LEI Nº 3.138

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, no Município de Araxá, e dá outras providências.

A **CÂMARA MUNICIPAL DE ARAXÁ**, com a Graça de Deus decreta e eu, Prefeito, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta Lei disciplina os projetos de loteamentos, desmembramentos e unificações de terrenos no Município de Araxá, atendendo aos princípios definidos pela Legislação Federal (Lei nº 6.766 de 19/12/79), Estadual e Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município (Lei nº 2.401 de 26/12/90).

Art. 2º - Só poderão ser objeto de parcelamento do solo para fins urbanos, as áreas compreendidas pelo perímetro urbano pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano (Lei nº 2.401) seguindo suas especificações e dimensões mínimas.

Art. 3º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamentos, desmembramentos, unificações e implantação de condomínios horizontais, sujeitos aos aspectos urbanísticos, processo de aprovação e procedimentos dispostos nesta Lei.

Art. 4º - Para efeito desta Lei, consideram-se as edificações abaixo:

I – **Loteamento** – é subdivisão da área em lotes destinados a edificação de qualquer natureza, com abertura de novas vias ou logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

II – **Desmembramento** – é a subdivisão da área em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário existente, desde que seja aproveitado o sistema viário oficial, sem que se abram novas vias ou logradouros públicos e sem que se prolonguem ou modifiquem os existentes, sempre respeitadas as dimensões mínimas prevista em Lei;

III – **Desdobro** – é a subdivisão de lotes integrantes de parcelamentos aprovados anteriormente à esta Lei;

IV – **Remembramento ou Unificação** – é a junção de glebas ou lotes edificados, ou não, para formação de um único terreno;
V – **Condomínio Horizontal** – é a divisão da área em frações ideais sem demarcação de lotes, cuja manutenção do sistema viário, áreas livres e equipamentos de uso comum internos ao condomínio é de responsabilidade dos condôminos.

Art. 5º - O parcelamento do solo para fins urbanos será aprovado somente quando estiver integrado a malha urbana já implantada.

Art. 6º - A construção de mais de uma unidade autônoma dentro do mesmo lote, constitui-se desmembramento e só será permitida se daí resultar lotes edificáveis de acordo com a Lei, segundo as dimensões mínimas definidas.

Art. 7º - Obedecidas as normas gerais de critérios básicos de apresentação de projetos, especificações técnicas e aprovação, previstas em Lei e regulamentos, o parcelamento do solo se subordinará às diretrizes da Lei de Uso e Ocupação do Solo, quanto à destinação, à utilização de áreas de modo a permitir o desenvolvimento urbano integrado.

Parágrafo Único – Para os efeitos do disposto no parágrafo 1º deste artigo, o parcelamento do solo, pode ser dividido em etapas de execução discriminadas no projeto completo.

Art. 8º - O disposto nesta Lei aplica-se ao parcelamento, condomínio horizontal e remembramento realizado pelo interessado, com vistas a venda de unidades ou melhor aproveitamento do imóvel e ainda nos casos de sucessão, divisão amigável ou judicial ou qualquer outro título.

Art. 9º - O parcelamento, para fins urbanos, de imóveis rural localizado dentro dos limites do perímetro urbano, será informado pela autoridade municipal ao órgão federal competente.

Art. 10 – Além das restrições impostas ao parcelamento do solo, em função da legislação federal, estadual e municipal, não será permitido o parcelamento do solo nos seguintes locais:

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

II – em terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento);

III – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;

IV – em terrenos onde às condições geológicas não aconselham a edificação;

V – em áreas de preservação ecológica e cultural;

VI – em áreas total ou parcialmente florestadas, sem prévia manifestação dos órgãos competentes;

VII – em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até sua correção;

VIII – em áreas necessárias à defesa das reservas naturais, ou que contenham jazidas minerais verificadas ou presumíveis assim como pedreiras, depósitos de material ou líquidos de valor indescritível;

