MENSAGEM N.º 17, DE 2019.

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal,
Senhores vereadores,

Submetemos à apreciação dessa Casa o projeto de lei complementar que Dispõe sobre o Parcelamento do Solo no Município de Indianópolis e dá outras providências.

O parcelamento do solo urbano é matéria já regulamentada, em nível federal, pela Lei nº 6.766/1999.

Entretanto, a fim de regular as especificidades locais faz-se necessária o estabelecimento de regras próprias em nível municipal, de acordo com as diretrizes preconizadas no Plano Diretor do Município. A elaboração do presente projeto de lei valeu-se de critérios técnicos e de correta observância das diversas legislações correlatas, sobretudo na esfera ambiental.

De outra sorte, as questões mais polemicas tratadas no projeto foram objeto de discussão conjunta com representantes do Ministério Público, a fim de se evitar questionamentos futuros e resguardar os interesses do Município.

Desta forma, a aprovação de lei municipal disciplinando a implantação de loteamentos e desmembramentos de glebas é de suma importância.

Ante o exposto, contamos com a costumeira atenção dos nobres na avaliação e votação do projeto ora encaminhado.

Prefeitura Municipal de Indianópolis-MG, 22 de maio de 2019.

LINDOMAR AMARO BORGES
Prefeito Municipal

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º ____/2019.

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo no Município de Indianópolis e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Indianópolis, Estado de Minas Gerais, aprova e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º Esta Lei Complementar tem por finalidade disciplinar o parcelamento, o desmembramento e o remembramento do solo para fins urbanos, em consonância com a legislação vigente e com o Plano Diretor Municipal.

Art. 2º Considera-se parcelamento do solo, para fins urbanos, toda subdivisão de gleba ou lote em dois ou mais lotes destinados à edificação, sendo realizado através de loteamentos, condomínios e/ou desmembramentos.

Art. 3º O disposto na presente Lei Complementar obriga não só os loteamentos, desmembramentos, desdobros e remembramentos realizados para a venda ou o melhor aproveitamento dos imóveis, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para a extinção de comunhão de bens ou a qualquer outro título.

Art. 4º Para fins desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

I- ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

II- ÁREA OU ZONA URBANA - É a área de terra contida dentro do perímetro urbano, definido em lei específica complementar ao Plano Diretor Municipal;

III- ZONA DE EXPANSÃO URBANA -É a área de terra contígua ao perímetro urbano e não parcelada para fins urbanos;

IV- ÁREAS PÚBLICAS - São as áreas de terras a serem doadas ao Município para fins de uso público em atividades culturais, cívicas, esportivas, de saúde, educação, administração, recreação, praças e jardins;

V- ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL - É a área de terra a ser doada ao Município a fim de proteger o meio ambiente natural, compreendendo, entre outras, a critério do Poder Executivo Municipal, os fundos de vales e as reservas florestais, em conformidade com o que dispõe a lei nº 12.651/2012 - Novo Código Florestal;

VI- ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP) – É a área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

VII- ÁREA DE LAZER - É a área de terra a ser doada ao Município destinada às praças, parques, jardins e outros espaços destinados à recreação da população;

VIII- ARRUAMENTO – Considera-se como tal a abertura de qualquer via ou logradouro destinado à utilização pública para circulação de pedestres ou veículos;

IX- ÁREA "NON AEDIFICANDI" - É área de terra onde é vedada a edificação de qualquer natureza;

X- CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;

XI- CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo;

XII- DESDOBRO OU DESMEMBRAMENTO - É o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de um lote em mais lotes, destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;

XIII- EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS - São os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esportes e lazer;

XIV- EQUIPAMENTOS URBANOS - São os equipamentos públicos de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto sanitário, fornecimento domiciliar e público de energia elétrica, coleta e destinação de águas pluviais, arborização e pavimentação de vias urbanas;

XV- GLEBA - Área de terra que não foi ainda objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

XVI- LOTE - Área de terra resultante de parcelamento do solo para fins urbanos;

XVII- LOTEAMENTO - É o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados a urbanização, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XVIII- LOTEAMENTO FECHADO - É o parcelamento do solo efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros de uso comum ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, com fechamento de seu perímetro e controle de acesso de não moradores;

XIX - CONDOMÍNIO FECHADO - Edificações ou conjunto de edificações com um ou mais pavimentos, construídos na forma de unidades isoladas entre si, para fins residenciais ou não.

XX- PERÍMETRO URBANO - É a linha de contorno que define a área ou a zona urbana, de expansão urbana e de urbanização específica;

XXI- PROJETO DE LOTEAMENTO - É o conjunto de documentos e projetos que indica a forma pela qual será realizado o parcelamento do solo por loteamento;

XXII- QUADRA - É a área de terra, subdividida em lotes, resultante do traçado do arruamento;

XXIII- REFERÊNCIA DE NÍVEL - É a cota de altitude tomada como oficial pelo Município;

XXIV-REMEMBRAMENTO - É a unificação de lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente.

Art. 5º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos quando o imóvel a ser parcelado localizar-se na Zona Urbana do Município, ou seja, nas Macrozonas de Adensamento e de Adensamento Preferencial, nas Zonas Industriais e na Zona Especial de Interesse Social.

Art. 6º O uso e o aproveitamento dos lotes serão regulados pela Lei Municipal de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, cujas normas deverão ser observadas em todo parcelamento e remembramento do solo.

