LEI COMPLEMENTAR Nº02/15, DE 16 DE DEZEMBRO DE 2015.

Dispõe sobre a ordenação da expansão territorial urbana no Município de Tiradentes/MG e dá outras providências.

O povo do Município de Tiradentes, por seus representantes, aprova e eu, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - A expansão territorial urbana no município de Tiradentes será feita por meio de parcelamentos do solo, nas modalidades loteamento ou desmembramento, de acordo com a Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, pela Lei Federal n. 9.785, de 29 de janeiro de 1999, pela Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001 e pelas demais normas legais vigentes.

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

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

§ 3º - O remembramento de lotes rege-se pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo e outras normas legais pertinentes.

§ 4º - Os condomínios imobiliários horizontais regem-se pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo e outras normas legais pertinentes, além do disposto nesta lei.

§ 5º - As normas desta lei visam a garantir a sustentabilidade das Zonas Urbanas do município de Tiradentes, sua boa qualidade ambiental e a articulação urbanística, viária, sanitária e social das novas áreas produzidas.

Art. 2º - O parcelamento do solo para fins urbanos somente será permitido nas Zonas Urbanas estabelecidas pelo Plano Diretor e pela Lei de Perímetros Urbanos de Tiradentes.

§1º - Os usos rurais distinguem-se dos usos urbanos porque têm como finalidades básicas a produção rural, a proteção ambiental, a agroindústria, o eco e agroturismo e a extração mineral.

Art. 3º - Nenhuma obra de instalação de parcelamento do solo será iniciada sem o licenciamento ambiental estadual e municipal, conforme o caso, e sem a aprovação urbanística do projeto urbanístico e dos projetos complementares pelos órgãos municipais competentes.

Paragrafo único - Nenhuma modalidade de parcelamento do solo será executada sem fiscalização das obras de implantação pelo órgão municipal competente.

Art. 4º - O parcelamento do solo somente será admitido e aprovado se, de acordo com o planejamento municipal:

I. subordinarem-se às necessidades locais, inclusive quanto à destinação e utilização das áreas, de modo a permitir o desenvolvimento sustentável, conforme as diretrizes do Plano Diretor;
II. não comprometerem a proteção ao patrimônio histórico-cultural;
III. não comprometerem a proteção ao patrimônio ambiental, em especial considerando que toda a sede municipal se encontra inserida na Zona de Amortecimento do Refúgio Estadual de Vida Silvestre Libélulas da Serra de São José (REVS), sobreposta à Área de Proteção Ambiental (APA) Estadual Serra de São José;
IV. não provocarem sobrecarga na infraestrutura já instalada, salvo se o empreendedor apresentar os projetos e executar as soluções técnicas adequadas e suficientes para mitigar o impacto.

§1º - A aprovação de parcelamento do solo está condicionada à apresentação, pelo empreendedor, de todos os projetos exigidos nesta lei, assim como de medidas de controle ambiental determinadas pelo órgão ambiental estadual e/ou municipal competente, destacando a anuência do Instituto Estadual de Florestas (IEF), responsável pela Área de Proteção Ambiental (APA) Estadual Serra de São José, pelo Refúgio Estadual de Vida Silvestre Libélulas da Serra de São José (REVS), sobreposta à APA Serra de São José e pela sua Zona de Amortecimento.

§2º - A aprovação de parcelamento do solo se dará mediante processo de avaliação pelo setor responsável da Prefeitura Municipal, com análise e deliberação do Conselho de Desenvolvimento Urbano e do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), sempre que for o caso.

§3º - Todo parcelamento do solo, mesmo submetido a licenciamento estadual e/ou federal, também se submeterá ao controle ambiental do município, por meio do Conselho de Meio Ambiente, com o apoio técnico do setor responsável pelo meio ambiente da Prefeitura e do Conselho Municipal de Meio Ambiente e/ou complementar, assim como por meio do IPHAN e do IEF, sempre que for o caso.

Art. 5º - Além dos parâmetros e restrições expressos nesta lei, são aplicáveis ao uso do espaço urbano os preceitos e determinações da Lei de Uso e Ocupação do Solo, do Código de Obras e do Código de Posturas.

Art. 6º - Os Anexos numerados de I a VII constituem parte integrante desta lei e compreendem:

I. Anexo I - Tabela de Áreas e Testadas Mínimas de Lotes por Zona;
II. Anexo II – Parâmetros e Características Geométricas de Novas Vias;
III. Anexo III – Parâmetros para Desmembramentos nas ZHC;
IV. Anexo IV - Elementos Constitutivos do Anteprojeto de Loteamento;
V. Anexo V - Elementos Constitutivos do Projeto Executivo de Loteamento e Desmembramento;
VI. Anexo VI – Glossário I;

VII. Anexo VII – Glossário II.

TÍTULO II – DOS EMPREENDIMENTOS

CAPÍTULO I – DAS CONDICIONANTES, DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS E DAS ÁREAS PÚBLICAS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Seção I - Das Condicionantes

Art. 7º - Não será permitido o parcelamento do solo em glebas:

I. que se insiram nas ZHC ou em zonas que apresentem esta restrição em conformidade com o Plano Diretor, com a Lei de Uso e Ocupação do Solo municipais e com esta lei;

II. que sejam ou venham a ser identificadas como de interesse público, visando a promoção do desenvolvimento social e econômico do município, nas quais o poder público poderá desenvolver projetos que garantam à propriedade o cumprimento de sua função social, por meio da aplicação de instrumentos de política urbana;

III. que sejam necessárias à preservação ambiental, à defesa do interesse histórico-cultural e/ou ambiental e paisagístico ou onde as normas pertinentes proibirem este tipo de empreendimento;

IV. nas quais as condições geológicas não aconselham a edificação;

V. cuja declividade natural seja superior a 45% (quarenta e cinco por cento), ressalvando-se que nas áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) e igual ou inferior a 45% (quarenta e cinco por cento) será necessário comprovar a estabilidade do solo por meio de laudo geotécnico emitido por profissional habilitado, devidamente acompanhado dos projetos de contenção e de medidas especiais de controle ambiental, cuja execução será de responsabilidade exclusiva do empreendedor;

VI. inseridas em Áreas de Preservação Permanente (APP), notadamente aquelas referentes a recursos hídricos, como áreas alagadiças, inundáveis ou contíguas a mananciais, corpos d'água, nascentes, represas e demais recursos hídricos, salvo nos termos da Resolução do Conselho Nacional de Meio Ambiente (CONAMA) nº 369, de 28 de março de 2006, da Lei Estadual nº 20.922, de 16 de outubro de 2013, mediante autorização do órgão ambiental competente e ressalvando-se que será necessário comprovar a estabilidade, segurança e salubridade do solo no que se refere a solos hidromórficos, bem como com relação a enchentes e inundações, por meio de laudo geotécnico emitido por profissional habilitado, devidamente acompanhado dos projetos de contenção e de medidas especiais de controle ambiental, cuja execução será de responsabilidade exclusiva do empreendedor;

VII. sujeitas a deslizamento de encosta, abatimento do terreno, processo de erosão linear ou outra situação de risco, antes de tomadas as providências para garantir sua estabilidade;

VIII. que apresentem problemas de erosão em sulcos e voçorocas, até sua estabilização e recuperação;

IX. que abarquem terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas e mediante autorização e outorga das autoridades competentes;

X. situadas em sub-bacias hidrográficas enquadradas na classe especial e na classe I, e em áreas de mananciais, de acordo com o disposto na Lei Estadual nº 10.793, de 2 de julho de 1992;

XI. nas quais a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

XII. que abranjam terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública,

sem que sejam previamente saneados;

XIII. que apresentem áreas total ou parcialmente ocupadas por vegetação nativa, sem prévia autorização do órgão competente;

XIV. sem condições de acesso por via do sistema viário oficial e sem atendimento por infraestrutura sanitária adequada, salvo se o empreendedor apresentar e executar as soluções técnicas adequadas e suficientes para suprir o déficit infraestrutural existente;

XV. ao longo das faixas de domínio das rodovias, ferrovias, gasodutos, dutos e linhas de transmissão de energia elétrica, quando é obrigatória a reserva de faixas não edificáveis de 15m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

XVI. cujos terrenos contenham jazidas, verificadas ou presumíveis, de minérios, assim com pedreiras, depósitos de minerais ou líquidos de valor econômico;

XVII. em áreas do Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC), como a APA Serra São José, em especial no Refúgio Estadual de Vida Silvestre Libélulas da Serra de São José (REVS).

§ 1º – Nas ZHC é permitido o desmembramento nos termos do Anexo III desta lei.

§ 2º – Os parcelamentos do solo, loteamentos ou desmembramentos, no interior do Polígono de Visadas da Paisagem Natural, o qual integra o entorno do conjunto histórico-cultural da sede municipal e se insere na Zona de Amortecimento do Refúgio Estadual de Vida Silvestre Libélulas da Serra de São José (REVS), deverão ter suas diretrizes submetidas ao IPHAN e ao IEF, sendo possível a definição de parâmetros diferenciados do que esta lei estabelece, levando em consideração a localização do empreendimento e a relevância da área para a preservação da paisagem natural do entorno do conjunto histórico-cultural da sede municipal.

§ 2º – A supressão de vegetação no interior do Polígono de Visadas da Paisagem Natural apenas será permitida nos locais de implantação das unidades a serem implantadas, considerando a Taxa de Ocupação (TO) definida para cada zona na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 3º – Nos casos em que é exigida a elaboração de estudos geotécnicos, sanitários e ambientais, estes deverão ser desenvolvidos por profissionais de nível superior habilitados, acompanhados de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), de modo a garantir sua estabilidade, adequação sanitária e proteção ambiental.

§ 4º – A autorização para desmatamento do Bioma Mata Atlântica será precedida de anuência do órgão estadual competente, nos casos estabelecidos na Lei Federal nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006.

Seção II - Dos Requisitos Urbanísticos

Art. 8º - Qualquer lote dos parcelamentos atenderá aos seguintes requisitos urbanísticos, de acordo com o zoneamento estabelecido pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo:

I. possuir área mínima e testada segundo Anexo I - Tabela de Áreas e Testadas Mínimas de Lotes por Zona;

II. fazer divisa frontal com via pública, excetuando-se a via de pedestres;

III. não ter nenhuma divisa coincidente com as faixas de domínio de rodovia, ferrovia, duto, linha de transmissão de energia elétrica ou com margem de canal;

IV. não pertencer a mais de um loteamento.

§ 1º - Nas ZEIS constituídas por assentamentos precários o lote mínimo será aquele determinado pelas diretrizes da política habitacional municipal, para fins de regularização.

§ 2º - As vias de circulação dos loteamentos serão articuladas com as vias adjacentes, existentes ou projetadas, e atenderão aos parâmetros fixados nesta lei, conforme estabelecido no Anexo II - Parâmetros e Características Geométricas de Novas Vias, sendo classificadas de acordo com as funções.

§ 3º - Caso as vias existentes, a serem articuladas com as vias dos novos loteamentos, apresentem dimensões menores que a exigida, a articulação será feita por meio de rotatória, praça ou pista dupla com canteiro central.

Art. 9º - As quadras terão extensão máxima de 200m (duzentos metros) somadas as testadas dos lotes e ainda:

I. os meios fios serão concordados nas esquinas por um arco circular mínimo de 5m (cinco metros);
II. a largura dos passeios, inclusive nas esquinas, atenderão às dimensões mínimas previstas nesta lei.

Seção III - Dos Requisitos Ambientais

Art. 10 - O processo de controle ambiental, aprovação e registro dos parcelamentos do solo a serem implantados no território de Tiradentes, assim como a regularização de assentamentos irregulares, atenderão às disposições pertinentes da Lei Federal n° 6766, de 19 de dezembro de 1979, especialmente os artigos dos artigos 3º, 4º e 5º e do Decreto Estadual n° 44.646, de 31 de outubro de 2007, no que tange aos artigos 2º a 16, excetuando-se o artigo 15, e da presente lei.

Art. 11 - Os parcelamentos de solo atenderão à legislação ambiental municipal, estadual e federal pertinente, em especial a Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, a Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, a Lei n. 9.605, de 12 de fevereiro de 1998, as Resoluções CONAMA N. 001, de 23 de janeiro de 1986, N. 237, de 19 de dezembro de 1997, N. 303, de 20 de março de 2002, N. 369, de 28 de março de 2006 e, ainda, as Deliberações Normativas COPAM N. 58, de 28 de novembro de 2002 e N. 74, de 09 de setembro de 2004, bem como pelas normas ambientais específicas que sobrevierem.

Art. 12 - Exige-se licença ambiental emitida pelo estado, nos termos da Deliberação Normativa COPAM n. 74 de 09 de setembro de 2004 e da Deliberação Normativa COPAM n. 58 de 28 de novembro de 2002, para os parcelamentos do solo para fins urbanos localizados:

I. em áreas:
   a) maiores ou iguais a 100ha (cem hectares) no caso de parcelamentos para fins predominantemente residenciais;
   b) maiores ou iguais a 5ha (cinco hectares) no caso de parcelamentos para fins exclusivamente industriais;
   c) localizadas em área limítrofe de Tiradentes;
   d) localizadas em área pertencente simultaneamente a Tiradentes e a município vizinho de Tiradentes;
   e) naturais protegidas, definidas pela legislação federal ou estadual, conforme o Anexo I da Deliberação Normativa COPAM n. 58 de 28 de novembro de 2002;
II. cujo impacto ambiental direto ultrapasse os limites territoriais de Tiradentes;
III. cuja implantação coloque em risco a sobrevivência de espécie da fauna ou da flora silvestre ameaçada de extinção, na forma da legislação em vigor.

Paragrafo único - A licença ambiental estadual prevista no *caput* deste artigo considerará as diretrizes urbanísticas municipais, conforme o Plano Diretor e a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Seção IV – Das Áreas Públicas

Art. 13 – Nos parcelamentos do solo urbano destinados ao uso predominantemente residencial, as áreas destinadas a equipamentos públicos urbanos e comunitários, as destinadas a espaços livres de uso público, e as destinadas à circulação de veículos e pedestres somarão, no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, constarão no projeto e no memorial descritivo do parcelamento e serão transferidas ao domínio público no ato de registro do empreendimento.

