LEI Nº 5.354/ 2012

Altera disposições da Lei Municipal nº 4658/2006 (Plano Diretor Municipal), referentes ao Capitulo III - Do Parcelamento do Título VI – do Uso e Ocupação do Solo e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Pará de Minas aprova a seguinte lei, e eu, em nome do povo, a sanciono:

Art. 1º - O parcelamento do solo no Município de Pará de Minas somente poderá ser feito por loteamento aberto ou fechado ou por desmembramento em terreno localizado no perímetro urbano do distrito sede ou no perímetro urbano dos distritos e dos povoados.

§1º - Considera-se loteamento aberto ou fechado a subdivisão de terreno em lotes destinados a edificação, com a implantação de vias de circulação e/ou com o prolongamento de vias existentes.

§2º - Consideram-se loteamentos abertos aqueles que integram a malha viária urbana, sem guarita e muros de fechamento, sem controle de acesso de veículos e/ou pessoas, nos quais os serviços essenciais básicos são prestados e custeados pelo Município, após a conclusão e a efetiva entrega do loteamento ao Município.

§3º - Consideram-se loteamentos fechados aqueles que possuem fechamento com muros e guaritas, autorizados mediante Termo de Concessão Administrativa de Uso conforme minuta prevista no ANEXO I desta lei, ficando isolados da malha viária urbana, com acesso controlado não restrito.

§4º - Considera-se desmembramento a subdivisão de terrenos inseridos em loteamentos previamente aprovados pelo Poder Público em lotes destinados a edificações,

contíguos a vias de circulação existentes, não implicando na implantação de novas vias ou no prolongamento de vias existentes.

Art. 2º - O parcelamento do solo não será permitido:

I - em áreas de preservação permanente com a finalidade de utilização como lotes para edificações;

II - em faixas de domínio de rodovias federais, estaduais e municipais;

III - em faixas *non aedificandi* de rodovias com a finalidade de utilizá-las como lotes para edificações, áreas verdes e praças;

IV - em terrenos com inclinação acima de 30%, para efeitos de implantação de lotes para edificações, praças, equipamentos comunitários e vias de circulação;

… **suprimido**

V - em terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde.

Parágrafo único - As faixas *non aedificandi* poderão ser utilizadas como vias de trânsito desde que para isso haja autorização específica do órgão competente, gestor da rodovia contígua.

Art. 3º - O interessado em realizar um parcelamento na modalidade de loteamento aberto ou fechado deverá requerer à Prefeitura o fornecimento das diretrizes básicas a serem obedecidas na elaboração do projeto geométrico e dos projetos complementares de infraestrutura, anexando ao requerimento os seguintes documentos:

I - título de propriedade do terreno devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

II - autorização formal do proprietário do terreno ao loteador ou empreendedor, se for o caso;

III - memorial descritivo do terreno, contendo denominação, área, distância, azimutes e confrontações;

IV - levantamento planialtimétrico, em coordenadas UTM no Datum oficial do Sistema Geodésico Brasileiro, da área a ser loteada, em arquivo digital acompanhado de duas vias impressas em pranchas na escala 1:1000, contendo informações sobre:

a) curvas de nível, metro a metro;

b) situação do terreno em relação aos confrontantes, materializando suas divisas e descrevendo suas características;

c) cursos d'água, nascentes, áreas de preservação permanente, matas, áreas alagadiças, vias de comunicação, edificações, postes e redes elétricas, adutoras e demais informações que possam descrever o terreno;

d) arruamentos e equipamentos urbanos existentes nas áreas contíguas até uma distância mínima de 300 metros de seu contorno;

e) situação da área a lotear na planta oficial da cidade na escala mínima de 1:10.000.

V - mapa de isodeclividade em coordenadas UTM no Datum oficial do Sistema Geodésico Brasileiro na escala 1:1000, em arquivo digital acompanhado de duas vias impressas, demonstrando áreas de inclinação entre 0 a 10% na cor branca, entre 10% e 20% na cor amarela, entre 20% e 30% na cor laranja, acima de 30% na cor vermelha.

§1º - A critério do empreendedor, poderá ser apresentado um anteprojeto do loteamento aberto ou fechado com o lançamento de vias, quadras, praças e áreas verdes.