IX – faixa marginal de 30 ms. em todos os cursos d’água inferiores a 10ms de largura;

X – faixas marginais de 50 ms para os cursos d’água de 10 a 50 ms;

XI – nas nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados “olhos d’água” qualquer que seja a sua situação topográfica, em um raio mínimo de 50 ms de largura;

XII – nas bordas de tabuleiros ou chapadas a partir da linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100ms. (cem metros) em projeções horizontais;

XIII – faixas de domínio das estradas de ferro e duto deverá ser reservada numa faixa “non aedificandi”, mínima de 15 m (quinze metros) de cada lado destinada a vias de circulação compatível com sua hierarquia na classificação viária.

Art. 11 – As áreas acima referidas não poderão em hipótese alguma serem divididas em lotes.

Art. 12 – Ao longo do sistema viário as faixas de domínio público seguirão a Lei de Uso e Ocupação do Solo, conforme art. 29, Inciso I a IV e Anexo II.

Art. 13 – Para aprovação do projeto de parcelamento do solo em áreas onde se fizer necessária a promoção de medidas corretivas, afim de adequá-las a ocupação urbana deverá ser adotada a seguinte medida:

I – o parcelador providenciará a correção das condições adversas da área a ser parcelada e apresentará, a critério do órgão competente da Prefeitura Municipal, os instrumentos comprobatórios das medidas tais como laudos técnicos, pareceres e atestados;

II – os instrumentos técnicos apresentados deverão comprovar que, com as medidas corretivas adotadas, a área a ser parcelada oferece plenas condições sanitárias, ambientais e de segurança para a ocupação urbana;

III – a aceitação ou não dos instrumentos técnicos é condicionada à aprovação e realização de vistoria das obras que se fizerem necessárias a serem procedidas pelo órgão competente da Administração Municipal.

Art. 14 – Fica vetado ao parcelador executar o desmatamento ou a raspagem predatória do solo, exceto nos limites necessários à abertura de vias e logradouros públicos.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS TÉCNICOS E URBANÍSTICOS

Art. 15 – Os projetos de loteamento deverão ser elaborados de modo a se obter conjuntos urbanos com a melhor disposição para os logradouros públicos, estradas, avenidas, ruas, praças, jardins, parques e para os lotes, em função de sua localização, destino, uso harmonizando-se com a topografia e conforme as exigências da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º - Fica sempre a critério do Executivo Municipal qualquer que seja os casos de abertura de logradouros por iniciativa particular, independente de sua zona de localização ou categoria, a aceitação ou recusa integral de anteprojeto ou de qualquer de seus detalhes.

§ 2º - Poderá o Executivo Municipal, nos termos da Lei nº 2.401/90 e de acordo com as conveniências de circulação e desenvolvimento provável da região de interesse, prever critérios no sentido de melhorar os projetos.

Art. 16 – O interessado em qualquer projeto, deverá requerer previamente a Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, os critérios e diretrizes básicos a serem obedecidos, de acordo com as normas definidas no Regulamento desta Lei.

Parágrafo Único – Os loteamentos deverão dispor de hidrantes de coluna, a fim de obter a segurança contra incêndio.

Art. 17 – Os loteamentos deverão atender as seguintes requisitos:
I – as áreas destinadas ao sistema de circulação, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a áreas verdes, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, não podendo a percentagem dessas áreas ser inferior às definidas para cada área conforme anexo I dessa Lei;

II – os lotes terão área e testada mínima definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo, não podendo ter área e testada inferior a 360 m^2 (trezentos e sessenta metros quadrados) e 12 m (doze metros) respectivamente, exceto nos casos de projetos de interesse social;

III – os loteamentos que se destinarem a urbanização específica ou conjuntos habitacionais de interesse social poderão ter áreas mínimas específicas desde que previamente aprovadas pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente;

IV – as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local.