§ 1º - Para efeito desta lei, ficam assim definidos:

I. equipamentos urbanos são espaços e instalações públicas destinadas ao abastecimento de água, ao serviço de esgoto, à energia elétrica, à coleta de águas pluviais, à rede telefônica e ao gás canalizado;
II. equipamentos comunitários são espaços e instalações públicas destinadas à educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares;
III. sistema de circulação são as vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres, incluindo ciclovias, passeios e vias de pedestres;
IV. espaços livres públicos são as áreas verdes, praças, parques, áreas esportivas de uso público e similares.

§ 2º – O percentual a ser destinado aos equipamentos urbanos e comunitários e a aos espaços livres de uso público será de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da gleba a ser parcelada, sendo:

I. no mínimo 5% (cinco por cento) para instalação de equipamentos públicos urbanos e comunitários;
II. no mínimo 10% (dez por cento) de áreas verdes, favorecendo que as áreas providas de vegetação sejam preservadas intactas e permeáveis, e/ou enriquecidas com espécies adequadas ao bioma predominante.

§ 3º – As áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários:

I. apresentarão condições topográficas e geológicas favoráveis;
II. no mínimo 40% da área total apresentarão declividade natural inferior a 15% (quinze por cento);
III. apresentarão frente mínima de 15 m (quinze metros) e, se fragmentadas, serão, preferencialmente, contíguas ou próximas;
IV. não serão cortadas por cursos d'água, valas, linhas de transmissão, alta tensão ou outros empecilhos ao uso e ocupação.

§ 4º – Caso a escolha de lotes não atenda ao inciso II do parágrafo anterior, justificando-se por motivos locacionais que visem à consolidação de uma centralidade, a área proposta pelo loteador será aceita, desde que o loteador elabore e execute projetos de terraplanagem e de contenção, previamente aprovados pelo órgão municipal competente, que propicie condições para execução de edificação no local em no máximo dois platôs.

§ 5º - As características e a localização das áreas destinadas ao domínio público nos novos parcelamentos serão determinadas pelo órgão municipal competente, de forma a atender aos requisitos urbanísticos explicitados na presente lei.

§ 6º - Não serão contabilizadas como espaços livres de uso público os canteiros centrais ao longo de vias ou dentro das rotatórias de tráfego, as nesgas de terras, partes de lotes, cantos de quadras ou sobras de glebas com área inferior a 200m² (duzentos metros quadrados).

§ 7º - Não serão aceitos no cálculo do percentual de áreas públicas, as áreas não parceláveis e não edificáveis na forma da lei, exceto se lei federal ou estadual determinar de outra maneira.

Art. 14 - Pelo menos 0,5% (meio por cento) da gleba, desde que nunca inferiores a 500m² (quinhentos metros quadrados), serão utilizados para a construção de uma praça pública, compondo uma área contínua, não fragmentada, que:

I. estará situada em local acessível a pessoas com deficiência e/ou restrição de mobilidade, levando em conta, para tanto, a declividade igual ou menor que 10% das vias de acesso e a largura dos passeios igual ou maior que 2m (dois metros);
II. manterá suas características naturais relevantes, tais como estoque de recursos ambientais, ventilação, insolação, presença de flora e fauna endógena, presença de patrimônio cultural, presença de corpo d'água e/ou referencial cênico urbano;
III. poderá ser alocada em área degradada, desde que sua recuperação e tratamento paisagístico estejam inseridos no contexto do projeto e das obras que serão executadas pelo empreendedor;
IV. poderá estar situada em área de preservação permanente referente a corpos d'água, se o projeto receber autorização do órgão competente e desde que sua proteção e conservação estejam inseridas no contexto do projeto e das obras que serão executadas.

CAPÍTULO II - DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

Seção I - Dos Parcelamentos de Interesse Social

Art. 15 - Os parcelamentos de interesse social serão disciplinados de acordo com as diretrizes da política habitacional municipal.

§ 1º – Considera-se parcelamentos de interesse social aqueles destinados à população carente, cuja renda familiar não exceda o limite de três salários mínimos.

§ 2º – Nos parcelamentos de interesse social, sejam eles de exclusiva iniciativa e responsabilidade da Prefeitura Municipal ou executados mediante programas governamentais, serão adotados os seguintes parâmetros:

I. lote mínimo de 200m² (duzentos metros quadrados), com frente mínima de 10m (dez metros), desde que a declividade natural do terreno seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) e as condições geológicas apresentadas garantam a estabilidade das edificações;
II. vias locais com seção transversal mínima de 11m (onze metros) e faixa de rolamento de 7m (sete metros) e passeios de 2m (dois metros), desde que articuladas por via coletora com seção transversal mínima de 15m (quinze metros).

Seção II - Dos Parcelamentos Destinados Exclusivamente ao Uso Econômico de Maior Porte ou Empreendimentos de Impacto

Art. 16 - Nos parcelamentos destinados exclusivamente aos usos econômicos de maior porte ou empreendimentos de impacto aplicam-se os seguintes requisitos:

I. as áreas destinadas ao domínio público somarão, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total da gleba;
II. das áreas mencionadas no inciso anterior, no mínimo 5% (cinco por cento) da área total da gleba serão destinados aos equipamentos urbanos e comunitários e a espaços livres de uso público, segundo determinação do planejamento municipal;
III. os parcelamentos destinados exclusivamente aos usos industriais e/ou econômicos de maior porte serão separados de áreas vizinhas com uso residencial ou misto, por um cinturão verde efetivamente vegetado, medindo, no mínimo, 20m (vinte metros) de largura, o qual será aceito no cálculo do percentual de áreas públicas.

Parágrafo único – É facultado substituir a transferência prevista no *caput* deste artigo por pagamento em espécie, calculando-se seu valor através da Planta de Valores de Terrenos (PVT), usada para cálculo do Imposto sobre Transmissão Inter-Vivos de Bens Imóveis (ITBI).

Seção III – Dos Parcelamentos para Condomínios Imobiliários Horizontais

Art. 17 - O parcelamento para condomínios imobiliários horizontais constitui uma variante do parcelamento do solo urbano destinado a produzir lotes para abrigar, em cada um, um conjunto de edificações, uni ou multifamiliares horizontais, dispondo de espaços para uso comum dos condôminos.

§ 1º – Cada parcela ocupada em um condomínio será caracterizada como um bem em condomínio.

§ 2º – No parcelamento para condomínios imobiliários horizontais, é permitido concentrar todo o potencial construtivo em parte do terreno.

§ 3º – Aplicam-se ao parcelamento do solo para condomínios imobiliários horizontais as disposições urbanísticas para loteamentos.

§ 4º – No parcelamento para condomínios imobiliários horizontais serão transferidos para uso e domínio público área equivalente a 15% (quinze por cento) da gleba, em área fora dos limites condominiais, destinados a equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, segundo determinação do planejamento municipal.

§ 5º – No caso de parcelamento para condomínios imobiliários horizontais na Zona Rural o percentual de áreas a ser transferido ao domínio público poderá ser substituído por pagamento em espécie, a critério do Executivo municipal, com deliberação pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano, calculando-se seu valor através da Planta de Valores de Terrenos (PVT), usada para cálculo do Imposto sobre Transmissão Inter-Vivos de Bens Imóveis (ITBI).

§ 6º – Os parcelamentos para condomínios imobiliários horizontais na Zona Rural deverão obedecer ao disposto na Seção V – Do Parcelamento Localizado em Zona Rural.

§ 7º – Os condomínios imobiliários horizontais na Zona Rural, atendidas as disposições específicas, terão área máxima de 100.000m² (cem mil metros quadrados).

§ 8º – Os condomínios imobiliários horizontais deverão obedecer também à Lei de Uso e Ocupação do Solo, no Título IV – Dos Condomínios Imobiliários Horizontais, Capítulos I e II.

Seção IV - Do Desmembramento

Art. 18 - Os desmembramentos estão sujeitos à transferência para o Município de 15% (quinze por cento) da área da gleba.

§ 1º – A transferência não se aplica a glebas com área igual ou inferior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

§ 2º – É facultado substituir a transferência prevista no *caput* deste artigo por pagamento em espécie, calculando-se seu valor através da Planta de Valores de Terrenos (PVT), usada para cálculo do Imposto sobre Transmissão Inter-Vivos de Bens Imóveis (ITBI).

Art. 19 – Os desmembramentos nas ZHC deverão respeitar os parâmetros definidos no Anexo III – Parâmetros para Desmembramentos nas ZHC.

Seção V – Do Parcelamento Localizado em Zona Rural

Art. 20 – Na Zona Rural, o módulo de parcelamento mínimo terá área de 2ha (dois hectares), equivalente à Fração Mínima de Parcelamento (FMP), estabelecida no Sistema Nacional de Cadastro Rural – Índices Básicos de 2001, do INCRA.

Parágrafo único – Se destinados aos usos urbanos, os parcelamentos instalados na Zona Rural também se submeterão à aprovação do Executivo Municipal.

Art. 21 – Conforme o artigo 96 do Decreto n. 59.428, de 27 de outubro de 1966 e a Instrução N. 17-b/80, emitida pelo INCRA, o parcelamento em Zona Rural com vistas à formação de núcleos urbanos, à formação de sítios de recreio ou à industrialização somente será executado em área que, comprovadamente:

I. por suas características e situação, seja própria para a localização de serviços comunitários que atendam às áreas rurais circunvizinhas, no caso de núcleos urbanos;
II. seja oficialmente declarada zona de turismo ou caracterizada como estância hidromineral;
III. comprovadamente tenha perdido suas características produtivas, tornando antieconômico o seu aproveitamento como área de usos rurais.

Parágrafo único – A comprovação será feita pelo proprietário, através de declaração do órgão municipal competente e/ou através de laudo assinado circunstanciado por técnico habilitado, acompanhado de ART.

Art. 22 – A modificação do uso de propriedade rural para fins urbanos fica condicionada à prévia anuência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) e da Prefeitura Municipal, mediante apresentação de documento comprobatório da anuência municipal, conforme Instrução INCRA N. 17-b/80.

§1º A alteração de uso do solo de gleba localizada em Zona Rural de uso rural para uso com fins urbanos implicará necessariamente na aprovação de lei alterando o perímetro urbano para incluir a referida gleba.

§2º Será celebrado convênio com o INCRA, de modo que as alterações de uso do solo rural para fins urbanos em Zona Rural sejam comunicadas à administração municipal, que, conforme inciso I do Artigo 1º da Resolução Nº 34, de 01 de julho 2005 do Conselho Federal das Cidades, é responsável pelas ações e medidas que assegurem o cumprimento das funções sociais da cidade, considerando o território rural e urbano de Tiradentes.

Seção VI – Do Fechamento de Loteamentos

Art. 23 - Considerando-se o interesse público, um loteamento pode ser fechado, a partir do pedido da respectiva Associação de Moradores, por meio de concessão de uso exclusivo de bens públicos ali localizados, mediante contrato entre a Prefeitura e a Associação de Moradores.

§ 1º - Só serão fechados loteamentos quando isto não acarretar prejuízo à articulação viária, ao acesso a bens públicos, à integração da cidade ou ao planejamento urbano, mediante deliberação do Conselho de Desenvolvimento Urbano.

§ 2º - A concessão de uso exclusivo será precedida da desafetação dos bens públicos municipais ali existentes, por meio de lei autorizativa da Câmara Municipal.

§ 3º - Desaparecendo o interesse público, a concessão de uso exclusivo será revogada sem qualquer indenização.

§ 4º - Num loteamento onde existam bens de propriedade estadual ou federal, será necessária a anuência prévia do Estado ou União, conforme o caso.

§ 5º - A qualquer tempo, o Poder Público terá acesso ao loteamento fechado.

Art. 24 - O contrato de uso exclusivo dos bens públicos firmado entre a Prefeitura e a Associação de Moradores estabelecerá os requisitos urbanísticos e administrativos para o fechamento do loteamento, além dos direitos e obrigações das partes.

§ 1º - A outorga será obrigatoriamente remunerada, por tempo determinado e prorrogável, sucessivamente, a cada vencimento, por igual período, desde que cumpridos os encargos atribuídos à Associação de Moradores.

§ 2º - A outorga será obrigatoriamente modificável e revogável unilateralmente, assim que o interesse público o exigir, mediante deliberação do Conselho de Desenvolvimento Urbano.

§ 3º - Os proprietários do loteamento fechado são responsáveis pela guarda e conservação do patrimônio público entregue ao seu uso.

§ 4º - Quaisquer danos ocorridos durante o tempo da concessão serão ressarcidos pelos beneficiários.

§ 5º - A Prefeitura Municipal não prestará qualquer serviço de limpeza, manutenção ou conservação nos loteamentos fechados.

§ 6º - Qualquer modificação ou obra a ser executada em áreas de uso público internas ao loteamento fechado, concedidas para uso exclusivo dos moradores, será previamente anuída pela Prefeitura.

§ 7º - Com a extinção da outorga, as benfeitorias executadas integrarão o patrimônio do município, sem qualquer indenização.

TÍTULO III – DO PROCESSO DE APROVAÇÃO E DA EXECUÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

CAPÍTULO I – DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I - Da Definição de Diretrizes

Art. 25 - Antes da elaboração do anteprojeto de loteamento ou desmembramento, o empreendedor solicitará à Prefeitura, por meio da abertura de processo administrativo, a definição das diretrizes para o empreendimento, apresentando para este fim:

I. requerimento que informe o tipo de uso a que o empreendimento pretende se destinar, assinado pelo proprietário do terreno;
II. título de propriedade do imóvel ou certidão atualizada de matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;
III. histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;
IV. certidão negativa de impostos municipais;
V. planta(s) da gleba na escala adequada que permita a perfeita visualização, identificação e compreensão do projeto, contendo:
   a) as divisas, georreferenciadas no Datum SIRGAS 2000, em coordenadas UTM;
   b) orientação do norte magnético e verdadeiro;
   c) a altimetria da gleba, com curvas de nível de metro em metro;
   d) o estudo de declividade em manchas de 0 (zero) a 30% (trinta por cento), de 30% (trinta por cento) a 45% (quarenta e cinco por cento) e acima de 45% (quarenta e cinco por cento);
   e) a localização de áreas de risco geológico, se houver;
   f) as áreas de servidão não urbanizáveis, não edificáveis e/ou com outras restrições à ocupação;
   g) a localização dos cursos d'água, nascentes, lagoas, áreas alagadiças, inundáveis e vegetação arbórea;
   h) a localização dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, e a indicação do(s) acesso(s) viário(s) pretendido(s) para o empreendimento;
   i) as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas;
   j) os equipamentos urbanos e comunitários e construções existentes dentro da gleba e nas suas adjacências, com as respectivas distâncias da gleba;
   k) a indicação das rodovias, dutos, linhas de transmissão, áreas livres de uso público,
   l) as Unidades de Conservação existentes nas adjacências.