Art. 7º Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos:

I- em terrenos alagadiços e sujeitos a inundação, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas e desde que estas obras sejam previamente aprovadas pelo Poder Executivo Municipal;

II- em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;

III- em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

IV- em faixa contínua e paralela de 30 metros para os rios e córregos da área urbana;

V- em terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis à edificação, sendo que o Poder Executivo Municipal poderá exigir laudo técnico e sondagem sempre que julgar necessário;

VI- em áreas de Preservação Ambiental, assim definidas na legislação federal vigente, ou em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental ou declaração de interesse de preservação ambiental oriundo de análise efetivada pelos órgãos municipais, estaduais ou federais;

VII- em áreas de riscos, assim definidas em lei municipal;

VIII- nas proximidades de nascentes, mesmo nos chamados "olhos d'água", águas correntes e dormentes sejam qual for a sua situação topográfica;

IX- em terrenos situados em fundos de vales, essenciais para o escoamento natural das águas;

X- em faixa de 15m (quinze metros) para cada lado das faixas de domínio ou segurança de redes de alta tensão, ferrovias, rodovias e dutos, salvo maiores exigências dos órgãos municipais, estaduais e federais competentes;

XI- em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas à vida humana.

§ 1º As áreas que possuírem nascentes, lagos, reservatórios naturais ou artificiais e cursos d'água, bem como as áreas que possuírem vegetação nativa, deverão ser objeto de diretrizes específicas, quando do seu parcelamento, visando a preservação das condições naturais do meio ambiente, a serem definidas pelo Poder Executivo Municipal.

§ 2º Os parcelamentos do solo que fizerem confrontação com áreas de proteção ambiental, deverão prever uma via coletora de circulação em toda extensão de divisa com as mesmas.

Art. 8º Ficam assim definidos os Modelos de Parcelamento:

I- Loteamento Aberto (MP1);

II- Loteamento Fechado (MP2);

III- Condomínio (MP3);

IV- Desmembramento ou desdobro (MP4);

V- Remembramento ou fusão (MP5).

CAPÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO POR LOTEAMENTO

Seção I
Das Disposições Gerais

Art. 9º O loteamento deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

I- as áreas a serem doadas ao Município, a título de Áreas Públicas, serão formadas, no mínimo, por:

a) área institucional destinada a equipamentos comunitários e/ou urbanos;

b) área de preservação ambiental, quando houver;

c) área verde (lazer);

d) área de arruamento;

e) área *non aedificandi*, quando houver, inclusive das rodovias e ferrovias, nos termos da legislação federal vigente.

II- as áreas institucionais deverão obedecer aos seguintes percentuais mínimos da área total a ser parcelada:

a) 5% (cinco por cento) - destinadas à implantação de equipamentos urbanos e/ou comunitários; e,

b) 10% (dez por cento) - destinadas ao lazer, denominadas por área verde;

c) fica o sistema viário definido como parte da doação de áreas públicas e isento de porcentagens mínimas e máximas para repasse.

III- deverá ser executada via marginal de, no mínimo, 10m (dez metros) de largura limítrofe a faixa de preservação de nascentes, fundos de vales, córregos, ao longo das faixas de segurança das linhas de transmissão de energia e as faixas de domínio das rodovias, salvo disposição decorrente de estudos específicos.

IV - o arruamento deverá articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com o relevo do local, não ultrapassando 30% (trinta por cento) de declividade.

V- o traçado das vias deverá priorizar a liberdade de escoamento superficial das águas pluviais, que deverão escoar sem encontrar obstáculos nas linhas de drenagem natural e fundos de vale, prevendo a não ocorrência de pontos baixos sem escoamento de águas pluviais, bem como ruas sem saída bloqueadas a jusante por lotes ou quadras que impeçam o escoamento natural das águas pluviais.

VI- o traçado das ruas e o posicionamento das quadras deverão priorizar a mínima movimentação de terra, adaptando-se ao máximo a topografia natural do terreno.

VII- as áreas verdes deverão ser, preferencialmente, constituídas por vegetação nativa, não sendo consideradas áreas verdes os jardins localizados nos passeios, alinhamento de lotes, rótulas viárias, canteiros centrais ou similares.

VIII- os empreendimentos na Zona Especial de Interesse Turístico deverão contemplar uma faixa contínua e paralela ao lago artificial da Represa de Miranda, denominada "área *non aedificandi*", sendo de 30,00 (trinta) metros de largura, em se tratando de área antropizada e de 100,00 (cem) metros para as demais áreas, contados a partir de sua margem, sendo considerada área de lazer.

IX- a localização das áreas verdes, institucionais e equipamentos públicos deverão levar em consideração, a distribuição equilibrada das áreas públicas pela cidade;

XI- na zona urbana, salvo outra disposição do Plano Diretor Municipal ou

em decorrência de estudos específicos sobre o lençol freático, ou por leis e resoluções de órgãos competentes, as áreas de preservação ambiental ao longo dos cursos d'água e fundos de vales serão de, no mínimo, 30m (trinta metros) para cada lado das margens e, em torno das nascentes de água, no mínimo, 50m (cinquenta metros) de raio, sendo o somatório dessas áreas computado como área pública a ser doada ao Município.

