

LEI Nº 251, DE 29 DE JUNHO DE 2005.

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE FORMOSO (MG)

Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
Dispositivos Preliminares

Art.1º. O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Art.2º. O parcelamento do solo urbano será feito mediante loteamento, desmembramento, observadas as disposições desta Lei e da legislação estadual e federal pertinentes.

§ 1º. Considera-se loteamento a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º. Considera-se desmembramento a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, bem como de lotes para a formação de novos lotes, desde de que mantenham as dimensões mínimas estabelecidas nesta Lei, com aproveitamentos do sistema viário existente e registrado, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento ou modificação dos já existentes.

§ 3º os desmembramentos com aproveitamento do sistema viário existente, não poderão exceder a 10 (dez) lotes com dimensões e áreas atendendo o mínimo estabelecido por esta Lei.

§ 3º Considera-se remembramento a união de dois ou mais lotes para formar um único lote.

Art.3º. Todo parcelamento do solo urbano dentro do território municipal deverá ser submetido a aprovação do órgão responsável pelo planejamento urbano da Prefeitura Municipal de Formoso, obedecidas as diretrizes desta Lei e da lei de zoneamento urbano.

Art.4º. Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, em zonas urbanas, assim definidas na Lei do Perímetro Urbano.

§ 1º. Na zona Rural somente será admitido o parcelamento do solo para a implantação de algum equipamento compatível com o uso previsto para a zona, após

análise do órgão responsável pela aprovação e liberação de projetos do Município e anuência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

§ 2º. Os parcelamentos, referidos no *caput* deste artigo, constituirão as zonas de expansão urbana do município.

Art. 5º. Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas, de acordo com as normas vigentes;

II - nas nascentes, mesmo os chamados “olhos d’ água”, seja qual for a sua situação topográfica;

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

IV - nas partes dos terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas contidas na Lei de Zoneamento Urbano;

V - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo a municipalidade exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;

VI - em terrenos situados em áreas de preservação florestal ecológica;

VII - em terrenos contendo jazidas, verificadas ou presumíveis, de minério, pedreiras, depósito de minerais ou líquidos de valor industrial;

VIII - em fundos de vales essenciais para o escoamento natural das águas, a critério do órgão competente da municipalidade;

IX - ao longo das águas correntes e dormentes numa faixa de 15 (quinze) metros de cada lado da margem, sendo esta faixa *non aedificandi*.

X - em terrenos onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção.

Art.6º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos, quando a área situa-se em Zona Urbana e no máximo a 1000 m (mil metros) dos seguintes melhoramentos construídos ou mantidos pelo Poder Público:

I - via pavimentada;

II - sistema de abastecimento d’ água;

III - rede de energia elétrica;

IV - atendimento por escola de ensino fundamental;

V - ponto de atendimento por transporte coletivo;

VI - unidade de saúde

VII - Centro Comunitário.

Art.7º. Somente será permitida a transformação de gleba de uso rural em zona urbana, quando a área pretendida atender as seguintes condições:

I - tenha a sua face maior contígua a área de Zona Urbana parcelada e com 50% dos lotes comercializados;

II - tenha sido recebido parecer favorável do órgão responsável pelo planejamento urbano do Município.

CAPITULO II

Dos Requisitos Urbanísticos

Art. 8º. Independente de outras disposição legais, os loteamentos, desmembramentos e remembramentos, deverão obedecer rigorosamente as disposições deste artigo e seus incisos:

I - o desenvolvimento da região como um todo e do local em particular;

II - a conservação dos pontos panorâmicos e da paisagem local;

III - a manutenção das áreas de preservação e do patrimônio natural tombado pelo Poder Público;

IV - só poderão ser loteadas glebas com acessos direto à via pública em boas condições de trafegabilidade, a critério da municipalidade;

V - nenhum loteamento será aprovado, inclusive os destinados a sítios de recreio, condomínios, industriais e populares, sem que o proprietário da gleba ceda à municipalidade, sem ônus para esta, a área necessária ao sistema viário, e mais 20% (vinte por cento) da área restante, que serão destinados, respectivamente: 10% (dez por cento) para Área Verde Vegetação e de 10% (dez por cento) para Área Verde de Lazer e/ou de Utilidade Pública;

VI - ao longo das redes de alta tensão e das ferrovias e dutos será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi*, de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

VII - os parcelamentos situados ao longo das rodovias federais, estaduais e municipais, deverão respeitar a faixa de domínio, conforme exigências dos órgãos competentes;

VIII - as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, conforme o Sistema Viário, e harmonizar-se com a topografia local;

IX - em nenhum caso as vias dos loteamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, somente podendo os cursos d' água serem canalizadas com prévia anuência da municipalidade e do órgão competente.