Parágrafo Único – Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Art. 18 – O poder público competente poderá exigir complementarmente, reserva de faixa “non aedificandi”, destinada a equipamentos urbanos para áreas de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Art. 19 – Os espaços livres de uso público, as áreas destinadas ao sistema de circulação e à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, não poderão ter sua destinação alterada pelo parcelador ou pelo poder público municipal.

Art. 20 – O comprimento das quadras não poderão ser superior a 180 m (cento e oitenta metros), exceto para loteamentos de chácaras, para os quais será admitido comprimento maior.

Art. 21 – O sistema de circulação terá suas características geométricas, segundo o anexo II, que integra esta Lei.

Art. 22 – Nos projetos de parcelamento, as novas vias de circulação deverão articular-se com o sistema viário oficial adjacente, seja existente ou projetado, dando, sempre que possível, prosseguimento à malha viária implantada, harmonizando-se com a topografia local e observando a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

CAPÍTULO III

DO PROJETO DE PARCELAMENTO

SEÇÃO I

Das Diretrizes Urbanísticas

Art. 23 – Antes da apresentação do projeto, o interessado deverá requerer à Prefeitura a

apresentação das diretrizes urbanísticas, devendo o requerimento ser assinado pelo proprietário da gleba a ser parcelada, ou seu representante legal e por profissional habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA, instruído com os seguintes documentos:

I – certidão atualizada de propriedade;

II – planta topográfica, contendo curva de nível 1 m a 1 m, na escala adequada;

III – as divisas da gleba a ser parcelada devidamente cotadas e as confrontações com indicação dos usos predominantes nas mesmas;

IV – a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

V – a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro da gleba, a localização das vias de comunicação, bem como a indicação dos arruamentos internos à mesma quando houver;

VI – a localização das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser parcelada;

VII – o tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina.

Art. 24 – As diretrizes urbanísticas do parcelamento pretendido, a serem fornecidas pela Prefeitura Municipal compreendem:

I – critérios para o uso e ocupação do solo, segundo o tipo de parcelamento e a zona em que se situar;

II – localização e hierarquização das vias que deverão compor o sistema viário principal, de acordo com as funções que irão desempenhar;

III – os traçados básicos:
A) do sistema viário;
B) dos espaços livres de uso público;
C) das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários;
D) das faixas sanitárias de terreno, necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas "non aedificandi";
E) da zona ou zonas de uso predominante da área com indicação dos usos compatíveis.

Art. 25 – As diretrizes expedidas pela Prefeitura Municipal vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, durante o qual o requerente deverá apresentar o projeto definitivo prorrogável por 1 (um) ano a critério do órgão competente da Prefeitura Municipal.

SEÇÃO II

Do Projeto para Aprovação

Art. 26 – Após a expedição das diretrizes urbanísticas para o parcelamento pretendido, será apresentado à Prefeitura Municipal, o projeto, que deverá estar assinado pelo proprietário ou seu representante legal, como o devido instrumento de mandato, e por profissional devidamente habilitado no CREA.

§ 1º - Para aprovação do projeto de loteamento este deverá conter o seguinte:

I – plantas na escala de 1:1000, contendo a área definitiva dos espaços livres e das áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários;

II – a subdivisão das quadras em lotes com a respectiva numeração, dimensões e áreas;

III – as indicações dos afastamentos exigidos pela Lei nº 2.401/90, devidamente cotados em relação à classificação do sistema viário;

IV – o nivelamento que deverá tomar por base a referência de nível (RN) oficial;

V – a indicação do norte verdadeiro e do norte magnético;

VI – memorial descritivo, conforme § 2º do Art. 9º da Lei Federal 6.766/79, indicando descrições sucinta do loteamento com suas características, fixação da zona ou zonas de uso, condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes, indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento, e enumeração dos equipamentos urbanos comunitários e serviços públicos ou de utilidade pública, já existente;
VII – quadro geral indicando total da área loteada, total de lotes, áreas verdes, vias e áreas destinadas a equipamentos urbanos, áreas “non aedificandi”, área de equipamentos comunitários, área total;

VIII – outros projetos ou indicações técnicas relativas às obras e serviços de infra-estrutura, exigidos e aplicáveis conforme as características do parcelamento pretendido.

