



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

LEI Nº 1694/2009

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE FELIXLÂNDIA

A Câmara Municipal de Felixlândia aprovou e eu, Prefeito Municipal de Felixlândia, sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I Do Parcelamento Urbano

CAPÍTULO I Das Disposições Preliminares

Art. 1º – O parcelamento do solo no Município de Felixlândia será regido por esta Lei, respeitadas ainda a legislação federal e a legislação estadual que dispõem direta ou indiretamente sobre a matéria.

§ 1º - Além das disposições constantes desta Lei, serão observadas a Lei Federal 10.257 de 10/07/2001 – Estatuto da Cidade, que entrou em vigor em 10/10/2001, as Leis Federais 6.766 de 19/12/1979, 9.785 de 29/01/99 e 10.932 de 03/08/04 que dispõem sobre o parcelamento do solo para fins urbanos, o Decreto Estadual 39.585 de 11/05/1998 que estabelece normas sobre o exame e anuência prévia do Estado de Minas Gerais para aprovação de projetos de loteamento e desmembramento urbano pelos municípios, a Lei Estadual 10.793 de 02/07/1992 que dispõe sobre a proteção de mananciais destinados ao abastecimento público e a Lei Federal 11.445 de 05/01/2007 que estabelece diretrizes nacionais para o saneamento básico e cujo Art. .55 altera a redação do § 5º do Art. 2º da Lei Federal de Parcelamento do Solo nº 6.766/79, dispondo sobre a infra-estrutura básica nos parcelamentos do solo.

§2º - Na ocorrência de alterações na legislação federal citada no parágrafo anterior, que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos, esta Lei deverá ser revista no sentido de incorporar as normas da legislação superior, sem prejuízo das disposições relacionadas às diretrizes da política urbana municipal definidas pelo Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Municipal de Felixlândia.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

Art. 2º - Os parcelamentos do solo em Felixlândia, tal como definidos nesta Lei, deverão ser submetidos a licenciamento ambiental.

§ 1º - O licenciamento ambiental de que trata este artigo deverá ser dado no âmbito do Estado através do órgão estadual de meio ambiente e do COPAM, ou no âmbito do município através do órgão municipal de meio ambiente e do CODEMA, observadas as competências de cada um definidas por leis, decretos, resoluções e deliberações normativas no âmbito dos órgãos federais e estaduais de meio ambiente;

§2º - Os processos de licenciamento ambiental dos parcelamentos do solo em Felixlândia deverão observar, no que couber, a Deliberação Normativa COPAM – DN nº 58 de 28/11/2002, que estabelece normas para o licenciamento ambiental de loteamento do solo urbano para fins exclusiva ou predominantemente residenciais;

§ 3º - Os processos de licenciamento ambiental dos parcelamentos do solo em Felixlândia deverão observar ainda o Código Florestal - Lei Federal 4.771 de 15/09/65, alterações e regulamento, a Lei Federal 9.985 de 18/07/2000 que dispõe sobre o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e Decreto 4.340 de 22/08/2002 que a regulamenta, a Lei Federal 6.513 de 20/12/1977 que dispõe sobre a criação de Áreas Especiais e Locais de Interesse Turístico, o Decreto Lei 25 de 30/11/1937 que dispõe sobre a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional, a Resolução CONAMA 237 de 19/12/97 que dispõe sobre licenciamento ambiental, a Lei Estadual 14.309 de 19/06/2002 que dispõe sobre as políticas florestal e de proteção à biodiversidade no Estado de MG e o Decreto 43.710 de 2004 que a regulamenta, a DN COPAM nº 74 de 2004 e a DN COPAM nº 82 de 2005.

Art. 3º - O controle do disposto nesta Lei e as deliberações sobre os casos omissos, serão realizados dentro das atribuições do COMDESP - Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Planejamento, de caráter consultivo e deliberativo em atendimento às Resoluções do Conselho Nacional das Cidades, ao Capítulo IV da Lei Federal 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, que trata da gestão democrática da cidade e ao Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Municipal de Felixlândia.

Art. 4º - O parcelamento do solo no Município de Felixlândia, poderá ser feito por meio de loteamento, desmembramento e remembramento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, com a abertura, ou prolongamento, ou modificação, ou ampliação de vias de circulação e de logradouros públicos.

§ 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de lote ou gleba, em lotes destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das vias e dos logradouros já existentes.

§ 3º - Para efeito do disposto no parágrafo anterior, entende-se como sistema viário existente o conjunto de vias públicas, registradas em nome do município, resultantes dos parcelamentos aprovados e implantados, constantes do Mapa Zoneamento Urbano anexo à Lei de Uso e Ocupação do Solo, de planta cadastral da cidade e das demais ocupações urbanas ou com características urbanas.

§ 4º - Considera-se remembramento o agrupamento de glebas ou lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das vias e dos logradouros já existentes.

Art. 5º - Para os efeitos desta Lei, considera-se lote o terreno servido por infra-estrutura urbana básica, cujas dimensões atendam ao disposto nesta Lei e, no que couber, à Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º - Considera-se infra-estrutura urbana básica os dispositivos urbanos de coleta e afastamento de águas pluviais como sarjetas, bocas de lobo, galerias e outros; os dispositivos de coleta, afastamento e tratamento dos esgotos sanitários; os dispositivos de abastecimento de água potável como captação, adução, tratamento, reservação, distribuição e outros; as redes de distribuição de energia elétrica, os equipamentos de iluminação pública e as vias de circulação pavimentadas, com meio fio.

§ 2º - O lançamento das águas pluviais coletadas deve ser feito de forma a não causar impactos ambientais negativos e conseqüentes prejuízos para os sítios naturais limítrofes.

§ 3º - A pavimentação do sistema viário deverá privilegiar a utilização de pavimento com maior permeabilidade para facilitar a infiltração das águas pluviais no solo, diminuir problemas de inundações e reduzir os custos de implantação do sistema de drenagem.

§ 4º - A coleta e o lançamento dos efluentes dos esgotos sanitários deverão garantir a manutenção da qualidade da água



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

dos recursos hídricos existentes, bem como a manutenção da Classe em que estiverem enquadrados, conforme a classificação do COPAM ou, na ausência desta, conforme Deliberação Normativa COPAM nº 10, de 16/12/86.

Art. 6º - O parcelamento do solo para fins urbanos só será admitido em áreas definidas como de expansão urbana, contidas dentro do Perímetro Urbano aprovado pela Lei de Uso e Ocupação do Solo para a área urbana da sede, e por perímetros urbanos aprovados para os distritos e demais localidades ou aglomerações com características urbanas, devendo responder aos objetivos e aos princípios básicos de desenvolvimento municipal sustentável definidos pelo Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Municipal de Felixlândia, no interesse coletivo, e às especificidades municipais em termos do desenvolvimento econômico e social e da preservação ambiental.

§ 1º - Para o distrito sede as áreas de expansão urbana são aquelas definidas pelo Mapa Zoneamento Urbano que integra a Lei de Uso e Ocupação do Solo e pelo Mapa Macro-Zoneamento Urbano aprovado pelo Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Municipal de Felixlândia.

§ 2º – Após a realização dos levantamentos necessários e elaboração de plantas cadastrais detalhadas das áreas urbanas dos distritos e demais localidades e aglomerações com características urbanas, poderão ser conhecidas, efetivamente, as características e tipologia de ocupação dessas áreas para a definição e descrição de perímetros urbanos, criando zonas de expansão contíguas às áreas ocupadas, a critério do COMDESP e do CODEMA observando-se, em todos os casos, o interesse público e coletivo.

§ 3º - Elaboração de planta cadastral detalhada dos parcelamentos urbanos já existentes na orla do Lago de Três Marias, bem como dos estudos necessários à elaboração de Zoneamento Ambiental detalhado para escala de 1:10.000, com o objetivo da regulamentação da MZPA I - Macro-zona de Preservação Ambiental I definida pelo Macro-zoneamento Ambiental Integrado do Território de Felixlândia, no prazo máximo de 12 (doze) meses contados a partir da publicação desta Lei, definindo e delimitando as áreas que poderão receber novos parcelamentos do solo tendo em vista o desenvolvimento turístico sustentável da orla do Lago de Três Marias, ficando neste período suspensas as aprovações de novos parcelamentos do solo nesta orla.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

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

I – necessários ao desenvolvimento do município, à defesa das reservas naturais, à preservação de mananciais de abastecimento público de acordo com a Lei Estadual 10.793 de 02/07/92, à preservação de nascentes e recursos hídricos de considerada relevância para o município, bem como à preservação de áreas de interesse cultural e histórico e à manutenção dos aspectos paisagísticos, de acordo com a legislação federal e estadual que dispõem sobre estas questões e com as diretrizes do planejamento municipal constantes do Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Municipal de Felixlândia;

II – definidos pelo Mapa Restrições ao Uso e Ocupação do Solo, anexo ao Macro-zoneamento Ambiental Integrado do Território de Felixlândia.

III – considerados como zonas de amortecimento de unidades de conservação, caracterizadas como Unidades de Conservação de Proteção Integral, em conformidade com os Art. 25 e Art. 49 da Lei Federal 9.985 de 18/07/2000, respectivamente.

IV – alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de serem tomadas providências que eliminem essas condições e serem executadas obras de saneamento e recuperação, aprovadas pela Prefeitura e pelos órgãos ambientais competentes;

V – que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio saneamento;

VI – naturais, com declividade superior a 30% (trinta por cento);

VII – em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham a movimentação de terra para o parcelamento e a edificação, sendo exigido, para essa comprovação, a realização de análise geotécnica, incluindo a elaboração de Carta de Risco Geológico.

VIII – contíguos a cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, sem o prévio licenciamento dos órgãos ambientais competentes, observadas as faixas definidas como APP - Área de Preservação Permanente nos termos do Código Florestal – Lei Federal 4.771 de 15/09/65, suas alterações e regulamento, Lei Estadual 14.309 de 19/06/2002 e regulamento, que dispõe sobre as políticas florestal e de proteção à biodiversidade no Estado de Minas Gerais, e de demais disposições da legislação ambiental vigente;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

IX – nas demais Áreas de Preservação Permanente - APPs conforme o disposto no Código Florestal, suas alterações e regulamento e na Lei Estadual 14.309 de 19/06/2002 e regulamento;

X – em que a poluição impeça a existência de condições sanitárias suportáveis, até a correção do problema;

XI – com problemas de erosão em sulcos e voçorocas, até a sua recuperação e reincorporação ao ambiente, a partir de projeto aprovado e dotado de licenciamento ambiental, conforme exigências dos órgãos federais e estaduais de meio ambiente, e do CODEMA.