XII- os cursos d'água não poderão ser modificados ou canalizados sem o consentimento dos órgãos competentes do Poder Executivo Municipal e Estadual;

XIII- todos os loteamentos deverão ser dotados, pelo loteador, no mínimo, terraplanagem, rede de galerias de águas pluviais e obras complementares necessárias à contenção da erosão, rede de abastecimento de água atendendo os dois lados da via, de rede de esgoto, de guias e sarjetas, pavimentação das vias, fornecimento de energia elétrica e de iluminação pública, arborização de vias e dos passeios e canteiros centrais das vias com a densidade mínima de uma árvore por lote, recobrimento vegetal de cortes e taludes no terreno, sinalização horizontal viária, e a marcação das quadras e lotes;

XIV- o comprimento da quadra não poderá ser superior a 250m (duzentos e cinquenta metros), e a largura da quadra não poderá ser inferior a 40m (quarenta metros), exceto nos loteamentos para fins industriais, chácaras e sítios de recreio, quando a extensão da quadra poderá ser definida Poder Executivo, atendendo as necessidades do sistema viário;

XV- as áreas de terras localizadas sob linha de transmissão de energia elétrica serão computadas como área de arruamento;

XVI- identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, somente poderá ser efetuada por números e/ou letras;

XVII- as áreas de recreação e edifícios públicos serão autônomas, isto é, deverão estar separadas dos lotes por vias de circulação, constituindo áreas autônomas;

XVIII- havendo córrego, arroio ou vale sujeito a alagamento, deverá ser executada a canalização destes nas travessias das ruas;

XIX- as calçadas e passeios públicos não poderão ter dimensão inferior a 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura.

XX- a fim de assegurar a implantação da infraestrutura exigida para cada caso, o Poder Executivo Municipal poderá exigir a caução de lotes em garantia, de acordo com o estabelecido na Lei Federal nº 6.766/79.

§ 1º Nos loteamentos para fins industriais, chácaras e sítios de recreio a pavimentação asfáltica, a critério do Poder Executivo Municipal poderá ser substituída por outra forma de revestimento.

§ 2º Nas vias de circulação, cujo leito, não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais, serão obrigatórios os taludes, cuja declividade máxima será de 60% (sessenta por cento) e altura máxima de 03 (três) metros. Os taludes podem ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, sempre às expensas do empreendedor.

§3º No parcelamento em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) o prazo para a implantação das obras de infraestrutura poderá ser ampliado por decreto.

§4º Quando necessário, o Poder Executivo, com base em fundamentado e circunstanciado laudo técnico, poderá exigir obras e serviços prévios à aprovação do projeto de parcelamento do solo.

§5º Na execução de obras de terraplanagem, deverão ser implantados pelo empreendedor, os sistemas de drenagem necessários para preservar as linhas naturais de escoamento das águas superficiais, prevenindo a erosão, o assoreamento e as enchentes, conforme diretrizes expedidas pelo órgão municipal competente.

§6º No caso de loteamentos industrial ou fechado ou ainda nos parcelamentos localizados na Zona Especial de Interesse Turístico, o poder público poderá permitir que parte da área institucional a ser reservada ao uso público, seja doada ao Município fora dos limites do loteamento, em lote vazio ou edificado, e em valores equivalentes.

§7º As áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamentos urbano e comunitário, em espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e coeficientes máximos de aproveitamento, conforme definidos nesta lei e na Lei Municipal de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

§8º Após a aprovação do loteamento, fica o loteador obrigado a transferir para o |Município, quando do registro do loteamento, sem ônus para o Município, as áreas destinadas ao uso público.

Seção II
Das Diretrizes Gerais para o Loteamento

Art. 10. Para efetuar a proposta de parcelamento do solo, mediante loteamento, o proprietário do imóvel deverá solicitar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal, em consulta prévia, sob o título de "Diretrizes Gerais", que defina as condições para o parcelamento do solo, apresentando para este fim, acompanhado de requerimento próprio, no mínimo, os seguintes elementos:

I- título de propriedade do imóvel;

II- requerimento assinado pelo proprietário da área ou por seu representante legal;

III- esquema preliminar do loteamento pretendido, indicando as vias de circulação, quadras e áreas públicas;

IV- o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

V- atestado de viabilidade técnica do empreendimento fornecido pela Concessionária de abastecimento de água;

VI- planta de situação da área a ser loteada, em 2 (duas) vias, na escala 1:5000 (um por cinco mil), com indicação do norte magnético, da área total, das dimensões do terreno e de seus principais pontos de referência;

VII- plantas altimétricas do imóvel, em 2 (duas) vias, na escala 1:5000 (um por cinco mil), sendo uma cópia em mídia digital e 2 (duas) cópias apresentadas em papel heliográfico copiativo, sem rasuras ou emendas, e assinadas pelo proprietário do imóvel ou seu representante legal e pelo profissional responsável pelos serviços de levantamento topográfico, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

a) divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;

b) localização dos cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica,

dutos e construções existentes, até uma faixa de 200,00 (duzentos) metros ao longo do perímetro do terreno;

c) curvas de nível, de metro a metro;

d) orientação magnética e verdadeira do Norte; mês e ano do levantamento topográfico;

e) referência de nível;

f) arruamento vizinho a todo perímetro da gleba, existente ou projetado numa faixa de 200,00 (duzentos) metros, com localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, bem como suas respectivas distâncias ao imóvel que se pretende parcelar;

VIII- anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e/ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do responsável técnico pelo projeto urbanístico;

IX- outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal;

X- as pranchas de desenho devem obedecer às normas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§1º Sempre que necessário, o órgão competente do Poder Executivo Municipal poderá exigir a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da gleba a ser loteada.