§ 2º - A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, deverá ser feita por meio de números e letras.

Art. 27 – Para a aprovação do projeto de desmembramento o interessado apresentará à Prefeitura Municipal requerimento acompanhado da certidão atualizada de propriedade e da planta do imóvel, contendo além das exigências do Art. 10 da Lei Federal 67.661/79 as seguintes:

I – indicação precisa das divisas da área do imóvel;

II – localização das edificações existentes nas áreas, lotes ou partes de lotes envolvidos no processo;

III – planta na escala máxima de 1:1000, com a situação anterior e a posterior ao desmembramento, devidamente assinada pelo proprietário e responsável técnico;

IV – memória descritivo do complexo;

V – quadro geral indicando o total de lotes e a distribuição das áreas: áreas vendáveis, áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, áreas verdes, espaços livres de uso público e área total do terreno com as devidas percentagens.

§ 1º - No caso da existência de uma ou mais edificações na área a ser desmembrada a aprovação do desmembramento fica condicionada à comprovação da regularização das edificações junto a Administração Municipal.

§ 2º - Os lotes resultantes de desmembramento deverão atender as dimensões e áreas

mínimas definidas para a zona em que se situarem, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo (2.401/90).

Art. 28 – As disposições deste capítulo aplicam-se no que couber, à implantação de condomínio horizontal e remembramento.

CAPÍTULO IV

DAS EXIGÊNCIAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I

Das Exigências de Infra-Estrutura

Art. 29 – Todo parcelamento do solo urbano a ser executado deverá atender às exigências de infra-estrutura indicadas no artigo seguinte, ressalvadas a inaplicabilidade específica nas hipóteses de desmembramento, condomínio horizontal e remembramento.

Art. 30 – São exigências de infra-estrutura para loteamento do solo urbano as seguintes obras e serviços:

I – abertura de vias com pavimentação, conforme o tipo estabelecido pela ABNT, colocação de meios-fios e sarjetas;

II – demarcação de lotes, quadras e logradouros;

III – contenção de encostas, quando necessário;

IV – sistema ou condição de esgotamento sanitário individual, com respectivas derivações demarcadas de acordo com as especificações técnicas, ou solução adequada de tratamento e destino final;

V – drenagem e esgotamento de águas pluviais, de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;

VI – instalação de tronco alimentador de rede de distribuição de água e, quando necessário, adoção de solução alternativa de abastecimento;

VII – reservação ou execução de solução alternativa de abastecimento de água, quando a área se situar fora da zona de pressão mínima, exigida pelo órgão competente;

VIII – rede de abastecimento de água, em todas as vias, com derivação domiciliar demarcadas;

IX – rede de energia elétrica, de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;

X – iluminação pública de acordo com as especificações técnicas preceituradas pelo órgão competente, que poderá indicar o padrão de entrada simplificada no caso de se tratar de parcelamento com fins sociais;

XI – via de acesso principal ao loteamento pavimentada;

XII – arborização de vias e áreas verdes conforme orientação técnica da Prefeitura Municipal.

§ 1º - Para o desmembramento do solo urbano, aplicam-se às exigências previstas acima segundo as áreas, conforme anexo (I).

§ 2º - Aos desmembramentos efetuados em áreas inferiores a 10.000 m^2 (dez mil metros quadrados), quando não há abertura de vias são exigidos os itens relativos ao inciso II, III, IV, V, VI, VIII, IX e XII.