§ 1º – Nas áreas com suspeitas de risco geológico será exigido, dentro das diretrizes para o parcelamento do solo a serem expedidas pela Prefeitura, a análise geotécnica incluindo a elaboração de Carta de Risco Geológico, que deverá ser assinada por profissional especializado e ser acompanhada da anotação de responsabilidade técnica junto ao CREA/ MG, sem prejuízo de demais exigências decorrentes do processo de licenciamento ambiental.

§ 2º – As zonas de amortecimento de que trata o inciso III deste artigo são o entorno de uma unidade de conservação, onde as atividades humanas estão sujeitas a normas e restrições específicas, com o propósito de minimizar os impactos negativos sobre a unidade, conforme Lei Federal 9.985 de 18/07/2000.

§ 3º - As Unidades de Conservação de Proteção Integral de que trata o inciso III deste artigo, são as Estações Ecológicas, as Reservas Biológicas, os Parques criados no âmbito federal, estadual e municipal, os Monumentos Naturais, os Refúgios da Vida Silvestre.

Art. 8º - Além do disposto nesta Lei, no Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Municipal de Felixlândia e nas demais leis pertinentes, o parcelamento do solo somente poderá ocorrer quando:

I – atender ao planejamento municipal quanto às necessidades locais, à destinação de uso das áreas e ao desenvolvimento sustentável;

II – não ocasionar excessivo número de lotes no município;

III – não causar deficiência na oferta dos serviços básicos de infra-estrutura de saneamento, e/ ou de transportes coletivos e/ ou de equipamentos sociais;

IV – não causar impactos ambientais, e/ ou econômicos e/ ou sociais que tragam prejuízos à qualidade de vida da população.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

Parágrafo Único - Para o cumprimento no disposto neste artigo deverão ser ouvidos, quando necessário, os órgãos municipais competentes, o COMDESP e o CODEMA.

CAPÍTULO II Dos Loteamentos

SEÇÃO I Dos Requisitos Urbanísticos

Art. 9º - As áreas de domínio público destinadas a sistema viário de circulação, equipamentos urbanos, equipamentos sociais e comunitários e espaços livres de uso público, deverão corresponder a um percentual da gleba a ser loteada, definido a partir da densidade populacional bruta expressa em hab./ha, considerando o número total de habitantes na condição de saturação do empreendimento, conforme os índices urbanísticos da Lei de Uso e Ocupação do Solo para a zona em que o loteamento será enquadrado.

§ 1 – O percentual referido no caput deste artigo será definido, ainda, a partir dos parâmetros estabelecidos para o sistema viário, conforme Art. 11 desta Lei, a partir dos índices mínimos de área verde por habitante reconhecidos por organismos oficiais competentes e, a partir do número mínimo de equipamentos sociais/comunitários por habitante, determinado pelos órgãos oficiais competentes, para garantir a capacidade de atendimento à população.

§ 2º – Tendo em vista características da área urbana e de expansão urbana da cidade de Felixlândia em termos do relevo e, principalmente, da drenagem natural representada pelo córrego Pelame e tributários, e ribeirão do Bagre e tributários, cortando a cidade, da necessidade de se conseguir maior permeabilidade do solo melhorando as condições de drenagem pluvial urbana, e ainda em termos da necessidade de se criar condições para maior articulação entre os bairros e entre estes e as áreas de expansão urbana previstas no Mapa Macro-zoneamento Urbano aprovado pelo Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Municipal de Felixlândia, o percentual de áreas de domínio público nos loteamentos não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, assim distribuídos:

- _ 20% (vinte por cento) para o sistema de circulação;
- _ 5% (cinco por cento) para equipamentos urbanos, sociais e comunitários;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

_ 10% (dez por cento) para áreas verdes e outros espaços livres de uso público.

§ 3º - Em loteamentos de uso predominantemente residencial unifamiliar, a serem aprovados nas áreas de expansão urbana da orla do Lago de Três Marias, cujos lotes tenham áreas mínimas de 1.000m², bem como em loteamentos a serem aprovados nas áreas definidas como de expansão urbana nos distritos de São José do Buriti e São Geraldo do Salto, e demais localidades e aglomerações com características urbanas no território municipal de Felixlândia, cujos lotes tenham área mínima de 360m², o percentual da gleba para as áreas de domínio público poderá ser reduzido para 30% (trinta por cento), desde que mantenha o mínimo de 20% (vinte por cento) para o sistema de circulação, e desde que essa redução seja aprovada pelo licenciamento ambiental do empreendimento, ouvidos o COMDESP e o CODEMA, no âmbito de suas competências;

§ 4º - Em loteamentos destinados predominantemente a atividades econômicas como indústrias, depósitos, comércio atacadista, oficinas, transportadoras e similares, de grande porte, cujos lotes tenham áreas mínimas de 5.000m², o percentual da gleba para áreas de domínio público poderá ser reduzido para 25% (vinte e cinco por cento), desde que mantenha o mínimo de 15% (quinze por cento) para o sistema de circulação, e desde que essa redução seja aprovada pelo licenciamento ambiental do empreendimento, ouvidos o COMDESP e o CODEMA, no âmbito de suas competências;

§ 5º - Equipamentos urbanos são as instalações públicas destinadas a abastecimento de água, esgotamento sanitário, fornecimento de energia elétrica, drenagem de águas pluviais, rede telefônica, entre outras.

§ 6º - Equipamentos sociais e comunitários são as instalações públicas destinadas à educação, saúde, cultura, esportes, lazer, assistência social, segurança e similares.

§ 7º - Sistema de Circulação compreende as vias necessárias ao trânsito de veículos e pedestres, incluindo pistas de rolamento e calçadas.

§ 8º - Espaços livres de uso público são as áreas de praças, jardins públicos, as áreas verdes destinadas a parques e as áreas verdes de interesse para preservação e para composição paisagística.

§ 9º - Deve ser determinada pela Prefeitura, através do órgão municipal competente, ouvidos o COMDESP e o CODEMA, no âmbito de suas competências, e com fundamentação apoiada no interesse do desenvolvimento municipal sustentável, a



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

localização das áreas destinadas a equipamentos urbanos, sociais e comunitários e aos espaços livres de uso público, quando do fornecimento das diretrizes para o projeto de loteamento, conforme disposto nesta Lei.

§ 10º - Não serão aceitas, no cálculo do percentual de terrenos a serem transferidos ao Município, as áreas: não parceláveis e/ ou não edificáveis, previstas no Art. 7º desta Lei; relativas às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica e dos dutos, bem como às faixas de domínio de rodovias e ferrovias.

§ 11º - Não poderão ser computados como áreas verdes, os canteiros centrais ao longo das vias ou rótulas viárias.

§ 12º - As áreas destinadas a equipamentos urbanos, sociais e comunitários e espaços livres de uso público, transferidas para o município, devem estar perfeitamente integradas com as vias e/ ou logradouros públicos existentes ou projetados, e permitirem o acesso direto da população.

§ 13º - Para as áreas destinadas a equipamentos públicos sociais e comunitários de saúde, educação, cultura, esportes, lazer, assistência social, segurança e similares, deverá ser observada uma declividade natural menor ou igual a 15% (quinze por cento), devendo sua localização ser indicada pela Prefeitura, quando do fornecimento das diretrizes de projeto, conforme parágrafo 8º deste artigo.

§ 14º - Do total calculado para as áreas destinadas a espaços livres de uso público, 50% (cinquenta por cento) deverão apresentar declividade natural inferior a 15% (quinze por cento) para permitir o livre acesso da população e a implantação de praças, parques infantis, parques urbanos e similares, e os restantes 50% (cinquenta por cento) destinados às áreas verdes para preservação e para composição paisagística poderão apresentar declividade até 30%, devendo a localização do total dessas áreas ser indicada pela Prefeitura, através do órgão municipal competente, ouvidos o COMDESP e o CODEMA, no âmbito de suas competências, quando do fornecimento das diretrizes de projeto, conforme parágrafo 8º deste artigo;

§ 15º - As áreas verdes para preservação e para composição paisagística deverão ser contíguas a outras áreas verdes de parcelamentos limítrofes, com as mesmas características e destinação de uso, de forma a constituírem corredores ecológicos e permitirem a implantação de unidades de conservação, notadamente parques municipais, tendo em vista as atividades voltadas para o turismo ecológico;

§ 16º - Complementarmente ao que dispõe o parágrafo 1º deste artigo e o disposto no Art. 5º da Lei Federal 6.766/ 79,



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

poderá a Prefeitura exigir, ainda, reserva adicional de faixas e/ou áreas non aedificandi para a implantação de equipamentos urbanos, assim entendidos como os equipamentos públicos relativos aos serviços de abastecimento de água, de esgotamento sanitário, de coleta de águas pluviais, limpeza pública, energia elétrica, rede telefônica e gás canalizado.

Art. 10º – Nos projetos de loteamento, os lotes terão as seguintes áreas mínimas para cada uma das Zonas de Expansão Urbana caracterizadas a seguir:

a) Zona de Expansão Urbana 1 - ZEU 1: lotes mínimos de 300m² com 10m de testada, para terrenos com declividade inferior a 15%, lotes mínimos de 360m² com 12m de testada, para terrenos com declividade de 15% até 20%, e lotes mínimos de 450m² com 15m de testada, para terrenos com declividade acima de 20% até 30%. O uso e ocupação do solo nos loteamentos aprovados na ZEU1 deverão atender ao disposto no zoneamento definido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

b) Zona de Expansão Urbana 2 – ZEU 2: lotes mínimos de 360m² com 12m de testada, para terrenos com declividade até 20%, e lotes mínimos de 450m² com 15m de testada, para terrenos com declividade acima de 20% até 30%. O uso e ocupação do solo nos loteamentos aprovados na ZEU 2 deverão atender ao disposto no zoneamento definido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

c) Zona de Expansão Urbana 3 – ZEU 3: lotes mínimos de 1.000m² com 20m de testada, sendo proibido o desmembramento e qualquer forma de subdivisão desses lotes em fração ideal. Na ZEU 3 será permitido o remembramento de lotes somente para a implantação de espaços e equipamentos de lazer como praças de esportes, clubes recreativos e similares. O uso e ocupação do solo nos loteamentos aprovados na ZEU 3 deverão atender ao disposto no zoneamento definido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

d) Zona de Expansão Urbana 4 – ZEU 4: lotes mínimos de 2.000m² com testada mínima de 40m, somente para uso residencial unifamiliar de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, sendo proibido o desmembramento e qualquer forma de subdivisão desses lotes em fração ideal. Na ZEU 4 será permitido o remembramento de lotes somente para a implantação de espaços e equipamentos de lazer como



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

praças de esportes, clubes recreativos e similares. O uso e ocupação do solo nos loteamentos aprovados na ZEU 4 deverão atender ao disposto no zoneamento definido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

e) Zona de Expansão Urbana 5 – ZEU 5: área destinada preferencialmente à localização de atividades econômicas como indústrias, depósitos, comércio atacadista, serviços de grande porte como grandes oficinas, transportadoras e similares, cujo parcelamento deverá permitir módulos com, no mínimo, 1.500m², sendo proibido o desmembramento dos lotes localizados nesta zona. O uso e ocupação do solo nos loteamentos aprovados na ZEU 5 deverão atender ao disposto no zoneamento definido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

f) Zona de Expansão Urbana de Interesse Social – ZEU Social: constitui áreas destinadas à implantação de parcelamentos de interesse social e deverão atender às exigências constantes dos Artigos 26, 27, 28 e 29 desta Lei. O uso e ocupação do solo nos loteamentos aprovados na ZEU Social deverão atender ao disposto no zoneamento definido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º - As áreas de expansão urbana na orla do Lago de Três Marias serão caracterizadas como ZEU 3 e ZEU 4.

