



Prefeitura Municipal de Itapeva

Poder Executivo
Gabinete da Prefeita

LEI ORDINÁRIA Nº 1.249, DE 17 DE OUTUBRO DE 2013.

PUBLICAÇÃO

ITAPEVA,

17 OUT. 2013

Publicado no quadro de avisos da P.M.I., nesta data,
para que produza seus efeitos legais e eficácia exigida.

**DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO
URBANO E RURAL E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

A Excelentíssima Prefeita Municipal de Itapeva/MG, **CLAUDIA VIVEANI DE MORAES ANDRADE**, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de Itapeva/MG aprovou e ela sanciona a seguinte lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta lei dispõe sobre as normas a serem observadas para o parcelamento do solo urbano e rural, em complemento às disposições gerais estabelecidas na Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1.979, e demais normas estatuídas na legislação vigente.

Art. 2º. Para fins do disposto nesta lei, entende-se como:

I – gleba: a área total do terreno que ainda não foi objeto de loteamento ou desmembramento regular;

II – gleba remanescente: área remanescente de gleba que já tenha sido objeto de loteamento regular;

III – lote: terreno servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos por lei municipal para a zona em que se situe;

IV – parcelamento: gênero da subdivisão de glebas através de loteamento ou desmembramento;

V – loteamento: subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, exigindo prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes ou a abertura de novas vias e logradouros públicos;

VI – desmembramento: subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique em



Prefeitura Municipal de Itapeva

Poder Executivo Gabinete da Prefeita

abertura de novas vias e logradouros públicos nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

VII – desdobro: é a divisão do lote para formação de novos lotes, com matrículas distintas, com frente para via oficial de circulação já existente;

VIII – área institucional: destinada à edificação de equipamentos comunitários de educação, cultura, saúde e lazer, como praças, ginásios de esporte, salão comunitário, entre outros, conforme o Art. 4º, §2º da Lei Federal 6.766/79;

IX – área de arruamento: destinada à abertura de vias de circulação na gleba, feita pelo proprietário, com prévia aprovação da Prefeitura e transferência gratuita da áreas das ruas ao Município;

X – área verde: destinada aos espaços de domínio público que desempenhem função ecológica, paisagística e recreativa, propiciando a melhoria da qualidade ambiental, funcional e estética da cidade, sendo dotados de vegetação e espaços livres de impermeabilização, admitindo-se intervenções mínimas como caminhos, trilhas, brinquedos infantis e outros meios de passeios e divertimentos leves, distinguindo-se de áreas de preservação permanente.

XI - remembramento: é a soma das áreas de dois ou mais lotes, para a formação de novo lote.

CAPÍTULO II Do PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Seção I – Do parcelamento do solo através de loteamento

Art. 3º - O parcelamento do solo urbano, a título de loteamento particular ou público, só poderá ser aprovado e efetivado, se:

I - a área de cada lote for igual ou superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

II - a testada principal de cada lote for igual ou superior a 10 (dez metros);

III – Não inclua no projeto de loteamento rua sem saída;

IV - não houver restrição nas condições gerais ou contratuais do loteamento, mesmo que a(s) área(s) resultante(s) da iniciativa pretendida sejam superiores aos mínimos determinados pelos incisos I e II;

V – respeitar integralmente a legislação ambiental pertinente.



Prefeitura Municipal de Itapeva

Poder Executivo

Gabinete da Prefeita

VI – As áreas destinadas ao sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público não poderão ser inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, divididas, no mínimo, da seguinte forma:

a) 29% (vinte e nove por cento) para arruamento e ou área verde;

b) 6% (seis por cento) para áreas institucionais;

§1º. Nos loteamentos, públicos ou particulares, localizados em áreas previamente definidas em lei como sendo destinadas para programas sociais de habitação para construção de moradias, a área de cada lote poderá ser igual ou maior que 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados) e testada a partir de 7 (sete) metros.

§2º. Para fins do disposto no inciso VI deste artigo, a reserva de 35% deve recair somente sobre a área útil passível de parcelamento do solo, excluindo-se deste montante a área de preservação permanente eventualmente existente na gleba.

VII - As vias de circulação e acesso deverão atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

a) vias de circulação de 12 metros de largura, sendo:

1. rua de 9 metros de largura

2. calçada de 1,5 metro de largura de cada lado.

§3º - A venda de lotes antes do registro no Cartório de Registro de Imóveis competente somente poderá ser realizada mediante a prestação de garantia ao Município, no valor correspondente a todas as obras e serviços restantes para a finalização da totalidade do projeto de loteamento.