SEÇÃO II

Das exigências para Parcelamento de Chácaras

Art. 31 – Para o parcelamento de gleba em lotes do tipo chácara, a área mínima é de 3.000 m^2 (três mil metros) e 20 (vinte) metros de testada mínima, admitindo-se como exigências de infra-estrutura o indicado n os incisos II, IV, V, IV, VII, VIII, IX do art. anterior, além da abertura de vias de circulação.

Art. 32 – Será permitido o desmembramento na Zona de Chácaras, definidas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, desde que a área e a testada mínima não resultem inferiores ao disposto na mesma Lei e serão exigidos 35% da área para a implantação de equipamentos urbanos, comunitários e áreas verdes e todos os itens relativos à infra-estrutura.

SEÇÃO III

Das exigências para condomínios horizontais

Art. 33 – Nos condomínios horizontais a fração ideal deverá atender aos parâmetros de uso e ocupação do solo e dimensões mínimas de lotes definidas pela zona na qual se localizam segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo (2.401/90).

Art. 34 – Aos condomínios horizontais aplicam-se no que couber as disposições relativas aos loteamentos, acrescidas das seguintes:

I – reserva de área de 5% (cinco por cento) para uso institucional, que ficará externa ao condomínio, sendo exigida área mínima de 360m^2 (trezentos e sessenta metros quadrados);

II – manutenção de todos os serviços pro conta do condomínio;

III – não poderá haver interrupção no sistema viário principal e coletor existente e projetado;

IV – no caso de extinção do condomínio, as áreas comuns e ruas serão doadas, sem quaisquer ônus, para o Município;

V – drenagem pluvial

VI – 10% (dez por cento) da gleba reservada às áreas verdes;

VII – até 20% (vinte por cento) da gleba reservada ao arruamento, no mínimo.

Parágrafo Único – No caso do arruamento absorver área inferior a 20% (vinte por cento), a área equivalente a diferença constituir-se-á área institucional, podendo seu uso ser especificado para área verde ou equipamento comunitário.

SEÇÃO IV

Das exigências para parcelamento com fins industriais

Art. 35 – Para o parcelamento de imóveis com fins industriais os lotes terão área mínima de 1.700 m^2 (hum mil e setecentos metros quadrados) de área e testada mínima de 15 (quinze) metros.

Art. 36 – No parcelamento para fins industriais, cujos lotes forem maiores de 15.000 m^2 (quinze mil metros quadrados), a porcentagem de reserva será 5% (cinco por cento), para equipamentos comunitários e de 10% (dez por cento), para áreas verdes.

§ 1º - Quando às áreas forem inferiores a 15.000 m^2 (quinze mil metros quadrados),s era reservado para áreas públicas o equivalente a, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento), da gleba.

§ 2º - Os loteamentos, para fins industriais caracterizados como Micro Distritos e ou Distritos Industriais, implantados em convênios com órgãos governamentais, poderão ter áreas mínimas específicas desde que, previamente, aprovadas pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente.
Art. 37 – O parcelamento para fins industriais localizados ao longo de rodovias ou ferrovias poderá utilizar, para o cálculo de área de proteção ambiental, parte da área “non aedificandi”, respeitada a largura mínima de 15 m (quinze metros).

Parágrafo Único – No caso previsto neste artigo, e com base na hierarquização de vias, será implantada uma via marginal à rodovia, contígua à área de proteção ambiental.

SEÇÃO V

Das exigências para parcelamento com fins sociais

Art. 38 – O interessado em realizar o parcelamento do solo, destinado à população de baixa renda requererá à Prefeitura Municipal, condições especiais para a sua execução, visando adequação do empreendimento ao poder aquisitivo da população a que se destina e às exigências do órgão financiador, quando for o caso.

Art. 39 – O parcelamento com finalidades sociais obedecerá o Modelo de Parcelamento Social (MPS), cujos lotes terão, no mínimo, área de 200 m^2 (duzentos metros quadrados), e testada mínima de 10 m (dez metros).

Art. 40 – Nos loteamentos com finalidade social serão observadas as mesmas exigências de infra-estrutura estabelecidas pelo art. 30.