§ 2º - Deverão ser respeitadas as faixas de domínio das rodovias que atravessam a área urbana do Município, se estas atravessarem ou margearem a gleba a ser loteada, e serem implantadas vias paralelas a essas rodovias, para acesso ao loteamento, observando-se os parâmetros de hierarquia viária definidos no Art. 11 desta Lei e, ainda, as demais diretrizes a serem fornecidas pela Prefeitura, através dos órgãos municipais competentes.

§ 3º - Com base no disposto no parágrafo 1º do Art. 4º da Lei Federal 6.766/ 79, com a redação dada pela Lei Federal 9.785/ 99, deverão os loteamentos respeitar os usos permitidos e os coeficientes máximos de aproveitamento definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo para cada Zona de Expansão Urbana.

Art. 11º – Nos projetos de loteamentos para as zonas de expansão urbana contidas pelos perímetros urbanos aprovados por Lei o sistema viário deverá:

- I. estar harmonizado com a topografia do sítio natural;
- II. obedecer aos seguintes parâmetros no caso dos loteamentos a serem implantados nas zonas de expansão urbana internas ao perímetro urbano aprovado para área urbana da sede:

Características do Sistema Viário



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

Vias/ Características	Arteriais	Coletoras	Locais
Largura Mínima	25,00 m	19,00 m	12,00 m
Calçada	4,00 m	3,50 m	2,50 m
Pista	17,00 m	12,00 m	7,00 m
Rampa máxima	12%	20%	30%

III. obedecer aos seguintes parâmetros abaixo, no caso dos loteamentos a serem implantados nas zonas de expansão urbana delimitadas por um perímetro urbano aprovado por lei na orla do Lago de Três Marias, considerando a implantação de vias arteriais acompanhando a orla do Lago, e, ainda, vias coletoras e vias locais. Nos distritos de São José do Buriti, São Geraldo do Salto e demais aglomerações com características urbanas considerar a implantação apenas de vias coletoras e vias locais:

Vias Arteriais

Largura mínima	30,00 m
Pistas de rolamento	9,50m cada
Passeio	4,00m
Canteiro central	3,00m
Rampa máxima	12%

Vias Coletoras

Largura mínima	19,00 m
Pistas de rolamento	12,00m cada
Passeio	3,50m
Rampa máxima	20%

Vias Locais

Largura mínima	12,00 m
Pistas de rolamento	7,00m cada
Passeio	2,50m
Rampa máxima	25%

IV. estar articulado com as vias oficiais, existentes ou projetadas, de forma a dar continuidade às mesmas, articulando a malha viária urbana.

V. na pavimentação do sistema viário deverão ser utilizados pavimentos de maior permeabilidade para favorecer a infiltração das águas pluviais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

VI. nos loteamentos a serem aprovados na orla do Lago de Três Marias caracterizar as funções (arterial, coletora, local) das vias que integram o parcelamento considerando os parâmetros definidos no inciso III, acima, e articulando essas vias com o sistema viário existente de loteamentos que forem contíguos, principalmente com relação às principais vias de penetração.

VII. nos casos em que os loteamentos a serem aprovados na orla do Lago de Três Marias não sejam contíguos aos loteamentos existentes na data de publicação desta Lei, as vias arteriais deverão ser caracterizadas como vias de acesso e de interligação entre o sistema rodoviário federal e/ou estadual, o sistema rodoviário municipal e o sistema de vias de outros loteamentos similares e já implantados. Essas vias arteriais deverão, assim, serem prolongadas com a função de acesso e interligação, constituindo eixos de penetração no território municipal, às expensas dos empreendedores, sem ônus para os cofres públicos.

Art. 12º - Os loteamentos em Felixlândia deverão atender, ainda, aos seguintes requisitos urbanísticos:

I – ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias e das faixas de servidão de dutos e das linhas de transmissão de energia elétrica, a Prefeitura exigirá a reserva de uma faixa *non aedificandi* de 12m (doze metros) de largura mínima de cada lado, para a implantação de vias de circulação, podendo essa dimensão ser ampliada para atender a maiores exigências de legislação específica, do licenciamento ambiental, questões de segurança, ou ainda às diretrizes e parâmetros estabelecidos para o sistema viário, de acordo com o disposto nesta Lei.

II – ao longo das margens dos rios, ou de qualquer curso d'água será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi*, definida como APP – Área de Preservação Permanente, medida desde o seu nível mais alto, cuja largura mínima em cada margem obedecerá ao disposto no Código Florestal - Lei Federal Nº 4.771 de 15/09/65, suas alterações e regulamento, e na Lei Estadual Nº 14.309 de 19/06/2002 e regulamento, que dispõe sobre as políticas florestal e de proteção à biodiversidade do Estado de Minas Gerais:

a) 30m (trinta metros) para cursos d'água com largura inferior a 10m (dez metros).

b) 50m (cinquenta metros) para cursos d'água com largura igual ou superior a 10m (dez metros) e inferior a 50m (cinquenta metros).



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

c) 100m (cem metros) para cursos d'água com largura igual ou superior a 50m (cinquenta metros) e inferior a 200m (duzentos metros).

III - em torno das nascentes, ainda que intermitentes, qualquer que seja sua situação topográfica, deverá ser observada uma área *non aedificandi*, definida como APP – Área de Preservação Permanente, correspondente a um círculo com raio mínimo de 50m (cinquenta metros); sem prejuízo de outras disposições do Código Florestal e da Lei Estadual 14.309 de 19/06/2002.

IV - em torno de lagoa ou reservatório de água, natural ou artificial, desde o seu nível mais alto, medido horizontalmente, deverá ser observada uma área *non aedificandi*, definida como APP – Área de Preservação Permanente, em faixa marginal com larguras mínimas definidas de acordo com o Art. 10 da Lei Estadual 14.309 de 19/06/2002 que dispõe sobre as políticas florestal e de proteção à biodiversidade do Estado de Minas Gerais.

SEÇÃO II Das Obras de Urbanização

Art. 13º – Caberão aos loteadores os encargos técnicos e financeiros de execução dos seguintes serviços e obras de urbanização, considerando a infra-estrutura urbana básica definida no parágrafo 1º do Art. 5º desta Lei:

I – abertura das vias de circulação do loteamento, inclusive das vias de acesso ao mesmo, bem como todo e qualquer movimento de terra decorrente do projeto aprovado.

II – demarcação dos lotes, quadras, logradouros e áreas de domínio público, com a colocação de marcos de concreto.

III – execução do sistema de drenagem pluvial.

IV – execução do sistema de esgotamento sanitário.

V – execução do sistema de abastecimento de água.

VI – instalação de dispositivos específicos para coleta e/ou disposição final do lixo, quando couber, por exigência do licenciamento ambiental, ou a critério dos órgãos municipais competentes.

VII – pavimentação das vias de circulação observando o disposto no § 3º do Art. 5º e no Art. 11 desta Lei, e pavimentação de outros logradouros públicos, bem como o assentamento de meios-fios e sarjetas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

VIII – realização de obras necessárias para a contenção de taludes resultantes de movimentos de terra.

IX – execução das redes de energia elétrica e iluminação pública.

X – arborização das vias e outros logradouros públicos.

§ 1º - Os serviços e obras de urbanização de que tratam os incisos I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII e X deste artigo, deverão ser executados conforme os projetos executivos aprovados, as exigências da licença ambiental, e as normas, especificações e relatórios de fiscalização da Prefeitura, emitidos através da concessionária COPASA e dos órgãos municipais competentes.

§ 2º - Os serviços e obras de que tratam o inciso IX deste artigo, deverão ser executados conforme os projetos aprovados, as exigências da licença ambiental, e as normas, especificações e relatórios de fiscalização da concessionária CEMIG.

§ 3º - A execução dos serviços de terraplanagem, compreendendo cortes, aterros, contenção de taludes, compactação e outros, deverá ser feita obrigatoriamente no período de estiagem das chuvas, observando-se o projeto aprovado e, no que couber, normas de execução do Departamento Estadual de Estradas de Rodagem de Minas Gerais (DER-MG), além de exigências específicas do licenciamento ambiental e dos órgãos municipais competentes.

§ 4º - O esgotamento sanitário deverá levar em consideração as disposições legais quanto à proteção dos recursos hídricos e à classificação dos cursos d'água definida pelo COPAM - MG.

§ 5º - No caso de se tornar inviável o lançamento dos efluentes dos esgotos sanitários do loteamento no sistema geral de esgotamento sanitário já existente, e na obrigatoriedade de se atender ao disposto no parágrafo anterior, deverá ser adotado, pelo loteamento, sistema próprio para coleta e tratamento dos esgotos sanitários, devidamente licenciado e aprovado pelo órgão ambiental competente e o CODEMA.

§ 6º - Conforme as características do loteamento e/ou do sítio natural onde será implantado, e tendo em vista evitar-se a impermeabilização excessiva do solo, será indicado o tipo de pavimentação a ser adotado, considerando-se a hierarquia viária definida pelas vias arteriais, coletoras e locais, ouvidos ainda o COMDESP e o CODEMA, no âmbito de suas competências.

§ 7º - Nos loteamentos classificados como ZEU 4, com lotes mínimos de 2.000m² e uso residencial unifamiliar, será autorizada a instalação de sistemas de fossas sépticas, individuais, por lote, de acordo



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

com o disposto no Código de Posturas, devidamente licenciados pelos órgãos ambientais competentes.

