



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

CEP 33600 - ESTADO DE MINAS GERAIS

16/81 24-09-81

LEI Nº 984/81

Estabelece normas para o parcelamento do solo e dá outras providências .

O Povo do Município de Pedro Leopoldo, por seus representantes aprovou, e eu, em seu nome sanciono a seguinte Lei:

DISPOSIÇÃO PRELIMINAR

Artº 1º- O Parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

CAPÍTULO I

DO PARCELAMENTO DO SOLO

Artº 2º- Considera-se parcelamento do solo a divisão, física ou jurídica, da área em partes.

§ 1º- São modalidades de parcelamento do solo o loteamento e o desmembramento.

§ 2º- Loteamento é a divisão de área em partes destinadas a uso urbano, com abertura de vias de circulação ou logradouros públicos, ou alteração do sistema viário existente .

§ 3º- Desmembramento é a divisão de área em partes destinadas a uso urbano, sem abertura de sistema viário, de logradouros públicos ou alteração do sistema viário existente, caso em que as partes resultantes deverão ter necessariamente acesso direto ao sistema viário oficial.

Artº 3º- O parcelamento do solo para fins urbanos somente será admitido nas Zonas Urbanas, de Expansão Metropolitana e Urbanas Especiais, delimitadas pelo Município, de acordo com autorização prévia do Conselho Deliberativo da Região Metropolitana de Belo Horizonte.

Parágrafo Único- Não será admitido o parcelamento de solo para fins urbanos na Zona Rural.

.../



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

CEP 33600 - ESTADO DE MINAS GERAIS

Artº 4º- Nenhum parcelamento do solo será aprovado sob pena de nulidade, em área:

I -baixa, alagadiça ou sujeita a inundação, antes de tomadas as providências para assegurar-lhe o escoamento das águas;

II -aterrada com materiais nocivos à saúde pública, sem que tenha sido previamente saneada;

III -com declividade igual ou superior a 47%(quarenta e sete por cento);

IV - total ou parcialmente floresta, sem prévia manifestação, quanto ao que lhes disser respeito das autoridades florestais;

V -próxima ou contígua a reservatórios d' água naturais ou artificiais, cursos d' água e demais recursos hídricos, sem prévia manifestação, quanto ao que lhes disser respeito, das autoridades de saneamento ;

VI -necessária ao desenvolvimento da Região, à defesa das reservas naturais, à preservação de interesse cultural e histórico e à manutenção dos aspectos paisagísticos, de acordo com o planejamento oficial;

VII -onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

VIII -de preservação ecológica;

IX -onde a poluição impeça condições sanitárias até a sua correção.

§ 1º - O parcelamento em área com declividade superior a 30%(trinta por cento) e inferior a 47%(quarenta e sete por cento) somente será admitido mediante condições especiais de controle ambiental, estabelecidas pela Superintendência de Desenvolvimento da Região Metropolitana- PLAMBEL e pelo Município e se oferecer segurança técnica de estabilidade do solo, comprovada através de Projeto.

..../



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

CEP 33600 - ESTADO DE MINAS GERAIS

03

...../

Artº 5º- Observadas as normas do artigo anterior , ' o parcelamento somente será aprovado se, de acôrdo com o planejamento ' oficial :

I - Subordinar-se às necessidades locais, inclusive quanto à destinação e utilização das áreas, de modo a permitir um' adequado desenvolvimento urbano;

II - não ocasionar excessivo número de áreas ou' lotes no Município .

Artº 6º- São as seguintes as zonas no território Municipal:

I - Zona Urbana: a área localizada dentro do perímetro urbano de acôrdo com o anexo I do Decreto nº 04/80 de 28/01/80 ;

II - Zona de expansão metropolitana : a área externa à zona urbana e interna ao perímetro descrito no anexo II do Decreto nº 04/80 de 28/01/80;

III - Zonas urbanas especiais: as áreas localizadas dentro do perímetro ao redor de distritos e povoados que serão fixadas através de Decreto, com prévia autorização do Conselho Deliberativo' da Região Metropolitana de Belo Horizonte;

IV - Zona rural : a área externa ao perímetro da' zona urbana e da zona de expansão metropolitana e excetuadas as zonas urbanas especiais.

Artº 7º- Compete à Superintendência de Desenvolvimento da Região Metropolitana - PLAMBEL o exame e a anuência prévios à' aprovação dos projetos, ou respectiva modificação ou alteração, de parcelamento de imóveis no Município .

Parágrafo Único - O descumprimento do disposto neste artigo implicará na nulidade da aprovação inicial ou da alteração ou' modificação.

.../



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

CEP 33600 - ESTADO DE MINAS GERAIS

/...

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS PARA PARCELAMENTO

Artº 8º- O parcelamento de imóveis para fins urbanos deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos :

I - As áreas destinadas ao sistema de circulação, de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a área, observando-se a ressalva do disposto no § 1º deste artigo;

II - As áreas ou lotes resultantes do parcelamento não poderá ter menos de 200 m² (duzentos metros quadrados) e frente mínima de 10(dez) metros, salvo quando tratar de urbanização específica, definida em legislação federal e estadual, ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos competentes, observando-se sempre o zoneamento do Município .

III - Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas do domínio público das rodovias, ferrovias e dutos será obrigatória a reserva de uma faixa " non aedificandi" de 15(quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação.

IV - O sistema viário deverá observar a padronização adotada para a Região Metropolitana de Belo Horizonte, de acordo com deliberação e instruções, atuais e futuras, do PLAMBEL , sendo que as vias do parcelamento deverão ainda articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou planejadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º- A percentagem de áreas públicas previstas no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 35%(trinta e cinco por cento) da área parcelada, salvo nos loteamentos destinados a uso industrial, cujos lotes forem maiores do que 15.000(quinze mil) metros quadrados, caso que esta percentagem poderá ser reduzida a critério do Município e anuência do PLAMBEL.

.../



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

CEP 33600 - ESTADO DE MINAS GERAIS

/...

§ 2º- O responsável pelo parcelamento deverá pro -
ceder, no mínimo, à execução das obras discriminadas no Capítulo Vº
desta Lei.

Artº 9º- O disposto no artigo anterior aplica- se'
obrigatoriamente a todo loteamento e poderá ser aplicado, a critério
do Município aos desmembramentos.

CAPÍTULO III

DO DESMEMBRAMENTO

Artº 10º- O interessado na execução do desmembra -
mento apresentará requerimento ao Município, acompanhado do título '
de propriedade da área e três vias da planta do imóvel a ser desmem-
brado, contendo:

- I - a indicação das vias existentes e dos lo
teamentos que circundam imediatamente o imóvel;
- II - a indicação do tipo de uso predominante'
no local ;
- III - a indicação da divisão pretendida do '
imóvel;
- IV - a finalidade da divisão.

CAPÍTULO IV

DO LOTEAMENTO

Artº 11º- O interessado na execução do loteamento'
apresentará requerimento ao Município, acompanhado dos seguintes do-
cumentos:

- I - cópia do título de propriedade, em que'
conste a correspondência entre a área real do imóvel e a mencionada'
no documento ;

.../



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

CEP 33600 - ESTADO DE MINAS GERAIS

/...

- II - certidão de ônus reais sobre o imóvel;
- III - certidão negativa de tributos Municipais;
- IV - localização exata do imóvel em planta 1:25.000 da Região Metropolitana de Belo Horizonte, com as divisas do imóvel amarradas às coordenadas geográficas da referida planta;
- V - indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, da localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- VI - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

CAPÍTULO VDAS OBRAS

Artº 12º- A infra-estrutura do loteamento conterá, no mínimo, a execução das vias de circulação, demarcação no local de todas as áreas previstas no projeto, como lotes, logradouros, áreas públicas, comunitárias, obras de escoamento das áreas pluviais, construção de rede de distribuição de energia elétrica padrão OSMIG e abastecimento de água potável padrão COPASA.

