo do percentual para espaços livres disciplinados nesta Lei.

§ 2º Caberá ao órgão licenciador a demarcação das faixas marginais inscritas na área urbana.

**Art. 13.** Os lotes resultantes de parcelamento do solo não poderão ser aterrados sem prévia autorização do órgão municipal competente.

Parágrafo único. O arruamento de terrenos baixos, alagadiços ou sujeitos à inundações somente será aprovado após a execução das obras de aterro ou drenagem necessárias, em conformidade com as diretrizes fixadas pelos órgãos municipais licenciadores.

**Art. 14.** O licenciamento aprovado pelo Poder Público dependerá da apresentação e aprovação dos respectivos projetos, entre eles, os serviços de saneamento básico, iluminação pública e telecomunicações.

Parágrafo único. Durante o licenciamento, serão estabelecidas as respectivas condicionantes, que deverão ser objeto de alterações e adaptações nos projetos originalmente apresentados.

**Art. 15.** Além das exigências estabelecidas pelo órgão municipal licenciador, o órgão estadual competente será consultado para fins de análise e anuência prévia, quanto à aprovação de projetos de parcelamento do solo, de suas modificações e de suas alterações, no âmbito do Município, em conformidade com as suas competências.

**Art. 16.** A modificação do uso de propriedade rural para fins urbanos, em áreas situadas no perímetro urbano, fica condicionada à prévia autorização do Poder Público Municipal.

Parágrafo único. Não será permitida a modificação do uso de propriedade rural situada em zona rural para fins urbanos, inclusive para fins de parcelamentos como os denominados chacreamentos, sítios de recreio e afins.

**Art. 17.** O parcelamento do solo somente poderá ser implantado em área com acesso direto à via pública, além de possuir vias em regulares condições de trafegabilidade, atendidos os seguintes requisitos:

I - previsão de conexão com as redes públicas de infraestrutura, tais como abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial e iluminação pública;

II - observância da hierarquia e das dimensões mínimas das vias estabelecidas na legislação municipal e nas diretrizes fornecidas pelo órgão municipal competente;

III - compatibilização do traçado viário com a topografia local;

IV - previsão de solução coletiva para a coleta e a destinação final ambientalmente adequada do esgoto doméstico, quando não houver sistema de esgotamento sanitário implantado pela concessionária de serviços públicos;

V - observância das faixas de domínio ao longo das rodovias que atravessam o terreno objeto do parcelamento.

§ 1º O Município poderá exigir implantação de rede física de serviços de telecomunicação e de gás canalizado, bem como implantação de marcos de amarração à rede de apoio geodésica adotada pelo Município.

§ 2º Ao longo da faixa de domínio público de rodovias, deverá ser reservada uma área

não edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, em conformidade com os critérios estabelecidos pelo órgão municipal competente, que deverão constar da ordem de loteamento.

§ 3º Para os fins deste artigo, consideram-se condições de trafegabilidade as vias públicas legalmente instituídas ou doadas ao Poder Público, de acordo com a lei do sistema viário municipal, à exceção das servidões públicas de passagens, estradas rurais e rodovias estaduais e federais.

**Art. 18.** Os projetos de arruamento dos loteamentos deverão ser submetidos à aprovação da Prefeitura Municipal, nos termos desta Lei, de forma a assegurar a constituição de uma rede viária hierarquizada, devidamente integrada e articulada ao sistema viário existente e ao previsto nos instrumentos de planejamento urbano.

§ 1º As vias deverão ser classificadas e dimensionadas em conformidade com as especificações e os padrões estabelecidos na Lei do Sistema Viário do Município.

§ 2º A arborização, os retornos, as calçadas e os canteiros deverão ser dimensionados e executados em conformidade com a planta e os detalhes do sistema viário, bem como com o plano municipal de arborização, ambos fornecidos pelo órgão municipal competente, observando-se, quando couber, as normas técnicas estabelecidas pelo DNIT ou pelo DER-MG.

§ 3º As vias deverão ser projetadas de modo a assegurar a conectividade com eventuais loteamentos futuros, garantindo a integração viária e a continuidade da malha urbana.

**Art. 19.** O comprimento das quadras deverá obedecer ao limite máximo de 200 (duzentos) metros.

§ 1º A extensão das quadras poderá ultrapassar o limite máximo estabelecido, desde que devidamente justificada e aprovada pelo órgão municipal competente, nas seguintes hipóteses:

I - implantação de equipamentos não residenciais que exijam quadras de maior extensão, mediante apresentação de laudo ou parecer técnico que comprove a necessidade;

II - parcelamentos do solo situados em áreas de relevante interesse ambiental, com previsão de baixa densidade de ocupação, conforme definido na legislação municipal vigente.

§ 2º As quadras resultantes de projetos de loteamento deverão contar com a infraestrutura prevista na Seção I deste Título, em todas as suas testadas lindeiras a logradouros públicos.

## Seção I

### Da Infraestrutura

**Art. 20.** São obrigatórios, nos loteamentos destinados a fins urbanos, a execução dos seguintes serviços e obras de infraestrutura:

I - demarcação das quadras, lotes, logradouros públicos e vias de acesso, por intermédio de marcos que deverão ser mantidos pelo responsável pelo parcelamento em perfeitas condições após a aprovação do loteamento;

II - implantação de rede de drenagem de águas pluviais, observadas as normas do

órgão municipal competente, contemplando os sistemas de captação, condução e disposição final;

III - instalação de rede de abastecimento de água potável, de acordo com as normas da respectiva concessionária de serviços públicos;

IV - implantação de rede de coleta de esgoto sanitário e de águas residuais, provenientes ou não de reuso, conforme as normas da concessionária competente, ou, na inexistência desta, adoção de sistema de tratamento ambiental adequado;

V - implantação de rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública em tecnologia LED ou superior, de acordo com as normas da concessionária responsável;

VI - execução das obras de abertura, terraplenagem e pavimentação definitiva das pistas de rolamento das vias de acesso e circulação, com a construção de guias e sarjetas, conforme as normas do órgão municipal competente, a legislação do Sistema Viário e a sinalização exigida pela legislação de trânsito vigente;

VII - arborização das calçadas e canteiros, em conformidade com projeto previamente aprovado pelo Poder Público local;

VIII - execução do recobrimento vegetal em cortes, taludes e encostas, quando necessário, bem como a implantação e/ou reconstituição da mata ciliar e das áreas de preservação permanente, nos termos da legislação ambiental aplicável.

§ 1º Na impossibilidade de interligação das galerias de águas pluviais do loteamento à rede pública existente, será obrigatória a implantação de emissário direcionado ao fundo de vale, dotado de dissipador de energia em sua extremidade, em conformidade com projeto previamente aprovado pelo órgão municipal competente.

§ 2º Nas esquinas das vias do loteamento, deverão ser executadas rampas de acesso para pessoas com deficiência, em conformidade com os padrões estabelecidos na Lei do Sistema Viário e/ou nas normas técnicas vigentes.

§ 3º Nas áreas caracterizadas por elevada complexidade geológica ou geotécnica, poderão ser exigidas obras complementares, conforme avaliação e critério do órgão municipal competente.

§ 4º Na hipótese de captação própria para abastecimento de água, deverão ser apresentados a respectiva outorga para uso dos recursos hídricos, a licença ambiental pertinente e laudo técnico que ateste a potabilidade da água, em conformidade com os padrões de qualidade exigidos para o consumo humano.

§ 5º Para os fins do disposto no inciso VI do *caput* deste artigo, considera-se pavimentação definitiva aquela executada em concreto betuminoso usinado a quente (CBUQ), concreto de cimento Portland, blocos intertravados ou outras tecnologias equivalentes que atendam aos padrões de desempenho estabelecidos pelas normas técnicas vigentes.

§ 6º Os cursos d'água existentes não poderão ser modificados, canalizados ou suprimidos sem a devida autorização dos órgãos municipais competentes de planejamento urbano e meio ambiente.

**Art. 21.** As obras e serviços de infraestrutura exigidos para os parcelamentos deverão ser executados segundo cronograma físico previamente aprovado pelo órgão municipal competente.

§ 1º O responsável pelo parcelamento disporá do prazo máximo de 48 (quarenta e oito) meses, contados da data de publicação do decreto de aprovação do loteamento ou da expedição do Alvará de Licença de Subdivisão pelo Poder Público, para executar os serviços e obras de infraestrutura exigidos pelos órgãos competentes no procedimento de licenciamento, admitida a prorrogação mediante justificativa formal e aprovação pelo órgão municipal competente.

§ 2º Eventual alteração na ordem de execução dos serviços e obras mencionados neste artigo deverá ser previamente submetida à aprovação do Poder Público, mediante requerimento formal do responsável pelo parcelamento, acompanhado de memorial justificativo e, quando aplicável, da correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

§ 3º Concluídas as obras e serviços de infraestrutura, o interessado deverá requerer ao órgão municipal competente ou às concessionárias de serviços, a vistoria e o respectivo laudo de recebimento do serviço ou obra e infraestruturas, do qual dependerá a liberação da caução prestada.

§ 4º O descumprimento do cronograma aprovado ensejará a execução judicial da garantia prestada, cujos recursos serão integralmente destinados à conclusão das obras pendentes.

**Art. 22.** A infraestrutura exigida para o desmembramento de áreas deverá atender aos seguintes requisitos:

I - apresentação de solução para condução e tratamento do esgotamento sanitário, com solução compatível com a densidade e dimensão dos lotes;

II - demarcação dos lotes;

III - captação, condução e disposição das águas pluviais;

IV - tratamento das faixas ao longo das margens dos córregos, linhas de drenagem sazonais, corpos d'água em geral e escoamento de água pluvial;

V - tratamento da área desmembrada com gramíneas quando não houver cobertura vegetal remanescente.

## Seção II

### Da Destinação de Áreas

**Art. 23.** O percentual de áreas públicas nos processos de loteamento não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba total a ser parcelada.

§ 1º Nos loteamentos destinados a uso industrial, cujos lotes forem maiores que 15.000 (quinze mil) metros quadrados, o órgão estadual competente poderá recomendar a redução do percentual previsto no *caput*, estabelecendo-se, no âmbito do licenciamento municipal, o respectivo percentual definitivo.

§ 2º Consideram-se áreas públicas, para os fins desta Lei:

I - o sistema viário;

II - as áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos urbanos e

comunitários, correspondentes a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total da gleba;

III - os espaços livres de uso público, correspondentes a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total da gleba.