§ 1º. Caberá à municipalidade, através do seu órgão competente, indicar no projeto de loteamento a localização e a conformação da área a ser cedida nos termos do Inciso V.

§ 2º. Referente ao Inciso V, as áreas destinadas como Verde Vegetação ou Verde de Lazer, não serão permutáveis pela municipalidade e as de Utilidade Pública só poderão ser permutadas desde que forem para outro fim de interesse da comunidade onde se localiza o loteamento.

Art.9º. As áreas de Preservação Permanente, definidas no Zoneamento do Uso do Solo, como Zonas Especiais de Preservação, deverão ser convenientemente delimitadas e assegurada a sua destinação.

Art.10. Todo projeto de loteamento, deverá incorporar no seu traçado viário, os trechos que a municipalidade indicar, para assegurar a continuidade do sistema viário da cidade.

Art. 11. Todas as vias públicas constantes do loteamento deverão ser construídas pelo proprietário recebendo, no mínimo, meio-fio e sarjeta, rede de distribuição de água, rede de distribuição de energia elétrica, drenagem de águas superficiais, terraplanagem e arborização, de acordo com o respectivo projeto e as indicações dadas pelo órgão competente da municipalidade.

Art. 12. Os passeios para pedestres e canteiros centrais das vias de comunicação projetadas, terão suas larguras estipuladas para cada caso, respeitada a faixa de rodagem estabelecida, sendo a declividade transversal máxima dos passeios de 3% (três por cento) desde a testada até a linha do meio fio.

Art.13. No traçado das vias públicas o ângulo de intersecção não poderá ser inferior a 60º (sessenta graus).

Art.14. No caso de loteamentos, em cruzamentos das vias públicas, os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo com raio igual a 1/3 (um terço) da largura da rua.

Parágrafo único. No cruzamento de ruas com diferentes larguras o cálculo do raio deverá ser referido à de maior largura.

Art.15. A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números fornecidos pela municipalidade.

Art.16. As áreas e testadas mínimas dos lotes, além do disposto nos capítulos anteriores, obedecerão os seguintes critérios:

I - lotes com área mínima de 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e testada mínima de 12 m (doze metros), salvo maiores exigências da lei de Zoneamento de Uso do Solo.

II - lotes com área mínima de 300 m² (trezentos metros quadrados) e testada mínima de 12 m (doze metros) em loteamentos de interesse social, executados pelo Poder Público.

Art.17. Os lotes de esquina serão, no mínimo 20% (vinte por cento) maiores que o lote mínimo exigido e terão testada mínima de 15,00m (quinze metros) e 12,00 m (doze metros) para loteamentos de interesse social.

Parágrafo único. Para efeito da determinação da testada mínima, considerar-se-á sua dimensão até o ponto de intersecção das respectivas testadas.

Art.18. Os projetos de loteamentos, deverão obedecer as seguintes dimensões:

I - em áreas excessivamente acidentadas, serão permitidas rampas de 15% (quinze por cento), desde que não ultrapasse 1/3 da área arruada.

II - serão admitidos comprimentos de quadra superiores estabelecidos no inciso V, deste artigo, quando se tratar de loteamentos industriais, para a formação de sítios de recreio e para condomínios por unidades autônomas.

III - largura mínima da rua: 12 m (doze metros) ;

IV - largura mínima da faixa carroçável: 7m (sete metros);

V - as ruas sem saída, não poderão ultrapassar 180m (cento e oitenta metros) de comprimento, devendo obrigatoriamente conter em seu final, bolsão para retorno, com diâmetro mínimo de 20 m (vinte metros);

VI - rampa máxima da faixa carroçável: 12% (doze por cento);

VII - comprimento máximo da quadra: 180 m (cento oitenta metros);

§ 3º. Excetuam-se da exigência deste artigo os parcelamentos do solo que se integram ao Sistema Viário do Município.