§ 1º- O Município incluirá na infra-estrutura mínima a ser exigida do loteador outras obras que sejam definidas por legislação complementar ou que se tornem necessárias de acordo com a especificação do loteamento.

§ 2º- A execução das vias de circulação compreende no mínimo, a abertura do sistema viário, a terraplanagem, quando for o caso, até os greides definidos no projeto, o assentamento dos meios-fios e o encascalhamento.

.../



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

CEP 33600 - ESTADO DE MINAS GERAIS

07

/...

§ 3º- A execução das obras de infra-estrutura será procedida da expedição de "alvará de obras", no qual conste o seu detalhamento e cronograma físico-financeiro de execução.

§ 4º- O loteamento prestará caução para a execução das obras.

§ 5º- A incorreta execução das obras caracterizará a irregularidade do loteamento para os fins e efeitos desta Lei e da Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1.979.

Artº 13º- O loteador deverá apresentar para Registro Imobiliário, nos termos do item V do artigo 18 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1.979:

I - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante de verificação da execução das obras, que será expedido pelo Município ;
ou

II - cópia do ato de aprovação do loteamento, acompanhado de cronograma, com duração máxima de dois anos e instrumento de caução para execução das obras.

§ 1º- Dada a aprovação, o projeto deverá ser levado a Registro Imobiliário no prazo de seis meses, sob pena de caducidade da aprovação do Município e da anuência prévia do PLAMBEL.

§ 2º- Na hipótese do item I acima, as obras serão executadas antes da aprovação mencionada acima. Neste caso, para autorizar a execução das obras, será dada uma concordância precária ao loteamento, que consistirá numa aprovação denominada de Aprovação Provisória assinalada do projeto.

§ 3º- No caso do § 2º acima, comprovada a correta execução das obras e expedido pela Prefeitura o " Termo de Verificação ", a aprovação denominada provisória será convertida na aprovação que trata o § 1º acima que possibilitará o registro do loteamento.

.../



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

CEP 33600 - ESTADO DE MINAS GERAIS

/...

§ 4º- A aprovação denominada provisória não permitirá, em qualquer hipótese, o registro do loteamento nem mesmo a comercialização dos lotes.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Artº 14º- As áreas públicas, constituídas pelas vias, praças, espaços livres de uso comum, áreas verdes, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos públicos, urbanos e comunitários, passarão para o patrimônio municipal através do registro do loteamento ou do desmembramento do Registro Imobiliário e deverão constar expressamente no Projeto e no memorial descritivo.

Artº 15º- A aprovação e a implantação de conjuntos residenciais ou habitacionais, conjuntos industriais e os imprópriamente denominados "Condomínios fechados" submetem-se às normas desta Lei e demais normas pertinentes de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Artº 16º- Na apreciação de casos anteriores à vigência da Lei nº 6.766/79, o Município observará estritamente as exigências mínimas da legislação federal.

§ Único - Em se tratando de desmembramentos anteriores à vigência de Deliberação nº 16, de 05 de junho de 1.981, do Conselho Deliberativo da Região Metropolitana de Belo Horizonte, fica assegurada a aprovação pelo Município, desde que ocorram uma das seguintes hipóteses e as partes resultantes ter área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros:

I - existência de instrumento público constituindo o desmembramento de imóvel urbano celebrado entre as partes antes de 05 de junho de 1.981

..../



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

CEP 33600 - ESTADO DE MINAS GERAIS

/....

II - haja duas ou mais edificações no imóvel ' objeto do desmembramento, sendo todas alas com habite-se anteriores a 05 de junho de 1.981 e cada construção passe a constituir imóvel au - tônomo;

Artº 17º- A presente Lei entra em vigor na data de sua publicação , revogando-se as disposições em contrário e em especi al a Lei nº 206 de 25 de agosto de 1.959.

Prefeitura Municipal de Pedro Leopoldo,

06 de outubro de 1.981


Hélio Felipe Salomão Issa

Prefeito Municipal