§ 3º Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, coleta de esgoto, drenagem pluvial, distribuição de energia elétrica, iluminação pública, estruturas de telecomunicações, transporte ou outras com função de atendimento às demandas públicas.

§ 4º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de assistência social, cultura, educação, esporte, lazer, saúde e demais finalidades de interesse coletivo.

§ 5º Consideram-se espaços livres de uso público as áreas verdes, praças, bosques, áreas de lazer e congêneres.

§ 6º As áreas de uso institucional, destinadas à implantação de equipamentos públicos e comunitários, devem localizar-se em terrenos de declividade igual ou inferior a 30% (trinta por cento), e não poderão ser atravessadas por cursos d'água, valas, linhas de transmissão ou redes de alta-tensão.

§ 7º As áreas não edificáveis não poderão ser consideradas ou computadas como áreas públicas para fins de cumprimento das exigências previstas neste artigo.

**Art. 24.** As áreas de preservação permanente e as faixas de servidão ao longo de linhas de transmissão de energia elétrica poderão ser destinadas como áreas públicas, mediante autorização pela autoridade competente.

Parágrafo único. As áreas de preservação permanente deverão observar integralmente os impedimentos e restrições legais quanto ao uso e à ocupação, permitido seu cômputo em até 80% (oitenta por cento) do total exigido para áreas verdes no loteamento.

**Art. 25.** As áreas públicas passarão a integrar o patrimônio do Município a partir do registro do loteamento no cartório de registro de imóveis competente, com a indicação expressa no projeto e no memorial descritivo, vedada a alteração de sua destinação originalmente prevista.

**Art. 26.** O órgão licenciador municipal competente poderá solicitar ou aceitar doação em áreas diversas da parcelada, nas seguintes hipóteses:

I - para fins de adequação da distribuição de equipamentos públicos no território municipal;

II - para a implantação de parques, praças ou demais espaços livres de uso público;

III - em parcelamentos realizados em Zonas Industriais.

Parágrafo único. A análise da área proposta para transferência em local diverso do parcelamento será realizada pelo órgão municipal competente para o licenciamento, com manifestação do órgão licenciador estadual.

**Art. 27.** Nos casos de desmembramento de imóvel com área superior a 10.000,00 (dez mil) metros quadrados, por iniciativa do proprietário, será obrigatória a cessão gratuita ao Município de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a áreas verdes de uso público, em proporção compatível com a gleba desmembrada, observado o percentual mínimo de 15% (quinze por cento) da área total do desmembramento,

distribuído da seguinte forma:

I - no mínimo 5% (cinco por cento) da área total para áreas verdes de uso público;

II - no mínimo 10% (dez por cento) da área total para áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos comunitários, com raio circunscrito mínimo de 8 (oito) metros.

Parágrafo único. O disposto neste artigo aplica-se somente aos imóveis localizados a distância superior a 5 (cinco) quilômetros de qualquer equipamento público existente.

**Art. 28.** A localização das áreas verdes públicas e das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos ou comunitários será definida em conformidade com o interesse coletivo e os critérios técnicos indicados pelo órgão municipal competente, e deverá atender aos seguintes requisitos:

I - é vedada a sua implantação em faixas *non aedificandi*;

II - as áreas de preservação permanente poderão constituir até 80% (oitenta por cento) das áreas verdes do parcelamento;

III - os canteiros centrais serão considerados área verde, desde que dotados de cobertura vegetal, e integrem projeto de arborização aprovado pelo órgão competente.

### **Seção III**

#### **Da Contribuição Social**

**Art. 29.** Nos parcelamentos urbanos sob a forma de loteamentos realizados no Município, o empreendedor deverá destinar ao Poder Público Municipal, além das áreas previstas no artigo 23 desta Lei, o equivalente a 3% (três por cento) da área líquida de lotes, a ser utilizada exclusivamente em programas habitacionais de interesse social ou para fins de regularização de assentamentos precários.

§ 1º As áreas referidas no *caput* deverão estar expressamente discriminadas no projeto urbanístico e no memorial descritivo aprovados pelo órgão municipal competente, e serão transferidas ao patrimônio do Município com o registro do loteamento, vinculada a contrapartida ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

§ 2º O percentual previsto no *caput* poderá ser reduzido para até 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento), desde que o empreendedor se comprometa a executar, às suas expensas e sob sua responsabilidade, edificações destinadas à habitação de interesse social, preferencialmente na própria gleba parcelada, de forma a garantir, no mínimo, equivalência econômico-financeira entre a área não cedida e a obra executada.

## **CAPÍTULO III**

### **DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO**

#### **Seção I**

##### **Dos Loteamentos**

**Art. 30.** Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar aos órgãos competentes nas esferas estadual e municipal, a definição das diretrizes básicas a serem observadas, cujo pedido deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - Planta topográfica do terreno, na escala 1:1000 (um por mil), apresentada em uma via impressa e em meio digital editável, por meio eletrônico ou por depósito junto ao órgão competente, com as seguintes informações:

- a) identificação dos confrontantes;
- b) curvas de nível de metro em metro;
- c) delimitação e indicação dos recursos hídricos existentes, nascentes, cursos d'água, lagoas, áreas brejosas e áreas de várzeas, da vegetação, dos ambientes florestais, das construções, linhas de transmissão de energia e adutoras existentes;
- d) indicação dos arruamentos contíguos ao perímetro;
- e) localização das áreas livres e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local e adjacências;
- f) indicação do uso predominante a que o loteamento se destina;

II - Certidão de inteiro teor do imóvel.

§ 1º Cabe ao interessado encaminhar as diretrizes para o parcelamento do solo definidas pelo órgão municipal licenciador aos órgãos estaduais competentes.

§ 2º A existência de débitos fiscais ou previdenciários, ônus reais, protestos de títulos ou demandas judiciais impede a aprovação do loteamento ou desmembramento, até o seu pagamento, regularização ou liberação judicial.

§ 3º O prazo máximo para o estudo e comunicações das diretrizes básicas será de sessenta (60) dias, não computadas as interrupções e pendências cuja responsabilidade seja decorrente de ação ou inação da parte interessada.

§ 4º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para a elaboração do projeto perante o respectivo conselho profissional.

§ 5º Após o pagamento das taxas devidas, as diretrizes deverão ser retiradas pelo interessado, que possuirão validade de até 4 (quatro) anos, contados da data de sua expedição.

§ 6º As diretrizes referidas neste artigo não implicam na aprovação do projeto de loteamento pelo Poder Público local.

**Art. 31.** Será exigido laudo geológico-geotécnico com as respectivas diretrizes para o desenvolvimento do projeto definitivo, nos casos de terrenos com características geológicas complexas, com a delimitação de unidades com comportamento geotécnico homogêneo.

§ 1º Consideram-se áreas de elevada complexidade geológica-geotécnica aquelas que apresentem uma ou mais características listadas a seguir:

- I - mais de 30% (trinta por cento) da área total com declividade natural superior a 20%;
- II - mais de 30% (trinta por cento) de sua área total com solos moles de elevada

compressibilidade, excluídas as Áreas de Preservação Permanente (APPs);

III - mais de 30% (trinta por cento) da área total com evidências de intervenções anteriores potencialmente problemáticas, como cortes, aterros, resíduos ou mineração;

IV - áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) e inferior a 47% (quarenta e sete por cento);

V - áreas com risco de escorregamentos, erosão de grande porte ou inundações;

VI - áreas próximas a córregos e locais potencialmente inundáveis em decorrência da alteração das condições de escoamento ou do aumento de vazão da bacia de drenagem;

VII - áreas de acumulação de água e lençol freático raso ou aflorante.

§ 2º As diretrizes geológicas-geotécnicas deverão conter recomendações relacionadas a escavações, estabilidade de taludes de corte e aterro, comportamento de aterros quanto a deformações ou recalques, estabilidade dos terrenos quanto à erosão, bem como orientações para escolha de fundações e drenagens.

§ 3º Poderá ser solicitado estudo ambiental específico para áreas de que trata este artigo, bem como as de relevante interesse ambiental, a critério dos órgãos licenciadores ambientais competentes.

**Art. 32.** Nos casos especiais previstos em legislação federal, estadual ou municipal, e identificados pelo órgão municipal competente, será exigida a apresentação dos seguintes estudos:

I - Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV);

II - Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA);

III - outros estudos exigidos pela legislação especificamente aplicável ao caso.

**Art. 33.** Qualquer alteração na situação jurídica da gleba ou lote em análise deverá ser imediatamente comunicada ao órgão municipal competente, que implicará a revisão das diretrizes formuladas.

**Art. 34.** Confirmada a viabilidade do loteamento, o órgão competente fornecerá ao interessado as seguintes informações:

I - zona a que pertence a gleba;

II - usos do solo permitidos, permissíveis, tolerados e proibidos;

III - dimensões e áreas mínimas dos lotes;

IV - coeficiente de aproveitamento;

V - taxa de ocupação;

VI - recuos do alinhamento predial e das divisas laterais e de fundos;

VII - número máximo de pavimentos;

VIII - largura das vias de circulação, pistas de rolamento, calçadas e canteiros;

IX - infraestrutura urbana exigida para o loteamento;

X - demais elementos requeridos para a urbanização da gleba.

XI - indicação na planta dos seguintes elementos:

a) traçado das vias existentes ou projetadas, definidas na Lei do Sistema Viário que deverão ter continuidade na gleba a lotear;

b) classificação das vias que terão continuidade na gleba, de acordo com a sua hierarquia e volume de tráfego, segundo o estabelecido na Lei do Sistema Viário do Município;

c) as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, faixas não edificáveis, servidões e faixas de domínio de rodovias e ferrovias;

d) a localização e superfície das áreas destinadas aos equipamentos comunitários e urbanos e dos espaços livres de uso público que serão transferidos ao domínio público;

XII - demais elementos e exigências legais que incidam sobre o projeto.

**Art. 35.** Para a esquematização das diretrizes a serem observadas no projeto, sempre que se fizer necessário e como medida de continuidade física, poderá ser exigido um estudo demonstrativo, através de levantamento altimétrico, da possibilidade de entrosamento da área a ser arruada com o sistema viário já existente.