CAPÍTULO III

Da Transição e Aprovação do Projeto de Loteamento

Art.19. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá certificar-se de sua viabilidade técnica e financeira, solicitando ao órgão competente da municipalidade que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, das áreas destinadas como Verde Vegetação ou Verde Lazer e as de Utilidade Pública.

§ 1º. O interessado apresentará ao órgão competente da municipalidade, requerimento, certidão atualizada expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, licença ambiental, e planta do imóvel, em 2 (duas) vias de igual teor e forma, contendo os seguintes requisitos:

I - planta de situação na escala 1: 10.000;

II - as divisas da gleba a ser loteada com indicação dos confrontantes;

III - as curvas de nível com eqüidistância de 1 m (um metro) em 1 m (um metro);

IV - a localização dos cursos de água, bosques, mananciais, e outras indicações topográficas de interesse;

V - a indicação dos arruamentos contíguos a todo perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas destinadas como Verde Vegetação ou verde de Lazer e as de Utilidade Pública, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, das construções existentes na gleba, com as respectivas amarrações às divisas da gleba a ser loteada.

§ 2º. A planta a que se refere o § 1º, deverá ser devidamente assinada pelo proprietário ou seu representante legal e por responsável técnico legalmente habilitado, com a indicação dos respectivos registros no Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia - CREA desta região e na municipalidade.

Art.20. O órgão competente da municipalidade indicará em planta, de acordo com as diretrizes de planejamento federal, estadual e municipal, o seguinte:

I - as ruas ou rodovias existentes ou projetadas que compõem o sistema viário do município, a serem respeitadas;

II - a indicação dos usos e dos índices urbanísticos;

III - as faixas "non aedificandi";

IV - a localização dos terrenos para a implantação de áreas destinadas como Verde Vegetação, Verde de Lazer e as de Utilidades Pública.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas na consulta de viabilidade, vigorarão pelo prazo máximo de 6 (seis) meses, contados do despacho final do órgão competente da municipalidade.

Art. 21. O requerente, deverá apresentar o anteprojeto de loteamento, ao órgão competente da municipalidade, em 2 (duas) vias de igual teor e forma, que deverá conter todas as exigências contidas na consulta de viabilidade, e mais as seguintes:

I - certidão de baixa no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA;

II - planta planimétrica da totalidade da gleba, em escala compatível com suas dimensões, a critério do órgão responsável pelo Planejamento Urbano do Município, contendo a orientação dos nortes magnético e verdadeiro e a proposta de divisão da gleba e lotes, com a definição das áreas públicas;

III - parecer e orçamento sobre a viabilidade de abastecimento de água emitido pela COPASA-MG;

IV - parecer e orçamento sobre a viabilidade de fornecimento de energia elétrica, emitido pela CEMIG;

V - orçamento de toda a terraplanagem a ser executada no loteamento.

Parágrafo único. Poderá ser exigida a extensão do levantamento altimétrico, além de uma ou mais divisas da área a ser loteada, até o talvegue ou divisor de água mais próximo, a critério do órgão competente da municipalidade.

Art. 22. Será devolvida aos requerentes uma via contendo as indicações das alterações julgadas necessárias por parte da municipalidade ou outros órgãos públicos interessados, de acordo com a Lei, a fim de que seja elaborado o projeto definitivo, ou novo anteprojeto, bem como a indicação da infra-estrutura urbana e arborização a serem utilizadas nas vias de circulação e áreas verdes.

§ 1º. O anteprojeto aprovado receberá a numeração oficial para identificação das ruas que deverão constar no projeto definitivo.

§ 2º. O órgão competente da municipalidade apresentará a localização e o número de lotes a serem caucionados.

§ 3º. A aprovação do anteprojeto com as diretrizes estabelecidas para o projeto definitivo terá validade por 6 (seis) meses.