§2º - As pranchas a que se refere o inciso IV deste artigo deverão seguir as normas da ABNT, não excedendo o formato A-0 (841mm x 1.189mm).

§3º - Para os terrenos de maior dimensão que demandarem maior número de pranchas, deverá o empreendedor apresentar uma prancha em escala reduzida, que contenha toda a área.

Art. 4º - A Prefeitura fornecerá ao interessado as diretrizes básicas que deverão orientar o projeto de parcelamento, as quais versarão sobre os seguintes aspectos:

I - sistema viário, com indicação da hierarquia viária e de sua interligação com o sistema viário contíguo, bem como com a determinação do tipo de pavimentação a ser executada pelo empreendedor em cada uma das vias do loteamento;

II - infraestrutura mínima, a ser implantada pelo empreendedor, conforme artigo 19 desta lei;

III - indicação prévia das áreas a serem transferidas ao Município destinadas às vias públicas, a equipamentos comunitários e a áreas verdes;

IV - medidas especiais a serem adotadas para proteção de áreas de preservação permanente, conforme determinações legais vigentes;

V - definição das áreas impróprias ao parcelamento, descritas no art. 2º desta lei;

VI - atendimento à legislação ambiental de regência;

VII - determinação de um prazo máximo de até 24 meses, a partir da aprovação preliminar do loteamento, para execução das obras pelo empreendedor.

Art. 5º - As diretrizes a que se referem os incisos I, III, IV e V do artigo anterior e as restrições ao parcelamento estabelecidas pelas autoridades competentes deverão ser esboçadas em plantas que contenham identificação das características naturais e de outras características da área a parcelar, de modo a permitir clara compreensão das respectivas diretrizes.

Parágrafo único - As diretrizes a que se referem os incisos II, VI e VII do artigo anterior serão formalizadas, em duas vias, sendo uma destinada ao empreendedor e outra arquivada ao processo administrativo.

Art. 6º - Para aprovação de projeto de loteamento aberto ou fechado, o empreendedor deverá apresentar os seguintes documentos:

I - as diretrizes básicas a que se referem os arts. 3º a 5º desta lei, fornecidas pela Prefeitura de Pará de Minas;

II - certidão negativa de ônus reais sobre o imóvel, fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

III - certidão negativa expedida pelo Cartório de Distribuição, atestando que o proprietário não tem ação ajuizada incidente sobre o terreno a ser loteado;

IV - autorização formal do proprietário, se for o caso, ao loteador ou empreendedor, devidamente reconhecida em cartório próprio;

V - certidão negativa de tributos municipais referente ao terreno a ser loteado;

VI - atestados emitidos pelas concessionárias de serviços de abastecimento de água e coleta de esgoto sanitário, energia elétrica, transporte coletivo e coleta de lixo, garantindo a prestação desses serviços a partir da implantação do loteamento;

VII - licenciamento ambiental emitido pelo COPAM – Conselho Estadual de Política Ambiental – e pelo conselho municipal responsável pelo meio ambiente;

VIII - projeto geométrico do loteamento, em arquivo digital, incluindo duas vias impressas em pranchas na escala 1:1000, em coordenadas UTM no Datum oficial do Sistema Geodésico Brasileiro, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART – expedida pelo CREA, contendo:

a) planta do imóvel com indicações de dimensões, divisas, curvas de nível metro a metro, orientação magnética, indicação dos cursos d'água, nascentes, áreas de preservação permanente, construções existentes, vias e arruamentos contíguos e adjacentes ao perímetro do terreno, com indicações das distâncias;

b) subdivisão do terreno em quadras e lotes com as respectivas dimensões e numeração;

c) sistema de vias com a respectiva hierarquia;

d) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças, indicando as inclinações em percentual, trecho a trecho;

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

f) dimensões lineares e angulares do projeto, especificando-se raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias.

IX - memorial descritivo contendo a descrição de cada lote, área verde, área de preservação permanente, praças, áreas remanescentes e outras, com as respectivas dimensões e confrontações, e indicação das áreas e lotes que passarão ao domínio público no ato de registro do loteamento;

X - cronograma físico das obras a serem realizadas pelo empreendedor com prazo máximo definido nas diretrizes básicas;

XI - termo de compromisso assumindo o prazo determinado no cronograma físico apresentado para conclusão das obras de implantação do loteamento.