**Art. 36.** Após o recebimento das Diretrizes Básicas de Loteamento, o interessado deverá requerer a aprovação do projeto de loteamento junto ao Poder Público, com integral observância das condições nelas fixadas, cujo pedido deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - certidão de inteiro teor;

II - certidão negativa de tributos municipais;

III - cópia do documento de identidade do proprietário, ou, no caso de pessoa jurídica, cópia do contrato social e respectivas alterações;

IV - levantamento planialtimétrico na escala de 1:1000 (um por mil), em sistema de coordenadas UTM, apresentado em 4 (quatro) vias, sendo uma em meio digital editável, com delimitação e confrontantes compatíveis com a descrição da certidão de registro do imóvel, com as seguintes indicações:

a) curvas de nível de metro em metro, destacadas as curvas métricas a cada 5 (cinco) metros;

b) acidentes geográficos remanescentes e coordenadas retangulares compatíveis com o sistema de planta cadastral;

c) delimitação do sistema viário existente no entorno do imóvel;

d ) linhas de drenagem natural, cursos d'água, vegetação de porte e locação dos afloramentos rochosos;

e) locação de construções existentes;

f) marcação diferenciada das áreas com declividade entre 30% (trinta por cento) e 47% (quarenta e sete por cento), e daquelas com declividade superior a 47% (quarenta e sete por cento);

V - projeto urbanístico que conste:

a) planta de localização em sistema de coordenadas UTM, com delimitação da área em análise e indicação do perímetro urbano, em escala mínima de 1:25000 (um por vinte e cinco mil) em 4 (quatro) vias, sendo uma em meio digital editável;

b) projeto na escala de 1:1000 (um por mil), em sistema de coordenadas UTM, em 4 (quatro) vias, sendo uma em meio digital editável, admitida a escala 1:2000 (um por dois mil) caso o desenho ultrapasse em duas vezes os limites do formato A0, em sistema de coordenadas UTM, com delimitação exata, confrontantes, curvas de nível de metro em metro, ressaltadas as curvas métricas a cada 5 (cinco) metros, indicação do norte, lotes e quadras numerados e cotados, e sistema de vias com as dimensões cotadas (dimensões lineares e angulares ao projeto, raios, cordas, pontas e tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas);

c ) delimitação e indicação das áreas verdes, áreas de lazer, praça de esportes, equipamentos urbanos e comunitários, áreas de preservação e áreas não edificáveis;

d) indicação das vias adjacentes que se articulam com o arruamento proposto;

e) indicação das faixas de domínio sob as linhas de alta tensão e aquelas de rodovias e ferrovias, estabelecidas pelos órgãos competentes;

f) indicação dos cursos d'água e nascentes, suas respectivas faixas de domínio, e de áreas alagadiças;

g) indicação do zoneamento, uso e utilização das áreas remanescentes;

h) quadro estatístico com a área total do terreno, espaços livres, sistema viário, áreas verdes e de uso institucional, com o respectivo dimensionamento;

VI - memorial descritivo, com as seguintes informações:

a) descrição do loteamento, com suas características e fixação da zona ou zonas de uso predominante, juntamente com a demonstração da viabilidade de realização dos equipamentos e serviços públicos projetados para o loteamento, com estimativa dos respectivos custos;

b) descrição das áreas públicas que passarão ao domínio do Município, com todas as dimensões, confrontantes e área total;

c ) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos existentes no loteamento e adjacências;

d) condições urbanísticas do loteamento e limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além das constantes das diretrizes fixadas;

e) quadro descritivo de quadras e lotes;

f) quadro descritivo do sistema viário;

g) descrição dos serviços de infraestrutura que farão parte do empreendimento, com o respectivo cronograma de execução;

VII - projeto de terraplenagem, na escala do projeto urbanístico e em sistema de coordenadas UTM, em 4 (quatro) vias, sendo uma em meio digital editável, contendo:

a) curvas de nível de metro em metro e indicação do norte;

b) indicação dos lotes e sistema viário proposto com estaqueamento das vias a cada 20 (vinte) metros e cota do eixo da pista em cada estaca;

c) perfis longitudinais, grades, de todas as vias em escala 1:1000 (um por mil) na horizontal e 1:100 (um por cem) na vertical, que contenha o estaqueamento com o número da estaca, o traçado do terreno original e da via projetada;

d) perfis transversais de todos os tipos de vias em escala 1:100 (um por cem), horizontal e vertical, com o traçado da faixa de rolamento, dos passeios e demais elementos com as respectivas cotas;

e) traçado dos taludes de corte e aterro projetados para a execução das vias;

f) memorial descritivo de terraplenagem com a determinação da inclinação dos taludes de corte e aterro e caracterização do tipo de solo.

VIII - projeto de drenagem, em 2 (duas) vias impressas e 1 (uma) via digital, na mesma escala do projeto urbanístico, e em sistema de coordenadas UTM, com as seguintes informações:

a) curvas de nível de metro em metro e indicação do norte;

b) indicação dos lotes e sistema viário proposto;

c) divisão das sub-bacias utilizadas para cálculo de vazão;

d) indicação do sentido de escoamento das águas pluviais proposto;

e) indicação das estruturas de captação, transporte e disposição final, com detalhamento das dimensões, declividade longitudinal e profundidade;

IX - projeto do sistema de abastecimento de água, em 2 (duas) vias impressas e 1 (uma) via digital, na mesma escala do projeto urbanístico, e em sistema de coordenadas UTM, com as seguintes informações:

a) curvas de nível de metro em metro e indicação do norte;

b) indicação dos lotes e sistema viário proposto;

c) indicação das estruturas de distribuição de água potável, com detalhamento das dimensões, declividade longitudinal e profundidade, obedecidas as normas estabelecidas pela concessionária;

X - projeto do sistema de esgotamento sanitário, em 2 (duas) vias impressas e 1 (uma) via digital, na escala do projeto urbanístico, e em sistema de coordenadas UTM, com as seguintes informações:

- a) curvas de nível de metro em metro e indicação do norte;
- b) indicação dos lotes e sistema viário proposto;
- c) indicação das estruturas de coleta e tratamento, com detalhamento das dimensões, declividade longitudinal e profundidade, obedecidas as normas estabelecidas pela concessionária;
- d) projeto alternativo para coleta e tratamento de esgotamento sanitário, de forma ambientalmente adequada e obedecidas as normas estabelecidas pelo órgão municipal licenciador, quando inexistente rede de coleta nas adjacências do empreendimento;

XI - comprovante do pagamento da taxa de aprovação do projeto de loteamento.

§ 1º Além dos documentos indicados neste artigo, o interessado apresentará, de acordo com o estabelecido na comunicação das diretrizes básicas, os projetos de arborização e pavimentação das vias, praças e áreas públicas, das infraestruturas e serviços de energia elétrica e telecomunicações.

§ 2º Todas as vias dos projetos e seus respectivos memoriais deverão conter as assinaturas do proprietário e do responsável técnico, acompanhadas da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) referente ao projeto e do respectivo comprovante de recolhimento.

**Art. 37.** Para avaliação do projeto pelos órgãos estaduais, o interessado encaminhará o projeto e demais documentos conforme exigência do órgão estadual licenciador, devendo apresentar a licença estadual ao órgão municipal.

**Art. 38.** O prazo máximo para aprovação dos projetos e expedição do alvará de licença para início das obras é de noventa (90) dias, a contar da data do respectivo protocolo do Poder Executivo Municipal, deduzindo-se o atraso verificável por culpa do responsável técnico ou do requerente.

**Art. 39.** A emissão do alvará de urbanização, condiciona-se:

- I - ao registro do loteamento no cartório de registro de imóveis;
- II - à aprovação prévia dos projetos pelos órgãos competentes;
- III - à apresentação das licenças exigidas pela legislação vigente.

**Art. 40.** A partir da data do registro do loteamento, passam a integrar o patrimônio e domínio do Município, custeada pelo responsável pelo parcelamento, as áreas das vias de circulação, os espaços livres de uso público e as áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, bem como as áreas mencionadas no *caput* do artigo 28 desta Lei, constantes do projeto urbanístico e do memorial descritivo do loteamento, aprovados pelo Poder Público local.

## Seção II

### Dos Desmembramentos e Amembramentos

**Art. 41.** Para a aprovação do projeto definitivo de desmembramento pelo órgão municipal licenciador, o interessado solicitará a sua aprovação com os seguintes documentos:

I - certidão de inteiro teor;

II - certidão negativa de tributos municipais;

III - fotocópia do documento de identidade do proprietário ou fotocópia do contrato social e suas alterações, no caso de pessoa jurídica;

IV - anotação de responsabilidade técnica referente ao projeto com comprovante de pagamento;

V - planta de localização com delimitação da área em análise e indicação do perímetro urbano, em escala de no mínimo 1:10000 (um por dez mil), em sistema de coordenadas UTM, em 4 (quatro) vias, sendo uma em meio digital editável que possibilite a identificação do imóvel;

VI - planta da situação atual do imóvel, na mesma escala do projeto, em sistema de coordenadas UTM, em 4 (quatro) vias, sendo uma em meio digital editável;

VII - projeto na escala 1:500 (um por quinhentos) em sistema de coordenadas UTM, em 4 (quatro) vias, sendo uma em meio digital editável, com delimitação exata, confrontantes, curvas de nível de metro em metro e indicação do norte, com as seguintes informações:

a) indicação da divisão de lotes pretendida, lotes numerados e cotados;

b) sistema viário existente que circunde o imóvel com todas as dimensões cotadas;

c) indicação de áreas não-edificáveis ou de preservação, se houver;

d) indicação do tipo de uso predominante no local.

VIII - memorial descritivo com as seguintes informações:

a) descrição da área com suas características;

b) descrição das áreas públicas, caso existam, com todas as dimensões, confrontantes e área final; e

c) quadro descritivo com as dimensões da quadra, lote, dimensões (frente, fundos e lados), todos os confrontantes, a área total e o uso a ser dado ao solo.

Parágrafo único. Todas as vias dos projetos, bem como seus respectivos memoriais, deverão conter as assinaturas do proprietário e do responsável técnico.

**Art. 42.** Para avaliação do projeto pelos órgãos estaduais, o interessado encaminhará o projeto e demais documentos conforme exigência do órgão estadual licenciador.

**Art. 43.** O pedido de aprovação do projeto de desmembramento do solo será feito mediante requerimento do interessado ao órgão municipal competente, acompanhado dos seguintes documentos:

I - certidão de inteiro teor

II - certidão negativa de tributos municipais relativo ao imóvel;

III - fotocópia do documento de identidade do proprietário ou fotocópia do contrato social e suas alterações quando tratar-se de pessoa jurídica;

IV - projeto de amembramento, em sistema de coordenadas UTM, em 4 (quatro) vias, sendo uma em meio digital editável, na escala 1:1000 (um por mil), assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável pelo projeto, permitidas outras escalas, caso necessário, com as seguintes indicações:

a) situação atual dos imóveis, conforme Registro de Imóveis, com a indicação de sua área total com as respectivas dimensões lineares e angulares, as vias e lotes confrontantes;

b ) situação amembrada com indicação das áreas, dimensões lineares e angulares mínimas de cada lote, válidas para a(s) zona(s) na qual o imóvel está inserido, bem como as vias e lotes confrontantes;

c) relevo, por curvas de nível equidistantes de 1m (um metro), quando necessário;

d) quadro descritivo de áreas;

e ) localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas à inundações, bosques, construções existentes;

f ) orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;

g) outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

V - Registro de Responsabilidade Técnica perante o Conselho de Classe Profissional.

VI - memorial descritivo, em 2 (duas) vias que contenham, obrigatoriamente, a área total do lote gerado com as respectivas dimensões lineares e, quando for o caso, com as angulares, seus limites, confrontações e eventuais benfeitorias e acessões existentes.

§ 1º O projeto de amembramento será apresentado de forma legível, instruído com os documentos necessários, assinado pelo proprietário ou seu representante legal devidamente constituído por instrumento público, bem como pelo responsável técnico, conforme as especificações contidas nas normas técnicas.

§ 2º Para fins de que trata o parágrafo anterior, o responsável técnico deverá estar identificado com o número de seu registro no respectivo Conselho Profissional.

§ 3º As plantas a que se referem este artigo deverão estar apresentadas no sistema de coordenadas UTM.

**Art. 44.** Nos casos em que houver áreas públicas envolvidas, o registro do desmembramento ou do amembramento junto ao Cartório de Registro de Imóveis deverá ser acompanhado da documentação exigida pela legislação vigente, especialmente aquela relacionada aos registros públicos.

Parágrafo único. No ato do registro do projeto de desmembramento o interessado transferirá ao Município, sem qualquer ônus para este, as áreas públicas especificadas nesta Lei.

### **Seção III**

#### **Das Normas Técnicas**

**Art. 45.** Nos projetos de parcelamento do solo, o levantamento topográfico deverá estar referenciado ao sistema viário oficial, com a devida indicação em todas as plantas que compõem o projeto.

**Art. 46.** Os marcos de alinhamento e nivelamento deverão ser de concreto, com seção de 15x15 (quinze por quinze) centímetros, e comprimento mínimo de 60 (sessenta) centímetros e localizados nos cruzamentos.

**Art. 47.** Todas as peças que constituem o projeto deverão ser assinadas pelo requerente e pelo responsável técnico, com os respectivos registros de identificação profissional e de responsabilidade técnica.

**Art. 48.** As pranchas do projeto devem obedecer às normas técnicas vigentes.

§ 1º As pranchas nunca poderão exceder ao formato A0, 841x1189 (oitocentos e quarenta e um por mil cento e oitenta e nove) milímetros.

§ 2º Para os terrenos de maior dimensão, as plantas deverão ser divididas em pranchas, conforme parâmetros estabelecidos nas normas técnicas vigentes.

§ 3º No caso do parágrafo anterior, será apresentada uma planta do conjunto do loteamento, desmembramento ou amembramento, em escala reduzida, conforme parâmetro utilizado pelo órgão de licenciamento municipal.

**Art. 49.** A nomenclatura dos loteamentos, ruas e praças será estabelecida conforme critérios definidos na legislação local.

§ 1º Não será permitida nomenclatura assemelhada à dos logradouros, bairros ou ruas já existentes.

§ 2º Os novos loteamentos serão denominados conforme a organização territorial, a qual será ajustada sempre que necessário.

§ 3º A numeração das quadras, localização e fixação das plantas topográficas serão de responsabilidade da municipalidade.

§ 4º Os loteamentos com área igual ou superior a 15 hectares poderão ser dominados como bairro.

### **CAPÍTULO IV**

#### **DAS GARANTIAS**

**Art. 50.** Em momento prévio à aprovação dos projetos definitivos do loteamento ou desmembramento de imóveis, o empreendedor assinará, Termo de Compromisso, em que se obrigará a:

I - custear as obras e serviços de urbanização do imóvel loteado ou realizá-los, após autorizado pelo Poder Público municipal, no prazo legal;

II - facilitar a fiscalização permanente dos órgãos públicos licenciadores competentes, na execução de obras e serviços, inclusive quanto à qualidade dos materiais empregados e padrões dos serviços executados;

III - condicionar a imissão na posse, do promissário comprador, à conclusão das obras essenciais definidas por ocasião do licenciamento, e inserir cláusulas específicas nos contratos celebrados, ressalvados os casos de ordem judicial;

IV - não transferir, alienar ou edificar nos lotes caucionados antes de concluídas as obras e desonerado o imóvel junto à matrícula do loteamento;

V - As áreas verdes existentes deverão ser integralmente preservadas até a entrega definitiva do loteamento, sob pena de responsabilização nas esferas administrativa, cível e penal, conforme a legislação ambiental aplicável.

**Art. 51.** Para garantir a execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento ou desmembramento, deverá ser constituída caução real, previamente à sua aprovação, no valor correspondente a 1,5 (um vírgula cinco) vezes o custo estimado desses serviços e obras.

§ 1º A critério do Poder Público, poderá ser admitida caução fidejussória sobre os serviços e obras de infraestrutura de que trata este artigo, respeitadas as demais condições nele estatuídas.

§ 2º A caução, quando real, será formalizada por escritura pública com averbação na matrícula imobiliária no ato do registro do loteamento ou desmembramento, ou em momento anterior a sua aprovação, quando os imóveis caucionados se localizarem fora da área do empreendimento, e, em ambos os casos, os respectivos emolumentos correrão sob às expensas do responsável pelo parcelamento.

§ 3º Juntamente com o instrumento de garantia, deverá acompanhar o registro do parcelamento o cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana para ele exigidos.

§ 4º Para cada serviço e obra de infraestrutura urbana exigidos para o parcelamento, o Poder Público indicará a garantia correspondente.

§ 5º O empreendedor poderá oferecer garantia para assegurar a plena execução das obras de infraestrutura e demais custos decorrentes do parcelamento.

§ 6º Caberá ao empreendedor optar por uma das seguintes modalidades de garantia:

I - caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública emitidos sob a forma escritural, mediante registro em sistema centralizado de liquidação e de custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil, e avaliados por seus valores econômicos, conforme definido pelo Ministério da Economia;

II – seguro-garantia;

III - fiança bancária emitida por banco ou instituição financeira devidamente autorizada a operar no País pelo Banco Central do Brasil.

IV - título de capitalização custeado por pagamento único, com resgate pelo valor total.

V - Será permitido oferecer outro imóvel como garantia, desde que assegurada a equivalência monetária exigida.

§ 7º O seguro-garantia tem por objetivo garantir o fiel cumprimento das obrigações assumidas pelo empreendedor perante à Administração, inclusive as multas, os prejuízos e as indenizações decorrentes da mora, inadimplemento, observadas as seguintes regras nas contratações regidas por esta Lei:

I - o prazo de vigência da apólice será igual ou superior ao prazo estabelecido no decreto de aprovação do parcelamento e deverá acompanhar as modificações referentes à vigência deste mediante a emissão do respectivo endosso pela seguradora;

II - o seguro-garantia continuará em vigor mesmo se o empreendedor não tiver adimplido o prêmio nas datas convencionadas.

§ 8º A garantia prestada pelo empreendedor será liberada ou restituída após a fiel execução das obrigações e, quando em dinheiro, atualizada monetariamente, vedada a contabilização de juros.

**Art. 52.** Somente após a conclusão da totalidade de cada um dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigidos para o loteamento, desmembramento, poderá o Poder Público liberar as garantias estabelecidas para a sua execução.

Parágrafo único. No caso de loteamento executado por etapa, será admitida a liberação parcial das garantias por etapa quando a totalidade dos serviços e obras relativas ao setor tiver sido executada e aceita pelo Poder Público, desde que o caucionamento tenha sido feito igualmente por setores.

**Art. 53.** Aprovado o projeto de parcelamento, caso o Poder Executivo Municipal reconheça a inviabilidade da execução imediata das obras de urbanização, o empreendedor deverá realizar depósito em favor do Município, no valor correspondente ao orçamento das referidas obras, ou prestar garantia real ou fidejussória que assegure sua execução futura.

§ 1º O depósito ou garantia decorrente do contido no *caput*, poderão ser a qualquer tempo, revistos pelo órgão licenciador, para reforço da garantia ou aplicação na execução das obras.

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

§ 3º O loteador deverá incluir nos contratos de compromisso de compra e venda cláusula que assegure o cumprimento das obrigações previstas neste artigo, hipótese em que o recibo de depósito efetuado na Prefeitura Municipal, ou em local por ela indicado, constituirá prova de quitação da respectiva prestação.

**Art. 54.** O Poder Público poderá intervir no parcelamento, nos termos da legislação

vigente, sempre que constatar paralisação dos serviços e obras por prazo superior a 120 (cento e vinte) dias corridos.

§ 1º Para fins de aplicação do disposto no *caput* deste artigo, o Poder Público notificará o responsável pelo parcelamento a retomar as obras paralisadas dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de intervenção no parcelamento.

§ 2º Esgotado o prazo concedido sem que o responsável pelo parcelamento cumpra a determinação administrativa, o Poder Público iniciará os procedimentos legais com vias de intervenção, mediante notificação prévia.

§ 3º Transcorrido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias sob intervenção, sem que se comprove a possibilidade de o responsável pelo parcelamento retomar integralmente a execução do loteamento, desmembramento ou amembramento, o Poder Público promoverá, por intermédio de licitação, a conclusão dos serviços e obras pendentes e a execução das garantias vinculadas à caução constituída, permanecendo o responsável sujeito ao ressarcimento de eventuais despesas que ultrapassem o valor da garantia prestada.

## CAPÍTULO V DA FISCALIZAÇÃO

**Art. 55.** Os parcelamentos serão submetidos à fiscalização dos órgãos municipais competentes, quando da execução de seus serviços e obras de infraestrutura urbana.

§ 1º O responsável pelo parcelamento deverá comunicar, expressamente, aos mencionados órgãos competentes, a data de início de qualquer serviço ou obra de infraestrutura.

§ 2º Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo do serviço ou obra de infraestrutura, sem prejuízo de outras cominações legais.

**Art. 56.** O órgão licenciador municipal poderá articular-se com a Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana do Vale do Aço – ARMVA, bem como com a Polícia Militar de Minas Gerais - PMMG, mediante convênio, para a execução das ações de fiscalização previstas nesta Lei.

## CAPÍTULO VI DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS

**Art. 57.** Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados poderão assinar, como responsáveis técnicos, levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação dos órgãos públicos municipais.

§ 1º Serão considerados profissionais legalmente habilitados aqueles inscritos e com situação regular no respectivo órgão de fiscalização da profissão, segundo suas atribuições profissionais.

§ 2º A responsabilidade civil pelos levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos, caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pelos serviços e obras, aos profissionais ou empresas responsáveis pela sua execução.

§ 3º O Poder Público não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

## TÍTULO II

### DO CONDOMÍNIO DE LOTE

**Art. 58.** Considera-se condomínio de lotes o parcelamento do solo em frações de terreno proporcionais à área do solo de cada unidade autônoma, com utilização privativa aos condôminos das áreas verdes, equipamentos urbanos e vias internas de circulação, cercado ou murado no todo ou em parte do seu perímetro, sendo vedada a reserva de área interna para parcelamento futuro.

**Art. 59.** A aprovação de condomínio de lotes está sujeita à emissão de diretrizes básicas municipais e metropolitanas, para finalidade de parcelamento do solo mediante condomínio de lotes.

§ 1º A emissão de diretrizes não se sobrepõe à lei ou norma que eventualmente seja alterada no decorrer do processo de licenciamento.

§ 2º Somente o registro da planta de condomínio de lotes devidamente aprovada durante regular licenciamento poderá ser considerado como ato jurídico perfeito apto ao reconhecimento de direitos dele decorrente.

§ 3º As diretrizes municipais terão validade de 4 (quatro) anos.

§ 4º A emissão de diretrizes, assim como a aprovação do respectivo licenciamento, dar-se-á somente após avaliação de comissão multidisciplinar e multisetorial, coordenada pelo órgão licenciador, que emitirá parecer conclusivo no prazo de 60 (sessenta) dias úteis, o qual poderá ser prorrogado por uma única vez de forma justificada.

**Art. 60.** O sistema viário interno do condomínio de lotes deverá manter harmonia com o sistema viário existente no entorno, assegurando a continuidade das vias.

**Art. 61.** A área mínima do condomínio de lotes não poderá ser inferior a 1 (um) hectare, quando de formação originária de área não loteada ou urbanizada, e obedecerá às considerações urbanísticas, viárias, ambientais e de impacto que possam ter sobre estrutura urbana, observadas as diretrizes contidas na legislação ambiental, índices urbanísticos previstos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do solo.

Parágrafo único. Os lotes, unidades autônomas, deverão respeitar a área e testada mínimas conforme estabelecido para a zona na lei de zoneamento, uso e ocupação do solo em vigência.

**Art. 62.** A implantação de condomínio de lotes derivado de loteamento preexistente dependerá de aprovação de comissão multidisciplinar de expansão urbana e projetos de grande impacto.

**Art. 63.** As construções a serem edificadas nas unidades autônomas deverão ser objeto de aprovação específica junto ao órgão municipal competente e deverão atender a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras Municipal, legislação vigente e ao estabelecido na convenção condominial.

**Art. 64.** Os condomínios de lotes terão fins residenciais, permitida a destinação de lotes

para fins comerciais apenas para atividades de baixo impacto, assim estabelecida em regramento específico.

**Art. 65.** Da gleba a ser parcelada para objeto de condomínio de lotes, será destinada à área pública o montante de 5% (cinco por cento).

§ 1º A área pública prevista no *caput* deve situar-se fora do perímetro destinado ao fechamento, sendo vedada sua localização nas seguintes situações:

- I - áreas alagadiças ou sujeitas a inundações;
- II - terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;
- III - terrenos onde as condições geológicas não permitem edificações;
- IV - em áreas de preservação permanente.

§ 2º Poderá ser permitida, a critério do órgão licenciador, a localização das áreas públicas nos locais previstos no inciso II, desde que a área seja comprovadamente saneada, conforme laudo específico a ser apresentado durante o processo de licenciamento.

§ 3º Poderão ser oferecidos terrenos em local não contínuo ou distante do condomínio, conforme interesse do Município, mantida a equivalência monetária entre os valores das respectivas áreas.

§ 4º Para os fins previstos no parágrafo anterior, será produzido laudo de avaliação específico por comissão formada por agentes municipais efetivos.

§ 5º As demais áreas de uso comum não serão inferiores a 25% (vinte e cinco por cento) do total do empreendimento.

§ 6º Os terrenos com declividade superior a 47% (quarenta e sete por cento), deverão ser caracterizados como áreas de preservação permanente, permitida sua constituição como áreas verdes do condomínio.

§ 7º As disposições anteriores não se aplicam nos casos de formação de condomínio derivado de loteamento preexistente.

§ 8º Inexistente interesse público no recebimento de terreno ou área pública, a destinação prevista no *caput* poderá ser convertida em prestação de serviços ou realização de obras de interesse público pelo empreendedor, preservando-se a equivalência financeiro-econômica entre um e outro, observado o disposto no § 4º.

**Art. 66.** Os acessos às vias internas do condomínio poderão ser dotados de portaria e portão, com o objetivo de monitoramento e controle de acesso ao seu interior.

Parágrafo único. Deverá ser franqueado, em qualquer horário e sem oposição dos condôminos, moradores ou empregados do condomínio, o acesso de servidores ou agentes públicos devidamente identificados, no exercício de suas atribuições legais, especialmente os voltados para segurança pública, controle de endemias, exercício do poder de polícia, dentre outros.

**Art. 67.** Todas as obras e serviços de infraestrutura serão executadas no prazo máximo de 2 (dois) anos contados do registro do parcelamento, prorrogável por igual período mediante

justificativa prévia, ouvido o órgão licenciador.

§ 1º Consideram-se obras para os fins previstos no *caput*:

I - rede de iluminação e distribuição de energia elétrica;

II - iluminação pública;

III - sistema de drenagem pluvial;

IV - abastecimento de água;

V - coleta, disposição ou tratamento de esgotamento sanitário;

VI - pavimentação necessariamente com calçamento permeável;

VII - demarcação de quadras e lotes;

VIII - rede de telecomunicação

§ 2º As obras e serviços serão especificados em decreto específico, que disciplinará as condicionantes e diretrizes referentes ao condomínio, além de indicar a relação de terrenos caucionados, conforme critérios definidos no licenciamento.

§ 3º A manutenção das estruturas, infraestruturas, serviços e equipamentos listados neste artigo serão de exclusiva responsabilidade do condomínio, facultada a contratação à parte e sob suas expensas, de empresa prestadora de serviços ou concessionária de serviço público.

§ 4º A implantação de infraestrutura, considerando a abertura de via, pavimentação, distribuição de energia, iluminação pública e ligação de sistema de abastecimento e esgotamento sanitário aos sistemas públicos, quando for o caso, das vias de ligação entre a área urbanizada mais próxima e o condomínio, caberá ao responsável pelo empreendimento, devendo constar como caução durante o processo de licenciamento e ser registrada no respectivo decreto.

**Art. 68.** As edificações de uso comum, como áreas verdes, reservas legais, praças, dentre outras, serão administradas, mantidas e conservadas pelo condomínio.

§ 1º As construções e intervenções estão sujeitas a prévio licenciamento, nos casos de podas, supressões de árvores, movimentações de terra, alterações nos cursos de água, dentre outros.

§ 2º Os serviços de manutenção da área interna como limpeza de vias, poda de árvores, capina, coleta de lixo, sinalização horizontal e vertical, manutenção de redes de comunicação, cercas, muros, arrimos e segurança, serão de responsabilidade do condomínio, facultada a contratação à parte e sob suas expensas de empresa prestadora de serviços ou concessionária de serviço público.

**Art. 69.** O condomínio deverá manter, sob suas expensas, reservatório ou dispositivo para disposição de resíduo doméstico, a qual será instalada ao lado da portaria.

§ 1º O dispositivo a que se refere o *caput*, conterá espaços específicos para separação entre resíduo seco, ou reciclável, e úmido, formado por restos alimentares e sanitários.

§ 2º Os equipamentos a que se referem este artigo serão instalados em local de fácil

acesso para fins de coleta pública.

**Art. 70.** No caso de extinção do condomínio, a assunção pelo Poder Público das áreas comuns, sistema viário interno, serviços e responsabilidades antes cabíveis ao condomínio, estará condicionada ao atendimento dos requisitos previstos na legislação para loteamentos comuns, recaindo proporcionalmente aos proprietários o dever de atender tais requisitos.

**Art. 71.** A aprovação definitiva, decorrente do procedimento de licenciamento, será formalizada por decreto específico, amparado nas diretrizes e condicionantes, bem como em laudo específico emitido pela Comissão multidisciplinar de expansão urbana.

§ 1º O procedimento de registro será acompanhado pela comissão referida no *caput*.

§ 2º Fica estabelecido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, para fins de registro.

§ 3º Transcorrido o prazo previsto no parágrafo anterior, eventual revalidação do decreto somente poderá ser realizada nos casos em que a legislação aplicada ao licenciamento não tenha sido objeto de alteração.

**Art. 72.** Eventuais situações omissas, poderão ser apreciadas por analogia à legislação federal e estadual vigente, bem como por critérios estabelecidos pela comissão multidisciplinar de expansão urbana, ouvido o Conselho da Cidade.

Parágrafo único. Os casos referidos no *caput* poderão ser regulamentados por decreto específico.

### **TÍTULO III**

### **DO CONDOMÍNIO DE CHÁCARAS URBANAS**

**Art. 73.** O parcelamento do solo para efeito da criação de chacreamento particular no Município de Timóteo, será realizado mediante a aprovação de chacreamento aberto ou na forma de condomínio.

**Art. 74.** A aprovação do chacreamento se dará por decreto do Poder Executivo e dependerá de prévia descaracterização da área rural para fins urbanos em conformidade com a legislação em vigor.

Parágrafo único. As glebas rurais para fins de chacreamento descaracterizadas como áreas urbanas estarão sujeitas ao Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, em conformidade com a legislação tributária aplicável.

**Art. 75.** O chacreamento é a gleba de terra, subdividida em unidades autônomas de propriedade exclusiva do adquirente, cujas ruas e áreas comuns são integradas ao patrimônio público.

**Art. 76.** O chacreamento na forma de condomínio é a gleba de terra, subdividida em unidades autônomas de propriedade exclusiva do adquirente, obrigatoriamente fechada e organizada através de convenção de condomínio, cujas ruas e áreas comuns são parte integrante do condomínio.

**Art. 77.** O ônus da implantação e execução dos projetos urbanísticos, ambientais de parcelamento especial do solo urbano para fins de chacreamento, bem como da constituição do chacreamento aberto ou do chacreamento em forma de condomínio é de inteira responsabilidade

do empreendedor/chacreador.

**Art. 78.** O regime que regulará o fracionamento de áreas com destinação a chacreamento, em suas relações institucionais, fica estabelecido nesta Lei e, naquilo que for aplicável, nas Leis Federais nº 4.591/64, nº 10.406/02, nº 6.766/79, e, subsidiariamente, na Lei Complementar Municipal nº 32, de 10 de outubro de 2006 (Plano Diretor), correspondendo cada chácara com seus acessórios a uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente e as vias, calçadas, espaços livres de uso público e as outras áreas, de uso comum ao chacreamento.

**Art. 79.** Nos chacreamentos abertos, as áreas de uso comum, como as vias com meio fio, sarjetas e pavimentação, calçadas, espaços livres de uso público, serão repassados ao Município após cumpridas as obrigações estruturais e urbanísticas.

Parágrafo único. Nos chacreamentos em forma de condomínios, as áreas de uso comum, como as vias, calçadas, espaços livres de uso comum serão de propriedade comum a todos os condôminos.

**Art. 80.** Os chacreamentos deverão atender aos seguintes requisitos:

I - as chácaras possuirão área mínima de 1.000 (mil) metros quadrados, permitido que até 20% (vinte por cento) do total possua área mínima de 750,00 (setecentos e cinquenta) metros quadrados, desde que apresentem declividade inferior a 45% (quarenta e cinco por cento).

II - os arruamentos deverão possuir, pelo menos, 7 (sete) metros de faixa de rolamento e 1,5 (um vírgula cinco) metros para calçada de cada lado da via, perfazendo um total de 10 (dez) metros, com a instalação de sarjetas e meio-fio;

III - as saídas individuais de cada chácara não poderão ter acesso direto às rodovias, caso em que a circulação deverá ocorrer através de vias locais;

IV - vias abertas e sinalizadas, com faixa de domínio e declividade máxima de 40% (quarenta por cento);

V - demarcação dos logradouros, quadras e chácaras com instalação de marcos em concreto ou similar não inflamável;

VI - contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado;

VII - obras de escoamento de águas pluviais, incluindo galerias, bocas de lobo, curvas de nível, bacias de contenção, sarjetas, meios-fios, poços de visita e seus respectivos acessórios, bem como demais estruturas que se mostrarem necessárias à adequada drenagem, à preservação do solo e à proteção ambiental;

VIII - implantação de rede de distribuição de água potável, com equipamentos e acessórios, tais como estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano, ou alternativa técnica diversa, com projetos elaborados conforme as normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT e pela Prefeitura Municipal, ou empresa concessionária de serviço, com redes de água abaixo de 100 (cem) milímetros, executadas nas calçadas;

IX

- implantação de rede coletora de esgoto doméstico e estação de tratamento (ETE), ou alternativa técnica diversa, com projetos elaborados conforme as normas e padrões técnicos estabelecidos

pela ABNT, pela Prefeitura Municipal ou empresa concessionária de serviço, com redes de esgoto previstas no terço inferior da via, com os ramais executados previamente à pavimentação das vias com ponta de interligação na calçada;

X - implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, de acordo com projeto aprovado pela Companhia Energética de Minas Gerais - CEMIG, ou por meio de solução alternativa prevista em projeto técnico elaborado conforme as normas da ABNT ou exigências da Prefeitura Municipal;

XI - a coleta de lixo domiciliar será de exclusiva responsabilidade dos moradores/proprietários, que o encaminhará para um ponto de coleta apropriado de fácil acesso em área externa ao chacramento, pré-determinada pelo Município, projetada e implantada de tal forma que permita a disposição de caçambas e/ou manobras de caminhões basculantes, não havendo coleta direta nas chácaras;

XII - implantação de vias de circulação e acesso às chácaras, conforme disposto nesta Lei, calçadas ou cascalhadas, devidamente compactadas com material apropriado e descrito no respectivo projeto aprovado.

§ 1º A captação de água deverá conter a autorização do órgão ambiental competente com a referida outorga ou similar e tratamento para atender os padrões mínimos de potabilidade para consumo humano.

§ 2º Para os chacreamentos fechados, a entrega das obras com todas as infraestruturas estarão sob a responsabilidade dos condôminos, com sua previsão contida na convenção de condomínio.

§ 3º Como alternativa para o tratamento do esgoto gerado no chacramento fechado, o empreendedor poderá optar pelo sistema de fossa séptica, cujo projeto deverá obedecer às normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT, ser aprovado e atender ao disposto nesta Lei.

§ 4º Caso seja aprovado sistema de fossa séptica individual, a limpeza e a manutenção ficarão sob a responsabilidade de seus usuários/condôminos, que ficam responsabilizados pela emissão junto aos órgãos ambientais competentes, das licenças relativas à implantação e operação das fossas, bem como por possíveis danos ao meio ambiente.

**Art. 81.** Poderão ser computados, para fins de Área Verde, eventuais, o limite máximo de 20% (vinte por cento) de Áreas de Preservação Permanente – APP's.

**Art. 82.** As vias de circulação de qualquer parcelamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e atender às demais disposições desta Lei e as estabelecidas em legislação própria.

**Art. 83.** As edificações em cada chácara sujeitam-se, no que couber, aos parâmetros previstos para a edificação, conforme a legislação de uso e ocupação do solo.

**Art. 84.** Nos recuos serão permitidos:

I - rampas ou escadas para acesso de pedestres;

II - jardins, pérgolas, muros, gradis, cercas vivas e outros tipos de fechamento;

III - piscina ou complementos de edificação residencial, unifamiliar, única na chácara.

**Art. 85.** Nos chacreamentos abertos deverão ser previstos os percentuais de áreas verdes e áreas institucionais de uso comum, na forma descrita nesta Lei.

**Art. 86.** Os percentuais de áreas verdes e institucionais previstos nesta Lei serão transferidos ao Município nas seguintes formas:

I - 10% (dez por cento) do total da área chacreada a título de área verde de uso comum;

II - 5% (cinco por cento) do total da área chacreada a título de área institucional de uso comum.

**Art. 87.** As relações entre os condôminos de chácaras serão reguladas pelas disposições da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e das incorporações imobiliárias, bem como pelas normas da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil Brasileiro.

**Art. 88.** Para a implantação de chacramento em forma de condomínio deverão ser obedecidos aos seguintes requisitos:

I - as ruas que comporão os condomínios de chácaras deverão ser de uso estritamente local, com faixa de rolamento e calçadas, reservados para o uso comum, com a instalação de sarjetas e meio-fio, não podendo, em nenhuma hipótese, pertencer à malha viária do Município, tampouco prejudicar os moradores vizinhos aos condomínios, de modo a impedir a passagem para o acesso às suas propriedades;

II - garantir faixa de acumulação de veículos no interior do terreno;

III - o perímetro do condomínio de chácaras deverá ser integralmente delimitado, mediante a implantação de cerca, cerca viva, muro ou elemento físico equivalente, que assegure o fechamento contínuo da área;

IV - destinação de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) de área de uso comum, 5% (cinco por cento) para reserva de áreas verdes e áreas públicas comuns de lazer com manutenção da paisagem com as qualidades naturais;

V - via de acesso correspondente às áreas calculadas nos incisos anteriores, dotada de infraestrutura completa, conforme as exigências estabelecidas nesta Lei.

**Art. 89.** A implantação do chacramento em forma de condomínio não poderá interromper o sistema viário existente ou inviabilizar a implantação de vias planejadas constantes do Mapa do Sistema Viário, bem como impedir o acesso público a bens de domínio da União, Estado ou Município.

**Art. 90.** O chacramento em forma de condomínio deverá, obrigatoriamente, garantir a concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio.

**Art. 91.** O responsável pelo chacramento em forma de condomínio fica obrigado a apresentar junto a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, cópia da Convenção de Condomínio registrada no Cartório de Registro de Imóveis, que contenha:

I - a especificação de todas as servidões aparentes ou não, incidentes sobre o

condomínio;

II - as obrigações legais e contratuais do chacreamento, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de sua chácara, inclusive no rateio dos custos de manutenção da infraestrutura, da distribuição de água potável e coleta de esgotos sanitários.

**Art. 92.** Os proprietários de chacreamentos preexistentes ou em construção à data de publicação desta Lei, deverão apresentar a documentação exigida junto à Secretaria Municipal de Obras, para fins de adequação e regularização, desde que situados em zonas definidas em lei.

**Art. 93.** Os empreendimentos implantados até a publicação desta Lei que não promoverem a regularização, ficam sujeitos às penalidades previstas na legislação.

**Art. 94.** Os parcelamentos do solo rural para chacreamento aprovados com base nesta Lei, deverão manter suas características ambientais e ocupacionais asseguradas, vedada a alteração do tipo de uso e o fracionamento das unidades parceladas para edificação, seja por desmembramento, desdobro ou qualquer divisão para edificação que o descharacterize da aprovação do projeto original.

**Art. 95.** O empreendedor e todos os autorizados à comercialização de chácaras, responderão civil e penalmente pelas infrações cometidas contra a legislação vigente, em especial, as normas que dispõem sobre a proteção ao solo, ao meio ambiente e ao consumidor.

**Art. 96.** A Secretaria Municipal de Obras e o setor de Meio Ambiente, caso necessário, ouvirão os conselhos municipais e decidirão sobre eventuais questionamentos de caráter técnico, sempre que verificada a omissão ou obscuridade da legislação e regulamentos aplicáveis.

**Art. 97.** A critério da Administração Pública, poderá ser realizada audiência pública com a finalidade de coletar subsídios e manifestações pertinentes ao processo de aprovação em análise.

§ 1º Havendo audiência pública, os prazos previstos nesta Lei iniciarão somente após a realização da referida audiência.

§ 2º Caberá à Secretaria Municipal de Obras e à Procuradoria-Geral do Município, a coordenação da audiência pública, cujas despesas correrão sob às expensas do empreendedor.

**Art. 98.** O Relatório Ambiental, o Estudo de Impacto Ambiental (EIA) ou o Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) terão validade de 240 (duzentos e quarenta) dias, contados da data de sua aprovação, prorrogáveis, uma única vez, por até 120 (cento e vinte) dias, mediante requerimento devidamente fundamentado do empreendedor, sujeito à análise e deferimento pelo Poder Executivo.

**Art. 99.** Será considerado clandestino o parcelamento do solo rural para fins de chacreamento realizado sem a prévia aprovação do projeto, a decretação da Zona de Urbanização Específica, e o devido registro no cartório de imóveis.

**Art. 100.** A aprovação do parcelamento do solo para fins de chacreamento, seja na modalidade aberta ou na forma de condomínio, nos termos desta Lei, não exime o interessado do cumprimento das exigências legais federais, estaduais e municipais aplicáveis, bem como das deliberações e condicionantes estabelecidas pelos Conselhos Municipais competentes.

## **TÍTULO IV**

## DA REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO

**Art. 101.** A regularização de parcelamentos far-se-á de acordo com legislação federal e estadual aplicáveis sobre a matéria, e o disciplinamento contido nesta Lei.

Parágrafo único. O disposto neste título aplica-se à regularização dos parcelamentos preexistentes à vigência desta Lei.

**Art. 102.** A regularização de parcelamentos do solo para fins urbanos, situados em áreas já ocupadas e implantados em desacordo com a legislação municipal vigente, deverá observar os procedimentos estabelecidos nesta Lei, condicionando-se à comprovação de sua existência e da execução de, no mínimo, 30% (trinta por cento) das obras previstas, conforme análise dos órgãos licenciadores competentes e do Conselho da Cidade (CONCIDADE).

§ 1º Para os fins do caput deste artigo, consideram-se parcelamentos realizados em desacordo com a legislação municipal aqueles que:

I - não apresentaram projeto para aprovação do órgão municipal competente, tampouco obtiveram anuência prévia do órgão estadual responsável;

II - apresentaram projeto, mas não obtiveram aprovação do órgão municipal competente, tampouco anuência prévia do órgão estadual responsável;

III - ainda que aprovados, deixaram de cumprir as exigências estabelecidas na autorização expedida;

IV - foram aprovados, mas não foram levados a registro no cadastro imobiliário municipal e no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 2º A regularização do parcelamento do solo não exime de responsabilidade administrativa, cível ou criminal a pessoa física ou jurídica que tenha incorrido em violação à legislação vigente.

§ 3º O empreendimento de obras e serviços em desconformidade com a legislação municipal será embargado, aplicadas as demais penalidades cabíveis.

§ 4º Poderá ser admitida a substituição do projeto originalmente aprovado pelo órgão municipal competente, mediante justificativa técnica, quando comprovada a inviabilidade ou extrema dificuldade de sua implantação, em razão de desconformidades identificadas.

§ 5º Serão aplicados os critérios estabelecidos na Lei de Registros Públicos e suas alterações, atendendo-se ao critério do tempo que rege o ato.

**Art. 103.** Não será admitida a regularização de parcelamento do solo para fins urbanos, realizado nos locais mencionados no artigo 7º desta Lei.

Parágrafo único. A regularização de parcelamento do solo em Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS), será definida em lei específica em obediência aos parâmetros da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, da legislação que disciplina a regularização fundiária, do Plano Diretor e sua legislação correlata.

**Art. 104.** Na regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, o Município adotará como referência os requisitos urbanísticos dispostos no Título I, Capítulo II desta Lei.

§ 1º O Município poderá aceitar para fins de regularização do parcelamento, a substituição parcial da destinação de áreas públicas no próprio empreendimento por:

I - doação de terreno em área próxima;

II - construção de equipamento comunitário em área indicada pelo Município em terreno particular a ser doado ao Município ou em terreno público municipal;

III - execução de obra ou serviço de interesse público;

IV - pagamento em moeda corrente, a ser destinado à Fazenda Pública municipal.

§ 2º A faculdade prevista no parágrafo anterior passará por avaliação prévia do órgão técnico competente, observando-se a equivalência entre os valores envolvidos.

§ 3º O Município poderá, mediante lei específica, estabelecer parâmetros para os empreendimentos a serem regularizados, especialmente no que tange:

I - à dimensão dos lotes;

II - à dimensão das quadras;

III - ao sistema viário.

**Art. 105.** Serão exigidas, para a regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, conforme o caso, a execução de obra e serviços previstos nesta Lei.

**Art. 106.** Constituem, preferencialmente, instrumentos para fins de regularização urbanística:

I - a demarcação urbanística;

II - a legitimação fundiária;

III - a legitimação da posse.

## **CAPÍTULO I**

### **DOS PROCEDIMENTOS**

**Art. 107.** O processo de regularização do parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser iniciado por:

I - requerimento do responsável pelo parcelamento;

II - requerimento de posseiro, proprietário ou seus sucessores;

III - ato de ofício;

IV - demais interessados previstos na legislação federal.

**Art. 108.** O requerimento para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, quando apresentado pelo responsável pelo empreendimento, deverá ser acompanhado de:

- I - título de propriedade do imóvel devidamente registrado;
- II - planta do imóvel anterior ao parcelamento promovido;
- III - projeto de parcelamento;
- IV - cronograma físico-financeiro de execução da obra e serviços não concluídos, quando for o caso.

**Art. 109.** O requerimento para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, quando apresentado por outro interessado, deverá estar acompanhado de:

- I - termo de compromisso de regularização do parcelamento do solo firmado entre o empreendedor e o órgão municipal competente;
- II - planta do imóvel anterior ao parcelamento promovido;
- III - projeto de parcelamento;
- IV - cronograma físico-financeiro de execução da obra e serviços não concluídos, quando for o caso.

**Art. 110.** Identificada a existência de parcelamento do solo para fins urbanos em desacordo com as condições previstas nesta Lei, o órgão municipal competente notificará o responsável pelo empreendimento para proceder à devida regularização, sob pena de aplicação das penalidades previstas nesta Lei.

§ 1º Para fins de regularização do parcelamento do solo será exigido:

I - apresentação de planta do imóvel antes do parcelamento promovido, a ser realizada no prazo de 30 (trinta) dias contados:

a ) do término do prazo para apresentação de defesa, caso esta não tenha sido interposta;

b) da data da notificação da decisão definitiva da autoridade competente que confirme a irregularidade do parcelamento e a responsabilidade do notificado;

II - projeto técnico do parcelamento, a ser apresentado no prazo de 30 (trinta) dias contados da entrega da planta referida no inciso I;

III - cronograma físico-financeiro para execução das obras e serviços eventualmente pendentes, quando aplicável, prevendo sua conclusão no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses.

§ 2º O disposto no *caput* deste artigo se aplica aos casos previstos no artigo 104, § 1º, incisos de I a III, da presente Lei.

§ 3º O cronograma para execução da obra e serviços não concluídos será apresentado com o projeto de parcelamento do solo ou, quando não for necessário, em 60 (sessenta) dias contados:

I - da data final prevista para o prazo para defesa do notificado, caso esta não tenha sido

exercida;

II - da data de publicação da decisão final da autoridade competente que confirme a necessidade de regularização do parcelamento e a responsabilidade do notificado.

§ 4º A exigência de apresentação da planta do imóvel anterior ao parcelamento será dispensada caso seja devidamente comprovada a impossibilidade de sua obtenção.

**Art. 111.** Em se tratando de parcelamento do solo não solicitado junto ao Município, o órgão municipal competente, em conjunto ou paralelamente ao Ministério Público, promoverá a identificação do responsável pelo empreendimento.

**Art. 112.** Iniciado o procedimento para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos por ato de ofício serão adotadas as providências judiciais previstas na legislação federal relativa à matéria.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal poderá desistir da ação prevista no *caput* deste artigo quando se verificar o atendimento à notificação e o satisfatório andamento do procedimento de regularização do parcelamento.

**Art. 113.** Aprovado o requerimento para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, será expedida a autorização correspondente.

§ 1º As atividades exigidas para regularização deverão ser iniciadas em 60 (sessenta) dias a contar da expedição da autorização, sob pena de multa diária, prevista nesta Lei.

§ 2º O interessado providenciará as alterações necessárias junto ao Cartório de Registro de Imóveis, conforme o caso, observando-se o mesmo prazo previsto na legislação federal.

§ 3º A apresentação do parcelamento do solo para aceitação final do órgão municipal competente deverá ocorrer no prazo máximo de 2 (dois) anos contados da data da autorização, sob pena de multa diária prevista nesta Lei.

**Art. 114.** Para atendimento às funções sociais da cidade e da propriedade urbana, o Poder Público Municipal poderá promover diretamente as obras e serviços para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, quando:

I - não for atendida a notificação feita ao responsável pelo parcelamento, observando-se as prescrições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de novembro de 1979;

II - não for possível identificar o responsável pelo parcelamento.

§ 1º O disposto neste artigo aplica-se inclusive nos casos em que:

I - existam débitos tributários sobre a propriedade da gleba;

II - não esteja atualizado o registro imobiliário sobre a gleba.

§ 2º O Município exigirá do responsável pelo parcelamento, ou de qualquer obrigado solidário ou subsidiário, o resarcimento das despesas provenientes das obras e serviços relativos ao empreendimento, incluindo o acréscimo de 20% (vinte por cento) a título de administração, sem prejuízo das sanções aplicáveis.

§ 3º No caso de inviabilidade do ressarcimento por parte do responsável pelo parcelamento, o Município poderá exigir, conforme o caso, o ressarcimento por parte dos possuidores ou proprietário da área de fato parcelada.

§ 4º No caso de o parcelamento ter sido promovido por órgão ou entidade pública, poderá ser estabelecido convênio com o Município, compartilhando-se as atribuições previstas nesta Lei.

**Art. 115.** As obras e serviços assumidos pelo Poder Público Municipal, com o objetivo de promover a adequada urbanização de áreas parceladas irregularmente, na ausência de projeto aprovado ou quando este exigir alterações, deverão ser precedidos das seguintes providências:

I - levantamento fundiário, topográfico, urbanístico e ambiental do parcelamento, caso não haja informações atualizadas;

II - elaboração de projeto de urbanização com participação da comunidade residente, avaliando inclusive a necessidade de indicação de:

a) áreas para implantação de equipamentos comunitários;

b) áreas verdes, incluindo-se aquelas destinadas a faixas de preservação;

c) obras e serviços previstos nesta Lei, conforme o caso.

III - aprovação do projeto de urbanização pelo órgão municipal competente.

§ 1º Quando da elaboração do projeto de urbanização, o Poder Público Municipal observará o disposto nesta Lei, respeitando-se, ainda, a legislação federal e estadual sobre o assunto.

§ 2º O Poder Público Municipal poderá alterar o projeto aprovado, quando verificar alternativa que melhor atenda ao interesse público, observando-se a legislação federal e estadual aplicável.

**Art. 116.** Sempre que necessário, serão priorizadas as ações municipais relativas à regularização de parcelamentos do solo para fins urbanos situados nas Zonas de Especial Interesse Social, definidas pelo Plano Diretor e legislações correlatas.