§ 1º - No caso de loteamentos, esses deverão apresentar ainda o Formulário de Caracterização do Empreendimento (FCE), fornecido pela SUPRAM-Sul de Minas, preenchido.

§ 2º - Se for o caso de empreendimento em Zona Rural, o empreendedor apresentará também o parecer favorável emitido pelo INCRA, resultante da audiência prévia.

§3º - Para fins de controle ambiental dos sistemas de esgotamento sanitário e de destinação de resíduos sólidos dos parcelamentos do solo, a Companhia de Saneamento de Minas Gerais (COPASA) expedirá declaração sobre a adequação dos empreendimentos apresentados ao município com as políticas, planos ou programas de saneamento municipais, bem como sua responsabilidade pela gestão

destes sistemas a partir da fase de operação dos empreendimentos, relativamente a cada empreendimento a se instalar no território município.

Art. 26 - A municipalidade encaminhará a documentação do loteamento e/ou do desmembramento para apreciação prévia de sua viabilidade urbanística, sanitária, ambiental e locacional pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano e pelo Conselho de Meio Ambiente, em análise conjunta.

§ 1º - Os conselhos levarão em conta, na apreciação prévia da viabilidade urbanística, sanitária, ambiental e locacional de um loteamento ou desmembramento:

I. as condicionantes histórico-culturais e ambientais da área e do seu entorno;
II. os impactos do empreendimento sobre o município;
III. o parecer do INCRA, quando for o caso;
IV. o sistema viário municipal.

§ 2º - O parecer favorável dos conselhos referente a um loteamento ou desmembramento autoriza a Prefeitura a emitir declaração de que a localização deste empreendimento está de acordo com o Plano Diretor Municipal, para efeito da emissão das diretrizes e da e instrução do processo de licenciamento ambiental.

§ 3º - Caso a deliberação dos conselhos seja desfavorável à execução de qualquer dos empreendimentos mencionados no *caput* deste artigo, o requerimento será indeferido e o processo administrativo arquivado.

§ 4º - Com a declaração de conformidade dos empreendimentos mencionados no *caput* deste artigo com o Plano Diretor Municipal e as diretrizes emitidas pelo órgão municipal competente , as propostas de loteamento e/ou de desmembramento serão encaminhadas para processo de aprovação pelo órgão municipal competente e/ou o estado, conforme o caso, instruídos com todos os documentos e informações.

§ 5º - A aprovação pelo município será sempre submetida ao Conselho de Desenvolvimento Urbano e ao Conselho do Meio Ambiente.

Art. 27 - O órgão municipal competente expedirá as diretrizes municipais para os referidos empreendimentos no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias.

Paragrafo único - As diretrizes, emitidas pelo órgão municipal competente, estarão de acordo com o planejamento municipal urbanístico, histórico-cultural e ambiental, bem como com o resultado da deliberação dos conselhos municipais e com a presente lei.

Art. 28 - As diretrizes municipais para os loteamentos indicarão ao empreendedor, levando em conta os parâmetros definidos nos anexos desta lei:

I. área mínima de lotes;
II. testada mínima de lotes;
III. diretrizes do sistema viário principal a serem projetadas, e sua articulação com o sistema viário municipal existente;
IV. parâmetros para dimensionamento do novo sistema viário;
V. áreas de preservação permanente, áreas não edificáveis e com restrições à ocupação;
VI. localização aproximada das áreas destinadas aos equipamentos comunitários e dos espaços livres públicos;

VII. prioridade para usos econômicos mistos ao longo de vias arteriais e/ou coletoras;
VIII. obras de infraestrutura a serem executadas, de acordo com a presente lei;
IX. obras e medidas necessárias para garantir a estabilidade dos lotes, áreas e vias;
X. requisitos histórico-culturais e ambientais necessários, de acordo com as determinações do Plano Diretor, da Lei de Uso e Ocupação do Solo e desta lei.

Art. 29 - As diretrizes para o sistema viário dos loteamentos a serem fornecidas pela Prefeitura Municipal estarão em sintonia com os princípios e objetivos, as políticas e critérios gerais e específicos do Plano Diretor, da Lei de Uso e Ocupação do Solo e desta lei, com ênfase nos seguintes aspectos:

I. adequação aos aspectos físicos do sítio urbano;
II. hierarquização da rede viária proposta;
III. articulação e continuidade com a malha viária existente;
IV. no caso de vias ao longo de talvegues ou cursos de água, a largura prevista será somada à faixa mínima necessária a obra de macrodrenagem, de acordo com estudos hidrológicos prévios, sendo que, em qualquer hipótese, a largura total mínima será de 20m (vinte metros);
V. implantação total das vias pelo loteador.

§1º O dimensionamento do sistema viário nos novos loteamentos se orientará pelas normas estabelecidas nesta lei, sendo facultado ao empreendedor apresentar e justificar uma proposta diversa que será submetida à deliberação do Conselho de Desenvolvimento Urbano.

§2º Não será aceito o projeto de via sem saída, onde não seja projetada uma rotatória ou *cul-de-sac*, mesmo que ela termine nos limites da gleba ou de uma área pública.

Art. 30 - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos, contados da data de sua expedição.

Parágrafo único - Se, no decorrer desse período, o projeto de loteamento ou desmembramento ainda não estiver aprovado e sobrevier legislação que necessariamente imponha alteração nas condições fixadas, as diretrizes serão modificadas.

Art. 31 - Os desmembramentos cumprirão a etapa de definição de diretrizes municipais e não estão obrigados a apresentarem um anteprojeto.

Seção II – Do Anteprojeto dos Loteamentos e do Controle Ambiental

Art. 32 - De posse das diretrizes municipais e/ou estaduais, o empreendedor apresentará à Prefeitura o anteprojeto de loteamento, elaborado por profissional habilitado, contendo a concepção urbanística, sanitária e ambiental do empreendimento, conforme o Anexo IV - Elementos Constitutivos do Anteprojeto de Loteamento da presente lei, acompanhado dos seguintes documentos e informações:

I. cópia das informações apresentadas para solicitação das diretrizes;
II. cópia das diretrizes municipais;
III. certidão de registro do imóvel ou cópia autenticada da mesma;
IV. certidão negativa de tributos municipais;
V. certidão negativa de ônus reais sobre o imóvel, atualizada;
VI. cópia xerox de documento de identidade do proprietário ou representante legal;
VII. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou similar do(s) profissional(is) responsável(is), pelo anteprojeto de parcelamento;
VIII. estudos ambientais, de acordo com as determinações desta lei, e histórico-culturais, se for o caso.

§ 1º - Caso o proprietário ou representante legal seja pessoa jurídica, deverá ser anexado ao processo o contrato social ou alteração do mesmo.

§2º - Caso haja indício da existência de patrimônio histórico, arqueológico e espeleológico na área dos parcelamentos do solo, o Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e o IPHAN se manifestarão anteriormente à concessão da autorização ambiental requerida.

Art. 33 - Os loteamentos classificados pela SUPRAM Sul de Minas, mediante entrega do FCE, como de baixo potencial poluidor/degradador serão encaminhados ao órgão ambiental estadual para obtenção da Autorização Ambiental de Funcionamento (AAF), munidos da declaração do órgão municipal competente de que a localização do empreendimento está de acordo com o Plano Diretor Municipal.

Art. 34 - Os loteamentos classificados como de médio potencial poluidor/degradador pela SUPRAM Sul de Minas, mediante entrega do FCE, serão encaminhados ao órgão ambiental estadual, munidos da declaração do órgão municipal competente de que a localização do empreendimento está de acordo com o Plano Diretor Municipal, para obtenção concomitante das Licenças Prévia e de Instalação Ambientais estaduais (LP-LI), por meio da elaboração de Relatório de Controle Ambiental/Plano de Controle Ambiental (RCA/PCA).

Art. 35 - Caso o loteamento seja classificado como de grande potencial poluidor/degradador pela SUPRAM Sul de Minas, mediante entrega do FCE, e esteja sujeito ao licenciamento ambiental estadual, o empreendedor será encaminhado ao órgão ambiental competente, munido da declaração do órgão municipal competente de que a localização do empreendimento está de acordo com o Plano Diretor Municipal, para obtenção da Licença Ambiental Prévia estadual (LP), por meio da elaboração de Estudo de Impacto Ambiental/Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA).

Art. 36 - A obtenção da AAF, ou da LP-LI estaduais concedidas concomitantemente e, ainda, da LP estadual, concedida separadamente, precederão a aprovação municipal do anteprojeto do loteamento, de modo a evitar que exigências do órgão ambiental estadual sejam obstadas ou inviabilizadas pela efetivação da aprovação municipal.

Art. 37 - Concedidas as licenças estaduais, o anteprojeto do loteamento será encaminhado ao órgão municipal competente, que terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para analisar o anteprojeto do loteamento, verificar o atendimento às diretrizes municipais, assim como a viabilidade urbanística, ambiental e locacional do empreendimento.

Art. 38 - Depois de analisado pelo órgão municipal competente, caso seja necessário, serão comunicadas ao empreendedor as alterações, correções ou complementações, necessárias para adequação do anteprojeto do parcelamento do solo à legislação pertinente.

§ 1º - O empreendedor terá o prazo de 60 dias para executar as alterações, correções ou complementações solicitadas pelo órgão municipal competente e reapresentar o anteprojeto, sob pena de caducidade do requerimento.

§ 2º - O anteprojeto de loteamento será reapresentado ao órgão municipal competente apenas duas vezes.

§ 3º - Caso o anteprojeto do loteamento, após a segunda reapresentação, ainda não tenha atendido plenamente às solicitações do órgão municipal competente mencionadas no *caput* deste artigo, o requerimento de aprovação será indeferido e o processo arquivado.

§ 4º - A exigência de complementação de informações, documentos ou estudos interrompe a contagem do prazo de aprovação, durante o período utilizado pelo empreendedor para atender às solicitações.

§ 5º - A contagem do prazo de aprovação é retomada do início, após o atendimento das solicitações mencionadas no caput do presente artigo, pelo empreendedor.

Art. 39 - A articulação do sistema viário do empreendimento com rodovia estadual ou federal, proposta pelo empreendedor, será submetida à aprovação do órgão competente.

Art. 40 - Depois de terminada a análise do órgão municipal competente, o anteprojeto será encaminhado com parecer técnico para a apreciação do Conselho de Desenvolvimento Urbano e do Conselho do Meio Ambiente.

Art. 41 - Aceita a concepção e comprovada a viabilidade urbanística, sanitária, ambiental e locacional do empreendimento, o empreendedor terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para elaborar o projeto urbanístico executivo do loteamento e projetos complementares, com as alterações, correções ou complementações solicitadas pelo órgão municipal competente, sob pena de caducidade do requerimento.

Seção III - Do Projeto Executivo dos Loteamentos e Desmembramentos

Art. 42 - No caso dos desmembramentos, como não é obrigatória a execução de um anteprojeto, o empreendedor, de posse das diretrizes municipais, elaborará o projeto executivo, assim como os projetos de obras complementares, eventualmente necessárias, conforme o Anexo V - Elementos Constitutivos do Projeto Executivo de Loteamento e Desmembramento da presente lei.

Art. 43 – No caso dos loteamentos, os elementos do projeto final abrangerão todos os elementos necessários à sua implantação e à integração urbana sanitária, urbanística e ambiental, quais sejam:

I. projeto urbanístico, no caso de loteamentos;
II. projeto geométrico;
III. projeto de terraplanagem;
IV. projeto de pavimentação;
V. projeto do sistema de drenagem pluvial;
VI. projeto de iluminação pública;
VII. projeto do sistema de abastecimento de energia elétrica aos lotes;
VIII. projeto do sistema de abastecimento de água potável para os lotes;
IX. projeto do sistema de coleta e tratamento de esgotos sanitários;
X. projeto de integração do novo loteamento ao sistema municipal de coleta e tratamento de resíduos sólidos;
XI. projeto de arborização pública;
XII. projeto paisagístico dos espaços livres de uso público.

Art. 44 - O projeto final do loteamento, o projeto executivo do desmembramento e projetos complementares, devidamente assinados pelo(s) proprietário(s) e elaborados conforme o Anexo V da presente lei, serão entregues à Prefeitura no formato padrão, em 04 (quatro) vias, sendo 03 (três) vias plotadas e 01 (uma) via gravada em mídia digital, no formato indicado pela Prefeitura Municipal, acompanhado de:

I. cópia do título de propriedade do imóvel em que conste a correspondência entre a área real e a mencionada nos documentos;

II. certidão negativa dos tributos municipais relativos ao imóvel objeto de parcelamento e/ou ocupação.

Parágrafo Único - Todos os projetos serão assinados pelo proprietário e pelo(s) profissional(is) responsável(eis) por sua execução, com a cópia de inscrição no respectivo Conselho Profissional, e acompanhados pela respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou similar quitada.

Art. 45 - Caso o loteamento tenha sido classificado como de grande potencial poluidor/degradador, o empreendedor será encaminhado ao órgão estadual competente para obtenção da Licença de Instalação ambiental estadual (LI), munido do projeto final do loteamento, pela comprovação de atendimento das condicionantes estipuladas no processo de licenciamento.

Art. 46 - O procedimento de aprovação do projeto final do loteamento, do desmembramento e projetos complementares será executado pelo órgão municipal competente.

Art. 47 - Após ter recebido toda a documentação relativa ao projeto executivo do loteamento, do desmembramento e seus projetos complementares, o órgão municipal competente contará com o prazo máximo de 90 (noventa) dias para análise, antes da emissão de parecer técnico favorável ou desfavorável.

§ 1º - Depois de analisado pelo órgão municipal competente, serão comunicadas ao empreendedor as alterações, correções ou complementações, se necessárias para adequação do projeto executivo do loteamento, do desmembramento e seus projetos complementares à legislação pertinente.

§ 2º - O empreendedor terá o prazo de 120 (cento e vinte) dias para executar as alterações, correções ou complementações solicitadas pelo órgão municipal competente e reapresentar o projeto executivo do loteamento, do desmembramento e seus projetos complementares, sob pena de caducidade do requerimento.

§ 3º - O projeto executivo do loteamento ou do desmembramento e seus projetos complementares serão reapresentados à municipalidade apenas duas vezes.

§ 4º - Caso o projeto executivo do loteamento, do desmembramento e seus projetos complementares, após a segunda reapresentação ainda não tenham atendido plenamente às solicitações da municipalidade mencionadas no *caput* deste artigo, o requerimento de aprovação será indeferido e o processo arquivado.

§ 5º - A exigência de complementação de informações, documentos ou estudos interrompe a contagem do prazo de aprovação, durante o período utilizado pelo empreendedor para atender às solicitações.

§ 6º - A contagem do prazo de aprovação é retomada do início, após o atendimento das solicitações mencionadas no caput do presente artigo, pelo empreendedor.

Art. 48 - Obtido o parecer favorável do órgão municipal responsável pela análise dos projetos, o projeto executivo do loteamento ou do desmembramento e seus projetos complementares, serão apreciados pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano e pelo Conselho do Meio Ambiente e, caso sejam aceitos pelos conselhos, seu processo de aprovação será finalizado.

Art. 49 – No caso dos loteamentos, caso seja detectada qualquer discrepância entre o anteprojeto aprovado e o projeto executivo, este último será indeferidos de oficio, sendo o processo administrativo arquivado.

CAPÍTULO II - DA EXECUÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

Seção I - Do Registro Dos Empreendimentos

Art. 50 – Aprovado o projeto executivo do parcelamento, seja loteamento ou desmembramento, e seus projetos complementares, serão fornecidas ao empreendedor duas cópias do decreto de aprovação e duas vias das peças do projeto, uma das quais será encaminhada ao Cartório de Registros de Imóveis.

Art. 51 – No prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data do ato de aprovação do parcelamento, o empreendedor o protocolará no Cartório de Registros de Imóveis da Comarca, sob pena de caducidade da aprovação, apresentando os seguintes documentos:

I. uma via do ato de aprovação municipal e uma cópia completa dos projetos aprovados, inclusive memorial descritivo e cronograma de obras e serviços;
II. a Licença de Instalação do Conselho de Politica Ambiental estadual (COPAM), quando for o caso;
III. o instrumento de garantia de execução das obras e dos serviços de responsabilidade do empreendedor, aceito pelo órgão municipal competente, nos termos definidos nesta lei.

§ 1º - O prazo previsto no *caput* deste artigo será contado a partir da obtenção da licença que for expedida mais tardiamente.

§ 2º - No registro do loteamento e do desmembramento serão abertas as matrículas correspondentes a cada um dos lotes, com sua descrição completa.

§ 3º - As áreas destinadas ao sistema de circulação, equipamentos públicos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público passam ao domínio público no ato do registro do parcelamento.

§ 4º - Se o empreendimento estiver situado em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro do empreendimento será requerido simultaneamente em todas elas.

§ 5º - Enquanto não forem efetuados os registros em todas as circunscrições, o empreendimento é considerado como não registrado para os efeitos desta lei.

Art. 52 – A execução das obras de urbanização será garantida pelo depósito, confiado ao município, do valor a elas correspondente, em forma de fiança bancária, espécie ou hipoteca de lotes, cujo valor será avaliado, segundo técnica pericial, a partir do preço de lotes na mesma região, no momento da aprovação do empreendimento.

§ 1º - A efetivação da garantia, prevista no *caput* deste artigo, precederá o registro do empreendimento, no Cartório de Registros de Imóveis, bem como o início das respectivas obras de urbanização.

§ 2º - Na hipótese da garantia das obras serem realizadas por hipoteca de lotes, estes serão eleitos entre os primeiros a estarem disponíveis e o valor dos mesmos será obtido por técnica de avaliação adequada, a partir do preço de mercado de lotes da mesma região no momento da aprovação do empreendimento, sendo o trabalho conduzido por técnicos do quadro efetivo da municipalidade.

§ 3º - Se o instrumento de garantia for a hipoteca de lotes, esta será registrada na matrícula dos referidos lotes.

Art. 53 – A modificação de empreendimento corresponde à aprovação de um novo empreendimento, nos termos estabelecidos por esta lei.

§ 1º - A modificação de empreendimento já aprovado e registrado, que implique em alteração de áreas públicas, depende de lei autorizativa da Câmara Municipal.

§ 2º - Não será permitida a modificação de empreendimento que resulte em desconformidade com os parâmetros urbanísticos determinados pela legislação municipal.

Seção II – Do Alvará de Urbanização

Art. 54 – As obras de execução de um empreendimento só serão iniciadas após a emissão do Alvará de Urbanização pela Prefeitura.

§ 1º - O empreendedor comunicará o inicio das obras à municipalidade.

§ 2º - A execução das obras de instalação de um empreendimento será fiscalizada pelo órgão municipal competente, visando a garantir o fiel atendimento dos projetos aprovados.

Seção III - Das Obras de Urbanização

Art. 55 – Nos loteamentos é obrigatória a execução, pelo empreendedor e às suas expensas, das seguintes obras de urbanização, de acordo com os projetos aprovados pela Prefeitura, dentro do prazo máximo de 2 (dois) anos, respeitada a prioridade abaixo:

I. construção das redes ou sistemas de abastecimento de água, de fornecimento de energia elétrica, de iluminação pública e de coleta e tratamento dos esgotos sanitários, de acordo com os projetos, elaborados conforme as leis, normas e padrões técnicos pertinentes, estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e pelas empresas concessionárias dos serviços, nos termos do artigo 9º da Deliberação Normativa COPAM nº 58, de 28 de novembro de 2002;
II. demarcação de todos os lotes, logradouros, áreas públicas e comunitárias e limites das áreas de preservação permanente, com marcos de concreto armado que estarão, pelo menos, 0,30m (trinta centímetros) enterrados e 0,30m (trinta centímetros) acima do solo;
III. abertura das vias de circulação interna, bem como dos espaços destinados a passagem de uso comum dos condôminos, e a articulação com a rede viária existente, incluindo as obras de terraplenagem visando a perfeita definição do greide conforme projeto aprovado;
IV. implantação de meio fio;
V. o sistema de coleta e manejo de águas pluviais, de acordo com o projeto e com as normas e padrões técnicos pertinentes, estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), nos termos do artigo 9º da Deliberação Normativa COPAM nº 58, de 28 de novembro de 2002;
VI. a pavimentação de todo o sistema viário, bem como dos espaços destinados a passagem de uso comum dos condôminos reservados a veículos motorizados, desde as etapas de reforço de subleito, sub-base, base e capeamento que serão do tipo asfáltico, poliédrico ou intertravado;
VII. a arborização das vias e tratamento paisagístico dos espaços livres de uso público, observadas as exigências da legislação pertinente;
VIII. execução das condicionantes previstas no licenciamento ambiental estadual, quando for o caso.

§ 1º - Os arruamentos, aprovados na vigência desta lei, serão iniciados no prazo máximo de 6 (seis) meses decorridos, a contar da aprovação dos respectivos projetos de loteamento e concluídos dentro do período de 2 (dois) anos.

§ 2º - A municipalidade poderá exigir do empreendedor a execução de outras obras que sejam consideradas necessárias à segurança do empreendimento, tais como a recuperação de áreas degradadas ou obras de contenção, devidamente comprovadas por laudo técnico específico.

Art. 56 – No desmembramento é obrigatória a execução, pelo empreendedor e às suas expensas, da demarcação dos lotes e das áreas de preservação permanente, se houver, com marcos de concreto armado que estarão, pelo menos, 0,30m (trinta centímetros) enterrados e 0,30m (trinta centímetros) acima do solo, bem como as eventuais obras complementares julgadas necessárias para estabilidade dos lotes.

Art. 57 – A não execução do(s) projeto(s) aprovado(s) no prazo constante do cronograma de execução implicará a caducidade da aprovação.

Art. 58 – A responsabilidade do empreendedor pela segurança e solidez das obras de urbanização persistirá pelo prazo definido no Código Civil Brasileiro e no Código de Defesa do Consumidor.

§ 1º - A fiscalização e o acompanhamento da execução das obras pela Prefeitura são exercidos no interesse público, não excluindo nem reduzindo a responsabilidade do empreendedor, perante qualquer pessoa por qualquer irregularidade.

§ 2º - Correrão por conta exclusiva do loteador todas as despesas decorrentes da implantação do empreendimento, bem como o emplacamento toponímico da via pública, padronizado por meio de ato normativo municipal.

Seção IV – Da Entrega das Obras

Art. 59 – Assim que as obras estiverem finalizadas, o empreendedor preparará o *as built* dos projetos e notificará a Prefeitura, por meio de requerimento ao órgão municipal competente, para execução de vistoria final visando à emissão do Termo Final de Recebimento das Obras (TRO).

§ 1º - A vistoria será executada dentro de até 30 (trinta) dias, a contar da data do protocolo do requerimento para sua realização.

§ 2º - A comunicação, pelo órgão municipal competente, da existência de vícios ou de irregularidades a serem sanados ou corrigidos pelo empreendedor interrompe a contagem do prazo estabelecido no § 1º deste artigo.

§ 3º - O prazo de que fala o § 1º deste artigo volta a ser contado, do início, a partir do momento em que, em face do atendimento das exigências devidas, for solicitada nova vistoria para emissão de Termo Final de Recebimento das Obras (TRO).

Art. 60 – A emissão do Termo Final de Recebimento das Obras (TRO) será efetivada após a realização da última vistoria em que não se verifique a existência de vícios ou de irregularidades a serem sanados ou corrigidos e seja comprovado o atendimento de todas as exigências feitas pelos órgãos municipal e estadual, se for o caso, ao empreendedor.

§ 1º – Após a emissão do Termo Final de Recebimento das Obras (TRO), o empreendimento inicialmente localizado em Zona de Expansão Urbana (ZEU) será reclassificado conforme disposições da Lei de Uso e ocupação do Solo e do Plano Diretor.

§ 2º - Nos casos de aprovação e licenciamento estadual, o interessado será encaminhado, juntamente com o *as built* dos projetos e com o Termo Final de Recebimento das Obras (TRO), bem como com a comprovação do atendimento das condicionantes da LP e LI estadual, para obtenção da Licença de Operação (LO) estadual, o que permite o início do funcionamento do empreendimento.

§ 3º - Os prazos para concessão da Licença de Operação estadual (LO) serão os determinados pela legislação estadual específica.

§ 4º - Nos casos de aprovação e licenciamento municipal, o Termo Final de Recebimento das Obras (TRO) será encaminhado ao Conselho de Desenvolvimento Urbano e ao Conselho do Meio Ambiente, para emissão da Licença de Operação (LO) municipal.

§ 5º – Os parcelamentos do solo instalados irregularmente em áreas rurais serão submetidos a processo de regularização perante a legislação pertinente.

Art. 61 – Obtido o Termo Final de Recebimento das Obras (TRO), serão restituídos 70% (setenta por cento) do valor da garantia conforme estabelecida nesta lei.

Parágrafo Único - O restante da garantia será restituída 01 (um) ano após a emissão do Termo Final de Recebimento das Obras (TRO).

Art. 62 – O adquirente de lote ou fração ideal só poderá aprovar projeto de construção na autoridade municipal competente e receber o Habite-se após a emissão do Termo Final de Recebimento das Obras (TRO) do empreendimento pelo órgão municipal competente.

Paragrafo Único - A Prefeitura não concederá Habite-se para construções em empreendimentos que tenham infringido quaisquer dispositivos desta lei.

Art. 63 – A Prefeitura não assumirá responsabilidade alguma pelas diferenças acaso verificadas nas áreas dos lotes ou dos quarteirões, em relação às áreas indicadas nas plantas aprovadas.

Seção V – Da Manutenção do Parcelamento

Art. 64 – Cabe ao empreendedor a manutenção das áreas destinadas a uso público e da infraestrutura básica e complementar até a expedição, pela municipalidade, do Termo Final de Recebimento das Obras (TRO).

TÍTULO IV - DA REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA

CAPÍTULO I – DAS IRREGULARIDADES

Art. 65 – São irregulares os empreendimentos:

I. não aprovados;
II. aprovados e não registrados no prazo legal;
III. registrados e não executados no prazo legal;
IV. registrados e não executados de acordo com o(s) projeto(s) aprovado(s).

§ 1º - A comprovação de irregularidade exige, no mínimo, três elementos probatórios.

§ 2º - Serão admitidos como meios de provas o cadastro multifinalitário municipal, o banco de dados de concessionárias públicas, fotos de satélite, o banco de dados do cartório registral, o banco de dados da previdência social, o banco de dados do Ministério do Trabalho e Emprego (MTE), o banco de dados da Junta Comercial e similares.

Art. 66 – O empreendedor responsável por parcelamento irregular é obrigado a regularizá-lo.

Art. 67 – Além do empreendedor responsável pela implantação do empreendimento irregular, a regularização pode ser promovida:

I. pela Prefeitura Municipal, nos termos da política municipal de habitação e do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (PLHIS), se houver;
II. por seus beneficiários, individual ou coletivamente;
III. por cooperativas habitacionais, associações de moradores ou a outras associações civis, regularmente constituídas.

§ 1º - Em caso de interesse social, a Prefeitura Municipal prestará assistência técnica à regularização de parcelamento localizado em ZEIS, promovida por Associação de Moradores.

§ 2º - São critérios de prioridade para prestação do auxílio mencionado no parágrafo anterior:

I. a prevenção de riscos;
II. a eliminação ou redução de prejuízos ao meio ambiente e ao desenvolvimento urbano;
III. a facilidade e/ou simplicidade de procedimentos para regularizar.

§ 3º - A regularização jurídica da situação dominial de área ocupada irregularmente ocorrerá posteriormente à elaboração ou à implantação do projeto de regularização urbanística e ambiental.

Art. 68 – A regularização urbanística de empreendimento obedecerá aos padrões de desenvolvimento municipal, aos critérios e aos procedimentos definidos para a elaboração e a execução dos planos de regularização fundiária sustentável, seja urbanística, ambiental e/ou de domínio, em parcelamentos do solo, condomínios horizontais, urbanizações específicas e assentamentos informais, nas Zonas Urbanas existentes à data de publicação desta lei, conforme Cadastro Imobiliário Municipal.

Art. 69 – A regularização sustentável, qual seja urbanística e ambiental de empreendimento, atenderá a todos os requisitos urbanísticos e ambientais expressos na presente lei, no que for pertinente à especificidade do empreendimento.

§ 1º - Nos casos de assentamentos irregulares de população de baixa renda localizados em ZEIS, serão admitidos parâmetros urbanísticos inferiores aos estabelecidos, a serem determinados em lei específica para cada caso.

§ 2º - Nos parcelamentos irregulares executados até a publicação desta lei, é facultado substituir até ⅓ (um terço) do percentual de área destinada ao domínio público por pagamento em espécie, calculando-se este valor através da Planta de Valores de Terrenos (PVT), usada para cálculo do Imposto sobre Transmissão Inter-Vivos de Bens Imóveis (ITBI).

CAPÍTULO II – DA REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 70 – A regularização urbanística de parcelamentos do solo, urbanizações específicas e assentamentos informais situados em ZEIS constará, no mínimo, das seguintes etapas:

I. comprovação da aplicabilidade desta Lei;
II. execução do levantamento planialtimétrico da área de intervenção;
III. execução do cadastro da situação fundiária atual;
IV. execução de cadastro socioeconômico dos moradores beneficiários;
V. execução do levantamento das características e condições urbanísticas e ambientais do empreendimento;
VI. execução da planta cadastral, a partir do levantamento feito *in loco*, identificando as irregularidades urbanísticas e ambientais;
VII. execução da planta urbanística do parcelamento do solo, a partir da planta cadastral, assim como dos projetos executivos complementares cabíveis com seus respectivos memoriais, corrigindo as irregularidades e adequando o empreendimento às normas vigentes ou às normas específicas, aprovadas em lei específica para cada caso;
VIII. aprovação da planta urbanística do parcelamento do solo e dos projetos executivos complementares;
IX. confecção de orçamentos e cronograma físico-financeiro;
X. execução do registro da planta urbanística do parcelamento do solo no Cartório de Registro de Imóveis, juntamente com o cronograma de execução de obras e memorial descritivo;
XI. execução ou complementação das obras, se necessário;
XII. titulação dos beneficiários com lançamento no cadastro imobiliário municipal e no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 71 – A regularização fundiária não obsta a aplicação das devidas sanções penais que se imponham na forma da lei, bem como a responsabilização na esfera civil.

CAPÍTULO III – DAS ETAPAS E PROCEDIMENTOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL EM ZEIS

Art. 72 – A regularização urbanística sustentável de parcelamentos do solo, urbanizações específicas e assentamentos informais situados em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) constará, no mínimo, das seguintes etapas:

I. comprovação da aplicabilidade desta Lei;
II. execução do levantamento planialtimétrico da área de intervenção;
III. execução do cadastro da situação fundiária atual;
IV. execução de cadastro socioeconômico dos moradores beneficiários;
V. execução do levantamento das características e condições urbanísticas e ambientais do empreendimento;
VI. execução da planta cadastral, a partir do levantamento feito in loco, identificando as irregularidades urbanísticas e ambientais;
VII. execução da planta urbanística do parcelamento do solo a partir da planta cadastral, assim como dos projetos executivos complementares cabíveis com seus respectivos memoriais, corrigindo as irregularidades e adequando o empreendimento às normas vigentes ou às normas específicas, aprovadas em lei específica para cada caso;
VIII. aprovação da planta urbanística do parcelamento do solo e dos projetos executivos complementares;

IX. confecção de orçamentos e cronograma físico-financeiro;
X. execução do registro da planta urbanística do parcelamento do solo, no Cartório de Registro de Imóveis, juntamente com o cronograma de execução de obras e memorial descritivo;
XI. execução ou complementação das obras, se necessário;
XII. titulação dos beneficiários com lançamento no cadastro imobiliário municipal e no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único – O Poder Público Municipal poderá, conforme estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo, com a anuência do Conselho de Desenvolvimento Urbano, estabelecer parâmetros específicos a serem adotados na regularização fundiária de assentamentos já consolidados.

Art. 73 – Os programas, projetos e ações de regularização fundiária sustentável de assentamentos precários e ocupações irregulares isoladas serão abordados na forma de planejamento integrado, considerando de forma sistêmica e matricial todos os aspectos de ordenamento territorial, socioeconômicos e culturais, infraestruturais, de eliminação e redução de riscos.

§ 1º – A primeira etapa da regularização fundiária sustentável deve ser precedida pela selagem dos imóveis pelo órgão municipal responsável pela política de assistência social e pelo órgão municipal responsável pela política habitacional, no contexto de um Trabalho Técnico Social prévio para garantir a transparência do processo e abrangerá a realização de um diagnóstico que contemple e avalie:

I. os aspectos urbanísticos:
   a) caracterização do entorno;
   b) traçado/tecido urbano do assentamento;
   c) infraestruturas existentes:
      1. sistema viário e articulações;
      2. abastecimento de água e de energia elétrica, coleta de esgotos e lixo e rede de drenagem pluvial e de telefonia pública e celular;
      3. transportes públicos;
      4. equipamentos de saúde, educação, cultura, esportes, lazer;
   d) sistema de espaços livres privados e públicos;
II. aspectos ambientais;
III. aspectos geológicos-geotécnicos, condições topográficas, áreas de risco;
IV. aspectos jurídicos-legais:
   a) legislação vigente;
   b) pesquisa cartorial;
   c) situação fundiária;
   d) cadastro dos imóveis;
   e) cadastro socioeconômico dos moradores.

§ 2º – A segunda etapa da regularização fundiária sustentável abrange a preparação de um plano de atuação que identifique quais as intervenções que serão necessárias, considerando:

I. análise das irregularidades urbanísticas;
II. análise das irregularidades fundiárias constatadas;
III. definição dos instrumentos a serem adotados;
IV. definição dos projetos urbanísticos e infraestruturais necessários;
V. definição dos instrumentos para a solução da irregularidade fundiária;
VI. definição do escopo do Trabalho Técnico Social que acompanhará todo o processo;
VII. definição das remoções, se necessárias;
VIII. elaboração de projeto de lei autorizando a desafetação das áreas públicas, se necessário.

§ 3º – A terceira etapa da regularização fundiária sustentável é constituída pela elaboração dos projetos necessários à regularização, que podem compreender:

I. projetos urbanísticos e infraestruturais necessários, bem como o memorial descritivo de lotes e lei com parâmetros especiais, quando for o caso;
II. planos de remoção quando necessário;
III. busca de recursos visando a execução da regularização fundiária sustentável em questão.

§ 4º – Obtidos os recursos, serão executadas as obras e ações previstas, bem como o registro do assentamento ou ocupação regularizado no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 5º – Finalizada a regularização urbanística sustentável, serão executadas as ações administrativas e jurídicas pertinentes para regularização da posse ou do domínio com o objetivo de titular cada posseiro ou proprietário.

§ 6º – A demarcação urbanística será prévia à terceira etapa descrita no § 3º deste artigo.

§ 7º – Os títulos de posse ou de domínio serão registrados no Cartório de Registro de Imóveis Municipal.

§ 8º – A regularização fundiária sustentável deverá ser monitorada pelo órgão municipal responsável pela política municipal de habitação social e pelo conselho municipal correspondente, se houver, com a participação da comunidade envolvida no processo de regularização fundiária, a qual deverá ocorrer em todas as etapas do processo.

Art. 74 – Será priorizada a solução das irregularidades no próprio local onde as populações estejam assentadas.

Art. 75 – Todas as ações de regularização fundiária devem levar ao registro os instrumentos contratuais, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, fazendo uso do dispositivo da Lei Federal nº 10.931/2004 que garante a gratuidade do primeiro registro da regularização promovida pelo Poder Público.

Art. 76 – A regularização fundiária não obsta a aplicação das devidas sanções penais que se imponham na forma da lei, bem como a responsabilização na esfera civil.

Art. 77 – A Prefeitura Municipal promoverá ação conjunta com Ministério Público, Cartório de Registro de Imóveis, Procuradoria Jurídica Municipal, Cadastro Municipal, secretarias municipais envolvidas e articulará os diversos agentes envolvidos no processo de urbanização e regularização dos assentamentos precários, visando a equacionar e agilizar os processos de regularização fundiária sustentável executados de acordo com a política habitacional municipal.

TÍTULO V - DAS INFRAÇÕES ÀS NORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 78 – Para efeito desta Lei, a Unidade Fiscal do Município (UFM) é utilizada como unidade fiscal de referência para o cálculo das multas decorrentes das infrações, sendo seu valor aquele vigente na data em que a multa for aplicada.

Art. 79 – As multas não pagas dentro do prazo legal serão inscritas em dívida ativa, sendo que os infratores que estiverem em débito de multa não receberão quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a Prefeitura Municipal, nem estarão aptos a participar de licitações, celebrar contratos de qualquer natureza, ou transacionar, a qualquer título, com a administração municipal.

§1º – Os débitos decorrentes de multas não pagas no prazo previsto terão os seus valores atualizados com base na variação da UFM.

§2º – Quando o infrator incorrer simultaneamente em mais de uma penalidade constante de diferentes disposições legais, aplicar-se-á a pena maior, acrescida de ⅔ (dois terços) de seu valor.

§3º – Nos casos de reincidência, a multa será aplicada no valor correspondente ao dobro do anterior, sem prejuízo da aplicação cumulativa de outras sanções cabíveis.

Art. 80 – Responderá solidariamente pela infração o proprietário do terreno ou possuidor a qualquer título, o responsável pelo empreendimento e quem, por si ou preposto, por qualquer modo, cometer, concorrer para sua prática ou dela se beneficiar.

§ 1º – Sendo o infrator funcionário público, considera-se a conduta infração disciplinar a ser punida na forma da lei.

§ 2º – Sem prejuízo da aplicação de outras sanções cabíveis, o agente público será responsabilizado administrativamente, na forma da lei, quando estimular, permitir ou omitir-se em relação à aplicação das normas constantes nesta lei.

Art. 81 - Os prazos previstos nesta lei contar-se-ão por dias corridos, não sendo computados o dia inicial e prorrogando-se para o primeiro dia útil o vencimento de prazo que incidir em sábado, domingo ou feriado.

CAPÍTULO II – DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 82 – A execução de parcelamento do solo sem aprovação do Executivo enseja a notificação de seu empreendedor para paralisar imediatamente as vendas e as obras, ficando o empreendedor obrigado a dar início ao processo de regularização do empreendimento nos próximos 15 (quinze) dias úteis após ser notificado.

§ 1º – Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações previstas no caput do presente artigo, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I. pagamento de multa, no valor equivalente a 1 (um) UFM por metro quadrado do parcelamento do solo irregular;
II. embargo da obra, caso a mesma continue após a aplicação da multa, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras;
III. multa diária no valor equivalente a 2 (dois) UFM, em caso de descumprimento do embargo.

§ 2º – Caso o parcelamento do solo esteja concluído e não seja cumprida a obrigação prevista no *caput* deste artigo, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I. pagamento de multa no valor equivalente a 2 (dois) UFM por metro quadrado do parcelamento irregular;
II. interdição do local;
III. multa diária no valor equivalente a 5 (cinco) UFM, em caso de descumprimento da interdição.

§ 3º – A falta de registro do parcelamento do solo enseja a notificação do empreendedor para que dê entrada ao processo junto ao Cartório de Registro de Imóveis nos 10 (dez) dias úteis subsequentes à notificação.

§ 4º – Em caso de descumprimento da obrigação prevista no *caput* deste artigo, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I. pagamento de multa, no valor equivalente a 1 (um) UFM por metro quadrado do parcelamento do solo irregular;
II. embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária equivalente a 2 (dois) UFM.

§ 5º – A não conclusão da urbanização de parcelamento do solo no prazo de validade fixado para o Alvará de Urbanização sujeita o empreendedor do parcelamento ao pagamento de multa no valor equivalente a 100 (cem) UFM por mês, ou fração, de atraso.

§ 6º – Pelo descumprimento de outros preceitos desta lei não especificados anteriormente, o infrator será punido com multa no valor equivalente a 10 (dez) UFM.

TÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 83 – Considerando que a instalação de parcelamentos provoca impactos sobre a dinâmica urbana, preço da terra, sistema viário, de transportes e trânsito municipais, geração de efluentes sanitários e de resíduos sólidos, além das necessárias medidas mitigadoras e compensatórias a serem oferecidas à cidade e sua população, será necessariamente incluída no seu processo de aprovação uma compensação (Cf) oferecida na forma de execução de alguma(s) das seguintes obras:

I. obras de implementação de programas de regularização fundiária sustentável;
II. obras de urbanização nas ZEIS ocupadas;
III. obras de implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
IV. criação e implantação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
V. obras e ações de programas de recuperação de matas ciliares;
VI. obras e ações de melhoria ambiental aprovadas pelo Conselho de Meio Ambiente e pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano.

§1º - A compensação a que se refere o caput do presente artigo será devida por todo empreendimento imobiliário, seja loteamento ou desmembramento em gleba cuja área total seja igual ou superior a 20ha (vinte hectares) e seu valor será equivalente ao dobro do valor do ITBI devido por todos os lotes e/ou frações ideais produzidos pelo empreendimento;

§2º - A área total a que se refere o §1º deste artigo é a dimensão total da gleba de origem do parcelamento do solo, cujo tamanho será comprovada pelo histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, conforme inciso II do artigo 18 da Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§3º - O cálculo da Cf será executado pela Secretaria Municipal de Obras que prestará contas ao Conselho da Cidade.

§4º - A compensação a que se refere o *caput* deste artigo será definida e estabelecido seu cronograma de execução antes da concessão do Termo Final de Recebimento das Obras (TRO).

Art. 84 – As prioridades para investimento do valor apurado da compensação nas obras aqui estabelecidas serão definidas, fiscalizadas e aceitas pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano, a quem o empreendedor e o órgão municipal responsável pela aprovação dos parcelamentos do solo prestarão contas.

Art. 85 – A Prefeitura realizará o recadastramento urbano e rural em até 36 (trinta e seis) meses a partir da data da publicação desta lei.

Art. 86 - Todos os projetos de que trata esta lei serão executados por profissionais habilitados, comprovando-se esta habilitação pela apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou similar.

§1º - Os projetos aprovados serão executados no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

§2º - Nas áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos, a aprovação dos projetos de que trata o *caput* deste artigo ficará vinculada à execução de projetos específicos que evitem e/ou controlem esses riscos.

Art. 87 - Não será vendido ou prometido à venda o lote ou fração ideal oriundo de parcelamento do solo ou condomínio horizontal não registrados em cartório.

§ 1º - Em qualquer material impresso de divulgação de parcelamento do solo constará o número do registro horizontal do empreendimento.

§ 2º - É vedado ao empreendedor fazer menção, em material publicitário, de obra ou serviço que não esteja incluída no escopo de seu projeto aprovado e licenciado ambientalmente nos termos da presente lei.

Art. 88 - O Cartório de Registro de Imóveis comunicará ao órgão municipal competente os pedidos de registro de parcelamentos do solo, além da necessária publicação na imprensa, não sendo permitido o registro de frações ideais de condomínios não aprovados pelo Município ou o registro de frações ideais de terreno com localização, numeração ou metragem, caracterizando parcelamento do solo.

Art. 89 - O Município comunicará ao Cartório de Registro de Imóveis os casos de caducidade da aprovação de empreendimentos não executados no prazo constante do cronograma de execução, para que seja cancelada a respectiva matrícula.

Art. 90 - O Executivo expedirá os decretos, portarias, e demais atos administrativos próprios que se fizerem necessários à fiel observância das disposições desta lei, inclusive a regulamentação da tramitação dos processos de análise de aprovação dos projetos de parcelamento do solo.

Art. 91 - As normas estabelecidas pela presente lei não isentam do atendimento a legislações complementares, especialmente aquelas relativas a meio ambiente, uso, ocupação do solo e edificações.

Parágrafo Único - A aplicação das sanções previstas na presente lei ocorre sem prejuízo da obrigação de reparar e indenizar os danos causados à ordem urbanística, ao meio ambiente, aos consumidores, ao patrimônio natural ou cultural, e a terceiros.

Art. 92 - Os casos omissos e aqueles que necessitarem de avaliações específicas e a revisão e a atualização desta lei serão analisados pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano e pelo Conselho de Meio Ambiente, de acordo com procedimentos a serem regulamentados pelo Executivo.

Art. 93 - Esta lei entra em vigor decorridos 45 (quarenta e cinco) dias de sua publicação, revogadas as disposições em contrario, em especial a Lei nº 1.955, de 20 de janeiro de 2004.

Tiradentes, 16 de dezembro de 2015.

Ralph de Araújo Justino
Prefeito Municipal

ANEXO I - TABELA DE ÁREAS E TESTADAS MÍNIMAS DE LOTES POR ZONA

ZONAS	ÁREA MÍNIMA (m^2)	TESTADA MÍNIMA (m)
Zona Histórico-Cultural I a VIII (ZHC I a VIII)	Não parcelável exceto o disposto no Anexo III	
Zona Residencial Mista (ZRM)	300	10
Zona Econômica Mista (ZEM)	500	15
Zona Residencial Mista de Adensamento Restrito (ZRM-	2.000	20
Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) (1)	200	10
Zona de Expansão Urbana I (ZEU I)	300	10
Zona de Expansão Urbana II (ZEU II) (2)	3.000	20
Zona de Proteção Ambiental (ZPA I, II e III)	Não parcelável	
Zona Especial de Interesse Urbanístico (ZEIU) sendo **ZEIU I** para infraestrutura de suporte a eventos e **ZEIU II** áreas estratégicas pra o desenvolvimento municipal	Parâmetros conforme projetos específicos aprovados pelo IPHAN e pelos Conselhos de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente	
Zona Especial de Interesse Urbanístico-Ambiental I (ZEIUA I) – APP dos cursos d'água em áreas urbanas consolidadas	Não parcelável	
Zona Especial de Interesse Urbanístico-Ambiental II (ZEIUA II) – áreas urbanas consolidadas inseridas na APA	Parâmetros conforme zoneamento sobreposto	
Zona Especial de Interesse Urbanístico-Ambiental III (ZEUIA III) – áreas de risco suscetíveis à erosão e/ou com processos erosivos	Parâmetros conforme zoneamento sobreposto e projetos específicos	
Zona Especial de Interesse Histórico-Cultural I (ZEIHC I) (estação ferroviária em Cesar de Pina); **Zona Especial de Interesse Histórico-Cultural II (ZEIHC II)** (Casa das Águas em Águas Santas); **Zona Especial de Interesse Histórico-Cultural III (ZEIHC III)** (Igreja de Nossa Senhora da Saúde em Águas Santas); **Zona Especial de Interesse Histórico-Cultural IV (ZEIHC IV)** (instalações e área do Balneário de Águas Santas); **Zona Especial de Interesse Histórico-Cultural V (ZEIHC V)** (Igreja de Padre Gaspar em Elvas)	Não parcelável	
Área Especial de Interesse Histórico-Cultural (AEIHC) – antiga caixa d'água em Caixa D'Água da Esperança	Não parcelável	
Área Especial de Interesse Turístico-Cultural (AEITC) – estrada de acesso a Caixa D'Água da Esperança		

(1) Dimensões mínimas para novos empreendimentos, sendo que situações existentes deverão ser objeto de projetos de regularização caso a caso, com leis específicas aprovando parâmetros especiais, conforme estabelecido no Plano Diretor e na legislação urbanística básica.

(2) Nas glebas situadas na ZEU II que não pertencerem ao Polígono de Visadas da Paisagem Natural, poderão ser definidos módulos diferenciados do que este Anexo estabelece, mediante aprovação do Conselho de Desenvolvimento Urbano, com anuência do IPHAN e do IEF.

ANEXO II – PARÂMETROS E CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS DE NOVAS VIAS

CARACTERÍSTICAS	REFERÊNCIA	VIA ARTERIAL	VIA COLETORA	VIA LOCAL	VIA DE PEDESTRE	CICLOVIA
Velocidade diretriz (km/h)	(máximo)	60	50	40	-	-
Velocidade operacional (km/h)	(máximo)	54	36	36	-	-
Distância de visibilidade e parada (m)	(mínimo)	70	40	40	-	-
Distância de visibilidade e ultrapassagem (m)	(mínimo)	-	-	-	-	-
Raio de curvatura horizontal (m)	(mínimo)	80	50	50	-	15
Superelevação (%)	(máximo)	8	8	8	-	-
Declividade transversal da pista – tangente (m)	(máximo)	3	3	3	2	2
Rampa (%)	(máximo)	8	10	20	15	10
Rampa tolerável (%) (*)	(máximo)	10	12	25	-	15
Rampa (%)	(mínimo)	0,5	0,5	0,5	-	0,5
Comprimento crítico de rampa (m)	(máximo)	200	200	200	-	-
Comprimento de curva vertical (m) (**)	(mínimo)	30	30	20	-	-
Faixa de rolamento (m)	(mínimo)	3,5	3,5	3,5	-	1,5
Acostamento (m)	(mínimo)	-	-	-	-	-
Canteiro central (m)	(mínimo)	2	-	-	-	-
Banqueta gramada (m)	(mínimo)	-	-	-	-	-

ANEXO II (continuação) – PARÂMETROS E CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS DE NOVAS VIAS

CARACTERÍSTICAS	REFERÊNCIA	VIA ARTERIAL	VIA COLETORA	VIA LOCAL	VIA DE PEDESTRE	CICLOVIA
Passeio (m)	(mínimo)	4	3	2,5	-	-
Faixa de estacionamento (m)	(mínimo)	-	2,5	2,5	-	-
Gabarito vertical (m)	(mínimo)	5,5	5,5	5,5	3	3
Número de faixa de rolamento (n)	(mínimo)	4	2	2	-	2
Faixa de domínio mínima (m)	(mínimo)	-	**(***)**	-	-	-
Gabarito total das vias - caixa total (m)	(mínimo)	29	22	17	4	3

(*) Valores para área com fatores limitantes, com justificativa técnica obrigatória.
(**) Observar valores de "k" (constante p/ projetos) em função da velocidade diretriz.
(***) Destinação obrigatória de faixa de ciclovia, com largura mínima de 2m (dois metros) cada, nos dois lados da via.

ANEXO III – PARÂMETROS PARA DESMEMBRAMENTOS NAS ZHC

ZONAS	ÁREA MÍNIMA (m^2)	LOTE MÍNIMO (m^2)	TESTADA MÍNIMA (m)	PROFUNDIDADE MÍNIMA (m)
Zona Histórico-Cultural I (ZHC I)	1.200	600	10	40
Zona Histórico-Cultural II (ZHC II)	800	400	8	40
Zona Histórico-Cultural III (ZHC III)	Não é permitido o desmembramento			
Zona Histórico-Cultural IV (ZHC IV) (Nota 1)	6.000	3.000	20	Sem definição
Zona Histórico-Cultural V (ZHC V)	10.000	5.000	20	Sem definição
Zona Histórico-Cultural VI (ZHC VI)	2.400	1.200	20	Sem definição
Zona Histórico-Cultural VII (ZHC VII)	600	300	10	Sem definição
Zona Histórico-Cultural VIII (ZHC VIII)	10.000	5.000	20	Sem definição

Nota 1 – Apenas na rua Custódio Gomes, no lado oposto ao ribeiro Santo Antônio, são considerados passiveis de desmembramento lotes com área mínima de 2.400m² (dois mil e quatrocentos metros quadrados), com lote mínimo de 1.200m² (mil e duzentos metros quadrados), com testada mínima de 20m (vinte metros) e sem definição de profundidade mínima.

ANEXO IV - ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DO ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO

I - Concepção do Anteprojeto Urbanístico:

Proposta de parcelamento da área, desenhada sobre planta planialtimétrica, na escala adequada que permita a perfeita visualização, identificação e compreensão do projeto, nos formatos padrões, em duas vias, assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico, com curvas de nível de metro em metro, apresentando os seguintes elementos:

I. lançamento do sistema viário;
II. indicação das áreas de preservação permanente, não edificáveis e com restrições de uso e ocupação;
III. indicação das áreas públicas;
IV. divisão das quadras em lotes;
V. quadro quantificado e determinando os percentuais de:
   a) número e área total dos lotes;
   b) extensão e área das vias;
   c) área de preservação permanente;
   d) área dos equipamentos públicos;
   e) área verde;
   f) área total do terreno.

II – Concepção e termo de anuência da Prefeitura ao sistema de drenagem pluvial, nos termos do parágrafo 1º do artigo 9º da Deliberação Normativa COPAM Nº 58, de 28 de novembro de 2002.

III – Concepção e termo de anuência da COPASA ao projeto de abastecimento d'água, nos termos do parágrafo 1º do artigo 9º da Deliberação Normativa COPAM Nº 58, de 28 de novembro de 2002.

IV – Concepção e termo de anuência da COPASA ao sistema de coleta e tratamento dos esgotos sanitários, nos termos do parágrafo 1º do artigo 9º da Deliberação Normativa COPAM Nº 58, de 28 de novembro de 2002.

V - Concepção e termo de anuência da Prefeitura ao sistema de coleta e tratamento de resíduos sólidos, nos termos do parágrafo 1º do artigo 9º da Deliberação Normativa COPAM Nº 58, de 28 de novembro de 2002.

VI – Termo de anuência da CEMIG ao projeto de fornecimento de energia elétrica.

VII - Estudos geológico-geotécnicos da área, visando à caracterização do solo e subsolo quanto ao grau de susceptibilidade a processos erosivos.

ANEXO V - ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DO PROJETO EXECUTIVO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

LOTEAMENTO

1 - Projeto Urbanístico e Geométrico

Projeto executivo na escala 1: 1.000 ou 1: 2.000, nos formatos padrões, em 05 (seis) vias, sendo 1 (uma) original e 3 (três) cópias - destinadas ao empreendedor, Cartório de Registros e Prefeitura Municipal - e 01 (uma) via digital para a Prefeitura Municipal, assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico, contendo:

I. altimetria da gleba, por meio de curvas de nível de metro em metro com confrontações e divisas da área loteada e orientação;
II. indicação de cursos d'água, nascentes, mananciais, das áreas revestidas com vegetação nativa, das áreas de servidão e não edificáveis;
III. demarcação das áreas de preservação permanente com todas as dimensões cotadas;
IV. subdivisão da quadra em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
V. sistema viário com a respectiva hierarquia;
VI. planta de locação topográfica na escala 1:1000, contendo o traçado do sistema viário, o eixo de locação das vias (estaqueado de 20 (vinte) em 20 (vinte) metros), com respectivos greides as dimensões lineares e angulares do projeto; raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;
VII. indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
VIII. quadro-resumo dos elementos topográficos;
IX. dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
X. perfis longitudinais das vias e logradouros tirados nos eixos de cada via pública, sendo uma via em papel milimetrado, na escala 1:1000 vertical;
XI. seções transversais de todas as vias de circulação e praças, em número suficiente para cada uma delas, na escala 1:2000;
XII. indicações dos marcos topográficos que delimitam os lotes, citando as características dos mesmos e sua amarração a elementos característicos do local;
XIII. indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município;
XIV. denominação e a destinação de áreas remanescentes, se for o caso;
XV. legenda e o quadro-resumo das áreas, com a discriminação da área em metros quadrados e percentual em relação à área total parcelada;
XVI. quadro estatístico contendo:
    a) área dos lotes;
    b) área de preservação permanente;
    c) área dos equipamentos;
    d) área verde;
    e) extensão e área das vias;
    f) número de lotes;
    g) área total do terreno.
XVII. memorial descritivo, contendo:
    a) a descrição de todos os lotes, com suas dimensões e confrontações;

b) as limitações que eventualmente gravem áreas de terrenos;
c) a indicação e quantificação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do parcelamento;
d) descrição sucinta do loteamento, com suas características e a fixação das zonas de uso predominante, observadas as diretrizes da Prefeitura Municipal.

2 - Projeto de Terraplanagem

I. seções transversais do terreno indicando a plataforma, offset, etc., com espaçamento máximo de 20 (vinte) metros;
II. indicação das áreas onde ocorrerão cortes e aterros;
III. indicação dos locais de empréstimo de bota-foras;
IV. cálculo dos volumes;
V. distribuição dos materiais;
VI. obras e medidas de proteção contra erosão;
VII. memória justificativa, contendo a descrição e justificativa da(s) metodologia(s) utilizada(s), parâmetros assumidos, cálculos elaborados, resultados obtidos e conclusões.

3 - Projetos dos Sistemas de Saneamento Básico

A - Drenagem Pluvial

Apresentação das alternativas de concepção, de localização, tecnologias e métodos construtivos adotados, justificando a alternativa escolhida e os parâmetros de projeto, sob os aspectos técnico e ambiental, nos termos do parágrafo 1º do artigo 9º da Deliberação Normativa COPAM Nº 58, de 28 de novembro de 2002.

Na hipótese de adoção de sistema próprio, serão, ainda, apresentados:

I. a localização do projeto, em escala adequada, indicando na área de influência direta:
   a) a) os corpos d'água, detalhando aqueles que serão objeto de intervenção;
   b) b) os assentamentos populacionais, os equipamentos urbanos e de lazer.

II. o Memorial Descritivo do sistema contendo, no mínimo, as seguintes informações:
   a) concepção, dimensionamento preliminar e características técnicas dos elementos do sistema;
   b) vazões de projeto, vazão de estiagem, declividades, velocidades críticas de escoamento;
   c) descrição detalhada das etapas de implantação;
   d) descrição dos sistemas operacionais e de manutenção, identificando as entidades responsáveis pelos mesmos;
   e) previsão de ampliação do sistema;
   f) nos casos de dragagem, informar ainda o volume e a caracterização do material dragado, os locais de sua disposição final e os perfis iniciais e finais dos locais dragados.

III. as seguintes representações gráficas do sistema, em escala adequada:
   a) traçado básico proposto, indicando a faixa de servidão, as vias marginais e as possíveis interferências com sistemas viários, cursos d'água e com outros sistemas ou equipamentos urbanos;
   b) seções-tipo ao longo dos canais;
   c) localização dos pontos de lançamento e indicação das estruturas hidráulicas especiais.

IV. as seguintes informações sobre a etapa de operação/utilização do sistema:
   a) procedimentos operacionais e programas de manutenção;
   b) qualificação e estimativa da mão-de-obra.

B - Abastecimento de Água

Apresentação das alternativas de uso de mananciais (inclusive os subterrâneos), de concepção, de localização e as tecnologias e métodos construtivos estudados, justificando as alternativas escolhidas e os parâmetros de projeto adotados, sob o aspecto técnico, econômico e ambiental, bem como sua compatibilização com os sistemas de abastecimento de água existentes e planejados.

No caso de utilização do sistema público de abastecimento de água, apresentar termo de anuência do órgão responsável por sua administração, nos termos do parágrafo 1º do artigo 9º da Deliberação Normativa COPAM Nº 58, de 28 de novembro de 2002.

Na hipótese de adoção de sistema próprio apresentar ainda:

I. a caracterização e justificativa da escolha do manancial selecionado, em relação aos seguintes aspectos:
   a) condições de proteção do manancial, especialmente quanto à cobertura vegetal e pressão de ocupação urbana;
   b) características físico–químicas e bacteriológicas do manancial;
   c) vazão máxima, média e mínima, obtida a partir de série histórica, sempre que possível, nos casos de mananciais superficiais;
   d) nos casos de mananciais subterrâneos, apresentar vazões de explotação e características hidrodinâmicas dos aquíferos, indicando a zona de influência dos poços e a profundidade do nível dinâmico do aquífero e das câmaras de bombeamento.

II. o Memorial Descritivo do sistema contendo, no mínimo, as seguintes informações:
   a) concepção, dimensionamento preliminar e características técnicas dos elementos do sistema;
   b) período de alcance do empreendimento;
   c) descrição detalhadas das etapas de implantação;
   d) previsão de ampliação do sistema;
   e) descrição dos sistemas operacionais, identificando as entidades responsáveis pela operação e manutenção do sistema;
   f) nos casos de barragens para a captação apresentar ainda: área de inundação; cotas máximas e mínimas; vazão estimada do vertedouro e vazão remanescente no curso d'água a jusante da barragem; programa de remoção da vegetação na área a ser inundada; estimativa de vida útil do reservatório;
   g) nos casos de ETAs apresentar ainda: localização, dimensionamento do sistema de tratamento e disposição final dos resíduos da ETA; especificação, quantidade e local de armazenamento dos produtos químicos utilizados para tratamento de água.

III. as seguintes representações gráficas do sistema, em escala adequada:
   a) layout das unidades e componentes do sistema, indicando a distribuição das áreas a eles destinadas, inclusive, pátios de serviços e manobras, faixas de proteção, pontos de geração, armazenamento e destinação final de resíduos, etc;

b) localização das áreas previstas para ampliação ou implantação de unidades complementares ao sistema, etc;
c) traçado dos sistemas de adução indicando a faixa de domínio e as possíveis interferências com sistemas viários, cursos d'água e com outros sistemas ou equipamentos urbanos.

IV. as seguintes informações sobre a etapa de operação:
a) vazão, frequência e duração estimada das descargas de fundo dos reservatórios de barragens;
b) procedimentos e frequência das operações de descargas das adutoras;
c) procedimentos operacionais da unidade de destinação final dos resíduos gerados na ETA;
d) procedimentos operacionais e programas de manutenção;
e) qualificação e estimativa de mão-de-obra.

C - Esgotos Sanitários

Descrição do sistema coletor, destinação final e ponto(s) de lançamento dos efluentes, assim como suas alternativas; compatibilização com os sistemas de esgotos sanitários existentes e planejados; estimativas de vazões; área disponível para tratamento; alternativas de concepção, de localização (ou traçado), tecnológicas e construtivas; justificativas quanto à alternativa escolhida e os parâmetros de projeto adotados, sob os aspectos técnicos e ambientais.

No caso de utilização do sistema público de esgotamento sanitário apresentar termo de anuência do órgão responsável por sua administração, nos termos do parágrafo 1º do artigo 9º da Deliberação Normativa COPAM Nº 58, de 28 de novembro de 2002.

Na hipótese de adoção de sistema próprio serão, ainda, apresentados:

I. o Memorial Descritivo do sistema contendo, no mínimo, as seguintes informações:
a) concepção, dimensionamento preliminar e características técnicas dos elementos do sistema;
b) período de alcance do empreendimento;
c) descrição detalhada das etapas de implantação;
d) previsão de ampliação do sistema;
e) descrição dos sistemas operacionais, identificando as entidades responsáveis pela operação e manutenção do sistema;
f) nos casos de ETE, apresentar ainda: caracterização dos efluentes quanto à vazão e aos seguintes parâmetros: pH, temperatura, DBO, sólidos em suspensão e óleos e graxas; dimensionamento preliminar, caracterização, armazenamento, transporte e disposição final de lodo e demais resíduos gerados nas unidades de tratamento; especificação, quantidade e local de armazenamento dos produtos químicos utilizados para tratamento de esgotos;
g) local de lançamento do efluente de origem doméstica, mesmo que tratados. Em caso de lançamento em corpos d'água, apresentar a caracterização do mesmo quanto à sua capacidade de autodepuração. Em caso de utilização do sistema público existente, apresentar termo de anuência do órgão responsável por sua administração, atestando a sua capacidade de recebimento e tratamento do efluente;
h) autorização para intervenção em área de preservação permanente e outorga para uso da água.

II. as seguintes representações gráficas do sistema, em escala adequada:

a) layout das unidades indicando a distribuição das áreas destinadas às diferentes unidades e componentes do sistema, inclusive pátios de serviços e manobras, faixas de proteção, pontos de geração, armazenamento e disposição final de resíduos, etc;
b) localização das áreas previstas para ampliação e implantação de unidades complementares ao sistema;
c) nos casos de lançamento em corpos d'água apresentar o traçado básico dos emissários indicando a(s) faixa(s) de domínio e as possíveis interferências com sistemas viários e cursos d'água.

III. as seguintes informações sobre a operação do sistema:
a) período de pré-operação(partida);
b) procedimentos operacionais da unidade de destinação final do lodo e resíduos gerados;
c) procedimentos operacionais, regime de funcionamento e programas de manutenção;
d) qualificação e estimativa de mão-de-obra.

4 - Cronograma

Cronograma de cada projeto, com a indicação de todas as obras e serviços a serem executados pelo empreendedor.

5 - DOCUMENTO AUTORIZATIVO PARA INTERVENÇÃO AMBIENTAL (DAIA)

Autorização para intervenção em APP e supressão de vegetação, emitida pelo órgão ambiental competente, se necessário.

6 - Outorga

Outorga para uso da água, emitida pelo órgão ambiental competente, se necessário.

DESMEMBRAMENTO

I. Planta da situação atual da gleba:
a) a indicação de cursos d'água, nascentes, mananciais, áreas de servidão e não edificáveis, confrontações e divisas da área loteada e orientação;
b) os lotes com numeração e dimensões;
c) as vias lindeiras com as respectivas seções transversais cotadas;
d) a projeção das edificações existentes, se for o caso;
e) as áreas a serem transferidas para o município, se for o caso.

II. Planta da subdivisão pretendida para a gleba, contendo:
a) quadras e lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
b) demarcação das áreas de preservação permanente com todas as dimensões cotadas;
c) quadro-resumo dos elementos topográficos;
d) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município, se for o caso;;
e) denominação e a destinação de áreas remanescentes, se for o caso;
f) legenda e o quadro-resumo das áreas, com a discriminação da área em metros quadrados e percentual em relação à área total parcelada;
g) quadro estatístico contendo:
i) área dos lotes;

ii) área de preservação permanente;
iii) área dos equipamentos, área verde;
iv) número de lotes;
v) área total do terreno.

III. Memorial descritivo, contendo:
a) descrição de todos os lotes, com suas dimensões e confrontações;
b) as limitações que eventualmente gravem áreas de terrenos;
c) a indicação e quantificação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do parcelamento, se for o caso;
d) descrição sucinta do loteamento, com suas características e a fixação das zonas de uso predominante, observadas as diretrizes da Prefeitura Municipal.

IV. Cronograma, como especificado para o loteamento.

V. DAIA, como especificado para o LOTEAMENTO, se necessário.

VI. Outorga, como especificado para o LOTEAMENTO, se necessário.

VII. Comprovante da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou similar relativa ao projeto.

VIII. Estudos Ambientais.

ANEXO VI – GLOSSÁRIO I

ALVARÁ - documento expedido pela municipalidade autorizando a licença, localização e/ou funcionamento de atividades ou a execução de uma obra no município.

APROVAÇÃO DE PROJETO - ato administrativo, notadamente um decreto, que o Poder Executivo Municipal publica deferindo um projeto e concedendo licença e prazo para início e término de obra.

ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP) - área onde a vegetação natural, por seu valor intrínseco ou por sua função ambiental, será protegida e/ou reconstituída.

ÁREA INSTITUCIONAL - área de uso público destinada à instalação de equipamentos públicos comunitários, tais como escolas, postos de saúde, postos de polícia e similares.

ÁREA NÃO EDIFICÁVEL - aquela onde não se podem executar construções; também chamada non ædificandi.

ÁREA NON ÆDIFICANDI - o mesmo que ÁREA NÃO EDIFICÁVEL.

ÁREA URBANA - parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica.

ÁREA VERDE - espaço de domínio público, vegetado ou destinado a ser (re)vegetado, com taxa de permeabilidade mínima de 75% (setenta e cinco por cento), cujos possíveis usos - atividades sociais, cívicas, esportivas, pedagógicas, culturais e contemplativas da população, tais como: praças, parques, bosques e jardins - estará subordinado às suas características específicas.

ÁREAS RESERVADAS PARA USO PÚBLICO - aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público e demais espaços e logradouros públicos.

AS BUILT - denominação da revisão final nos desenhos de projeto, incorporando todas as adaptações feitas no canteiro de obras, para espelharem fielmente o que foi efetivamente construído; o mesmo que COMO CONSTRUÍDO.

ASSOCIAÇÃO DE COMPRADORES - colegiado formado pelos compradores de lotes ou de unidades autônomas para fiscalizar a implantação do parcelamento do solo ou condomínio horizontal.

AT (ha) - área total, expressa em hectares, utilizada pelo empreendimento, compreendendo as áreas loteadas, as demais áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, à composição paisagística, a espaços livres de uso público, etc e as áreas remanescentes.

AUTORIDADE LICENCIADORA - órgão federal, estadual ou municipal competente para concessão da aprovação do parcelamento do solo e de plano de uso e ocupação do solo de condomínio horizontal.

AUTORIZAÇÃO AMBIENTAL DE FUNCIONAMENTO (AAF) - Documento fornecido pela autoridade ambiental estadual para empreendimentos ou atividades considerados de impacto ambiental não significativo; fornecida mediante Termo de Responsabilidade e da ART ou similar que o empreendedor e o responsável técnico declaram ao órgão ambiental que foram instalados e estão em operação os equipamentos e/ou sistemas de controle capazes de atender às exigências da legislação vigente.

CALÇADA - parte da via ou logradouro público reservado ao trânsito de pedestres; o mesmo que PASSEIO.

CINTURÃO VERDE - faixa de terra no entorno de áreas urbanas, preservada como espaço aberto, com o objetivo de separar áreas de atividades incômodas das demais áreas urbanas, prevenindo processos indesejáveis de conurbação e mantendo impactos atmosféricos, sonoros e semelhantes longe dos moradores das cidades.

DOCUMENTO AUTORIZATIVO PARA INTERVENÇÃO AMBIENTAL (DAIA) - autorização emitida pelo órgão estadual competente para acobertar intervenções ambientais tais como: supressão de cobertura vegetal com destoca ou sem destoca; remoção de tocos e raízes remanescentes de supressão de vegetação nativa; intervenção em áreas de preservação permanente; limpeza de área de pastagem ou de cultivo agrícola com aproveitamento econômico de material lenhoso; corte ou poda de árvores.

DECLIVIDADE - inclinação de uma superfície dada pela relação percentual entre a diferença de duas cotas altimétricas e a distância entre elas.

DENSIDADE POPULACIONAL BRUTA (pop / AT) - densidade estimada a partir da Área Total (AT) e da população (pop) futura estimada a partir dos parâmetros urbanísticos a serem adotados para ocupação do empreendimento.

DESMEMBRAMENTO - subdivisão da 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 dos já existentes.

EIA/RIMA - Estudo de Impacto Ambiental (EIA) é um documentos técnico onde se avaliam as consequências para o ambiente decorrentes de um determinado projeto; nele encontram-se identificados e avaliados de forma imparcial e meramente técnica os impactos que um determinado projeto poderá causar no ambiente, assim como apresentar medidas mitigadoras; o Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) deve ser apresentado de forma objetiva e de fácil compreensão, refletindo as conclusões do EIA. As informações devem ser apresentadas em linguagem acessível, acompanhadas de mapas, tabelas e gráficos de modo a que as vantagens e desvantagens do projeto, bem como todas as consequências ambientais de sua implantação, fiquem evidenciadas.

EMBARGO - ato administrativo determinando a paralisação de uma obra.

EMPREENDEDOR - responsável pela implantação do empreendimento, que pode ser:
a) o proprietário do imóvel a ser parcelado ou vendido na forma de frações ideais;
b) o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;
c) o ente da Administração Pública direta ou indireta habilitado a promover a desapropriação com a finalidade de implantação de parcelamento habitacional e condomínio horizontal, ou de realização de regularização fundiária de interesse social, desde que tenha ocorrido a regular imissão na posse;
d) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou vendido na forma de frações ideais, ou pelo Poder Público, para executar o parcelamento habitacional, condomínio horizontal ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente Registro de Imóveis;

e) a cooperativa habitacional ou associação de moradores, quando autorizadas pelo titular do domínio, ou a associação de proprietários ou compradores que assuma a responsabilidade pela implantação do parcelamento do solo ou condomínio horizontal.

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS - áreas e/ou edificações destinadas ao atendimento dos serviços públicos de educação, cultura, saúde, lazer, esportes, segurança e similares.

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS URBANOS - áreas e/ou edificações destinadas ao atendimento dos serviços públicos de transporte coletivo, abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagem de águas pluviais, disposição de resíduos sólidos, rede telefônica e gás canalizado.

ESPAÇO LIVRE PÚBLICO - área verde, praça, parque urbano e similar; o mesmo que ESPAÇO LIVRE DE USO PÚBLICO.

FAIXA DE DOMÍNIO - faixa de terreno legalmente delimitada, de propriedade ou sob domínio do poder municipal, estadual ou federal, compreendendo um equipamento de infraestrutura e suas instalação, destinada a sua manutenção e/ou ampliação.

FAIXA DE SERVIDÃO - faixa de terra sob servidão administrativa.

FORMULÁRIO INTEGRADO DE CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO (FCE) – documento a ser preenchido pelo empreendedor e levado à SUPRAM-Central, por meio do qual será avaliada em que classe o empreendimento se enquadra.

FORMULÁRIO INTEGRADO DE ORIENTAÇÃO BÁSICA (FOBI) – documento onde são detalhados os documentos que deverão ser apresentados, assim como todos os procedimentos, para o licenciamento ambiental do estado.

FRAÇÃO IDEAL – índice da participação de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual.

GLEBA – a porção de terra que ainda não foi objeto de parcelamento.

GREIDE – do inglês – "grade" – série de cotas que caracterizam o perfil de uma via, definindo as altitudes de seus diversos trechos, perfil longitudinal de uma via.

INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária.

INFRAESTRUTURA COMPLEMENTAR – rede de telefonia, rede de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica.

INFRAESTRUTURA URBANA - sistema viário pavimentado e arborizado destinado a atender à circulação de pessoas e veículos com conforto e segurança, equipamentos do sistema de distribuição de água potável e de energia elétrica, de coleta e tratamento de esgotos sanitários, de manejo da drenagem pluvial, de coleta e disposição final adequada de resíduos sólidos.

LICENÇA AMBIENTAL – ato administrativo pelo qual são estabelecidas as condições, restrições e medidas de controle ambiental para localizar, instalar, ampliar e operar empreendimentos ou atividades utilizadoras dos recursos ambientais consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras ou aquelas que, sob qualquer forma, possam causar degradação ambiental.

LICENÇA AMBIENTAL DE INSTALAÇÃO (LI) – licença ambiental que autoriza a instalação do empreendimento de acordo com as especificações dos planos, programas e projetos aprovados, incluindo as medidas de controle ambiental e demais condicionantes.

LICENÇA DE OPERAÇÃO (LO) – licença ambiental concedida após a implantação do empreendimento, após a verificação do efetivo cumprimento do que consta das licenças anteriores, com as medidas de controle ambiental e condicionantes determinados para a operação.

LICENÇA PRÉVIA (LP) – licença ambiental concedida na fase preliminar do planejamento do empreendimento, aprovando sua localização e concepção, atestando a viabilidade ambiental e estabelecendo os requisitos básicos e condicionantes a serem atendidos nas próximas fases de sua implementação.

LICENCIAMENTO – o mesmo que processo de aprovação de projeto.

LICENCIAMENTO AMBIENTAL – obrigação legal prévia à instalação de qualquer empreendimento ou atividade potencialmente poluidora ou degradadora do meio ambiente.

LINDEIRO – limítrofe, que faz divisa com.

LOGRADOURO PÚBLICO – as ruas, formadas pelos passeios e pista de rolamento e, se existentes, pelo acostamento, faixas de estacionamento, ilha e canteiro central, bem como as praças, jardins, largos e espaços semelhantes, de domínio e uso público; espaço destinado ao uso e trânsito públicos.

LOTE – unidade imobiliária resultante de parcelamento do solo, nas modalidades de loteamento ou desmembramento, com frente para via pública e destinado a receber edificação e servido por infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei de Parcelamento.

LOTEAMENTO – a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

MEMORIAL DESCRITIVO – conjunto de informações relativas a um projeto, descrevendo as características de seus elementos constitutivos.

OFFSET – ponto marcado na interseção da crista do corte ou do pé do aterro com o terreno natural. A marcação de vários pontos resulta nas chamadas linhas de offsets, as quais delimitam a área de intervenção no terreno, ou seja, o local de execução da obra.

PASSEIO – parte da via ou logradouro público reservado ao trânsito de pedestres; o mesmo que CALÇADA.

PCA – Plano de Controle Ambiental (PCA) é o documento por meio do qual o empreendedor apresenta os planos e projetos capazes de prevenir e/ou controlar os impactos ambientais decorrentes da instalação e da operação do empreendimento para o qual está sendo requerida a licença, bem como para corrigir as não conformidades identificadas; o PCA é sempre necessário, independente da exigência ou não de EIA/RIMA, sendo solicitado durante a Licença de Instalação.

PRAÇA – espaço livre de uso público destinado à recreação pública, convívio, evento coletivo, ao ornamento e à cultura.

RCA – Relatório de Controle Ambiental é o documento exigido em caso de dispensa do EIA/RIMA ou durante a Licença de Instalação, por meio do qual o empreendedor identifica as não conformidades efetivas ou potenciais decorrentes da instalação e da operação do empreendimento para o qual está sendo requerida a licença.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, físico e social, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei para fins de habitação, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária (Alfonsín, 1997).

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL – articulação da regularização urbanística e ambiental (instalação e/ou complementação da infraestrutura urbana, viária e sanitária, serviços públicos e correção de inadequações ambientais) com a regularização jurídica (legalização da posse de área, lote, casa e/ou atividade).

REMEMBRAMENTO – fusão ou unificação de dois ou mais terrenos, ou partes de lotes, para a formação de novo lote, pelo reagrupamento de lotes contíguos, com a decorrente constituição de um terreno maior; o terreno resultante do remembramento é considerado juridicamente um novo imóvel, pois passa a ter uma área distinta, ou seja, maior, formada pela soma das áreas dos terrenos remembrados, como também possuirá limites e confrontações diferentes.

ROTATÓRIA – é uma praça ou largo, de forma circular, onde desembocam várias vias e o trânsito de veículos se processa em sentido giratório. Forma apropriada de interseção a fim de que o tráfego que se interage tenha uma circulação segura e com menores tempos de espera.

SERVIDÃO ADMINISTRATIVA – instituição de um direito real de natureza pública, de caráter perpétuo, impondo ao proprietário a obrigação de suportar um ônus parcial sobre o imóvel de sua propriedade, em benefício de um serviço público ou de um bem afetado a um serviço público.

SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA – conjunto de canalizações, instalações e equipamentos para a captação, adução, tratamento, reservação e distribuição de água, desde o manancial até o consumidor.

SISTEMA DE DRENAGEM PLUVIAL – conjunto de dispositivos destinados a coletar e encaminhar a um destino final conveniente as águas pluviais.

SISTEMA DE ESGOTOS SANITÁRIOS – conjunto de dispositivos destinados a coletar, transportar, tratar e dar o destino final adequado aos esgotos sanitários.

SISTEMA VIÁRIO – conjunto de logradouros públicos e vias, destinado a proporcionar acesso aos lotes e terrenos urbanos e a atender à circulação de pessoas e veículos.

SUSCEPTIBILIDADE DO SOLO E SUBSOLO – fragilidade ou vulnerabilidade de um determinado tipo de solo e subsolo a processos erosivos, constatados por estudos geológico-geotécnicos.

TESTADA – lado do lote voltado para via ou logradouro público.

UNIDADE AUTÔNOMA – unidade imobiliária de uso privativo resultante de condomínio urbanístico; moradia.

VAGA PARA ESTACIONAMENTO – área destinada a estacionamento ou guarda de veículos.

VIAS ARTERIAIS - vias preferenciais, destinadas à circulação de veículos entre as áreas distantes, com acesso às áreas lindeiras.

VIAS COLETORAS – vias secundárias, que possibilitam a circulação de veículos entre vias arteriais e o acesso às vias locais.

VIAS DE PEDESTRES – Via destinada ao tráfego exclusivo de pedestres, sendo permitido o tráfego eventual de veículos para serviços públicos e privados e para segurança pública.

VIAS ESPECIAIS – vias de pedestres e ciclovias.

VIAS EXPRESSAS – vias de trânsito rápido, projetadas para circulação de grandes volumes de veículos entre áreas distantes sem acesso às áreas lindeiras.

VIAS LOCAIS – vias destinadas ao acesso direto aos lotes e à movimentação do trânsito local.

VISTORIA DE OBRA – exame efetuado por técnicos do serviço público, para verificar as condições de uma obra.

ANEXO VII – GLOSSÁRIO II

RELAÇÃO DA LEGISLAÇÃO VINCULADA AO PARCELAMENTO DO SOLO

Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001

Conhecida como Estatuto da Cidade, regulamenta os artigos que dispõem sobre a política urbana da Constituição Federal de 1988, dispõe sobre o plano diretor e sobre os instrumentos de política urbana, dentre outros.

Lei Federal n. 6766, de 19 de dezembro de 1979

Rege o parcelamento do solo urbano, dispondo sobre o loteamento urbano, os requisitos urbanísticos para o loteamento, os projetos de loteamento e desmembramento, a aprovação e o registro dos projeto de loteamento e desmembramento, dentre outros.

Lei n° Federal 9.785, de 29 de janeiro de 1999

Modifica aspectos da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano) e altera o Decreto-Lei 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e a Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos).

Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012

Código Florestal Nacional: dispõe sobre a delimitação das áreas de preservação permanente, do regime de proteção dessas áreas, sobre as áreas de uso restrito, do uso ecologicamente sustentável dos apicuns e salgados, da delimitação da área de reserva legal e do regime de proteção desta área e da proteção das áreas verdes urbanas. Também dispõe sobre a supressão da vegetação para uso do solo, o cadastro ambiental rural, a exploração florestal, o controle da origem dos produtos florestais, a proibição do uso do fogo e de incêndios, o programa de apoio e incentivo à preservação e recuperação do meio ambiente, o controle do desmatamento e a agricultura familiar.

Lei Federal nº 6.938, de 31 de agosto de 1981

Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente: seus objetivos, sistema nacional, conselho nacional e os instrumentos da política.

Lei Federal n. 9.605, de 12 de fevereiro de 1998

Dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências.

Lei Federal nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006

Dispõe sobre a utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica, dentre outros.

Lei Federal nº 10.931, de 02 de agosto de 2004

Dispõe sobre o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, dentre outros garante a gratuidade do primeiro registro da regularização promovida pelo Poder Público.

Lei Estadual nº 20.922, de 16 de outubro de 2013

Código Florestal Estadual: Dispõe sobre as políticas florestal e de proteção à biodiversidade no estado.

Decreto Estadual n. 44.646, de 31 de outubro de 2007

Disciplina o exame e anuência prévia pelo estado, por meio da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional e Política Urbana (SEDRU), para aprovação de projetos de loteamentos e desmembramentos de áreas para fins urbanos pelos municípios.

Resoluções CONAMA N. 001, de 23 de janeiro de 1986, N. 237, de 19 de dezembro de 1997, N. 303, de 20 de março de 2002, N. 369, de 28 de março de 2006

N. 001, de 23 de janeiro de 1986
Dispõe sobre critérios básicos e diretrizes gerais para a avaliação de impacto ambiental.

N. 237, de 19 de dezembro de 1997
Dispõe sobre os aspectos de licenciamento ambiental estabelecidos na Política Nacional do Meio Ambiente.

N. 303, de 20 de março de 2002
Dispõe sobre parâmetros, definições e limites de Áreas de Preservação Permanente.

N. 369, de 28 de março de 2006
Dispõe sobre os casos excepcionais, de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, que possibilitam a intervenção ou supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente-APP

Deliberações Normativas COPAM N. 58, de 28 de novembro de 2002 e N. 74, de 09 de setembro de 2004

N. 58, de 28 de novembro de 2002
Dispõe sobre normas para o licenciamento ambiental de loteamentos do solo urbano para fins exclusiva ou predominantemente residenciais, dentre outros.

N. 74, de 09 de setembro de 2004
Dispõe sobre critérios para classificação, segundo o porte e potencial poluidor, de empreendimentos e atividades modificadoras do meio ambiente passíveis de autorização ou de licenciamento ambiental no nível estadual, determina normas para indenização dos custos de análise de pedidos de autorização e de licenciamento ambiental, dentre outros.