Art. 7º - Mediante a apresentação dos documentos constantes no art. 6º por parte do empreendedor, o corpo técnico da Prefeitura Municipal de Pará de Minas irá analisá-los e, tendo sido preenchidos todos os requisitos, emitirá laudo e se responsabilizará pelas informações dele constantes.

§1º - Após o procedimento descrito no *caput*, o projeto receberá aprovação preliminar com validade de 6 (seis) meses.

§2º - A análise dos documentos ficará sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Planejamento, da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e da Procuradoria Geral do Município.

Art. 8º - Para que o empreendedor execute as obras de implantação do loteamento, deverão ser apresentados à Secretaria Municipal de Planejamento o termo de aprovação preliminar e os seguintes projetos complementares:

I - projeto de eletrificação pública;

II - projeto do sistema de abastecimento de água;

III - projeto do sistema de esgotamento sanitário;

IV - projeto do sistema de drenagem pluvial, capaz de atender ao loteamento, minimizando-se o risco de inundações ou precipitações de água nas vias;

V - projeto de pavimentação ambientalmente sustentável;

VI - projeto de contenções de encostas, proteções de taludes e aterros, quando for o caso;

VII - projeto de obras de artes especiais tais como pontes, passarelas e outras, quando for o caso;

VIII - projeto de construção de edificações e estruturas tais como portarias, muros e outras, quando for o caso;

IX - projeto de terraplenagem, com indicação de cortes e aterros, anexando a autorização expedida pelo órgão competente;

X - projeto ambiental, demonstrando as supressões vegetais, recomposições, revegetações, preservações de áreas verdes e permanentes, anexando a (s) autorização (ões) para cortes de árvores e supressões vegetais expedida (s) pelos órgãos ambientais competentes, bem como detalhamentos, dimensionamento de praças, parques, represas ou outros itens de cunho ambiental.

§1º – Os projetos a que se referem os incisos I a X deste artigo deverão:

a) estar de acordo com as normas técnicas da ABNT e da concessionária de serviços públicos, quando for o caso;

b) ser elaborados por profissionais devidamente habilitados;

c) estar acompanhados de Anotação de Responsabilidade Técnica expedida pelo CREA.

§2º - Deverá ser apresentada planilha de custos dos investimentos a serem realizados em decorrência das obras propostas no projeto ambiental disposto no inciso X deste artigo, garantindo-se a destinação do mínimo de 1% (um por cento) do valor total estimado de todos os lotes do empreendimento para investimentos em obras e projetos voltados para a preservação ambiental no loteamento.

§3º – O valor de todos os lotes do empreendimento será definido e declarado pela Secretaria Municipal da Fazenda, por meio de sua Comissão Permanente de Avaliações, com a emissão de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), e a declaração deverá ser solicitada pelo empreendedor à referida comissão e anexada ao projeto ambiental.

Art. 9º - A critério da administração municipal, as obras de implantação do loteamento poderão ser vistoriadas e fiscalizadas por técnicos escalados por ela para verificar os trabalhos *in loco*, promovendo a elaboração de relatórios circunstanciados, de eventuais notificações ao empreendedor e determinando embargos em casos de descumprimento às normas técnicas e ao projeto aprovado.

§1º - O prazo para conclusão das obras de implantação do loteamento é aquele definido no termo de compromisso elencado no inciso XI do art. 6º desta lei.

§2º - Findo o prazo estipulado para conclusão das obras de implantação do loteamento e não tendo elas sido concluídas, a administração municipal cassará o alvará e, nesta hipótese, para reiniciar as obras, será exigido do empreendedor a apresentação de nova documentação atualizada, conforme os incisos previstos no art. 6º desta lei, **salvo caso fortuito, situação em que poderá ser usada a mesma documentação.**

§3º - Em nenhuma hipótese poderão ser comercializados por qualquer instrumento de promessa ou efetivações de venda qualquer área ou lote do projeto sem que tenham sido concluídas pelo empreendedor e aprovadas pela administração municipal as obras do loteamento aberto ou fechado, cabendo à administração municipal a fiscalização, a notificação, a autuação, o embargo e denúncia ao Ministério Público, quando apurado fato dessa natureza.

§4º - O poder público municipal e as concessionárias de serviço público deverão ter acesso ao interior dos loteamentos fechados, independentemente de prévia autorização, desde que devidamente identificados.