Art. 23. Aprovado o anteprojeto, para a apresentação do projeto definitivo, o requerente deverá juntar a este, os seguintes elementos:

I - Os desenhos em 4 (quatro) cópias, mais uma em papel copiativo transparente, cujas pranchas deverão obedecer a normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT -, e conterão pelo menos:

a) planta do levantamento planialtimétrico da gleba em escala compatível com as dimensões, a critério do órgão responsável pelo Planejamento Urbano do Município, contendo o sistema viário proposto;

b) planta de situação do imóvel na escala 1:10000, contendo os equipamentos públicos e comunitários existentes num raio de 500 m (quinhentos metros), com as respectivas amarrações às divisas da gleba a ser loteada;

c) planta planimétrica com a subdivisão das quadras e destas em lotes, especificando as áreas de utilidade pública, áreas verdes e lotes caucionados, com as respectivas dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, arcos, pontos de tangência, ângulos centrais das vias e cotas de nível do projeto no eixo dos cruzamentos, em escala compatível com as dimensões da gleba, a critério do órgão responsável pelo Planejamento Urbano do Município;

d) indicação dos marcos de alinhamentos, curvas e de delimitação das áreas de Utilidade Pública e demais confrontações;

e) deverá constar ainda no projeto um resumo especificando:

1. área escriturada;
2. área loteada;
3. área destinada ao sistema viário;
4. área verde vegetação;
5. área verde de lazer;
6. área destinada a equipamentos públicos;
7. área remanescente;

II - projeto da rede de distribuição de água;

III - projeto da rede de distribuição de energia elétrica;

- IV - projeto de drenagens de águas superficiais;
- V - projeto de galerias de águas pluviais;
- VI - projeto dos perfis longitudinais e transversais de todas vias projetadas;
- VII - projeto de terraplanagem das ruas e de todo o loteamento, se necessário, a critério do órgão da municipalidade;
- VIII - projeto de arborização das vias de circulação e áreas verdes;
- IX - o órgão competente da municipalidade exigirá, além dos elementos acima, a apresentação de outros projetos, desenhos, cálculos, documentos e detalhes técnicos necessários para perfeita elucidação do projeto;
- X - memorial descritivo, em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, que deverá conter, pelo menos:
 - a) denominação do loteamento;
 - b) descrição sucinta do loteamento, incluindo as modificações da topografia existente, quando houver;
 - c) a indicação das áreas públicas, que passarão ao domínio do município, ato do registro do loteamento;
 - d) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existente no loteamento e adjacentes, num raio de 500 m (quinhentos metros), com as respectivas amarrações às divisas da gleba a ser loteada;
 - e) relação discriminativa das quadras e dos lotes com as respectivas áreas.
- XI - apresentar modelo do contrato de promessa de compra e venda, em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, de acordo com a Lei Federal e mais cláusulas, que especifiquem:
 - a) o compromisso do loteador quanto à execução das obras de infra-estrutura;
 - b) o prazo de execução da infra-estrutura, contido nesta Lei;
 - c) a possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, quando vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las mensalmente, de acordo com a Lei Federal;
 - d) o enquadramento do lote na Lei de Zoneamento do Uso do Solo, definindo a zona de uso.
- XII - certidões exigidas para o registro do parcelamento, conforme exigência do órgão competente;
- XIII - termo de compromisso de caução.

Art. 24. Os projetos dos equipamentos urbanos a serem executados pelo interessado, referentes aos projetos complementares, serão analisados e aprovados pelo órgão responsável pelo Planejamento Urbano do Município.

Art. 25. O órgão responsável pelo Planejamento Urbano do Município deverá obedecer os seguintes prazos:

- I - 30 (trinta) dias para definir as diretrizes na consulta de viabilidade, a partir da entrada do requerimento, devidamente protocolado;
- II - 45 (quarenta e cinco) dias para examinar o anteprojeto, a partir da entrada deste, devidamente protocolado;

III - 30 (trinta) dias para aprovação do projeto definitivo, a partir da entrada do mesmo, devidamente protocolado.

Parágrafo único. O órgão competente da municipalidade desobriga-se de cumprir os prazos contidos neste artigo, quando ocorrem motivos de casos fortuitos ou força maior.