CAPÍTULO V

DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO

Art. 41 – A aprovação do projeto de loteamento e desmembramento de terrenos pela Prefeitura Municipal é condicionada ao exame e anuência do Estado e da União, quando

exigidos pela legislação federal, estadual ou municipal.

Art. 42 – A Prefeitura Municipal terá o prazo mínimo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data de protocolo, para aprovar ou rejeitar o projeto de parcelamento, desde que apresentado com todos os elementos necessários e atendidas as diretrizes expedidas pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único – O prazo de que trata esse artigo poderá sofrer prorrogação, quando a critério do órgão municipal responsável pela aprovação do projeto de parcelamento, for julgada necessária a consulta de órgãos estaduais ou federais bem como entidades técnicas, a fim de proceder a sua aprovação definitiva.

Art. 43 – o parcelador deverá outorgar, a critério da Prefeitura Municipal, para garantia da execução das obras e serviços de infra-estrutura exigidos, correspondente na época da aprovação do projeto de parcelamento, o valor correspondente a 150% (cento e cinqüenta por cento), do custo orçado, para a execução das referidas obras e serviços de infra-estrutura, uma das seguintes exigências:

I – carta de fiança com previsão de correção;

II – bem imóvel;

III – lotes de área a ser parcelada.

§ 1º - A garantia prevista, nos incisos I, II e III do caput desse artigo, deverá ser formalizada através de documentação própria registrada, no Cartório de Registro de Imóveis e ou no Cartório de Títulos e Documentos, a critério da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente.

§ 2º - A Prefeitura Municipal poderá liberar parte do valor da carta de fiança ou da garantia hipotecária proporcionalmente à execução dos serviços de infra-estrutura executados, mediante requerimento do parcelador e competentes vistorias.

Art. 44 – O parcelador encaminhará à Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, um cronograma financeiro, com a especificação dos custos das obras e serviços de infra-estrutura exigidos, cabendo ao mesmo órgão a atribuição de promover a auditagem de tais custos.

Art. 45 – Antes de expedição do ato de aprovação do loteamento, deverá o loteador ser comunicado para que, no prazo máximo de 15 (quinze) dias apresente à Prefeitura Municipal, a carta de fiança ou o registro do instrumento de hipoteca em conformidade com o art. 43 dessa Lei.

Parágrafo Único – Na hipótese prevista no Inciso III do art. 43 desta Lei, o registro da caução, ou instrumento de hipoteca deverá ocorrer junto ao registro do loteamento no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados do ato de aprovação do loteamento, sob pena de sua revogação automática, independentemente de qualquer interpelação.

Art. 46 – Aprovado o projeto de parcelamento, a Prefeitura Municipal expedirá o ato de aprovação e a autorização para execução das obras e serviços.

Art. 47 – O parcelador deverá se fazer constar de todos os documentos relativos e decorrentes de aprovação do projeto de parcelamento, especialmente dos contratos,

escrituras e compromissos de compra e venda de lotes, além das exigências previstas na legislação federal, estadual e municipal, as obras e serviços de infra-estrutura a serem executadas sob sua responsabilidade e seu cronograma de execução.

Art. 48 – Quando o período necessário à conclusão das obras e serviços de infra-estrutura demandar tempo superior ao previsto na apresentação do projeto, poderá ser deferida sua prorrogação, de acordo com o novo cronograma proposto pelo parcelador, a ser aprovado pelo órgão competente.

§ 1º - O cronograma terá duração máxima de 2 (dois) anos a contar da sua aprovação pela Prefeitura Municipal e será acompanhado do instrumento de garantia a que se refere o art. 43 desta Lei.

§ 2º - Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no cronograma da obra, a Administração Municipal executará as obras de infra-estrutura previstas, por sua conta, através de terceiros, cobrando do parcelador, os custos das mesmas, acrescidos de 10% (dez por cento) a título de administração, deduzidos da caução outorgada.