§2º Não será concedida aprovação prévia em áreas que estejam sendo objeto de litígio em ação de desapropriação, total ou parcialmente, em que figure como partes as Fazendas Públicas Federal, estadual ou Municipal.

Art. 11. O órgão competente do Poder Executivo Municipal, em conformidade com a legislação vigente, expedirá as diretrizes gerais de loteamento, as quais fixarão:

I- se o imóvel é passível de ser parcelado ou arruado, em todo ou em partes;

II- as características gerais do loteamento em relação ao uso e ocupação do solo;

III- as vias de circulação existentes ou previstas que compõem o sistema viário da Cidade e do Município, que devem ser respeitadas pelo loteamento pretendido;

IV- as áreas públicas a serem doadas ao Município;

V- os coletores principais de águas pluviais e esgotos, quando eles existirem ou estiverem previstos;

VI- áreas *non aedificandi*, se houver;

VII- o traçado e as respectivas dimensões do sistema viário principal do loteamento;

VIII- as áreas de preservação ambiental de rios e nascentes, as linhas de alta tensão e telefônicas, as faixas de domínio de rodovias;

IX- as obras de infraestruturas que deverão ser executadas pelo interessado e os respectivos prazos para execução.

§1º A reserva legal deverá ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, sendo vedada à alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, de desmembramento ou de

retificação da área, com as exceções previstas em legislação específica e vigente.

§2º O prazo para o fornecimento das Diretrizes Gerais é de 60 (sessenta) dias contados a partir da data do protocolo de entrega de todos os documentos exigidos pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, não sendo computado o tempo gasto na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

Art. 12. As Diretrizes Gerais expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos, prorrogáveis por mais 1 (um) ano, a contar da data de sua expedição.

§1º Encerrado o prazo previsto no caput, sem que tenha sido protocolada a proposta de loteamento, as diretrizes deverão ser desconsideradas, devendo ser arquivado o processo de consulta prévia.

§2º A aceitação da consulta prévia não implica em aprovação da proposta de loteamento.

Seção III
Do Projeto de Loteamento

Art. 13. Expedidas as Diretrizes Gerais, a parte interessada, caso deseje dar prosseguimento ao loteamento, deverá apresentar requerimento solicitando análise do Projeto de Loteamento para a gleba, anexando para esse fim:

I- requerimento solicitando a aprovação do loteamento, assinado pelo proprietário da gleba, ou procuração firmada pelo proprietário;

II- LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO – apresentado em coordenadas UTM, a planta de situação da área a ser loteada, conforme inciso VII do Artigo 10 da presente lei, em 3 (três) vias, assinalados os marcos de alinhamento de concreto e nivelamento, em coordenadas com a cota máxima da represa de Miranda;

III- PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO – apresentado através de desenhos na escala 1:5000 (um por cinco mil), em 3 (três) vias de cópias em papel heliográfico copiativo e uma cópia em mídia digital, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

a) divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;

b) arruamento vizinho a todo perímetro da gleba, com localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local;

c) vias de circulação, existentes e projetadas, com as respectivas cotas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;

d) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, nas seguintes escalas:

1 - longitudinal

2 - escala horizontal 1:5000 (um por cinco mil);

3 - escala vertical 1:100 (um por cem);

4 - transversal – escala 1:100 (um por cem).

e) localização dos cursos d’água, lagoas e represas, canalizações especiais existentes e projetadas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes;

f) curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de 1m (um metro);

g) orientação magnética e verdadeira do norte; mês e ano do levantamento

topográfico;

h) mês e ano do levantamento topográfico;

i) referência de nível;

j) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

k) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;

l) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento com as respectivas áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais.

IV- QUADRO ESTATÍSTICO DE ÁREAS - em metros quadrados e percentuais, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

a) área total do imóvel a ser loteado;

b) área total do arruamento;

c) área total loteável (quadras e lotes);

d) área total institucional;

e) área total verde.

V- PROJETOS COMPLEMENTARES - apresentados em 3 (três) cópias impressas em papel e uma cópia em mídia digital, contendo, no mínimo, os seguintes elementos:

a) projeto de terraplanagem;

b) projeto de rede de escoamento das águas pluviais, com indicação do local de lançamento e projeto das obras de sustentação e prevenção dos efeitos deletérios;

c) projeto de abastecimento de água potável;

d) projeto de coleta e tratamento de esgotos domiciliares;

e) projeto de abastecimento de energia elétrica e iluminação pública das vias;

f) projeto de pavimentação asfáltica das vias;

g) projeto de arborização de vias e logradouros públicos;

h) projeto de iluminação pública;

i) carta de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica de Atendimento do loteamento, fornecida pelas concessionárias de energia elétrica e de abastecimento de água potável e coleta de esgotos sanitários.