CAPITULO IV

Do Projeto de Desmembramento e Remembramento

Art. 26. Para a aprovação do anteprojeto de desmembramento e/ou remembramento, o interessado apresentará requerimento ao órgão competente da municipalidade, acompanhado das certidões atualizadas, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis e da planta do imóvel a ser desmembrado e/ou remembrado, em escala compatível com suas dimensões, a critério do órgão responsável pelo Planejamento Urbano do Município, parcelamento, e da planta de situação, na escala 1:10.000

Art. 27. A aprovação do anteprojeto obedecerá todas as exigências dos capítulos I, II e III da presente Lei e das demais leis que compõe o zoneamento e urbano.

Parágrafo único. O anteprojeto terá validade por 6 (seis) meses, a partir da data de sua aprovação pela municipalidade.

Art.28. Aprovado o anteprojeto, o requerente apresentará o projeto definitivo, contendo os elementos especificados no artigo 24, mais:

I - os desenhos em 4 (quatro) cópias, mais uma em papel copiativo transparente, cujas plantas deverão obedecer à normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), contendo ainda o resumo das áreas;

II - relação discriminativa das áreas de escrituras, desmembradas ou remembradas, incorporadas ao Sistema Viário, e remanescentes;

III - certidão negativa de hipoteca do(s) imóvel(is) a ser(em) parcelado(s).

Art.29. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições exigidas para os projetos de loteamento.

CAPÍTULO V

Do Loteamento para a formação de Sítios de Recreio

Art.30. Considera-se loteamento para a formação de sítios de recreio, a subdivisão de imóvel, situado em perímetro urbano ou em área de expansão urbana, de proteção ambiental, de interesse paisagístico e de lazer, definidas pelo poder público através da lei de Zoneamento do Uso do Solo e que se destinarem a lazer e recreação.

Art.31. Os loteamentos para a formação de sítios de recreio estarão sujeitos, além das demais exigências contidas nesta Lei, aos seguintes requisitos:

- I - os lotes terão área mínima estabelecida na Lei de Zoneamento de Uso do Solo;
- II - os quarteirões terão dimensão máxima de 500 m, desde que esses não prejudiquem o sistema viário existente.

CAPÍTULO VI

Dos Loteamentos Populares

Art. 32. Considera-se loteamento popular aquele de interesse social, promovido pelo poder público.

Art. 33. O município implantará loteamento popular ou celebrará convênio para esse fim com órgãos federais ou estaduais.

Art. 34. Nos loteamentos populares os lotes terão área mínima de 300 m² (trezentos metros quadrados) e testada mínima de 12 m (doze metros).

Parágrafo único. Os lotes de esquina, serão no mínimo, 20% (vinte por cento) maiores e terão testada mínima de 12,00 (doze metros).

Art. 35. Os loteamentos populares deverão atender as exigências contidas nesta Lei.

CAPÍTULO VII

Dos Condomínios por Unidades Autônomas

Art.36. A instituição de condomínios por unidades autônomas instituído na forma do artigo 88, alíneas “a” e “b” da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, será procedida na forma desta lei e constituída de:

- I - condomínio por unidades autônomas, constituído por edificações térreas ou assobradadas, com características de habitação unifamiliar;
- II - condomínio por unidade autônomas, constituído por edificações de dois ou mais pavimentos, com características de habitação multifamiliar.

Art. 37. É vedado ao condomínio:

- I - ter área superior a 100.000m² (cem mil metros quadrados) a não ser quando apresentarem-se confinadas por obstáculo físico e que haja parecer favorável do órgão de planejamento;
- II - obstaculizar o sistema viário público existente ou projetado;
- III - ter fração ideal inferior ao lote mínimo estabelecido no art. 16, inciso I.

Art. 38. A metade da área destinada à verde vegetação, área verde de lazer e/ou de utilidade pública correspondente a 20% da área loteada, excluindo-se a área necessária ao Sistema Viário, deverá estar localizada fora dos limites da área condominal.

Art. 39. O Condomínio pode originar-se de reparcelamento ou de modificação de parcelamento.

Art. 40. Os parâmetros urbanísticos de cada unidade territorial privativa, deverão ser definidos juntamente com o parcelamento segundo os parâmetros anteriormente definidos na Lei 7166/96, parâmetros estes referentes ao coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilização, quota de terreno por unidade habitacional, taxa de ocupação, afastamentos laterais e de fundo, sendo que o cálculo de área de estacionamento deverá seguir a Lei do Zoneamento de Uso do Solo, considerando-se o número total de unidades previstas.