Art. 49 – A execução das obras e serviços a cargo do parcelador será fiscalizada pela Prefeitura Municipal, devendo o mesmo facilitá-la, inclusive quanto a qualidade dos materiais empregados além de, obrigatoriamente, comunicar o seu início.

Art. 50 – Concluídas as obras e serviços de infra-estrutura, a Prefeitura Municipal, após vistoria expedirá o termo de verificação e aceitação das mesmas.

Art. 51 – Uma vez realizada a totalidade das obras e serviços de infra-estrutura do parcelamento, a Prefeitura Municipal, a requerimento do interessado e após competentes vistorias liberará a carta de fiança ou garantia hipotecária.

Art. 52 – De posse do ato de aprovação do parcelamento o requerente deverá promover sua inscrição no Cartório de Registro de Imóveis, observadas as disposições da legislação federal pertinente.

Art. 53 – O ato de aprovação do projeto de parcelamento estabelecerá as zonas e categorias de uso permitidos na área a ser parcelada e as obrigações constantes do artigo 46.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO URBANO PELO MUNICÍPIO DE ARAXÁ

Art. 54 – Ao Município de Araxá é facultado proceder ao loteamento de áreas, desde que destinado:

I – a implantação de programa habitacional de interesse social;

II – ao uso industrial;

III – ao uso de micro-empresa.

§ 1º - As operações de revenda de lotes em loteamentos de uso industrial e de microempresas deverão pautar-se no que couber, pelos critérios estabelecidos nesta Lei, ressalvado o disposto na Legislação Federal em vigência.

§ 2º - Os lotes a que se refere o Inciso I do caput deste artigo poderão ser revendidos, observada a legislação pertinente, desde que tais preços permitam ressarcir, no mínimo, os custos:
A- da execução dos serviços de terraplanagem referentes à abertura de vias e de valas de drenagem pluvial;
B- da implantação de rede de distribuição de água;
C- da implantação da rede de energia elétrica;
D- da implantação de rede de esgoto.

§ 3º - O processo de revenda dos lotes destinados a habitação de interesse social, apenas poderá ser iniciado após a conclusão dos serviços referidos ao Parágrafo segundo deste artigo.

§ 4º - O poder Executivo se encarregará do cadastramento dos interessados, do estabelecimento de contratos de promessa de compra e venda dos imóveis e do controle das aquisições.

§ 5º - O custo dos imóveis poderá ser pago em prestações mensais corrigidas monetariamente por índices oficiais estabelecidos pelo Governo Federal.

§ 6º - Em caso de inadimplência dos adquirentes o Município os acionará judicialmente no sentido de reaver o imóvel.

§ 7º - As escrituras definitivas serão concedidas aos adquirentes, após a efetiva ocupação do lote e a quitação das prestações referentes à aquisição do imóvel.
Art. 55 – A iniciativa da execução de loteamentos, destinados ao uso industrial e de micro-empresa, não é prerrogativa exclusiva do Poder Público Municipal, ficando sua execução facultada à iniciativa privada e a outras instâncias do governo, desde que em acordo as exigências desta Lei e da Lei de Uso de Ocupação do Solo Urbano (2.401/90).

Art. 56 – Caso a iniciativa da execução de loteamentos industriais ou de micro-empresas seja do Poder Público Municipal, caberá a este:

I – parcelar a área, promover os arruamentos, demarcar os lotes e executar os serviços, de acordo com as exigências da legislação municipal competente;

II – promover a revenda dos lotes no mercado.

§ 1º - O preço de cada lote corresponderá no mínimo, ao valor resultante do rateio proporcional à área do lote e dos custos diretos referentes a:
A- desapropriação da área;
B- execução dos serviços de terraplanagem necessários, abertura de vias e drenagem pluvial;
C- execução de rede de distribuição de água;
D- execução de rede de distribuição de energia elétrica;
E- execução de rede de esgoto.