Art. 10 - Fica autorizado o Município de Pará de Minas a conferir, na forma de Concessão Administrativa de Uso, em caráter gratuito e a título precário, autorização para implantação de loteamentos fechados.

§1º - A Concessão Administrativa de Uso será feita por meio do Termo de Concessão Administrativa de Uso para Loteamentos Fechados, conforme minuta prevista no ANEXO I desta lei, e deverá abranger os logradouros ou vias de circulação, as áreas livres de uso público, áreas não edificáveis, áreas de preservação permanente e outras que porventura existirem.

§2º - A Concessão Administrativa de Uso será em favor do empreendedor ou da associação dos moradores, que deverá contar com no mínimo 51% (cinquenta e um por cento) dos proprietários dos lotes do loteamento, e terá vigência determinada.

§3º - O empreendedor poderá transferir a Concessão Administrativa de Uso para a associação dos moradores após promover as transferências dos lotes para os

adquirentes e quando ela contar com no mínimo 51% (cinquenta e um por cento) dos proprietários dos lotes do loteamento.

§4º - A concessão pública acima referida tem por objetivo possibilitar o parcelamento na forma de loteamento fechado previsto no art. 1º desta lei.

§5º - Como contrapartida da concessão pública prevista neste artigo, nos loteamentos fechados os serviços de coleta de lixo e de manutenção e conservação do loteamento serão realizados e custeados pelos proprietários, sob responsabilidade da associação de moradores.

Art. 11 - A extinção ou dissolução da entidade concessionária, a alteração da destinação de uso de qualquer bem público concedido e o descumprimento de qualquer uma das cláusulas estabelecidas no Termo de Concessão Administrativa de Uso, conforme minuta constante no Anexo I desta lei implicarão na automática extinção da concessão, revertendo, no mesmo ato, ao Município, os bens públicos concedidos.

§1º - Nos bens públicos dados em concessão, poderão ser feitas benfeitorias e melhorias, sempre às expensas da concessionária e mediante autorização por escrito da concedente.

§2º - Havendo sido realizadas melhorias ou benfeitorias nos bens concedidos, independentemente de autorização, estas melhorias serão incorporadas ao patrimônio público do Município sem qualquer indenização à concessionária.

§3º - Extinguir-se-á a concessão, total ou parcialmente, quando houver interesse público relevante que determine a necessidade de liberação da via pública ao livre tráfego de veículos e pedestres.

Art. 12 - Concluídas as obras de implantação do loteamento aberto ou fechado, o empreendedor requererá à Prefeitura de Pará de Minas a Certidão de Conclusão das Obras do loteamento.

§1º - **A Certidão de Conclusão das Obras do loteamento será expedida pelo corpo técnico da Prefeitura Municipal de Pará de Minas que, após**

verificação *in loco* e apresentação dos documentos relacionados nos seguintes incisos I e II, emitirá laudo e se responsabilizará pelas informações dele constantes:

I - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART de execução referentes aos projetos descritos nos incisos I a X do art. 8º desta lei;

II - Termo de Garantia mínima de 5 (cinco) anos contados a partir da conclusão das obras do loteamento aberto ou fechado, emitido pelo empreendedor, comprometendo-se a se responsabilizar pelo correto funcionamento, pela durabilidade, solidez e qualidade referentes a drenagem pluvial, pavimentação, estruturas de contenção, obras de arte, terraplenagem e aterros relativos ao loteamento.

§2º - Após a emissão da Certidão de Conclusão das Obras do Loteamento, a administração pública terá o prazo de 30 (trinta) dias para expedir o Decreto de Aprovação do Loteamento.

Art. 13 - O interessado em realizar um parcelamento na modalidade de desmembramento deverá protocolar requerimento na Prefeitura de Pará de Minas, contendo:

I - título de propriedade do terreno devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

II - autorização formal do proprietário do terreno ao empreendedor, se for o caso, devidamente reconhecida em cartório próprio;

III - certidão negativa de ônus reais sobre o imóvel, fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

IV - certidão negativa expedida pelo Cartório de Distribuição, atestando que o proprietário não tem ação ajuizada incidente sobre o terreno a ser desmembrado.