Art. 41. O acesso do sistema viário do Condomínio ao sistema viário público deverá ser feito através de um único ponto.

Art. 42. As vias internas de uso privativo deverão ter largura mínima de 12,00m (doze metros), e as demais características viárias definidas para o parcelamento.

Art. 43. Todas as unidades territoriais privativas, deverão ter frente para as vias internas do conjunto.

Art. 44. Deverão ser respeitados os padrões de urbanização estabelecidos para as demais categorias de parcelamento.

Art. 45. Os usos não residências nos Condomínios devem respeitar as normas ambientais e sanitárias vigentes, ficando alguma restrição ao uso a ser estabelecida através da análise do parcelamento ou de seu regimento interno.

Art. 46. Não podem os Cartórios de Registro de Imóveis proceder o registro de frações ideais do terreno com localização, numeração ou metragem certas, ou qualquer forma de instituição de Condomínio que caracteriza o LOTEAMENTO e DESMEMBRAMENTO oblíquo e irregular.

Art. 47. Toda a manutenção da infra-estrutura implantada no condomínio, será atribuída aos condôminos, devendo estar previsto no regimento interno do condomínio.

Art. 48. Na instituição de condomínio por unidades autônomas é obrigatória a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, rede de drenagem pluvial, sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários e obras de pavimentação e tratamento das áreas de uso comum.

Parágrafo único. É da responsabilidade exclusiva do incorporador a execução de todas as obras referidas neste artigo, constantes dos projetos aprovados, as quais serão fiscalizadas pelos órgãos técnicos municipais.

Art. 49. Quando as glebas de terreno, sobre os quais se pretende a instituição de condomínios por unidades autônomas, não forem servidas pelas redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos, devendo sua implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos submetidos à aprovação das empresas concessionárias de serviço público.

Art. 50. As obras relativas às edificações e instalações de uso comum deverão ser executadas, simultaneamente, com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

CAPÍTULO VIII

Dos Loteamentos Industriais

Art. 51. Aplica-se ao loteamento industrial o disposto nesta Lei, na Legislação Federal, especialmente na Lei 6803, de 2 de julho de 1980, na Legislação Estadual pertinente e disposições do Plano Diretor.

Art. 52. O Município, conforme a localização do empreendimento, o número de lotes industriais e o número de empregados previstos, poderá exigir a construção de escola, bem como o tratamento das áreas verdes, fornecendo ao proprietário do loteamento, o programa de necessidades.

§ 1º. A exigência de creche e seu dimensionamento obedecerão as normas regulamentadoras e demais legislações pertinentes do Ministério do Trabalho;

§ 2º. A exigência de escola e seu dimensionamento obedecerão as normas do órgão responsável pela educação no Município.

Art. 53. Os lotes e quarteirões terão como dimensões mínimas:

I - lotes com largura mínima de 20,00m (vinte metros) e área mínima de 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), conforme Lei de Zoneamento de Uso do Solo;

II - o quarteirão industrial poderá apresentar comprimento máximo de 400 m (quatrocentos metros).

Art. 54. As vias terão dimensões mínimas de 15 m (quinze metros) e rampa máxima na pista de rolamento de 8% (oito por cento).

CAPÍTULO IX

Do Registro do Loteamento, Desmembramento e Remembramento

Art. 55. Aprovado o projeto definitivo do loteamento, desmembramento ou remembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário, acompanhado de

toda documentação exigida pela Lei Federal, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, sendo que a partir deste, prescreve a aprovação.

Art. 56. Registrado o parcelamento, após os trâmites legais, o Oficial do Registro de Imóveis comunicará o seu registro à municipalidade, através de certidão, para efeitos de cadastro e mapeamento.

CAPÍTULO X

Da Execução e Entrega das Obras

Art. 57. Antes da aprovação do projeto de loteamento, o proprietário loteador assinará na Prefeitura Municipal um Termo de Compromisso, no qual constarão todas as obrigações que ele assumirá relativamente à urbanização da área, conforme Artigo 9º da presente Lei e serviços que se comprometerá a realizar, de acordo com o projeto aprovado pela municipalidade.