§ 2º - A planilha de custos determinará a composição dos preços mínimos para os lotes industriais e será elaborada pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

Art. 57 – Nos casos em que os parcelamentos forem efetuados na área tombada do Barreiro, além da exigências da Lei de Uso e Ocupação do Solo, serão exigidas especificações pertinentes a área tombada, bem como cumprimento de legislação estadual

e federal pertinentes e a aprovação pelos devidos órgãos competentes.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 58 – A implantação de parcelamento para edificação de conjuntos habitacionais ou urbanização específica de relevante interesse social, por órgão de qualquer nível do governo, será objeto de apreciação por parte da Prefeitura Municipal, podendo ser definidos critérios específicos para sua execução, desde que previamente aprovados pelo órgão municipal competente.

Art. 59 – O Município de Araxá poderá celebrar convênios com entidades federais, estaduais, municipais e autárquicas, visando a fiel execução desta Lei.

Art. 60 – Todas as funções referentes à aplicação das normas e imposições desta Lei serão exercidas por órgão da Prefeitura Municipal, cuja competência estiver definida em legislação municipal.

Art. 61- Todos os parcelamentos de terrenos no Município de Araxá, a qualquer título, deverão ser aprovados pelo Executivo Municipal na forma dessa Lei.

§ 1º - É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não aprovado pelo Executivo Municipal e não registrado no Cartório de Registro de Imóveis e vender áreas destinadas a áreas públicas, caucionadas ou hipotecadas.

§ 2º - Fica o proprietário do terreno parcelado sem autorização do Executivo Municipal, obrigado a reparar os danos ambientais provenientes de escavações, terraplanagem e outras obras executadas no imóvel a critério da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente.

Art. 62 – O pedido de desmembramento ou loteamento será dirigido à Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, instruído com os documentos exigidos pela regulamentação e segundo tramitação nela estabelecida.

Art. 63 – Os loteamentos ou desmembramentos efetuados sem autorização do Executivo Municipal, estarão sujeitos a multas sem prejuízos das demais cominações legais e não poderão ser registrados no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º - O Oficial do Registro de Imóveis que efetuar o registro em desacordo com as exigências desta Lei ficará sujeito a multas e penalidades previstas na Lei Federal nº 6.766/79.

§ 2º - As multas por infrações aos dispositivos desta Lei, serão fixadas em regulamentos com base na Unidade Fiscal do Município.

Art. 64 – Nenhum benefício do poder público municipal será estendido a terrenos desmembrados ou loteamentos sem prévia autorização do Executivo Municipal.

Art. 65 – Em desapropriações não se indenizará as benfeitorias ou construções realizadas em lotes ou loteamentos irregulares, nem se considerarão terrenos loteados ou loteáveis, para fins de indenização as glebas que foram loteadas ou desmembradas sem a competente autorização.

Art. 66 – Nos casos omissos caberá a Comissão de Urbanismo vinculada a Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente.

Art. 67 – Os prazos previstos nesta Lei serão contados por dias corridos, não sendo computado o dia do início prorrogando-se para o primeiro dia útil o vencimento de prazo que cair no sábado, domingo ou feriado.

Art. 68 – Constituem parte integrante desta Lei as tabelas e anexos.

Art. 69 – Por infração às disposições desta Lei, serão aplicadas as penalidades previstas na legislação municipal, estadual e federal.

Art. 70 – Fazem parte integrante desta Lei:

Anexo I - Exigências para loteamento (Tabela II)
Anexo II - Figuras I e II e Quadro I.

Art. 71 – Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Araxá, em 03 de julho de 1996.

Dr. JEOVÁ MOREIRA DA COSTA
Prefeito Municipal de Araxá

Dr. JOSÉ SEBASTIÃO CHEIR DIB
Procurador Geral do Município

MURILO BORGES DE CASTRO
Sec. Mun. de Planejamento e Meio Ambiente