VI- MEMORIAL DESCRITIVO DO LOTEAMENTO - em 3 (três) vias impressas em papel e uma cópia em mídia digital, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

a) descrição do loteamento contendo suas características e fixação da(s) zona(s) de usos predominante;

b) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas futuras edificações;

c) descrição dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos já existentes e que serão implantados no loteamento e adjacências;

d) memorial descritivo de cada lote, das vias urbanas projetadas e áreas públicas propostas, indicando a área total, as confrontações e os limites descritos em relação ao Norte verdadeiro.

VII- uma cópia da aprovação prévia do loteamento aprovada pela prefeitura acompanhada da certidão do terreno;

VIII- certidões negativas dos tributos Federais, Estaduais e Municipais, das ações reais referente ao imóvel no período de 10 anos e ações penais com respeito ao crime

contra o patrimônio e contra a administração pública;

IX- certidões dos cartórios de protestos de títulos em nome do loteador pelo período de 10 anos, de ações pessoais relativas ao loteador pelo período de 10 anos, de ônus reais relativo ao imóvel, de ações penais relativas ao loteador pelo período de 10 anos.

Parágrafo único. No caso do loteador ser pessoa jurídica, as certidões aqui relacionadas incidirão também sobre as pessoas dos sócios.

X- MODELO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA - especificando, entre outras, as seguintes condições:

a) os compromissos do loteador quanto à execução do PROJETO DE LOTEAMENTO, bem como os prazos previstos para sua execução;

b) indicação da condição de que os lotes só poderão receber edificações após o Poder Executivo Municipal declarar aceite as obras de abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação asfáltica, drenagem e rede de esgoto;

c) a possibilidade de suspensão, pelo adquirente, do pagamento das prestações uma vez não executadas as obras previstas no PROJETO DE LOTEAMENTO;

d) o uso do solo previsto para o lote, segundo previsto na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. Todos os projetos, memoriais de cálculo e especificações técnicas para realização dos PROJETOS COMPLEMENTARES e do PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO devem obedecer às normas da ABNT e dos órgãos competentes de aprovação e estar assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e pelo responsável técnico, devendo este apresentar atestado de regularidade junto ao CREA e CAU.

Seção IV
Da Aprovação do Plano de Loteamento

Art. 14. Recebidos todos os elementos do Projeto de Loteamento, ouvidas as autoridades competentes, o órgão competente do Poder Executivo Municipal, no prazo de 60 (sessenta) dias, procederá ao exame das peças apresentadas, manifestando sua avaliação técnica.

Parágrafo único. Havendo incorreções nos projetos técnicos apresentados, o responsável técnico e o proprietário do loteamento serão notificados a promover as mudanças necessárias.

Art. 15. Aprovado o projeto, de acordo com as normas vigentes, deverá ser publicado, em jornais com circulação local e regional, as condições em que o PROJETO DE LOTEAMENTO pretende ser executado.

Art. 16. Decorridos 15 (quinze) dias da publicação a que se refere o artigo anterior e estando o PROJETO DE LOTEAMENTO de acordo com as exigências técnicas e legais, o proprietário loteador será notificado a apresentar 3 (três) cópias em papel e uma em mídia digital do referido PROJETO e a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao CREA e o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) junto ao CAU dos profissionais responsáveis pelo Projeto de Loteamento e Projetos Complementares.

Art. 17. Uma vez cumpridas às exigências contidas nos artigos anteriores, será assinado, entre o proprietário e o Poder Executivo Municipal, um TERMO DE COMPROMISSO onde o proprietário se obriga a, no mínimo:

I- transferir, mediante escritura pública de doação, sem qualquer ônus para o Município, a propriedade das Áreas Públicas e a propriedade do conjunto de obras realizadas de arborização, pavimentação das vias, abastecimento de água, drenagem de águas pluviais, iluminação pública, abastecimento de energia elétrica e da rede de esgoto quando exigida;

II- facilitar a fiscalização permanente durante a execução das obras e serviços;

III- executar, no prazo máximo de dois anos, em acordo com o Cronograma Físico Financeiro, os PROJETOS COMPLEMENTARES;

IV- caucionar, como garantia de execução dos PROJETOS COMPLEMENTARES, lotes ou glebas cujo valor, a juízo do Poder Executivo Municipal, corresponda, à época da análise do processo a pelo menos uma vez e meia o custo dos serviços e obras a serem executadas;

V- não transacionar, por qualquer instrumento, lotes caucionados;

VI- utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigência dessa Lei.

§ 1º A avaliação dos imóveis caucionados será realizada por comissão especialmente designada pelo Prefeito Municipal, sob a análise de conselho competente.

§ 2º Os imóveis objeto da caução deverá situar-se dentro do território do Município.

Art. 18. Assinado o Termo de Compromisso será aprovado o plano de loteamento, publicado o decreto de aprovação do plano de loteamento, expedido o respectivo alvará de loteamento.

Parágrafo único. No decreto de aprovação deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado, as obras e serviços a serem realizados e o prazo de execução, a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato de registro do loteamento.

Art. 19. Aprovado o projeto do loteamento, serão fixados os seguintes prazos para a execução das obras de infraestrutura:

I- 1ª Fase de obras a ser executado em 12 (doze) meses, contados da publicação do decreto de aprovação:

a) Abertura de ruas, marcação de quadras e lotes;
b) Terraplanagem, cortes e aterros;
c) Rede de galeria de águas pluviais;
d) Rede de água potável;
e) Rede esgoto sanitário;
f) Rede de distribuição de energia elétrica domiciliar;
g) Construção de calçadas no passeio das áreas púbicas.