Parágrafo único. Fica obrigado ao proprietário requerente a não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lote, antes de concluídas as obras previstas neste artigo e cumpridas as demais obrigações impostas por Lei ou assumidas no Termo de Compromisso.

Art. 58. A execução das obras e serviços relacionados nos projetos, deverão ser concluídas às custas do proprietário, dentro de um prazo proporcional à área do loteamento, a critério do órgão competente da municipalidade, que não ultrapasse 2(dois) anos, a partir da data do registro, devendo ficar especificado no alvará de licença de implantação do loteamento.

Parágrafo único. O prazo estipulado no alvará de licença, poderá ser excepcionalmente prorrogado por 1(um) ano, a critério do órgão competente da municipalidade, sujeitando-se à adequação das normas em vigor.

Art. 59. Para garantia do cumprimento das obrigações assumidas pelo proprietário, de acordo com o Termo de Compromisso, este deverá dar em caução ao Município, um determinado número de lotes, com valor no mínimo igual ao montante das obras a serem executadas.

Parágrafo único. O valor dos lotes, para efeito deste artigo, será calculado pelo preço da gleba, sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

Art. 60. Findos os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços exigidos, a municipalidade executá-los-á, e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados, que se constituirão em bem público do município.

Art.61. Uma vez realizadas as obras e serviços exigidos, o órgão competente da municipalidade, a requerimento do interessado e após vistoria, liberará os lotes caucionados.

Art. 62. A liberação dos lotes caucionados será total ou por etapas, à medida que forem entregues as obras, de acordo com o Termo de Compromisso, e aceitas pela municipalidade, através de seu órgão competente.

Art. 63. Todas as obras e serviços exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo interessado, nas vias e praças públicas e nas áreas de usos institucionais, passarão a fazer parte integrante do patrimônio público, sem qualquer indenização.

CAPÍTULO XI

Da Fiscalização e Embargos

Art. 64. A fiscalização dos loteamentos será exercida em todas as etapas, desde as especificações de ordem técnica até as fases de execução e entrega das obras de infraestrutura.

Art. 65. O loteador deverá manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do ato de aprovação, no local da obra, para efeito de fiscalização.

Art. 66. Verificada a infração de qualquer dispositivo desta Lei, expedirá a municipalidade uma intimação ao proprietário e/ ou responsável técnico, no sentido de ser corrigida a falha verificada, dentro do prazo que for concedido, o qual não poderá exceder de 20 (vinte) dias corridos, contados da data da intimação.

§ 1º. A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras.

§ 2º. No caso do não cumprimento das exigências contidas na intimação, dentro do prazo cedido, será lavrado o competente auto de infração e de embargo das obras, se estiverem em andamento, e aplicação de multa, para obras concluídas ou em andamento;

§ 3º. Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

§ 4º. Da penalidade do embargo ou multa, poderá o interessado recorrer, sem efeito suspensivo à municipalidade, dentro do prazo de 10(dez) dias corridos, contados da data do recebimento do auto de infração, desde que prove haver depositado a multa.

Art. 67. A municipalidade, através de seu órgão competente, comunicará o embargo ao representante do Ministério Público e ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

CAPÍTULO XII

Das Infrações e Sanções

Art. 68. A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarreta ao loteador, a aplicação de multas e embargo da execução do loteamento, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas na Lei Federal.

Art. 69. Consideram-se infrações específicas às disposições desta lei, com aplicação das sanções correspondentes:

I - o loteador que iniciar a execução de qualquer obra de parcelamento do solo sem projeto aprovado, ou em desacordo com as disposições de legislação e normas federais, estaduais e municipais, bem como prosseguir com as obras depois de esgotados os eventuais prazos fixados, será penalizado com o embargo da obra, e com multa de R\$ 600,00 (seiscentos reais);

II - o loteador que executar as obras sem observar projeto aprovado será penalizado com embargo da mesma e multa de R\$ 300,00 (trezentos reais);

III - o loteador que faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades, ou de qualquer forma danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução de obras de parcelamento do solo, será penalizado com multa de R\$ 300,00 (trezentos reais);

IV - ao loteador que aterrar, estreitar, obstruir ou desviar curso d' água sem autorização da municipalidade, bem como executar estas obras em desacordo com o projeto aprovado, aplicar-se-á o embargo das obras e multa de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais);