V - certidão negativa de tributos municipais referente ao terreno a ser desmembrado;

VI - projeto detalhado do terreno que se pretende desmembrar, em arquivo digital, incluindo duas vias impressas, em coordenadas UTM no Datum oficial do Sistema Geodésico Brasileiro, acompanhado de ART expedida pelo CREA, contendo:

a) planta de situação atual do terreno com indicação de dimensões, divisas e vias existentes;

b) memorial descritivo do terreno;

c) planta detalhada do desmembramento, com a situação proposta, contendo a descrição, as dimensões e a numeração de cada lote;

d) memorial descritivo de cada lote proveniente do desmembramento, descrevendo suas confrontações, dimensões e numeração.

Art. 14 - Mediante a apresentação pelo empreendedor dos documentos constantes no art. 13 desta lei, a Secretaria Municipal de Planejamento procederá à análise da documentação e dos projetos apresentados e, desde que atendidos todos os requisitos específicos previstos nesta lei, o projeto de desmembramento receberá a aprovação do setor competente, sendo após expedido decreto de desmembramento, nos estritos termos da legislação de regência.

Parágrafo único – No desmembramento de glebas urbanas em que forem originados mais de 20 (vinte) lotes, deverão ser destacados 5% (cinco por cento) do total da gleba, que deverão ser transferidos ao Patrimônio Público Municipal na qualidade de equipamentos públicos e comunitários, desprezada a fração de lote, observados em todos os casos a área mínima de lotes delineada no art. 16 desta lei.

Art. 15 – Dois ou mais lotes contíguos, inseridos no perímetro urbano do município, poderão ser unificados mediante requerimento do proprietário acompanhado de:

I - projeto planialtimétrico, com situação atual e proposta, incluindo ART do CREA;

II - registro imobiliário atualizado dos imóveis;

III - certidão negativa de ônus do Cartório de Registros de Imóveis da Comarca;

IV - certidão negativa de feitos judiciais expedida pelo Poder Judiciário da Comarca;

V - documentos pessoais do requerente e demais documentos pertinentes a critério do Poder Executivo Municipal, observadas as disposições de regência da lei federal que dispõe sobre os registros públicos.

Art. 16 - Os lotes de terreno parcelados por loteamento aberto ou fechado ou por desmembramento terão área mínima de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e testada mínima de 12 (doze) metros.

Parágrafo único - Nos casos de desmembramento, poderá o Município aprovar lotes com área e testada equivalentes à área e testada dos lotes contíguos ou adjacentes ao terreno objeto do desmembramento.

Art. 17 - Os loteamentos abertos ou fechados destinados à implantação de conjuntos habitacionais populares horizontais deverão atender aos seguintes requisitos:

I - lotes com área mínima de 240,00 m² (duzentos e quarenta metros quadrados) e testada mínima de 12 (doze) metros;

II - em cada lote deverá ser edificada uma única moradia, cujo projeto deverá atender às exigências do Código de Obras do Município e demais legislações de regência;

§1º - A emissão da Certidão de Conclusão das Obras de Loteamento Aberto ou Fechado, por parte da Administração Municipal, estará condicionada à conclusão de todas as unidades previstas no projeto de loteamento aberto ou fechado.

§2º À critério do empreendedor, os lotes de esquina poderão ficar vagos, sem que seja obrigatória a edificação nestes lotes, e neste caso a área máxima destes lotes não poderá exceder a 700m² (setecentos metros quadrados).

Art. 18 - Os loteamentos abertos ou fechados destinados à implantação de conjuntos habitacionais populares verticais deverão atender aos seguintes requisitos:

I - lotes com área mínima de 300,00 m² (trezentos metros quadrados) e testada mínima de 12 (doze) metros.

II - em cada lote deverá ser edificado um edifício, cujo projeto deverá atender às exigências do Código de Obras do Município e demais legislações de regência.

§1º - A emissão da Certidão de Conclusão das Obras de Loteamento Aberto ou Fechado, por parte da Administração Municipal, estará condicionada à conclusão de todas as unidades previstas no projeto de loteamento aberto ou fechado.

§2º À critério do empreendedor, os lotes de esquina poderão ficar vagos, sem que seja obrigatória a edificação nestes lotes, e neste caso, a área máxima destes lotes não poderá exceder a 700m² (setecentos metros quadrados).