II- 2ª Fase de obras a ser executado em até 24 (vinte e quatro) meses contados da publicação do decreto de aprovação:

a) Construção de guias e sarjetas;

b) Pavimentação asfáltica;
c) Iluminação pública das ruas e avenidas;
d) Reflorestamento das áreas verdes e APP;
e) Arborização e paisagismo das áreas de lazer;
f) Arborização do sistema viário;
g) Construção de calçadas no passeio das áreas públicas.
h)

Parágrafo único. O responsável técnico pela fiscalização emitirá, mensalmente, um Relatório de Acompanhamento das Obras e Serviços indicando, no mínimo, sua evolução gradual, a observância dos projetos técnicos.

Art. 20. Concluídas todas as obras e serviços e estando em perfeito estado de execução e funcionamento, o titular do empreendimento solicitará ao Poder Executivo Municipal a vistoria final do loteamento e a liberação da caução.

Art. 21. Mediante laudo de vistoria favorável, elaborado pelo responsável técnico pela fiscalização, e atestado de pleno funcionamento das redes e serviços, fornecidos pelos órgãos concessionários de serviços e órgãos públicos responsáveis pela política de meio ambiente, o Executivo Municipal publicará o decreto de recebimento do loteamento e liberação de áreas caucionadas.

§1º Tendo sido necessária alteração de projetos complementares, o laudo de vistoria deverá ser acompanhado de desenhos e cálculos retificadores indicando as alterações realizadas.

§2º A liberação das áreas caucionadas poderá ser proporcional ao conjunto de obras e serviços realizados e em funcionamento.

Art. 22. Findo o prazo estipulado no cronograma físico financeiro para a realização das obras e serviços, havendo inadimplência na execução, o Poder Executivo Municipal executará os serviços, promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas correspondentes.

Art. 23. Nenhuma obra ou serviço poderá ser iniciado ou executado sem aviso prévio, projeto, cronograma, e comprovação de pagamento de taxas.

Parágrafo único. O descumprimento da exigência contida no caput poderá ensejar a aplicação de sanções administrativas, cíveis e penais.

Seção V
Do Loteamento de Acesso Controlado

Art. 24. Os loteamentos de acesso controlado deverão ser regulamentados por lei específica.

Art. 25. Somente será permitida a implantação de loteamento de acesso controlado na área de expansão urbana do município de Indianópolis, devendo ser observadas, alternativamente à lei específica, a critério do poder público municipal, sempre

observado o interesse público, as seguintes diretrizes:

I- ter a gleba área e configuração tais, que permitam sua inscrição num círculo de diâmetro não superior a 1.000 m (mil metros) e área não superior a 300.000 m² (trezentos mil metros quadrados).

II- as áreas reservadas a equipamentos comunitários ou urbanos, correspondentes a um total de 5% (cinco por cento), sendo que 4% (quatro por cento) poderão ser permutadas para outra área no perímetro urbano, indicada pelo Poder Público.

§ 1º Poderá ser feita a substituição do percentual supramencionado pela construção de equipamentos comunitários ou obras de infraestrutura, em área localizada dentro do perímetro urbano, conforme estabelecido em projeto e diretrizes definidas pela administração municipal.

§ 2º Poderá ser admitido ainda, no tocante às áreas reservadas aos equipamentos comunitários urbanos, a compensação financeira, mediante contribuição para o Fundo de Desenvolvimento Urbano, ficando sua utilização vinculada a obras e serviços de interesse público.

§ 3º A compensação financeira de que trata o parágrafo anterior deverá ser de forma a equilibrar os valores monetários dos imóveis em questão e das construções e serviços, a ser apurado mediante orçamentos e laudos de avaliações.

Art. 25. O projeto de loteamento de acesso controlado deverá contemplar uma via perimetral externa ao empreendimento, de forma a garantir a circulação de áreas confrontantes.

Seção VI
Do Condomínio

Art. 26. Considera-se condomínio, vertical ou horizontal, os projetos de loteamento e construção em terreno comum, não havendo repartição de lotes entre os proprietários e, sim, atribuição de uma fração ideal do terreno.

§1º No condomínio a propriedade, como um todo, deverá ser murada, caracterizando-se propriedade particular.

§2º O condomínio deverá ser instituído de acordo com a legislação federal vigente.

Art. 27. Só serão aprovados condomínios, verticais ou horizontais, quando:

I- a área estiver situada em área urbana;

II- a área tiver acesso direto à via pública;

III- a área não obstruir o sistema viário principal da cidade.

§1º A solicitação de aprovação de condomínio em área rural só poderá ser analisada se a área for passível de se tornar urbana, estando dentro da área delimitada como Zona de Expansão Urbana ou ainda na Zona Especial de Interesse Turístico, ouvido o Conselho da Cidade.

§2º A Prefeitura Municipal poderá solicitar a abertura de vias no empreendimento para assegurar a fluidez do sistema viário principal da cidade.

§3º Os proprietários de condomínios deverão repassar ao Poder Público uma área urbana, de dimensão igual ou superior a 5% (cinco por cento) da área total do loteamento de acesso controlado, para instalação de equipamentos comunitários, localizada fora do empreendimento, e aprovada pelo Poder Executivo e pelo Conselho da Cidade.

Art. 28. Cabe ao proprietário do empreendimento a implantar e administrar, em seu recinto, os serviços urbanos de coleta de lixo, varrição de vias, abastecimento de água, coleta de esgoto, energia elétrica, iluminação pública e coleta das águas pluviais.

§1º O lixo coletado deverá ser conduzido a um local apropriado para aguardar a coleta pública.

§2º As águas pluviais coletadas deverão ser conduzidas para a rede pública de galerias de águas pluviais ou, na falta desta, deverá o condomínio apresentar a solução do destino final da água pluvial, para aprovação prévia pelo Poder Executivo Municipal.

§3º As águas pluviais coletadas deverão ser conduzidas para a rede pública de galerias de águas pluviais ou, na falta desta, deverá o condomínio, apresentar a solução do destino final da água para aprovação prévia pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 29. Os condomínios deverão possuir, em seu interior, no mínimo 20% de sua área total como área livre comum a todos os moradores.

Art. 30. A aprovação dos condomínios deverá seguir os mesmos procedimentos da aprovação dos projetos de loteamento de acesso controlado.

Art. 31. Os condomínios horizontais deverão atender aos parâmetros e dimensões mínimas de lotes definidos para a zona na qual se localizarem, de acordo com a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 32. A implantação de condomínio não poderá interromper linhas de alta tensão, fundos de vales e prolongamento das vias públicas, em especial aquelas classificadas como estruturais, arteriais, coletoras ou marginais.

Art. 33. As dimensões de passeio e faixa de rolamento das vias internas ao condomínio devem obedecer à hierarquia das vias, bem como aos demais parâmetros estipulados na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 34. A implantação do condomínio deve prever vias públicas para circulação de pedestres quando a distância entre as vias circundantes exceder 150,00 (cento e cinquenta) metros, e para circulação de veículos e pedestres quando a distância exceder 300,00 (trezentos metros) metros.

§1º As vias para pedestres devem apresentar, no mínimo:

a) seção transversal de 5,00 (cinco) metros com 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros) pavimentados;
b) acessibilidade conforme NBR 9050;
c) permeabilidade de 30% (trinta por cento);
d) elementos que impeçam entrada de veículos motorizados.

§2º As vias para circulação de veículos e pedestres devem obedecer aos parâmetros estipulados na legislação municipal, conforme a hierarquia viária.

Art. 35. Todo condomínio deverá ser circundado por cerca ou muro, com altura máxima de 3,00m (três metros).

§1º Nos locais onde o fechamento do condomínio estiver diretamente voltado para via pública de uso coletivo, o muro ou cerca deverá estar recuado no mínimo 3,00m (três metros) em relação ao meio-fio da via pública.

Art. 36. As obras, serviços e reparos das áreas comuns, situadas dentro do perímetro do condomínio, somente poderão ocorrer mediante prévia aprovação e fiscalização de um profissional habilitado indicado pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 37. O projeto de condomínio deverá contemplar uma via perimetral externa ao empreendimento, de forma a garantir o acesso e a circulação de áreas confrontantes.

Seção VII
Do Loteamento em Zona Especial de Interesse Turístico

Art. 38. O parcelamento do solo, localizado em área pertencente à Zona Especial de Interesse Turístico, em condomínio ou não, loteamento fechado ou aberto, deverá atender, no que couber as exigências legais estipuladas, nesta Lei Complementar, para as demais modalidades de parcelamento do solo, além das exigências especificas constantes desta Seção.

Art. 39. Os lotes resultantes de loteamento e/ou condomínio, em Zona Especial de Interesse Turístico não poderão ser subdivididos.

Parágrafo único. O instrumento de concessão de uso ou a escritura de propriedade deverão constar, em destaque, cláusula da impossibilidade de desdobro dos lotes previstos no caput deste artigo.

Art. 40. Os empreendimentos a serem instalados na Zona Especial de Interesse Turístico deverão apresentar licenciamento ambiental junto aos órgãos competentes e, ainda, certificado de outorga de uso relativamente as captações utilizadas para abastecimento de água.

Art. 41. No tocante ao abastecimento de água e à coleta e tratamento de esgotos sanitários, os empreendimentos a serem instalados na Zona Especial de Interesse

Turístico deverão apresentar, previamente à aprovação do parcelamento do solo, análise de viabilidade técnica operacional, ou documento equivalente, do empreendimento expedido Concessionária local.

§1º Não havendo viabilidade técnica de assunção dos serviços tratados no caput pela Concessionária local, deverão ser apresentados projetos e plano de gestão relativos ao abastecimento de água e disposição final do esgotamento sanitário.

§ 2º A administração do sistema de abastecimento de água e de esgotamento sanitário ficarão sob responsabilidade do empreendimento.

Art. 42. Os projetos de parcelamento do solo em áreas da Zona Especial de Interesse Turístico deverão apresentar, obrigatoriamente, solução relativa à disposição final dos resíduos sólidos, em consonância com o sistema de coleta diferenciada implantado no Município.

CAPÍTULO III

DO PARCELAMENTO DO SOLO POR DESMEMBRAMENTO OU DESDOBRO

Art. 43. O desmembramento, ou desdobro, só poderá ser aprovado quando:

I- os lotes desmembrados ou desdobrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;

II- a parte remanescente da gleba ou lote, ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões e áreas mínimas previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º Excetuam-se os lotes ou glebas com dimensões e áreas inferiores ao previsto no caput desse artigo quando as partes resultantes sejam, em ato contínuo, objetos de desmembramento ao lote vizinho.

§ 2º Em casos de terrenos edificados anteriores à data de publicação dessa Lei, o desdobro somente poderá ser aprovado quando observar, cumulativamente, os seguintes requisitos:

a) as partes resultantes da subdivisão da edificação constituir em construções independentes umas das outras;

b) cada um dos lotes resultantes do desdobro estiver reconhecido no cadastro imobiliário.

Art. 44. Para obter o parcelamento do solo, o proprietário do imóvel deverá requerer a aprovação do projeto de desmembramento ou desdobro respectivo, anexando em seu requerimento, os seguintes documentos:

I- título de propriedade do imóvel, sem cláusula restritiva quanto à sua possível alienação, comprovada através de Certidão do Registro de Imóveis;

II- certidão negativa da Fazenda Municipal ou Federal referente ao Imóvel;

III- três cópias do projeto apresentadas em papel heliográfico copiativo e uma cópia em meio digital, na escala 1:200 (um por duzentos) para lotes originais de até

1.000 m², ou 1:500 (um pra quinhentos) para lotes originais com área superior à 1.000 m², indicada pelo órgão competente do Executivo Municipal, assinadas pelo proprietário ou pelo seu representante legal e pelo profissional responsável, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

a) as divisas dos imóveis perfeitamente definidas e traçadas;

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

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

d) arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias;

e) planta de situação anterior e posterior ao parcelamento do solo que pretende efetuar, contendo as identificações dos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do projeto;

f) quadro estatístico de áreas;

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

IV- ART perante o CREA;

V- RRT perante o CAU;

VI- memoriais descritivos de cada lote ou via pública.

CAPÍTULO IV

DO REMEMBRAMENTO OU FUSÃO

Art. 45. Nos casos de remembramento, o proprietário do imóvel deverá requerer a aprovação do respectivo projeto de remembramento, devendo para tal fim anexar, em seu requerimento, os seguintes documentos:

I- título de propriedade do imóvel, sem cláusula restritiva quanto à sua possível alienação, comprovada através de Certidões do Registro de Imóveis;

II- certidão negativa da Fazenda Municipal referente ao Imóvel;

III- três cópias do projeto de remembramento apresentadas em papel e uma cópia em meio digital, sem rasuras, na escala indicada pelo órgão competente do Executivo Municipal, constando à assinatura do proprietário e do profissional responsável pelo projeto, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

a) as divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;

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

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

d) arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias;

e)planta de situação anterior e posterior do desmembramento que pretende efetuar, contendo as identificações dos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do projeto;

f) quadro estatístico de áreas;

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

IV- ART perante o CREA;
V- RRT perante o CAU;
VI- memoriais descritivos de cada lote.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 46. Fica sujeito à cassação de alvará, embargo administrativo de obras e serviços e à aplicação de multa pecuniária todo aquele que, a qualquer tempo e modo, der início, efetuar loteamento, desmembramento ou desdobro do solo para fins urbanos sem autorização do Executivo Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei Complementar, ou ainda, das normas federais e estaduais pertinentes.

§1º A multa a que se refere este artigo será arbitrada pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, de acordo com a gravidade da infração, e seu valor corresponderá ao intervalo entre 1000 e 10000 vezes a Unidade Fiscal do Município de Indianópolis (UFIND).

§2º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de cumprimento no disposto nessa Lei Complementar.

§3º A reincidência específica da infração acarretará ao proprietário, multa em dobro, além da suspensão de sua licença para o exercício do parcelamento ou remembramento do solo.

Art. 47. São passíveis de punição, a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores que, direta ou indiretamente, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

Art. 48. O Poder Executivo Municipal poderá instituir, por decreto, normas ou especificações técnicas adicionais referentes à apresentação de peças gráficas e às obras ou serviços de infraestruturas exigidas por esta Lei Complementar.

Art. 49. Os conjuntos habitacionais promovidos pela iniciativa privada ou pública estão sujeitos à aplicação integral desta Lei Complementar.

Art. 50. Para aprovação de qualquer alteração ou cancelamento de parcelamento do solo para fins urbanos registrado em cartório, deverão ser atendidas as disposições contidas nesta Lei Complementar, na Lei Federal nº 6.766/79 ou outra que a substitua.

Art. 51. Não será concedido alvará para edificação, reforma, ampliação ou demolição, em lotes resultantes de parcelamento do solo ou desmembramento não regularmente aprovados pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, em conformidade com esta Lei Complementar.

Art.52. A aprovação de projeto de loteamento, condomínio, desmembramento, desdobro ou remembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do Poder Executivo Municipal, quanto a eventuais divergências referentes às dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área loteada, desmembrada, desdobrada ou remembrada.

Art. 53. Os casos omissos e as dúvidas de interpretações decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pelo Conselho da Cidade e pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, ao qual fica atribuída também a competência para estudar e definir elementos técnicos necessários a toda atividade normativa decorrente da presente Lei Complementar.

Art. 54. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 55. Fica revogada a Lei Municipal n.º 1.195, de 30 de junho de 1997.

Prefeitura Municipal de Indianópolis-MG, 22 de maio de 2019.

LINDOMAR AMARO BORGES
Prefeito Municipal