V - o não atendimento das obrigações contidas nos incisos I a IV, acarretará em multa de R\$ 30,00 (trinta reais) por dia, a partir da aplicação da primeira;

VI - desrespeitar embargos, intimações ou prazos estipulados pelas autoridades competentes, acarretará em multa de R\$ 60,00 (sessenta reais) por dia, sem prejuízo de responsabilidade criminal;

VII - anunciar por qualquer meio a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis, com pagamento de forma parcelada ou não, sem que haja projeto aprovado ou após o término de prazos concedidos e em qualquer caso, quando os efeitos formais ou materiais contrariarem as disposições da legislação municipal vigente, acarretará em apreensão do material, equipamentos ou máquinas utilizadas na propaganda, e multa de R\$ 600,00 (seiscentos reais);

VIII - ao loteador que não executar as obras de infra-estrutura previstas no termo de compromisso firmado no parcelamento do solo, será notificado e aplicar-se-á a multa de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais).

Art. 70. Por infração a qualquer dispositivo desta Lei não discriminados no artigo anterior, será aplicada multa de R\$ 15,00 (quinze reais).

Art. 71. Na reincidência, as multas serão aplicadas em triplo, e assim sucessivamente.

Art. 72. A aplicação das sanções previstas neste capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta Lei, bem como não desobriga o infrator a ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

CAPÍTULO XIII

Da Responsabilidade Técnica

Art. 73. Para efeito desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente inscritos no Município poderão assinar como responsáveis técnicos, qualquer documento, projeto ou especificação a ser submetido ao órgão competente da municipalidade.

Parágrafo único. A responsabilidade técnica pelos serviços de projeto cálculo e especificação caberá ao autor do projeto, e pela execução das obras, ao responsável pela execução.

Art. 74. Só poderão ser inscritos no Município profissionais que apresentarem a carteira de registro profissional no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia -CREA.

CAPÍTULO XIV

Das Disposições Gerais

Art.75. Os particulares, empresas e companhias, entidades autárquicas, paraestatais e de economia mista, ou quaisquer órgãos da administração pública federal, estadual ou municipal, não poderão executar obras de vias ou logradouros públicos no Município, sem prévia licença e posterior fiscalização da municipalidade.

Art. 76. Nenhum serviço ou obra pública serão prestados ou executados em terrenos parcelados sem que o mesmo tenha sido aprovado pela municipalidade.

Art. 77. Os projetos de parcelamento do solo urbano poderão ser modificados mediante proposta dos interessados e aprovação da municipalidade, subordinando-se sempre à legislação em vigor na data da modificação e sem prejuízo dos lotes comprometidos ou definitivamente adquiridos, cuja relação deverá ser fornecida com o requerimento.

Art. 78. Não caberá à municipalidade qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação aos loteamentos aprovados.

Art.79. A municipalidade não expedirá alvará para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar construção em terrenos de loteamentos, desmembramentos ou remembramentos promovidos à sua revelia ou executados em desacordo com as normas de aprovação, ou ainda quando as obras de infra-estrutura não tenham sido entregues, vistoriadas e aceitas, ao menos em toda a extensão do respectivo logradouro.

Parágrafo único. Para esses efeitos, obriga-se o loteador a fazer constar dos contratos de promessa de compra e venda as condições estabelecidas no presente artigo, sob pena de cassação do alvará de licença.

CAPÍTULO XV

Das Disposições Finais

Art.80. As disposições da presente Lei aplicam-se também aos loteamentos, desmembramentos e remembramentos efetuados em virtudes de divisão amigável ou judicial, para a extinção da comunhão ou para qualquer outro fim.

Art. 81. Para os efeitos da presente Lei, os parcelamentos do solo deverão obedecer as normas referentes a registros, contratos, disposições gerais e penais da Lei Federal número 6.766/79, nos capítulos VI, VII, VIII e IX, respectivamente.

Art. 82. Os casos omissos decorrentes da presente lei, serão solucionados pelo órgão competente da municipalidade.

Art. 83. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Formoso (MG), 29 de junho de 2005.

LUIZ CARLOS DA SILVA
Prefeito Municipal

GARIBALDI HILÁRIO
Chefe de Gabinete