Art. 19 - A realização das obras de infraestrutura, de cortes e aterros em loteamentos abertos ou fechados na zona urbana da cidade, bem como nos distritos e povoados, observarão as seguintes disposições:

I - abertura no greide adequado das vias de circulação e sua completa pavimentação e construção de meios-fios em toda a sua extensão, s**endo vedada a pavimentação sob a forma de solo batido ou compactado;**

II - redes de esgotamento sanitário e escoamento pluvial, com os devidos pontos de acesso e bocas de lobo, conforme os projetos apresentados;

III - rede de fornecimento de energia elétrica e iluminação, conforme os projetos apresentados;

IV - rede de abastecimento de água, conforme projetos apresentados;

V - construção de praça ou praças em espaços definidos no projeto do loteamento aberto ou fechado, atendidas as determinações das diretrizes básicas, com área mínima total de 2,5% da área total do loteamento aberto ou fechado;

VI - pontes, galerias, muralhas, arrimos, canais e outras obras de arte, conforme as determinações dos projetos apresentados;

VII - plantio de mudas de árvore com altura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), de espécies relacionadas pelo órgão municipal responsável pelo meio ambiente do Município, na proporção de 1 (uma) unidade a cada 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados) de área total do empreendimento em área de passeios públicos,

afastadas no mínimo 12 metros de esquinas ou canteiros centrais de avenidas ou praças, conforme localização prevista no projeto ambiental a que se refere o inciso X do art. 8º;

VIII - nos loteamentos fechados, externamente ao muro ou cerca, os loteamentos deverão ser dotados de uma via cuja tipologia será definida nas diretrizes básicas, circundando todo o perímetro da área loteada, salvo se já houver a integração das vias internas com as vias externas contíguas do mesmo loteamento;

IX - os cortes e os aterros nas aberturas das vias, formando as quadras, não poderão exceder 5m (cinco metros) de altura;

X - as quadras terão comprimento máximo de 240 m (duzentos e quarenta metros) e largura máxima de 100m (cem metros).

Art. 20 - A aprovação dos loteamentos abertos ou fechados, tanto na área urbana do município quanto nos distritos e povoados, fica condicionada à transferência para o Patrimônio Público Municipal de parte da área total do empreendimento, assim definida e destinada:

I – mínimo de 10% (dez por cento) para praças, jardins, canteiros centrais de avenidas e parques ambientais, **vedada a transferência para o Patrimônio Público Municipal de áreas com inclinação acima de 30% (trinta por cento).**

II - mínimo de 5% (cinco por cento) para equipamentos públicos e comunitários, além de todas as vias de circulação constantes no projeto.

Parágrafo único - As áreas destinadas a equipamentos públicos e comunitários nos loteamentos fechados deverão se localizar em área não circundada pelos muros de fechamento do loteamento, de forma a propiciar o acesso da população dos loteamentos circunvizinhos sem que seja necessário adentrar nas vias internas do loteamento fechado.

Art. 21 - A aprovação de distritos industriais e/ou empresariais deverá observar todas as exigências desta Lei, à exceção do disposto no inciso V do art. 19 e no *caput* do art. 20.

Art. 22 - Nos decretos de aprovação de novos loteamentos, o poder público municipal definirá, com base nos critérios de zoneamento urbano do município, as categorias dos logradouros quanto à sua classificação como zona residencial, comercial mista ou comercial.

Art. 23 - A aprovação de chacreamentos no Município de Pará de Minas deverá observar as mesmas exigências dos artigos 3º, 4º, 5º e 6º, ressalvado o inciso VI do artigo 6º desta Lei.

§1º - Quando se tratar de terreno rural, o projeto de chacreamento deverá ter a aprovação do INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária.

§2º - A área mínima permitida para cada chácara é de 5.000m² (cinco mil metros quadrados), com frente mínima de 50 metros, não sendo permitidos desmembramentos que resultem em áreas inferiores às definidas neste parágrafo.

Art. 24 - Qualquer parcelamento em terreno rural do município de Pará de Minas estará sujeito à aprovação do INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária.

Art. 25 - Fica vedado o parcelamento do solo na área adjacente à Penitenciária Pio Canedo, num raio de 1.500,00m, partindo do ponto central de seu terreno, resguardados os parcelamentos e usos já existentes nesse local, podendo haver novos parcelamentos em glebas nunca inferiores a 5.000,00 m², para usos específicos, evitando a concentração habitacional no entorno daquela instituição correcional.