**Art. 117.** Independente da iniciativa para a regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, será obrigatória a realização de vistoria final pelo órgão municipal competente, seguida da aceitação e aprovação formal do parcelamento, nos termos desta Lei.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal poderá expedir licença para uso e ocupação dos lotes ou mesmo a regularização dos já existentes, conforme legislação aplicável, a partir da aceitação/aprovação urbanística do empreendimento.

**Art. 118.** Quando promovida pelo Poder Executivo Municipal a regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, caberá à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano encaminhar o registro do parcelamento ao Cartório de Registro de Imóveis.

## TÍTULO V

### DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

## **CAPÍTULO I**

### **DAS MEDIDAS PUNITIVAS**

**Art. 119.** Os infratores desta Lei estarão sujeitos às penalidades impostas em virtude da constatação de infrações administrativas contra a ordem urbanística, sem prejuízo da aplicação de outras sanções cabíveis, bem como à obrigação de reparar os danos causados à ordem urbanística e a terceiros.

Parágrafo único. As multas estipuladas na presente Lei utilizarão como referência o valor da Unidade Fiscal Padrão do Município de Timóteo vigente no tempo de autuação da infração.

**Art. 120.** A infração ao exposto nesta Lei acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil previstas na legislação vigente, a aplicação das seguintes sanções, sucessiva e cumulativamente:

I - embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento, quando constatada desobediência às disposições desta Lei ou aos projetos aprovados;

II - interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada irreversibilidade iminente da ocupação, que possa provocar danos ou ameaça ao meio ambiente, à saúde ou à segurança de terceiros;

III - multa, na forma de penalidade pecuniária;

IV - cassação da licença para parcelar.

§ 1º Será aplicada a penalidade de advertência simples, quando a infração for considerada de natureza leve, sem causar prejuízos significativos à ordem urbanística, e puder ser sanada de forma imediata pelo infrator.

§ 2º A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da imposição de embargo e da interdição, ou da cassação da licença para realização de parcelamentos.

§ 3º A suspensão do embargo ou interdição dependerá do pagamento da multa correspondente e da regularização da atividade, mediante obtenção da licença do órgão municipal competente.

**Art. 121.** O responsável por parcelamento do solo que estiver com cronograma de execução de obras de infraestrutura urbana vencido e não executado, ficará impedido de obter aprovação para novos parcelamentos no território do Município, até a regularização integral das pendências.

**Art. 122.** Sem prejuízo da punição específica prevista em legislação especial, o agente público incorre em improbidade administrativa, nos termos da legislação federal, quando estimular, permitir ou omitir-se em relação a:

I - parcelamentos do solo para fins urbanos efetivados em desacordo com esta Lei;

II - ocupações informais ou irregulares do solo urbano.

Parágrafo único. Também incorre em improbidade administrativa o agente público que deixar de cumprir, injustificadamente, os prazos e as determinações previstos nesta Lei em

relação à prática dos atos de sua competência.

## CAPÍTULO II

### DOS PROCEDIMENTOS

**Art. 123.** A fiscalização dos procedimentos previstos nesta Lei será exercida em todas as etapas, desde as especificações de ordem técnica até as fases de execução e entrega das obras de infraestrutura.

Parágrafo único. Constatadas irregularidades na execução de autorizações e licenças, o órgão licenciador responsável encaminhará ao setor de fiscalização as informações necessárias à notificação e/ou embargo, conforme disposto nesta Lei.

**Art. 124.** O empreendedor deverá manter cópia dos projetos aprovados e da licença expedida pelo órgão licenciador no local das obras, para efeitos de fiscalização.

**Art. 125.** Verificado o descumprimento a qualquer dispositivo desta Lei, o Poder Executivo Municipal notificará o proprietário ou o responsável técnico, através do Auto de Infração, para que, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data do recebimento da notificação, promova o saneamento da irregularidade, sob pena de incorrer nas penalidades previstas nesta Lei.

§ 1º A verificação da infração poderá ser realizada a qualquer tempo, inclusive após o término das obras.

§ 2º No caso do não cumprimento das exigências contidas na notificação, dentro do prazo concedido, será lavrado auto de embargo das obras, se estiverem em andamento e, aplicação de multa para obras concluídas ou em andamento.

§ 3º Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais.

§ 4º Da penalidade do embargo ou multa, poderá o empreendedor recorrer, sem efeito suspensivo à Administração Pública Municipal, no prazo de 10 (dez) dias, contados da data do recebimento do auto de infração.

§ 5º A aplicação da multa não desobriga o empreendedor de corrigir o ato que deu origem à infração.

§ 6º O Auto de Infração instruirá eventual celebração de Termo de Ajuste de Conduta entre o órgão municipal licenciador e o infrator.

**Art. 126.** Para eliminar irregularidade, incerteza jurídica ou situação contenciosa na aplicação desta Lei, a autoridade administrativa poderá, após oitiva do órgão jurídico e presentes razões de relevante interesse geral, celebrar compromisso de ajustamento de conduta com os interessados, observada a legislação aplicável, o qual só produzirá efeitos a partir de sua publicação oficial.

Parágrafo único. O compromisso referido no *caput* deste artigo:

I - buscará solução jurídica proporcional, equânime, eficiente e compatível com os interesses gerais;

II - não poderá conferir desoneração permanente de dever ou condicionamento de direito reconhecidos por prescrição legal ou orientação geral;

III - deverá prever com clareza as obrigações das partes, o prazo para seu cumprimento e as sanções aplicáveis em caso de descumprimento.

## **CAPÍTULO III**

### **DA MULTA, DA APREENSÃO E DOS EMBARGOS**

**Art. 127.** A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarreta ao empreendedor a aplicação de multa e embargo da execução do empreendimento, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas em Lei.

**Art. 128.** Consideram-se infrações específicas às disposições desta Lei, com aplicação das sanções e multas correspondentes:

I - embargo e multa de 1500 (quinze mil) Unidades Padrões Fiscais do Município de Timóteo (UPFMT) por:

- a) iniciar a execução de qualquer obra sem projeto aprovado e sem licenciamento prévio;
- b) executar as obras em desacordo com as disposições da legislação vigente.

II - notificação e multa de 600 (seiscentas) Unidades Padrões Fiscais do Município de Timóteo (UPFMT) por não executar quaisquer das obras de infraestrutura previstas no Alvará de Licença, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado, salvo por motivos de força maior;

III - multa de 500 (quinhentas) Unidades Padrões Fiscais do Município de Timóteo (UPFMT) por:

- a) faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades;
- b) de qualquer forma danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução de obras de infraestrutura ou de implantação do condomínio de lotes;

IV - apreensão do material, equipamentos ou máquinas utilizadas e multa de 500 (quinhentas) Unidades Padrões Fiscais do Município de Timóteo (UPFMT) por dia, por anunciar por qualquer meio a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis:

- a) sem que haja projeto aprovado e registrado;
- b) quando não tenham sido atendidos os prazos previstos no cronograma e concedidos nesta Lei, salvo por motivos de força maior previamente justificado;
- c) em qualquer outra situação, quando os efeitos dos atos do empreendedor contrariarem as disposições da legislação vigente.

Parágrafo único. O não atendimento das obrigações impostas em razão das infrações contidas neste artigo acarretará multa de 25 (vinte e cinco) UPFMT por dia, a partir da aplicação da primeira multa.

**Art. 129.** Por infração a qualquer dispositivo desta Lei não discriminado no artigo

anterior, será aplicada multa de 25 (vinte e cinco) UPFMT.

**Art. 130.** Na reincidência, as multas serão aplicadas em dobro, e assim sucessivamente.

Parágrafo único. Reincidente é o infrator ou responsável que cometer nova infração da mesma natureza, qualquer que tenha sido o local ou data em que se verificou a infração anterior.

**Art. 131.** A aplicação das sanções previstas nesta Lei não dispensa o atendimento às demais disposições do seu conteúdo, bem como não desobriga o infrator a ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

## TÍTULO VI

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 132.** Os projetos e empreendimentos de que trata esta Lei somente terão o seu processamento quando legíveis e de acordo com as especificações contidas nas normas técnicas.

**Art. 133.** Ao emitir nota devolutiva fundamentada nesta Lei, o órgão licenciador responsável deverá indicar todas as correções e ajustes necessários, sob pena de preclusão, salvo em caso de irregularidade nova ou ter-se havido já em fase de correção.

§ 1º O interessado, após devidamente notificado, poderá reapresentar a documentação e projetos para os fins de saneamento.

§ 2º No caso de necessidade de nova análise dos órgãos licenciadores, motivadas por alterações no projeto além das solicitadas pela Prefeitura Municipal ou outro órgão licenciador, majorando-se em 5% (cinco por cento) da taxa referente ao processo de parcelamento do solo por reanálise.

**Art. 134.** O Poder Público não expedirá licença para construção em glebas ou lotes, derivados de loteamentos, desmembramentos e condomínios, enquanto não estiverem demarcados os lotes e abertas as vias de circulação ou de acesso, bem como concluídas e em funcionamento as redes de abastecimento de água, de energia elétrica e iluminação pública.

**Art. 135.** Serão passíveis de responsabilização administrativa, civil e penal, o agente público que de qualquer modo efetue ou contribua para a prática de ilícitudes na concessão de licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

**Art. 136.** Verificada a existência de danos em infraestrutura urbana decorrentes da implantação inadequada do loteamento, mesmo que constatados após o decurso de 5 (cinco) anos da sua implantação, caberá ao loteador promover, às suas expensas, os devidos reparos e correções, nos termos da legislação vigente.

Parágrafo único. A obrigação de reparação prevista no *caput* subsiste independentemente do decurso do prazo mencionado, desde que comprovado, por meio de laudo técnico, o nexo causal entre os danos verificados e a execução inadequada das obras de infraestrutura atribuídas ao loteador.

**Art. 137.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 138.** Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei nº 654, de 27 de setembro de 1977, e a Lei nº 3.708, de 27 de agosto de 2019.

**Vitor Vicente do Prado**  
Prefeito de Timóteo



Documento assinado eletronicamente por **VITOR PRADO registrado(a) civilmente como VITOR VICENTE DO PRADO, PREFEITO MUNICIPAL**, em 15/07/2025, às 14:44, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://timoteo.sei.mg.gov.br/verificarautenticidade> informando o código verificador **0003547** e o código CRC **6CAF3943**.

2025

PREFEITURA MUNICIPAL DE TIMÓTEO