§ 8º - Nos loteamentos classificados como ZEU 3 e ZEU 4, quando ocorrer o remembramento de lotes previsto no Art. 10 desta Lei, para a instalação de equipamentos de recreação, lazer e esportes, os efluentes dos esgotos deverão ser tratados no próprio local, obedecendo a projeto sanitariamente adequado, que deverá ser objeto de licenciamento ambiental pelos órgãos ambientais competentes.

§ 9º - A supressão da cobertura vegetal existente deverá se limitar ao mínimo indispensável à execução das obras previstas, observando-se para isso as disposições da legislação ambiental vigente, sobre a questão, bem como diretrizes específicas fornecidas pelo CODEMA e pelo órgão municipal de meio ambiente.

§ 10º - Além dos serviços de urbanização, de que trata este artigo, caberá ao loteador a responsabilidade pela execução das medidas mitigadoras exigidas pelo licenciamento ambiental do empreendimento.

SEÇÃO III Das Diretrizes para Projeto

Art. 14º – O interessado na aprovação de loteamento deverá, previamente, solicitar à Prefeitura, através dos órgãos municipais competentes, a definição das diretrizes básicas para a elaboração do projeto, compreendendo, entre outras, as relativas ao uso e ocupação do solo, ao padrão mínimo dos lotes, ao sistema viário, aos espaços livres para uso público, às áreas reservadas para equipamentos comunitários e urbanos, e eventuais áreas *non aedificandi* para a instalação de serviços públicos, conforme Art. 9º desta Lei.

§ 1º - As diretrizes municipais de projeto para loteamentos em zonas de amortecimento de unidades de conservação, observada a restrição constante do parágrafo 2º do Art. 7º desta Lei, deverão apresentar maiores restrições e serem definidas no âmbito do COMDESP e do CODEMA, face à importância dessas zonas para a proteção do meio ambiente.

§ 2º - Para efeito do disposto neste artigo, o loteador deverá protocolar requerimento na Prefeitura, acompanhado de uma planta da gleba a ser loteada e de uma planta de situação desta gleba na região onde está localizada.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

§ 3º - A planta da gleba mencionada no parágrafo anterior deverá ser apresentada na escala de 1:1.000 (um por mil), em sistema de coordenadas UTM, contendo, no mínimo:

I – as divisas e confrontações definidas de acordo com as normas técnicas oficiais vigentes.

II – a altimetria, apresentando curvas de nível de 1,00m (um metro) em 1,00m (um metro).

III – a localização, quando for o caso, de cursos d'água, áreas alagadiças, mananciais de abastecimento público, áreas de risco, construções existentes, linhas de transmissão, dutos, rodovias, ferrovias e respectivas faixas de servidão e de domínio, matas naturais e matas resultantes de reflorestamento, e outros acidentes geográficos ou elementos artificiais e naturais de relevância, que condicionem as obras do loteamento.

IV – a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro da gleba com os elementos necessários à integração do loteamento com as áreas circunvizinhas, e a localização das vias principais de acesso, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada.

V – o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

VI – as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

VII – localização das áreas de risco geológico e respectivo laudo técnico.

VIII – título de propriedade da gleba em que conste a correspondência entre a área real e a mencionada no documento.

§ 4º - Em outra via da planta da gleba, na escala de 1:1.000 (um por mil), deverão ser caracterizadas as áreas com declividade: igual ou inferior a 15% (quinze por cento); igual ou inferior a 20% (vinte por cento); igual ou inferior a 30% (trinta por cento); superior a 30% (trinta por cento).

§ 5º - A planta de situação a que se refere o parágrafo 2º deste artigo deverá ser apresentada na escala de 1:25.000 (um por vinte e cinco mil), na amplitude suficiente para representar, no mínimo, a gleba na região de implantação, o sistema viário regional existente, as coordenadas UTM, a hidrografia e as áreas urbanas existentes nas proximidades.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

Art. 15º – A Prefeitura Municipal, através dos órgãos municipais competentes, com base na documentação discriminada no artigo anterior, definirá as diretrizes urbanísticas e ambientais cabíveis, considerando o disposto nesta Lei, na Lei de Uso e Ocupação do Solo e na legislação ambiental vigente.

§ 1º - Dentro das diretrizes gerais a serem fornecidas, deverá a Prefeitura definir, sobre a planta discriminada no parágrafo 3º do Art. 14 desta Lei:

I – o traçado básico do sistema viário principal.

II – a localização básica dos terrenos destinados a equipamentos comunitários e espaços livres destinados ao uso público, conforme definidos no Art. 9º desta Lei.

III – a localização, quando for o caso, de áreas *non aedificandi* destinadas à implantação de equipamentos urbanos, conforme mencionadas no Art. 9º desta Lei.

IV – o zoneamento de uso e ocupação do solo estabelecido para a Zona de Expansão Urbana onde estiver inserido o imóvel, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo.

V – as faixas sanitárias de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais.

VI – as coberturas vegetais de preservação permanente, com base no que dispõe o Código Florestal e a Lei Estadual 14.309 de 19/06/2002 e regulamento, que dispõe sobre as políticas florestal e de proteção à biodiversidade do Estado de Minas Gerais.

VII – as áreas com mais de 30% (trinta por cento) de declividade que não poderão ser parceladas.

VIII – as áreas que deverão ser consideradas Zonas Urbanas de Preservação Permanente e áreas reservadas como Zonas Especiais de Projeto, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo.

IX – quaisquer outras limitações de uso ou ocupação do solo consideradas pela Prefeitura, através dos órgãos municipais competentes, como necessárias, em função das particularidades de cada caso.

§ 2º - Quando couber, a Prefeitura deverá encaminhar o processo, acompanhado das diretrizes municipais de que trata este artigo, à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional e Política Urbana, ou outro órgão que vier a substituí-la, para ser analisado de acordo com as diretrizes estaduais, tendo em vista a obtenção da anuência prévia do Estado conforme o Decreto Estadual 30.585 de 11/ 05/ 98.

§ 3º - A Prefeitura terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a partir da data do requerimento do interessado, para



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

definir as diretrizes municipais para o projeto de loteamento pretendido e encaminhá-lo ao órgão estadual, quando couber, de acordo com o parágrafo anterior.

§ 4º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 12 (doze) meses contados da data de sua expedição.

§ 5º - O prazo de validade das diretrizes não afasta a possibilidade de alteração das mesmas pela Prefeitura Municipal se, no decorrer desse período, caso não tenha sido aprovado o loteamento e nem iniciadas as obras para sua execução, sobrevier legislação que necessariamente imponha alterações nas condições fixadas para o projeto do loteamento.

SEÇÃO IV

Do Licenciamento Ambiental Prévio

Art. 16º - Em função do disposto nos parágrafos do Art. 2º desta Lei, e independentemente das características do loteamento a ser aprovado, estará o empreendimento sujeito a licenciamento ambiental, no âmbito do CODEMA ou do COPAM, em conformidade com as Deliberações Normativas do COPAM nº 74 de 2004 e nº 82 de 2005, e demais normas ambientais em vigor.

§ 1º - Para efeito do disposto neste artigo, deverá o loteador, tão logo obtenha as diretrizes de que trata o Art. 15 desta Lei, providenciar o encaminhamento de pedido de licenciamento ambiental prévio ao órgão ambiental competente.

§ 2º - A Prefeitura deverá instruir o interessado com relação ao disposto neste artigo.

SEÇÃO V

Do Projeto de Loteamento

Art. 17º – De posse das diretrizes fornecidas pela Prefeitura e pelo órgão estadual, quando couber, e do parecer do órgão ambiental competente dando licenciamento ambiental prévio ao loteamento, o interessado deverá elaborar o projeto completo do empreendimento, que deverá conter a seguinte documentação:

I – informações apresentadas para solicitação das diretrizes.

II – certidão atualizada da matrícula da gleba a ser loteada, expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

III – certidão negativa atualizada de tributos municipais, estaduais e federais.

IV – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao CREA-MG, relativamente ao projeto.

V – cópia das diretrizes de projeto fornecidas pela Prefeitura e pelo órgão estadual, quando couber.

VI – cópia do parecer ambiental competente sobre o licenciamento ambiental prévio do empreendimento.

VII – cópia do documento de identidade do(s) proprietário(s) ou representante(s) legal (is) caso seja pessoa jurídica, anexando contrato social e alterações e cópia do documento de identidade de quem assina pela pessoa jurídica.

VIII – projeto completo do loteamento, desenvolvido a partir das disposições desta Lei, das diretrizes fornecidas pela Prefeitura e pelo órgão estadual, quando couber, e das condições exigidas pela licença ambiental prévia do empreendimento, compreendendo:

a) projeto urbanístico, com desenhos e memorial descritivo.

b) projeto de terraplanagem e contenção do solo, com desenhos e memorial.

c) projeto de abastecimento de água, com desenhos, memorial e laudo técnico da concessionária e do órgão municipal competente.

d) projeto de esgotamento sanitário, com desenhos, memorial e laudo técnico do órgão municipal competente.

e) projeto de pavimentação das vias de circulação e de outros logradouros públicos.

f) projeto de drenagem pluvial, com desenhos e memorial.

g) projeto de instalação de dispositivos específicos para coleta e/ou disposição final do lixo quando exigido pelo licenciamento ambiental e pelos órgãos municipais competentes.

h) laudo da concessionária de energia elétrica, relativamente à implantação da rede de distribuição do empreendimento.

i) projeto de arborização das vias e demais logradouros públicos, com desenhos e memorial.

§ 1º - O projeto urbanístico, desenvolvido com base na planta topográfica conforme parágrafo 3º do Art. 14 desta Lei, consistirá, no mínimo:

I – do projeto do sistema viário, contendo:

a) o sistema de vias conforme Art. 11 desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

b) as dimensões lineares e angulares das vias componentes, com a indicação de raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais.

c) os perfis longitudinais de todas as vias de circulação e praças tirados das linhas dos eixos de cada logradouro na escala 1:1.000 (um por mil) horizontal e 1:100 (um por cem) vertical.

d) as seções transversais das praças e de cada hierarquia do sistema viário, na escala 1:2.000 (um por dois mil).

e) a indicação dos marcos de alinhamentos e nivelamentos localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas.

II – do projeto de loteamento, com a subdivisão em quadras e lotes, com as respectivas dimensões e numerações.

III – da representação das áreas destinadas a equipamentos comunitários, das áreas livres destinadas ao uso público e das áreas destinadas a equipamentos urbanos, tal como definidas nesta Lei, com as respectivas dimensões, respeitando as diretrizes fornecidas pela Prefeitura.

IV – da representação do zoneamento de uso e ocupação do solo, respeitando as diretrizes fornecidas pela Prefeitura.

V – da indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

VI – das especificações dos serviços e obras de urbanização, considerando o disposto no Art. 13 desta Lei.

§ 2º - O projeto urbanístico deverá contar ainda com uma planta de situação do terreno na região, com base na planta descrita no parágrafo 5º do Art. 14 desta Lei.

§ 3º - O memorial descritivo do projeto urbanístico deverá conter, no mínimo:

I – a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante, observadas as diretrizes fornecidas pela Prefeitura.

II – a indicação das condições urbanísticas do loteamento e das limitações que, além daquelas constantes das diretrizes fixadas, incidam sobre os lotes e suas construções.

III – a descrição das áreas públicas que passarão para o domínio do município no ato do registro do loteamento, conforme definidas nesta Lei, com suas áreas, dimensões e confrontações.

IV – a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, porventura já existentes no loteamento e adjacências.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

V – a descrição de todos os lotes, com suas áreas, dimensões e confrontações, inclusive com a descrição das áreas *non aedificandi* porventura existentes nos mesmos.

VI – a descrição das áreas remanescentes, quando ocorrerem.

VII – o cronograma de obras, respeitado o prazo máximo de 4 (quatro) anos, de acordo com a Lei Federal 9.785/ 99.

VIII – a apresentação de um quadro síntese do loteamento, contendo, além da indicação da extensão total de vias e do número de lotes, a indicação das seguintes áreas, com os respectivos percentuais de participação no conjunto:

- a) área destinada ao sistema viário.
- b) área destinada aos lotes.
- c) área destinada aos equipamentos comunitários.
- d) áreas destinadas a áreas verdes e áreas livres de uso público.
- e) área destinada a equipamentos urbanos, quando previstos.
- f) área correspondente aos terrenos remanescentes, quando ocorrerem.
- g) áreas destinadas à preservação ambiental permanente.
- h) área da totalidade da gleba loteada.

§ 4º - Os desenhos que comporão os diversos projetos componentes do processo de aprovação do loteamento, deverão:

I – atender a normas técnicas específicas apresentadas pela Prefeitura, no que diz respeito ao projeto urbanístico, ao projeto de drenagem pluvial, ao projeto de pavimentação, do sistema de esgotos sanitários, e demais projetos exigidos.

II – atender às normas técnicas específicas apresentadas pela Prefeitura e pela concessionária COPASA, onde haja a concessão dos serviços, para os sistemas de abastecimento de água e de esgotos sanitários.

III – atender a normas técnicas específicas da concessionária de energia elétrica.

IV – observar as seguintes escalas:

- a) 1:1.000 (um por mil), relativamente às plantas.
- b) 1:1.000 (um por mil), no plano horizontal, e 1:100 (um por cem), no plano vertical, relativamente aos perfis.

§ 5º - Os projetos de abastecimento de água e de esgotamento sanitário deverão ser submetidos a licenciamento ambiental no âmbito do Estado através do órgão estadual de meio ambiente e do



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

COPAM, ou no âmbito do município através do órgão municipal de meio ambiente e do CODEMA, observadas as competências de cada um com relação ao licenciamento ambiental do parcelamento.

§ 6º - O projeto relativo à rede de energia elétrica e iluminação pública dependerá de entendimento entre o loteador e a concessionária de energia elétrica.

§ 7º - Em conformidade com o disposto no parágrafo 3º acrescentado pela Lei 9.785/ 99 ao Art. 9º da Lei Federal 6.766/79, caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo de sua apresentação, além das conseqüências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações conseqüentes.

SEÇÃO VI

Da Licença Ambiental de Instalação

Art. 18º – O projeto completo do loteamento, conforme o disposto no Art. 17 desta Lei, deverá ser encaminhado pelo loteador ao órgão ambiental competente para a solicitação da Licença Ambiental de Instalação.

§ 1º - A Prefeitura deverá instruir o interessado quanto ao disposto neste artigo.

§ 2º - Obtida a Licença Ambiental de Instalação o projeto será encaminhado ao órgão estadual definido pelo § 2º do Art. 15, quando couber.

SEÇÃO VII

Da Aprovação do Projeto de Loteamento

Art. 19º – O interessado deverá protocolar requerimento junto à Prefeitura, solicitando a aprovação do projeto, juntando a esse requerimento os comprovantes do licenciamento ambiental obtido, da anuência prévia do órgão estadual, quando couber, e toda a documentação prevista pelo Art. 17 desta Lei.

§ 1º - A aprovação final do projeto de loteamento é de competência da Prefeitura, observando-se sempre o disposto nos artigos 14, 15, 16, 17 e 18 desta Lei.

§ 2º - Para o cumprimento do disposto neste artigo deverá a Prefeitura observar o prazo máximo de 60 (sessenta) dias após o interessado protocolar o requerimento solicitando aprovação, para decidir



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

da aprovação final do projeto e da concessão de licença para a execução das obras e serviços de urbanização.

SEÇÃO VIII

Do Registro Imobiliário de Loteamentos

Art. 20º – Aprovado o loteamento pela Prefeitura, o loteador terá o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias para submetê-lo ao registro imobiliário, sob pena da caducidade do ato de aprovação, acompanhado dos documentos discriminados no Art. 18 da Lei Federal Nº 6.766/79, com as modificações e acréscimos introduzidos pela Lei Federal Nº 9.785/99.

§ 1º - No que diz respeito ao disposto no inciso V do Art. 18 da Lei Federal 6.766/79, com a redação dada pela Lei Federal 9.785/ 99, entende-se como condição para o registro imobiliário a apresentação de cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação, pela Prefeitura, da execução das obras exigidas por esta Lei ou, mediante requerimento e exposição de motivos do loteador, a apresentação do cronograma de que trata o parágrafo 3º, inciso VII, do Art. 17 desta Lei, devidamente aprovado pela Prefeitura, acompanhado do competente instrumento de garantia para a execução das obras de urbanização e atendimento das demais condições exigidas para a aprovação do loteamento.

§ 2º - O instrumento de garantia a que se refere o parágrafo anterior poderá corresponder a uma das seguintes modalidades:

I – depósito em dinheiro, à ordem do Município, em estabelecimento oficial de crédito que assegure atualização monetária.

II – seguro garantia.

III – hipoteca de bem imóvel.

IV – outro tipo de caução real, à consideração da Prefeitura.

§ 3º - A garantia de que trata o parágrafo anterior deverá:

I – ter o seu valor estabelecido com base na estimativa do custo das obras de urbanização, devidamente aprovada pela Prefeitura.

II – ser reforçada no decorrer das obras, caso o custo estimado torne-se menor que o custo real.

§ 4º - A garantia para a execução das obras poderá ser gradativamente reduzida, mediante termo de vistoria provisória, expedido pela Prefeitura, a cada etapa cumprida do respectivo cronograma.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

§ 5º - Para cálculo do valor dos lotes a serem dados em caução será utilizado, como parâmetro, o preço do lote calculado de acordo com a Planta de Valores Venais utilizada pelo Município, para o cálculo do Imposto Sobre Transmissão Inter-Vivos de Bens Imóveis – ITBI.

§ 6º - De um modo geral, o processo de registro imobiliário de que trata este artigo deverá obedecer, no que couber, ao disposto nas Leis Federais 6.766/79 e 9.785/99.

Art. 21º – Relativamente ao disposto nos parágrafos 1º e 2º do artigo anterior, se vencido o prazo de execução do cronograma das obras, sem que as mesmas sejam concluídas, o Poder Público deverá proceder à imediata execução da garantia ofertada, ao mesmo tempo em que promoverá a declaração de irregularidade do loteamento, sem prejuízo das medidas penais cabíveis.

Parágrafo Único – O loteador deverá ser notificado, de imediato, de todo o procedimento previsto neste artigo.

Art. 22º – A partir da data de registro do loteamento, com base no disposto no Art. 22 da Lei Federal 6.766/79 e nas indicações do projeto e do memorial descritivo, passam a integrar o domínio do Município:

I – as áreas destinadas ao sistema de circulação de veículos e pedestres compreendendo vias e passeios.

II – os espaços livres de uso público destinados a praças, jardins públicos, parques e áreas verdes.

III – as áreas destinadas a equipamentos comunitários.

IV – as áreas destinadas a equipamentos urbanos, conforme parágrafo 16º do Art. 9º desta Lei.

Art. 23º – Persistirá, pelo prazo de 5 (cinco) anos, a contar da data do termo de recebimento das obras pela Prefeitura, a responsabilidade do proprietário pela segurança e solidez dessas obras, nos termos da legislação pertinente.

Parágrafo Único – A fiscalização e o acompanhamento, pela Prefeitura Municipal, da execução das obras, serão exercidos no interesse do Município, não excluindo nem reduzindo a responsabilidade do proprietário, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, e sua ocorrência não implicará na co-responsabilidade da Prefeitura Municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

Da Aprovação do Empreendimento

Art. 24º – Com base no disposto na legislação federal de parcelamento do solo urbano, na legislação ambiental vigente, e considerando as diretrizes do Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Municipal de Felixlândia, entende-se como aprovação do empreendimento:

I – a aprovação, pela Prefeitura, das obras de urbanização exigidas nesta Lei e expedição do Alvará de Urbanização de acordo com o Cronograma de Obras de que trata o parágrafo 3º do Art. 17 desta Lei.

II – a verificação do pleno atendimento das condições estabelecidas no processo de licenciamento ambiental.

III – a verificação do pleno atendimento de condições especiais eventualmente estabelecidas pela Prefeitura, em função do disposto no Art. 7º desta Lei.

§ 1º - Durante a execução das obras de urbanização, o loteador estará obrigado:

I – a respeitar os projetos aprovados.

II – a respeitar o cronograma de obra de que trata o parágrafo 3º, inciso VII, do Art. 17 desta Lei.

III – a facilitar a fiscalização da Prefeitura.

§ 2º - Concluídas as obras de urbanização e atendidas as demais condições discriminadas neste artigo, deverá o loteador solicitar à Prefeitura o termo de verificação correspondente.

§ 3º - A Prefeitura terá o prazo máximo de 90 (noventa) dias para proceder ao termo de verificação de que trata o parágrafo anterior, aprovando ou recusando as obras executadas.

CAPÍTULO III

Dos Desmembramentos e Remembramentos

Art. 25º - Os requerimentos para aprovação de desmembramentos e remembramentos deverão ser acompanhados de plantas e títulos de propriedade, seja do imóvel a ser desmembrado, seja dos imóveis a serem remembrados.

§ 1º - Nos casos de desmembramento, o interessado deverá apresentar certidão atualizada da matrícula do terreno, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como a planta do imóvel a ser desmembrado contendo:



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

I – a localização das vias existentes e lindeiras ao terreno, quadra ou lote que se pretende desmembrar, bem como a localização dos loteamentos próximos.

II – a indicação do tipo de uso predominante no local.

III – as dimensões e a altimetria, com curvas de nível de 1m em 1m, do terreno a ser desmembrado.

IV – a indicação, em planta, da divisão de lotes pretendida na área, com as dimensões e numerações dos lotes resultantes e um quadro resumo dos mesmos.

V – localização das faixas de domínio, faixas de servidão e áreas *non aedificandi*, quando ocorrerem.

§ 2º - Nos casos de remembramento, as plantas deverão indicar, no mínimo:

I – a situação dos imóveis na malha viária existente.

II – a via ou vias lindeiras aos imóveis.

III – a quadra e a numeração dos lotes a serem lembrados.

IV – o remembramento pretendido, com as dimensões e áreas resultantes e um quadro resumo dos mesmos.

§ 3º - Nos projetos de desmembramentos, além da observância do disposto nos parágrafos 2º e 3º do Art. 4º e no Art. 5º desta Lei, deverão ser observadas as seguintes condições:

I – nas zonas urbanas, além do disposto no inciso III deste parágrafo, os desmembramentos deverão respeitar a área mínima de 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e uma testada mínima de 12 metros, em terrenos com declividade até 20% (vinte por cento) e a área mínima de 450m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) e a testada mínima de 15m (quinze metros), em terrenos com declividade superior a 20% (vinte por cento) até 30% (trinta por cento).

II – não serão admitidos desmembramentos de terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento).

III – não será admitido desmembramento de terreno pertencente a loteamento aprovado que implique em lote com área inferior à do lote padrão predominante do mesmo.

§ 4º - Os desmembramentos que ocorrerem em áreas não servidas por rede de coleta de esgotos sanitários serão obrigados à instalação de sistemas de fossas sépticas tecnicamente adequados, conforme o disposto do Código de Posturas, licenciados e aprovados pelo órgão ambiental competente, para o afastamento dos esgotos sanitários, até a área ser atendida por serviço público de coleta e tratamento dos esgotos, quando deverão ser feitas as ligações da rede domiciliar à rede pública.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

§ 6º - De um modo geral, aplicam-se aos desmembramentos e remembramentos as disposições gerais estabelecidas nesta Lei para os loteamentos.

CAPÍTULO IV

Dos Loteamentos de Interesse Social

Art. 26º – Caberá ao Poder Público Municipal a promoção de loteamentos de interesse social, isoladamente ou em parceria com a União e/ou com o Estado, e/ou com agentes privados.

Art. 27º – A infra-estrutura básica dos loteamentos de interesse social, consistirá de:

I – vias de circulação pavimentadas observado o disposto no § 3º do Art. 5º desta Lei.

II – soluções para a coleta e o escoamento das águas pluviais podendo-se aceitar soluções alternativas, de baixo custo, tecnicamente e ambientalmente adequadas, desde que aprovadas e licenciadas pelos órgãos ambientais competentes;

III – rede de abastecimento de água potável;

IV – soluções para o esgotamento sanitário podendo-se aceitar soluções alternativas, de baixo custo, tecnicamente e sanitariamente adequadas, desde que aprovadas e licenciadas pelos órgãos ambientais competentes.

§ 1º - Os lotes terão uma área mínima de 200m² (duzentos metros quadrados), com uma testada mínima de 10m (dez metros) para terrenos com declividade inferior a 20% e área mínima de 300m² (trezentos metros quadrados) com testada mínima de 10m (dez metros) para terrenos com declividade igual ou superior a 20% e inferior a 30%.

§ 2º - O sistema viário deverá atender às condições de viabilidade social, econômica e ambiental de cada caso, definidas pelos órgãos municipais competentes e pelo COMDESP, apresentando pelo menos uma via coletora com as características definidas pelo Art. 11 desta Lei .

Art. 28º – As obras de urbanização nos loteamentos de interesse social, a partir do disposto a respeito nas Leis Federais 6.766/ 79 e 9.785/ 99 e nesta Lei, serão especificadas e programadas pelos órgãos municipais competentes, o COMDESP e o CODEMA, de forma a conseguir, em cada caso específico, o equilíbrio entre as condições mínimas de



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

preservação ambiental, habitabilidade, salubridade e segurança, e a viabilidade técnica e econômica do empreendimento.

§ 1º - Independente das obras que vierem a ser especificadas, deverão ser desenvolvidos todos os projetos exigidos nesta Lei para os loteamentos comuns.

Art. 29º – Os loteamentos de interesse social deverão ter os seus processos de aprovação, licenciamento ambiental e registro imobiliário obedecendo à mesma sistemática estabelecida para os loteamentos comuns.

TÍTULO II Do Parcelamento Rural

Art. 30º – Os parcelamentos de imóveis rurais, no município de Felixlândia, deverão também ser submetidos a licenciamento ambiental de acordo com o Art. 2º e demais disposições gerais desta Lei com relação a licenciamento ambiental e, ainda, atender às seguintes condições mínimas:

I - resultar em parcelas com área mínima igual ao módulo rural definido pelo INCRA para o município.

II - observar, no que couber, às determinações do INCRA.

III - respeitar as áreas consideradas de preservação permanente pelo Código Florestal, pela Lei Estadual 14.309 de 19/06/2002 e regulamento, que dispõe sobre as políticas florestal e de proteção à biodiversidade do Estado de Minas Gerais e pela Lei Estadual 10.793 de 02/07/1992 que dispõe sobre a proteção dos mananciais de abastecimento público;

IV - respeitar as áreas definidas no Mapa Restrições à Ocupação e Uso do Solo, anexo ao Macro-zoneamento Ambiental Integrado do Território de Felixlândia, bem como áreas definidas pelos órgãos municipais de meio ambiente e pelo CODEMA como de interesse para preservação, tendo em vista a proteção dos recursos hídricos, das formações florestais e da fauna e paisagens notáveis, as áreas acima de 30% de declividade, e áreas a serem definidas através da elaboração do Zoneamento Ambiental de todo o Território Municipal, na escala de 1:10.000, detalhando as macro-zonas constantes do Macro-zoneamento Ambiental Integrado do Território de Felixlândia, que deverá ser elaborado no prazo de 12 (doze) meses contados da data de publicação desta Lei, no interesse do desenvolvimento municipal sustentável.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

V - planejar o sistema viário de forma harmoniosa com o relevo natural do terreno, evitando cortes, aterros e rampas acentuadas, bem como formas de assentamentos que possam gerar impacto negativo relacionados às formações geológicas do terreno.

§ 1º - Para a aprovação de parcelamento rural a Prefeitura deverá fornecer diretrizes relacionadas ao sistema viário, a áreas de proteção de mananciais e de interesse para preservação, entre outras consideradas relevantes, tendo em vista o desenvolvimento equilibrado e sustentável do território municipal.

§ 2º - Para efeito do disposto no parágrafo primeiro deste artigo, deverá o projeto do sistema viário considerar:

I - o lançamento das vias observando-se, ao máximo, a conformidade com as linhas de menor declive do terreno.

II - a limitação da largura das vias a uma faixa de domínio de, no máximo, 20m (vinte metros), compreendendo uma pista de rolamento de 7,20m (sete metros e vinte centímetros) de largura, duas faixas laterais, de 6,40m (seis metros e quarenta centímetros) de largura para acostamento, estacionamento e instalação de dispositivos de drenagem das águas pluviais.

III - a interceptação das águas pluviais ao longo das vias, de forma a possibilitar a máxima redução do escoamento superficial livre e o esgotamento dos pontos baixos, levando em conta o tipo de tratamento adotado para os canais laterais de drenagem, as declividades das vias e as determinações das normas técnicas pertinentes e dos órgãos municipais competentes.

IV - a proteção adequada do solo nos pontos de lançamento das águas pluviais drenadas, com o emprego de dissipadores de energia e outros dispositivos tecnicamente e ambientalmente adequados, observadas as normas técnicas pertinentes e indicações dos órgãos municipais competentes.

V - as diretrizes a serem dadas pela Prefeitura e pelos órgãos municipais competentes, relativamente ao tratamento mínimo que deverá ser dado ao pavimento das vias, considerando a declividade, as condições do solo e as normas técnicas pertinentes.

VI - a limitação das declividades das vias a um máximo de 15% (quinze por cento).

VII - a limitação das rampas com declividades acima de 10% (dez por cento) a um máximo de 100m (cem metros) de desenvolvimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

VIII – a execução de bueiros nas travessias de talvegues naturais, observadas as normas técnicas pertinentes e a legislação ambiental vigente.

IX – a execução das obras de terraplanagem em conformidade com as diretrizes estabelecidas pelos órgãos ambientais competentes e, ainda, no que couber, respeitando as disposições constantes das normas técnicas pertinentes aprovadas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

§ 3º - Os taludes resultantes da implantação do sistema viário deverão ser executados de forma a:

I – respeitar uma inclinação máxima sobre o plano horizontal de:

a) 30º (trinta graus) para taludes em aterro.

b) 45º (quarenta e cinco graus) para taludes em corte.

II – respeitar uma altura máxima de 3 (três) metros, tanto para corte, como para aterro, ou exigência específica dos órgãos ambientais competentes.

III – serem protegidos da ação das águas, observadas as normas técnicas pertinentes.

IV – atender eventuais exigências do processo de licenciamento ambiental e dos órgãos municipais competentes, observadas ainda as normas vigentes quanto a muros de arrimo em função da altura do corte ou aterro, da declividade e das condições geológicas do terreno.

§ 4º - As áreas de matas, de proteção de mananciais e consideradas de interesse para preservação ambiental e/ou paisagística, deverão se constituir em responsabilidade coletiva dos proprietários das parcelas produzidas e serem contíguas a outras áreas limítrofes, com as mesmas características e restrições de uso, de forma a constituírem Corredores Ecológicos, Parques Municipais e/ou Reservas Particulares do Patrimônio Natural (RPPNs).

§ 5º - As escrituras de compra e venda, lavradas em Cartório, deverão contemplar as obrigações do proprietário quanto ao disposto no parágrafo anterior, quanto às determinações da Prefeitura quando do fornecimento das diretrizes básicas para o projeto, e quanto aos condicionantes e medidas mitigadoras constantes do licenciamento ambiental.

§ 6º - As parcelas com área mínima igual ao módulo rural definido pelo INCRA para o município não poderão ser objeto de desmembramento ou divisão por frações ideais, devendo o uso a



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

ocupação das mesmas obedecer ao disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 7º - Os projetos e obras dos parcelamentos rurais deverão atender, além das determinações deste artigo, a outras diretrizes e normas que, a juízo dos órgãos municipais competentes, do COMDESP e do CODEMA, forem consideradas relevantes, em cada caso.

§ 8º - Os parcelamentos rurais deverão ter os seus processos de aprovação, licenciamento ambiental e registro imobiliário, dentro da mesma sistemática estabelecida para os parcelamentos urbanos.

Art. 31º – A abertura de estradas municipais rurais deverá também atender às normas específicas dos órgãos rodoviários competentes, quanto ao seu traçado geométrico, bem como à legislação ambiental vigente, para prevenir impactos ambientais negativos.

TÍTULO III Dos Parcelamentos Irregulares

Art. 32º – Considera-se irregular o parcelamento do solo para fins urbanos, quando:

I – não tiver aprovação da Prefeitura, nem o respectivo licenciamento ambiental por parte dos órgãos ambientais competentes e nem a anuência do órgão estadual, quando couber, ou não estiver registrado em cartório.

II – as obras do parcelamento aprovado e registrado não estiverem de acordo com as especificações técnicas e o cronograma físico financeiro, em descumprimento com o disposto nesta Lei, com as demais normas de legislação aplicáveis, ou com exigências específicas da Prefeitura.

III – o parcelamento, ocupado ou não, estiver com suas obras inacabadas, em descumprimento com o disposto nesta Lei e demais normas de legislação aplicáveis.

Art. 33º – Os titulares de loteamentos irregulares, seus sucessores a qualquer título ou qualquer dos beneficiários, poderão requerer a regularização dos respectivos loteamentos à Prefeitura, mediante a celebração de termo próprio, de acordo com a legislação vigente, no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data de aprovação desta Lei.

§ 1º - O interessado requererá sua regularização, mediante o compromisso de apresentar, no prazo máximo de 120 (cento e



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

vinte) dias, os projetos e a documentação exigida por esta Lei e demais normas de legislação aplicáveis, inclusive o cronograma físico-financeiro de execução das obras e o correspondente instrumento de garantia.

§ 2º - Serão asseguradas às pessoas referidas no caput do presente artigo, a suspensão das correspondentes ações judiciais já em curso e, imediatamente após a aceitação das obras pela Prefeitura e o registro do loteamento, a extinção das referidas ações.

§ 3º - A Prefeitura, através dos órgãos municipais competentes, poderá estabelecer acordo com o titular de loteamento irregular que propuser a sua regularização, conforme o caput do presente artigo, em relação às multas já aplicadas, mediante estudo específico para cada caso.

Art. 34º – Findo o prazo estabelecido no artigo anterior, não sendo requerida a regularização do parcelamento, a Prefeitura, através dos órgãos municipais competentes, promoverá a notificação dos responsáveis pelos loteamentos irregulares para que, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, entrem com processo de regularização do empreendimento, nos termos do parágrafo 1º do Art. 33.

Art. 35º – Vencido o prazo da notificação de que trata o artigo anterior e não tendo o proprietário atendido à notificação da Prefeitura, será aplicada multa e se promoverá a adequação dos loteamentos irregulares a esta Lei, visando a sua regularização.

Parágrafo Único – Para fins do presente artigo, levar-se-á em conta os seguintes aspectos, considerando –se o interesse público:

I – lesões aos padrões urbanísticos decorrentes da não conclusão das obras de infra-estrutura urbana básica conforme parágrafo 1º do Art. 5º desta Lei, ou de sua execução com descumprimento do disposto nesta Lei, de exigências específicas da Prefeitura e demais normas de legislação aplicáveis.

II – prejuízos ao meio ambiente decorrentes do não cumprimento do disposto no licenciamento ambiental e demais normas de legislação aplicáveis.

III – os custos da conservação das vias e dos logradouros inclusos.

IV – as condições sanitárias negativas, decorrentes de obras não concluídas.

V – a defesa dos direitos dos adquirentes dos lotes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

VI – a impossibilidade de citação ou execução do proprietário inadimplente, comprovada em procedimento judicial promovido pelo Município ou pelos adquirentes.

Art. 36º – Para fins de ressarcimento dos custos com a regularização do parcelamento, a Prefeitura promoverá a imediata incorporação, ao patrimônio municipal, das garantias oferecidas pelo empreendedor, por ocasião da aprovação do projeto.

Parágrafo Único – Se não houver garantias ou se as mesmas não forem suficientes para o ressarcimento integral dos custos, conforme o caput do artigo, o município, com base no Art. 40 da Lei Federal 6.766/79 com a redação dada pela Lei Federal 9.785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano:

I – requererá judicialmente o levantamento das prestações depositadas pelos adquirentes junto ao Registro de Imóveis, com os respectivos acréscimos de juros e correção monetária e, se necessário, das prestações vincendas até o seu completo ressarcimento.

II – promoverá a notificação dos adquirentes que ainda estejam pagando diretamente ao empreendedor, para que suspendam o pagamento das prestações ainda devidas e depositem os respectivos pagamentos junto ao Registro de Imóveis competente.

III – oficiará ao Ministério Público, requerendo a promoção da responsabilidade criminal dos faltosos, de acordo com o TÍTULO VI desta Lei.

Art. 37º – A Prefeitura, para assegurar a regularização do parcelamento, bem como o ressarcimento integral das importâncias despendidas ou a despender, poderá ainda promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários ou promover acordos.

§ 1º - Em casos especiais, a Prefeitura poderá celebrar acordos mediante transação com o proprietário responsável por parcelamento irregular, para ressarcimento integral dos custos de sua regularização, inclusive através de doação em pagamento de imóveis no próprio loteamento em questão, utilizando-se a Planta de Valores Venais para a definição dos valores dos imóveis a serem doados.

§ 2º - Os adquirentes de lotes poderão, a qualquer tempo, substituir os empreendedores na assunção dos encargos de conclusão de loteamentos irregulares, mediante acordo celebrado com a Prefeitura e os empreendedores, na forma do disposto nesta Lei, ficando ainda dispensados do pagamento de quaisquer multas relativas ao



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

descumprimento das obrigações dos empreendedores. Neste caso, os lotes caucionados passarão para a propriedade dos adquirentes.

Art. 38º – A Prefeitura, para evitar prejuízos e sacrifícios à população adquirente de lotes em parcelamento irregular, comprovado o interesse público, poderá dispensar o empreendedor ou os compradores de lotes, de algumas exigências desta Lei, visando exclusivamente a regularização do loteamento.

§ 1º - Só serão beneficiados pelo disposto no caput do artigo, os parcelamentos que já tiverem mais de 50% (cinquenta por cento) de seus lotes vendidos e/ou ocupados, até 60 (sessenta) dias anteriores à publicação desta Lei.

§ 2º - A comprovação da venda de que trata o parágrafo anterior, será feita mediante a apresentação de documento firmado entre o empreendedor e o comprador, podendo a Prefeitura, em caso de dúvida, promover diligência.

Art. 39º - A regularização das formas de ocupação urbana existentes na data de aprovação desta Lei, caracterizadas como loteamentos e desmembramentos clandestinos, bem como aquelas representadas por invasões de glebas e/ou de parcelamentos, somente poderá ocorrer após a realização de levantamentos cadastrais detalhados dessas ocupações, em termos físico-urbanístico e sócio-econômico, de forma a possibilitar a definição adequada dos parâmetros urbanísticos, técnicos e ambientais, necessários à elaboração dos projetos de regularização dessas ocupações, considerando ainda aspectos de consolidação da ocupação e/ou de remanejamento da população residente, quando couber.

§ 1º - No processo de regularização das formas de ocupação urbana, de que trata o caput deste artigo, deverão ser observados os dispositivos da Lei Federal 10.257/2001, relativos à regularização fundiária urbana, e dispositivos de Lei Municipal específica que, com base no Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Municipal de Felixlândia, e nos levantamentos cadastrais realizados, delimitará as áreas objeto de regularização e fixará os parâmetros e os procedimentos a serem utilizados, tendo em vista o interesse público e a qualidade de vida da população.

§ 2º - A definição dos parâmetros de que trata este artigo deverá levar em conta a situação já consolidada de ocupação das áreas invadidas e/ou dos parcelamentos clandestinos, e a existência de situações de risco, buscando, no que couber, adequação aos dispositivos



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

desta Lei, atendimento ao inciso XIV do Art. 2º da Lei Federal 10.257/2001 e, principalmente, não causar qualquer tipo de prejuízos e constrangimentos à população residente e/ou adquirente de terrenos nessas áreas.

§ 3º - Havendo necessidade de remanejamento da população nas áreas definidas como em situação de risco, o Poder Público Municipal ficará responsável pela viabilização e implantação de projeto habitacional específico, podendo para tanto firmar parcerias com a iniciativa privada, organizações não governamentais, universidades e conveniar-se com órgãos de outros níveis de governo tendo em vista o acesso a programas públicos de habitação de interesse social.

§ 4º - Após a elaboração e aprovação dos projetos de parcelamento do solo para essas ocupações, deverão ser providenciados, imediatamente, os respectivos registros e instrumentos legais competentes para a regularização fundiária, em atendimento aos objetivos da política urbana com relação às funções sociais da cidade, conforme Lei Federal 10.257/2001.

§ 5º - Os processos de regularização das formas de ocupação urbana, de que trata o caput deste artigo, assim como a fixação dos parâmetros urbanísticos e demais procedimentos a serem utilizados, deverão ser discutidos e acompanhados pelo órgão municipal competente, em conjunto com o COMDESP e o CODEMA.

Art. 40º – O Poder Público Municipal deverá tomar as providências para o cumprimento do disposto neste artigo, podendo, para tanto, celebrar convênios com entidades públicas e/ou privadas e ainda empreender as negociações cabíveis com os proprietários das glebas ocupadas, para a obtenção do apoio técnico e financeiro necessário, considerando o porte do projeto a ser elaborado e a complexidade das ações a serem desenvolvidas no processo de regularização.

TÍTULO IV

Dos Prazos e das Taxas

Art. 41º – Para análise de projetos de parcelamento, nas suas diversas fases, a Prefeitura, através do órgão municipal competente, deverá se manifestar conforme os prazos estabelecidos nesta Lei.

§ 1º - Sempre que se pedir qualquer esclarecimento ao interessado, ou juntada de documento, haverá interrupção do prazo que somente voltará a ser contado após decorrido o tempo concedido pela Prefeitura para a manifestação do interessado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

§ 2º - O tempo a ser concedido pela Prefeitura, para esclarecimento ou juntada de documentos por parte do interessado, será de, no máximo, 60 (sessenta) dias.

§ 3º - Durante a análise de documentação para regularização de parcelamento irregular a Prefeitura concederá, mediante notificação, o prazo de, no máximo 60 (sessenta) dias para prestação de esclarecimentos ou juntada de documentos, por parte do responsável. Não sendo atendida a notificação, ou atendida em parte, o parcelamento retornará à sua condição de irregularidade, ficando o responsável e o empreendimento sujeitos às sanções desta Lei.

§ 4º - A critério da Prefeitura, a aceitação das obras de urbanização poderá ser feita à medida em que as mesmas forem sendo executadas.

§ 5º - No caso de indeferimento liminar do projeto de parcelamento, ao ser analisada a solicitação de diretrizes, a Prefeitura devolverá o processo ao empreendedor comunicando-lhe, por escrito, com aviso de recebimento, os motivos do respectivo indeferimento.

Art. 42º – Para a aprovação de parcelamento, o Município cobrará Taxa de Aprovação, conforme tabela a ser definida em instrumento próprio, no prazo de 30 dias a contar da data de aprovação desta Lei.

Parágrafo Único - Os loteamentos de interesse social, de que tratam os Artigos 26, 27, 28 e 29 desta Lei, poderão ser isentos de Taxa de Aprovação.

Art. 43º – Os parcelamentos do solo aprovados e registrados há até quatro anos anteriores à vigência desta Lei, e que ainda não foram implantados, necessitarão, para sua implantação, de Alvará de Urbanização emitido pela Prefeitura, através do órgão municipal competente, e seus titulares terão que arcar com as obras de urbanização previstas no Art. 13 desta Lei e/ou no Art. 27, em se tratando de loteamentos de interesse social, garantidas através de caução de lotes. Do contrário, serão considerados irregulares e sujeitos às sanções previstas nesta Lei.

Parágrafo Único – Caso tenham entrado em vigor, após a aprovação e registro desses parcelamentos citados no caput deste artigo, Leis Federais ou Estaduais de natureza ambiental que obriguem a modificação dos projetos, estes terão que ser submetidos à anuência e nova aprovação pelos órgãos competentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

TÍTULO V

Das Infrações às Normas de Parcelamento do Solo

Art. 44º – Havendo infração ao disposto nesta Lei serão aplicadas penalidades ao agente que lhe der causa, o qual deverá ser notificado pessoalmente ou mediante via postal com aviso de recebimento.

Art. 45º – Constatada a infração, a aplicação de multa poderá ter lugar em qualquer época.

Art. 46º – A implantação de parcelamentos irregulares enseja à Prefeitura notificar o seu proprietário ou qualquer de seus responsáveis para entrar com o processo de regularização do empreendimento nos 60 (sessenta) dias seguintes.

§ 1º - Caso o parcelamento não esteja concluído na data de vencimento do prazo do Alvará de Urbanização, e não seja cumprida a obrigação prevista no caput deste artigo, serão lavrados, sucessivamente, autos de infração com a indicação do fato, do seu enquadramento legal, e das seguintes penalidades a que estará sujeito o empreendedor:

I – multa, no valor equivalente a 0,35 UFM (Unidade Fiscal do Município) por metro quadrado do parcelamento irregular.

II – embargo da obra, após a aplicação da multa, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos que estiverem no local, até a apresentação, pelo responsável, de processo de regularização do empreendimento ou reinício das obras pelo município, conforme Art. 35 e Art. 36 desta Lei.

III – multa diária no valor equivalente a 12,00 UFM em caso de descumprimento do embargo.

§ 2º - Caso o parcelamento esteja concluído de forma contrária às especificações do projeto, vencido o prazo do Alvará de Urbanização, e não seja cumprida a obrigação prevista no caput deste artigo, serão lavrados, sucessivamente, autos de infração com a indicação do fato, do seu enquadramento legal e das seguintes penalidades a que estará sujeito o empreendedor:

I – multa no valor equivalente a 0,35 UFM, por metro quadrado do parcelamento irregular.

II – interdição do local.

III – multa diária no valor equivalente a 12,00 UFM, em caso de descumprimento da interdição.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

§ 3º - Caso o parcelamento não tenha sido aprovado e registrado e não seja cumprida a obrigação prevista no caput deste artigo, serão lavrados, sucessivamente, autos de infração com a indicação do fato, do seu enquadramento legal e das seguintes penalidades a que estará sujeito o empreendedor:

I – multa no valor equivalente a 0,35 UFM por metro quadrado do parcelamento irregular.

II – embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária equivalente a 12,00 UFM em caso de descumprimento do embargo ou da interdição.

Art. 47º – A não conclusão da urbanização, no prazo de validade fixado para o Alvará de Urbanização, sujeita o proprietário do parcelamento ao pagamento automático de multa, no valor equivalente a 750,00 UFM por mês ou fração de atraso.

Parágrafo Único – A partir da vigência da notificação para regularização do empreendimento ou do reinício das obras de urbanização pela Prefeitura, a cobrança da multa de que trata o caput do artigo fica suspensa automaticamente.

Art. 48º – A cada reincidência de descumprimento de notificação, para a regularização do empreendimento, o Município poderá aplicar multa progressiva.

§ 1º - Considera-se reincidência a violação, pela mesma pessoa, de normas que estabeleçam condições para parcelamento, por cuja infração já tiver sido anteriormente punida.

§ 2º - Sendo descumprida a notificação sobre parcelamento irregular, será cobrada multa de acordo com o que dispõe o inciso I dos parágrafos 1º, 2º e 3º do Art. 46 desta Lei. Se houver reincidência de descumprimento, após notificação, será aplicada multa no valor da anterior, acrescida de 50% (cinquenta por cento) e assim, sucessivamente, sempre com acréscimo de 50% (cinquenta por cento) sobre a multa anterior.

§ 3º - As demais multas, relativas a descumprimento de embargos e interdição e a não conclusão de urbanização no prazo pactuado, mesmo nas reincidências, serão estabelecidas de acordo com os artigos 46 e 47 desta Lei, sem acréscimo.

§ 4º - O pagamento da multa não implica regularização da situação nem impede nova notificação, caso permaneça a irregularidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

Art. 49º – A notificação da Prefeitura deverá conter, no mínimo, os tipos de irregularidades encontradas no parcelamento, o prazo para regularização e as penalidades a que estará sujeito o proprietário, caso a irregularidade não seja sanada, e ainda as condições para apresentação de recursos.

Parágrafo Único – A partir do protocolo de recurso pelo empreendedor, na Prefeitura, haverá interrupção do prazo da notificação que somente voltará a ser contado após a manifestação do município.

Art. 50º - As multas previstas nesta Lei serão calculadas em UFP (Unidade Fiscal Padrão) com valores reajustados nos termos da legislação específica.

Art. 51º – O prazo para pagamento de multa é de 30 (trinta) dias contados a partir da data de sua aplicação, conforme auto de infração.

Art. 52º – Se a multa não for paga no prazo legal, será inscrita em dívida, sendo que os infratores que estiverem em débito de multa não poderão receber quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a Prefeitura, participar de licitações, celebrar contratos de qualquer natureza, ou transacionar, a qualquer título, com a Administração Municipal.

Art. 53º – Se a multa não for paga no vencimento, será acrescida de juros, na conformidade da legislação vigente.

Art. 54º – Quando o infrator incorrer, simultaneamente, em mais de uma penalidade constante de diferentes disposições legais, aplicar-se-ão as penas, sucessivamente.

Art. 55º – Sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas nesta Lei, a Prefeitura representará ao Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, em caso de manifesta demonstração de incapacidade técnica ou inidoneidade de profissional infrator.

TÍTULO VI Da Constituição de Crime



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

Art. 56º – Será considerado crime contra a Administração Pública, para os efeitos desta Lei, o disposto sobre Disposições Penais nas Leis Federais 6.766/ 79 e 9.785/ 99.

Art. 57º – Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior, incide nas penas previstas nas Leis Federais 6.766/ 79 e 9.785/ 99, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

Art. 58º – Constitui também crime registrar parcelamento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de parcelamento não registrado.

TÍTULO VII Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 59º – Nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos em Felixlândia, o que não estiver previsto nesta Lei, obedecerá ao disposto nas Leis Federais 6.766/ 79 e 9.785/ 99.

Art. 60º – O Executivo expedirá os decretos, portarias e demais atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das disposições desta Lei.

Art. 61º – Os prazos previstos nesta Lei contar-se-ão por dias corridos, podendo, a critério exclusivo da Prefeitura, serem prorrogados.

§ 1º - Não será computado no prazo o dia inicial e prorrogar-se-á para o primeiro dia útil, o vencimento que coincidir com Sábado, Domingo e Feriado.

§ 2º - Excluem-se da possibilidade de prorrogação os prazos determinados pelas Leis Federais 6.766/ 79 e 9.785/ 99.

Art. 62º – A partir da publicação desta Lei, nenhuma informação ou autorização serão expedidas pela Prefeitura, relativamente a imóvel que não esteja regularmente aprovado e devidamente registrado com número do lote, número da quadra a que pertence, dimensões, área e denominação do parcelamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

Art. 63º – Qualquer fracionamento de terreno que não se submeta às normas legais estabelecidas para parcelamento, será considerado irregular e terá que se adequar a esta Lei.

Art. 64º – Qualquer alteração em projeto de parcelamento aprovado deverá ser submetida ao processo de aprovação pela Prefeitura, conforme disposto nesta Lei, mediante requerimento protocolado, acompanhado dos elementos técnicos mínimos necessários e de uma exposição de motivos, respeitadas as disposições desta Lei, notadamente as que se referem ao licenciamento ambiental e à anuência prévia do Estado, quando couber.

Art. 65º – Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade por eventuais diferenças entre as medidas finais de lotes e quadras, e as constantes do projeto aprovado.

Art. 66º – Os espaços de domínio público nos loteamentos, conforme definidos nesta Lei e constantes do projeto, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, após o ato de aprovação, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou de desistência do loteador, aplicando-se neste caso, o disposto a respeito no Art. 23 da Lei Federal 6.766/79.

Art. 67º – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Mando, portanto, a todos a quem o conhecimento e execução desta lei pertencer, que a cumpram e a façam cumprir, tão inteiramente como nela se contém.

Prefeitura Municipal de Felixlândia, 18 de fevereiro de 2009.

Valéria Elisa Vieira
Secretária Municipal

Marconi Antônio da Silva
Prefeito Municipal