Art. 26 - Ficam classificadas as vias de tráfego conforme a seguinte hierarquia:

I - via arterial ou expressa: são as que se destinam a um fluxo rápido de tráfego com percursos longos;

II - via coletora: são as que interligam as vias arteriais às vias locais ou vice-versa;

III - via local: são as que se destinam a um fluxo lento de tráfego, com pequenos percursos;

IV - via de pedestres ou calçadão: são as que se destinam exclusivamente ao tráfego de pedestres, com trânsito de veículos restrito e normatizado quanto a utilização e horários.

V - via de passagem de pedestres: uso restrito aos pedestres.

Parágrafo único - As vias de pedestres e de passagens de pedestres terão comprimento máximo de 100,00m (cem metros) e são consideradas ruas confinantes, e nenhum lote ou edificação terá frente para essas vias.

Art. 27 - Caberá à Municipalidade a definição de hierarquia viária a ser adotada no loteamento aberto ou fechado, sendo fornecida essa definição nas diretrizes básicas, citadas no art. 4º desta lei.

Art. 28 - A largura mínima das vias de tráfego será a seguinte:

I - via arterial ou expressa: 31 metros, com canteiro central devidamente arborizado, de 5 metros de largura, provido de passeios com larguras mínimas de 1,50 metro de cada lado e 2 (duas) vias de tráfego de veículos.

II - As demais vias, bem como a arterial, seguem o disposto na tabela a seguir:

Tipologia Viária	Largura total da via	Passeios Laterais	Canteiro Central	Passeios do Canteiro Central	Observações
Arterial ou Expressa	31,00 metros	3,00 metros	5,00 metros	1,50 metros	Canteiros centrais e passeios arborizados conforme definições nas diretrizes básicas
Coletora	19,00 metros	3,00 metros	-	-	
Local	16,00 metros	3,00 metros	-	-	
Pedestre (Calçadão)	8,00 metros	Toda a largura da via	-	-	
Passagem de Pedestre	4,00 metros	Toda a largura da via	-	-	

Art. 29 - A declividade máxima permitida para as vias será de 15% em qualquer de seus trechos, e a declividade mínima será de 1,5%.

§1º - Em casos excepcionais, para atender à interligação entre vias, a inclinação poderá ser de até 18%, restringindo seu comprimento máximo em 24 metros por quadra.

Art. 30 – As edificações ou conjuntos de edificações de um ou mais pavimentos construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, na forma definida na Lei Federal 4591/1964 e pelas alterações que sobrevierem, somente poderão ser empreendidas em áreas previamente aprovadas como loteamento ou nelas inseridas, na forma definida na legislação federal de regência e nas disposições específicas do Plano Diretor do Município.

Art. 31 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 32 – Revogam-se as disposições em contrário, especialmente os artigos 38 a 56 da Lei Municipal nº 4658/2006 (PLANO DIRETOR MUNICIPAL).

Art. 33 – Integra esta Lei:

Anexo I, Termo de Concessão Administrativa de Uso para Loteamentos Fechados.

Pará de Minas, 4 de julho de 2012.

EDSON TEODORO DA SILVA
Secretário Municipal de Gestão Pública

JOSÉ PORFÍRIO DE OLIVEIRA FILHO
Prefeito Municipal

ANEXO I

TERMO DE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO PARA LOTEAMENTOS FECHADOS

Pelo presente instrumento, o Município de Pará de Minas, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, inscrita no CNPJ nº. 18.313.817/0001-85, doravante denominado CONCEDENTE, com sede na Praça Afonso Pena, 30 – Centro, nesta cidade de Pará de Minas – MG, neste ato representado por seu Prefeito Municipal, Sr. _____, portador da Cédula de Identidade / RG nº. _____ e inscrito no CPF/MF nº. _____, residente e domiciliado na _____, nº. _____, confere na forma de Concessão Administrativa de Uso ao(s)/a(s) _____, doravante denominada CESSIONÁRIA, com sede na _____ , nº. ____, Município _____, Estado de _____, inscrita no CNPJ sob nº _____, neste ato representada por _____, portador da Cédula de Identidade / RG nº _____ e inscrito no CPF/MF sob nº _____, o fechamento, utilização e vigilância exclusiva/particular do parcelamento denominado "_____", inserido na Zona Urbana do Município de Pará de Minas, na forma da legislação de regência, obedecidas as seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA: O CONCEDENTE autoriza a CESSIONÁRIA a controlar o acesso e a utilização dos logradouros ou vias de circulação, bem como as áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, porventura definidos internamente ao perímetro do loteamento fechado nomeado _____, aprovado pelo Decreto Municipal _____, conforme processo administrativo n.º _____ , conforme autorização contida no artigo _____ do Plano Diretor Municipal.