Seção II – Do parcelamento do solo através de desmembramento

Art. 4º – O desmembramento de gleba remanescente em lotes somente será autorizado e aprovado pelo Município se:

I – destinados à edificação e com aproveitamento de sistema viário preexistente;

II- não implique em abertura de novas vias e logradouros públicos e nem em prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;



Prefeitura Municipal de Itapeva

Poder Executivo Gabinete da Prefeita

III – o desmembramento não implique em remanescer área de impossível acesso ao sistema viário preexistente;

IV – reservar 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser desmembrada para área livre de uso público, conforme disposto no Artigo 3º, incisos VI e §2º desta lei.

Parágrafo único. O disposto no inciso IV deste Artigo não se aplica se para cálculo do percentual de 35% de área reservada para o loteamento realizado na gleba inicial, consoante dispõe o inciso VI e o §2º do Art. 3º desta lei, já foi considerada, também, a área da gleba remanescente a ser desmembrada.

Art. 5º. Para fins do disposto no Art. 4º e seus incisos, é expressamente vedada a abertura, prolongamento, modificação ou ampliação de vias e logradouros públicos em glebas remanescentes de glebas maiores onde já tenham ocorridos loteamentos previamente aprovados, ainda que a pretexto de doação dessas vias ao Município.

§1º. O infrator da disposição contida no *caput* deste artigo fica sujeito à multa de 5000 à 20.000 UFMI (Unidade Fiscal do Município de Itapeva – MG), sem prejuízo das sanções civis e penais e de outras medidas administrativas cabíveis.

§2º. É vedado ao município proceder a aprovação, regularização ou receber em doação ou a qualquer outro título, vias e logradouros públicos modificados, ampliados, prolongados ou abertos em desacordo com o estabelecido nesta lei, sob pena de responsabilidade administrativa, civil e criminal do agente público responsável.

Seção III – Do desdobro

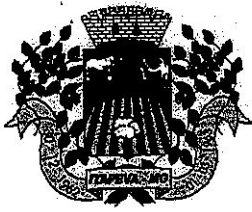
Art. 6º. O desdobro de lotes só poderá ser aprovado e efetivado se:

I – resultar área igual ou maior de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

II – Será permitida a testada igual ou superior a 5 m (cinco metros) para lotes existentes antes da promulgação desta lei;

III – comprovar a existência de divisão ou construções nos imóveis a serem desdobrados, através do cadastro municipal de IPTU, onde conste a existência de cada unidade, ou planta dos imóveis aprovadas pela prefeitura, em data anterior a promulgação desta lei.

Parágrafo único – É vedado o desdobro de imóveis cujas divisões ou construções forem realizadas após a data da promulgação desta lei.



Prefeitura Municipal de Itapeva

Poder Executivo

Gabinete da Prefeita

CAPÍTULO III

DO PARCELAMENTO DO SOLO RURAL

Seção I

Art. 7º - A área mínima para parcelamento do solo rural não poderá ser inferior a 3.000 m² (três mil metros quadrados) e desde que a gleba remanescente também não possua área inferior a referida metragem, após o parcelamento.

Parágrafo único – Fica autorizada a transferência de glebas remanescentes com área inferior a 3.000 m² (três mil metros quadrados) desde que já possuam registro no Cartório de Registro de Imóveis em data anterior a promulgação desta Lei.

Seção II

DO PARCELAMENTO DO SOLO RURAL PARA CHACREAMENTO

Art. 8º. O parcelamento do solo rural para efeito da criação de chacreamento pessoal de moradia ou recreio no Município de Itapeva será feito mediante as disposições contidas nesta lei.

Art. 9º. O ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento do solo rural é de total responsabilidade do empreendedor instituidor.

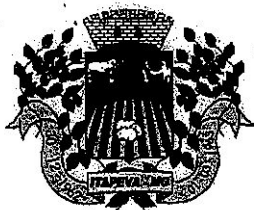
Art. 10. Os parcelamentos rurais serão declarados como integrantes de áreas de expansão urbana, reconhecidas por lei específica após a aprovação do projeto de parcelamento do solo rural, nos termos definidos nesta lei e sujeitas aos impostos a elas pertinentes.

§1º. O projeto deverá ser previamente submetido aos órgãos ambientais competentes quanto à sua viabilidade e adequação às normas ambientais.

§2º. Áreas que tenham, anteriormente, exibido condições impróprias para construção e que tenham se sujeitado a correções que as tornem próprias ao chacreamento, deverão apresentar prévia autorização do CODEMA - Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente, para pleitear aprovação de seu projeto de parcelamento.

Seção III

DOS REQUISITOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO RURAL



Prefeitura Municipal de Itapeva

Poder Executivo

Gabinete da Prefeita

Art. 11. Para o parcelamento do solo rural deverá ser atendido, pelo menos, aos seguintes requisitos:

- I -** Chácara com área mínima de 3.000m² (três mil metros quadrados);
- II -** reservar uma faixa de 06 m (seis metros) sem edificação de cada lateral das faixas de domínio público das estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos;
- III -** vias articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local;
- IV -** implantação de vias de circulação e acesso , conforme disposto nesta lei, asfaltadas, calçadas ou cascalhadas, devidamente compactadas com material apropriado e descrito no respectivo projeto;
- V -** obras de escoamento de águas pluviais, de forma a garantir a preservação do solo e do meio ambiente;
- VI -** implantação de rede distribuidora de água potável;
- VII -** implantação de fossa séptica ou rede coletora de esgoto doméstico com bombeamento, se necessário, e estação de tratamento ou outra alternativa, aprovada pela Secretaria de Obras do Município de Itapeva - MG;
- VIII -** implantação de rede de energia elétrica, conforme projeto aprovado pela concessionária de energia elétrica responsável;

Art. 12. As vias de circulação e acesso deverão atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

- I –** vias de circulação de 12 metros de largura, sendo:
 - a)** rua de 9 metros de largura;
 - b)** calçada de 1,5 metro de largura de cada lado.
- II -** Em ruas sem saída deverão ter viradouros com capacidade para retorno de veículos de grande porte, como ônibus, máquinas e caminhões.

Art. 13. As edificações em cada chácara de moradia ou recreio deverão seguir as seguintes diretrizes:

- I -** taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento);
- II -** obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais, quando necessário;



Prefeitura Municipal de Itapeva

Poder Executivo Gabinete da Prefeita

Art. 14. Os projetos e requisitos previstos nesta lei deverão ser aprovados pela Secretaria Municipal de Obras, observado o seguinte:

I - O requerimento para início do empreendimento deverá ser apresentado em três vias, sendo duas protocoladas junto à Secretaria Municipal de Obras e uma via será comprovante do empreendedor.

II - laudo técnico comprobatório de descaracterização da área como rural.

III - outros documentos exigidos pelas legislações federal e estadual, assim como por legislação municipal específica.

Parágrafo único – A venda de terrenos e chácaras antes do registro do chaceamento no Cartório de Registro de Imóveis competente somente poderá ser realizada mediante a prestação de garantia ao Município, no valor correspondente a todas as obras e serviços restantes para a finalização da totalidade do projeto de chaceamento.

Art. 15. A Secretaria de Obras do Município se manifestará, no prazo máximo de noventa (90) dias corridos, esboçando nas plantas apresentadas pelo interessado:

§1º. O parecer técnico pela inviabilidade do empreendimento deverá ser fundamentado e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

§2º. O projeto e suas diretrizes serão submetidos à apreciação do Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente – CODEMA - que emitirá seu parecer no prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

Seção IV

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO RURAL

Art. 16. A Secretaria Municipal de Obras, ao examinar o projeto não poderá dispensar o cumprimento de qualquer exigência ou diretriz contidas nesta lei, sob pena de responder administrativa, civil e criminalmente, em caso de aprovação de projeto sem a observância do disposto nesta lei.

§1º. A decisão de não aprovação do projeto deverá ser fundamentada e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

§2º. Quando a irregularidade referir-se à ausência de documentos, a Secretaria de Obras facultará ao empreendedor prazo não superior a trinta (30) dias para corrigir a irregularidade.



Prefeitura Municipal de Itapeva

Poder Executivo Gabinete da Prefeita

§3º. A abertura de prazo para complementação de documentos fará acrescer, do dobro, o prazo de que dispõe a autoridade para decidir sobre a aprovação do projeto.

Art. 17. Os projetos desaprovados ou que tenham sofrido correções poderão ser novamente submetidos ao crivo da municipalidade, sujeitando-se, neste caso, ao trâmite previsto para os projetos apresentados pela primeira vez.

§1º. Em cada caso, poderão as autoridades municipais, aproveitar atos já praticados e documentos apresentados durante a avaliação do primeiro projeto apresentado.

§2º. O disposto neste artigo não se aplica às hipóteses de caducidade, termo de prazos e arquivamento do projeto, previstos nesta lei.

Seção V

DA TRANSFORMAÇÃO EM ZONA URBANA, DA ANUÊNCIA DO INCRA E DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS

Subseção I

DA TRANSFORMAÇÃO ZONA DE EXPANSÃO URBANA

Art. 18. A transformação de áreas como zona de expansão urbana somente se efetivará através de lei específica.

Parágrafo único. A transformação é reversível nos termos desta lei.

Art. 19. No prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data da anuência do INCRA, o projeto deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, e imediatamente apresentado ao Município, sob pena de caducidade da aprovação e reversão da área à condição de zoneamento anterior.

Subseção II

DA ANUÊNCIA DO INCRA

Art. 20. O empreendedor terá o prazo de 12 (doze) meses, contados da data da publicação da lei a que se refere o art. 18 desta Lei, para obter a anuência do INCRA ao projeto de chacreamento aprovado.



Prefeitura Municipal de Itapeva

Poder Executivo Gabinete da Prefeita

§1º. Decorrido o prazo deste artigo o empreendedor decairá do direito à execução do projeto, sendo o processo arquivado.

§2º. O empreendedor somente poderá requerer o desarquivamento do processo, mediante a renovação das taxas e licenças obtidas.

Subseção III

DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 21. O empreendedor firmará, TERMO DE OBRIGAÇÕES DE EMPREENDEDOR, por meio do qual se obrigará a executar o projeto aprovado sem qualquer alteração.

Art. 22. O alvará de execução das obras não será expedido antes que seja assinado o termo de obrigações de empreendedor previsto no art. 21 desta lei.

Seção VI

DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO RURAL

Art. 23. O empreendedor será multado:

I - Em 10 (dez) UFMI's - Unidade Fiscal do Município de Itapeva, por dia de atraso, caso a execução do projeto não seja concluída no prazo de doze (12) meses, contados da publicação da lei de transformação, conforme art. 18 desta lei.

II - Em 50 (cinquenta) UFMI's - Unidade Fiscal do Município de Itapeva, caso não registre o projeto na forma do art. 19 desta lei.

III - De 5000 (cinco mil) à 20000 (vinte mil) UFMI's - Unidade Fiscal do Município de Itapeva, caso promova a venda de chácaras sem a observância do disposto no parágrafo único do Art. 14 e Art. 21, todos desta lei.

§1º. As multas previstas neste artigo são cumuláveis com outras sanções administrativas, civis e penais previstas na legislação vigente.

Art. 24. Havendo descumprimento das obrigações assumidas ou decorrentes de lei, o empreendedor e o proprietário da área, serão notificados pelo Município para adimplirem a obrigação; e, persistindo a mora por prazo igual ou superior a 60 (sessenta) dias, responderão pelas sanções previstas no art. 23 desta lei.



Prefeitura Municipal de Itapeva

Poder Executivo

Gabinete da Prefeita

Art. 25. Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por esta Lei sujeitar-se-ão a correções, na forma prevista pela Legislação Municipal.

Seção VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 26. O empreendedor e todos os autorizados à comercialização de chácaras responderão civil e penalmente pelas infrações cometidas contra a legislação e em especial a de proteção ao solo e ao meio ambiente.

Art. 27. A Secretaria Municipal de Obras resolverá questões técnicas quando omissa a legislação e regulamentos vigentes, depois da análise do Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente - CODEMA.

Art. 28. Considera-se clandestino todo e qualquer parcelamento do solo rural para fins de chacreamento realizado antes de aprovado o respectivo projeto com a consequente decretação de zona urbana ou de expansão urbana pelo Município.

Seção VIII

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 29. O Poder Executivo regulamentará esta lei, no que for julgado necessário à sua execução e desde que não contrariar as normas nela previstas.

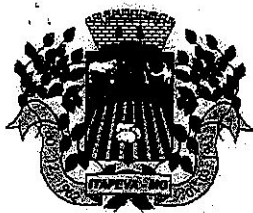
Art. 30. Os imóveis chacreados na forma desta lei ficam sujeitos ao pagamento de IPTU.

Art. 31. Fica revogada a Lei Municipal 616, de 25 de maio de 1998.

Art. 32. Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Itapeva/MG, 17 de outubro de 2013.

CLAUDIA VIVEANI DE MORAES ANDRADE
Prefeita Municipal



Prefeitura Municipal de Itapeva

Poder Executivo

Gabinete da Prefeita

Autores:

Daniel Pereira do Couto

Carlos Augusto da Silva

Henrique Junior da Silva

José Messias Borges

Márcio Henrique da Silva

Milton Teodoro de Lima