CLÁUSULA SEGUNDA: A presente Concessão Administrativa de Uso terá vigência de 10 (dez) anos, em caráter gratuito e a título precário, não gerando qualquer privilégio a/ao CESSIONÁRIO ou prerrogativa contra o CONCEDENTE, restando assegurado o livre acesso da população as áreas, equipamentos públicos e comunitários, bem como vias de circulação existentes no loteamento, mediante controle de acesso.

CLÁUSULA TERCEIRA: O presente Termo poderá ser rescindido por qualquer uma das partes, em especial por motivo de "relevante interesse público", sendo

que, a parte que resolver rescindi-lo deverá enviar um aviso escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data da efetiva rescisão.

CLÁUSULA QUARTA: A CESSIONÁRIA se obriga à manutenção e conservação de todas as áreas, logradouros e vias de circulação, bem como dos equipamentos públicos e comunitários existentes dentro do perímetro do lotamento fechado; permitindo ainda o acesso dos veículos e funcionários das concessionárias dos serviços públicos essenciais (água, energia elétrica, limpeza pública etc); promovendo mais a manutenção, identificação e cercamento das Áreas de Preservação Permanente; arborização das vias existentes, fornecimento e instalação de placas de nomenclatura dos logradouros públicos, conforme padrão e diretrizes informadas previamente pelo Poder Público Municipal; garantindo, sempre que solicitado, o acesso de qualquer representante do Poder Público Municipal, cumprindo finalmente todas as normas e diretrizes contidas no Plano Diretor Municipal e legislação correlata.

CLÁUSULA QUINTA: Todas as obrigações assumidas no presente Termo são de inteira e exclusiva responsabilidade da CESSIONÁRIA, devendo ser adimplidos as suas expensas.

CLÁUSULA SEXTA: A CESSIONÁRIA poderá, a fim de dar cumprimento às obrigações assumidas perante ao CONCEDENTE, pormenorizadamente descritas no presente Termo, e sob sua exclusiva responsabilidade, promover a contratação de terceiros para o cumprimento das referidas obrigações.

CLÁUSULA SÉTIMA: A CESSIONÁRIA se obriga a proceder o fechamento do "_____", na forma definida pelo Plano Diretor Municipal, bem como, a instalação de portaria de acesso controlado, de conformidade com as diretrizes informadas pelo Poder Público Municipal.

CLÁUSULA OITAVA: As edificações pertencentes ao Loteamento "_____" deverão atender às exigências urbanísticas previstas no Plano Diretor Municipal, Código de Obras e demais leis pertinentes, sem prejuízo das restrições estabelecidas pelo CONCEDENTE, na forma da Lei.

CLÁUSULA NONA: A presente concessão não isenta a CESSIONÁRIA ou aos eventuais proprietários/moradores do pagamento de todos tributos Municipais, Estaduais e Federais cabíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA: A CESSIONÁRIA, com a assinatura do presente Termo, manifesta o seu acordo expresso com as condições nele estabelecidas, devendo cumpri-lo na íntegra sob pena de rescisão sumária.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: As partes elegem o Foro de Pará de Minas, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões emergentes deste Termo de Concessão, ou que dele decorram.

E POR ESTAREM AS PARTES JUSTAS E COMPROMISSADAS, FIRMAM O PRESENTE INSTRUMENTO, EM 2 (DUAS) VIAS DE IGUAL TEOR E FORMA, PARA SEUS REPRESENTANTES, NA PRESENÇA DE DUAS TESTEMUNHAS ABAIXO.

Prefeitura Municipal de Pará de Minas, MG, em ____ de _____ de _____.

_____ Prefeito Municipal

_____ Cessionária(o)

Testemunhas:

1. _____
Nome:
CPF:

2. _____
Nome:
CPF: