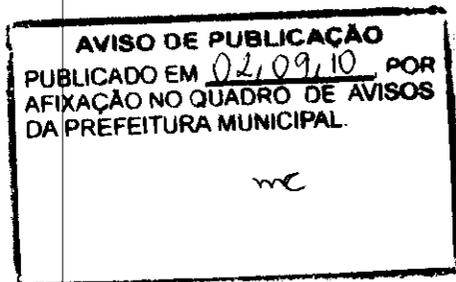




PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DA BARRA
Estado de Minas Gerais

LEI Nº 346 DE 31 DE AGOSTO DE 2010

“INSTITUI NORMAS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”



O CHEFE DO PODER EXECUTIVO DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DA BARRA/MG, NO USO DAS ATRIBUIÇÕES QUE LHE SÃO CONFERIDAS PELO ARTIGO 65, INCISO III DA LEI ORGÂNICA MUNICIPAL, PROPÔS, À CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E EU, PREFEITO, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

SEÇÃO I
DOS OBJETIVOS

Art. 1º Todo e qualquer parcelamento de terras no município de São José da Barra efetuado por particular ou por entidade pública, para qualquer fim, é regulada pela presente Lei, obedecidas às normas federais e estaduais relativas à matéria.

Art. 2º Esta Lei tem como objetivos:

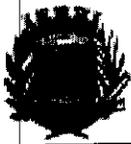
I - Orientar o projeto e a execução de qualquer obra de parcelamento do solo do Município e;

II - Assegurar a observância de padrões de urbanização essenciais para o interesse da comunidade.

Art. 3º A execução de qualquer loteamento, arruamento e desmembramento no Município dependem de prévia licença da Prefeitura.

Parágrafo único. As disposições da presente Lei aplicam-se também aos loteamentos, arruamentos, desmembramentos e fracionamentos efetuados em virtude de divisão amigável ou judicial, para extinção da comunhão ou para qualquer outro fim.

Art. 4º Esta Lei complementa, sem substituir, as exigências de caráter urbanístico estabelecidas por legislação específica municipal que regule o uso de ocupação do solo e as características fixadas para a paisagem urbana.



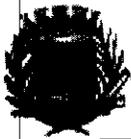
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DA BARRA

Estado de Minas Gerais

SEÇÃO II DAS DEFINIÇÕES

Art. 5º Para efeito da presente Lei são adotadas as seguintes definições:

- I - Alinhamento: A linha divisória entre o terreno de propriedade particular e a via ou logradouro público;
- II - Alvará: Documento que autoriza a execução das obras sujeita à fiscalização da Prefeitura;
- III - Áreas Institucionais: A parcela de terreno destinada às edificações para fins específicos comunitários e de utilidade pública, tais como educação, saúde, cultura, administração, etc.;
- IV - Arruamento: É a implantação de logradouros públicos e/ou Vias Privadas, destinadas à circulação, com finalidade de proporcionar acesso a terrenos ou lotes urbanos;
- V - Coeficiente de aproveitamento: A relação entre a soma das áreas construídas sobre um terreno e a área desse mesmo terreno;
- VI - Declividade: A relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;
- VII - Desmembramento: É a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- VIII - Embargo: Ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;
- IX - Equipamento urbano: Os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de água pluviais, rede telefônica e gás canalizado;
- X - Equipamento comunitário: Os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;
- XI - Faixa não edificável: Área de terreno onde será permitida qualquer construção, vinculando-se o seu uso a uma servidão;
- XII - Faixa sanitária: Área não edificável, cujo uso está vinculado à servidão de passagem, para efeito de drenagem e captação de águas pluviais, ou ainda para rede de esgotos;
- XIII - Faixa de rolamento: cada uma das faixas que compõe a área destinada ao tráfego de veículos, nas vias de circulação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DA BARRA

Estado de Minas Gerais

XIV - Fracionamento: Subdivisão de lote regularmente aprovado;

XV - Frente de lote: Divisa lindeira à via oficial de circulação;

XVI - Gleba: A área de terra que ainda não foi objeto de arruamento ou loteamento;

XVII - Índices urbanísticos: A expressão matemática de relações estabelecidas entre o espaço e as grandezas representativas das realidades sócio-econômicas e territoriais das cidades;

XVIII - Leito carroçável: A pista destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação, composta de uma ou mais faixas de rolamento;

XIX - Logradouro público: É toda parcela do território de propriedade pública e de uso comum da população;

XX - Lote: A parcela de terreno com, pelo menos, um acesso à via destinada à circulação, geralmente resultante de loteamento ou desmembramento;

XXI - Loteamento: Subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes;

XXII - Parcelamento: Subdivisão de terras nas formas de desmembramento ou loteamento;

XXIII - Passeio: Parte da via de circulação destinada ao trânsito de pedestres;

XXIV - Quota: Relação inversa entre grandezas representativas de atividades sócio-econômicas ou elementos físicos e a área onde se distribuem;

XXV - Termo de verificação: Ato pelo qual a Prefeitura Municipal, após a devida vistoria certifica a execução correta das obras exigidas pela legislação competente;

XXVI - Via de circulação: O espaço destinado à circulação de veículos e de pedestres, sendo via oficial aquela de uso público, aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura Municipal; e

XXVII - Vistoria: Diligência efetuada pela Prefeitura Municipal, tendo por fim verificar as condições de uma construção ou obra.

CAPITULO II

DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO

SEÇÃO I

DA APROVAÇÃO

Art. 6º Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado do sistema



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DA BARRA

Estado de Minas Gerais

viário básico, localização e área aproximada dos espaços livres destinados a equipamentos urbanos e demais exigências urbanísticas para a área, apresentando para este fim, requerimento acompanhado de duas cópias da planta do imóvel na escala 1:1000 em papel e uma cópia do desenho em arquivo eletrônico, em programa compatível ao utilizado pela Prefeitura, contendo pelo menos:

- I - As divisas da gleba a ser loteada, conforme a descrição em escritura do imóvel;
- II - As curvas de nível de metro em metro amarradas a uma referência de nível oficial;
- III - A localização dos cursos d'água, bosques, árvores isoladas, construções e demais elementos físicos existentes no terreno, bem como toda a microbacia de contribuição do imóvel;
- IV - A indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, equipamentos urbanos e comunitários existentes no local e suas adjacentes;
- V - O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina, assim como esboço do que se propõe a realizar; e
- VI - O sentido do norte magnético.

§ 1º O responsável pelos serviços de abastecimento de água e esgoto na cidade, deverá se pronunciar oficialmente sobre a viabilidade econômica e financeira da possibilidade de servir ao futuro loteamento, emitindo para tanto documento que será encaminhado à Prefeitura Municipal junto com o pedido de diretrizes.

§ 2º A Prefeitura Municipal de São José da Barra solicitará ao CODEMA parecer técnico nas questões ambientais da gleba.

Art. 7º A Prefeitura Municipal indicará as diretrizes no prazo máximo de 90 (noventa) dias, nas plantas apresentadas junto com o requerimento:

- I - As vias de circulação, suas características e traçados adequados aos planos e projetos viários do Município e as condições locais;
- II - A localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público, sendo que as mesmas não serão localizadas em parcelas de terrenos que, por sua configuração topográfica, apresentem declividade superior à declividade normal do terreno;
- III - As faixas de domínio de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia, cursos d'água, servidões administrativas e sanitárias, áreas não edificáveis e outras restrições impostas pela legislação Municipal, Estadual e Federal que incidam sobre a área;
- IV - As demais indicações de caráter técnico-urbanístico a critério da Prefeitura Municipal;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DA BARRA

Estado de Minas Gerais

V - A relação das obras e equipamentos urbanos que deverão ser obrigatoriamente projetados e executados pelo empreendedor e/ou proprietário, os quais abrangerão no mínimo:

- a) Obras de contenção de taludes e aterros destinados a evitar desmoronamento e o assoreamento dos rios, córregos, ribeirões, lagoas, represas, etc.;
- b) Abertura de vias compactadas para circulação de veículos, de pedestres e ciclovias;
- c) Obras de transposição de corpos d'água para veículos e/ou pedestres;
- d) Demarcação de lotes, quadras e logradouros com a colocação de marcos de concreto;
- e) Obras destinadas ao escoamento e retenção de águas pluviais, inclusive galerias pluviais, guias, sarjetas, canaletas, dissipadores de energia e reservatórios de contenção, conforme padrões técnicos e exigências fixados pela Prefeitura Municipal;
- f) Construção do sistema público de esgoto sanitário, de sistema de tratamento e demais exigências específicas ao caso, de acordo com normas e padrões técnicos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e da concessionária local;
- g) Construção do sistema público de abastecimento de água potável, extensão de redes, adutoras, reservatórios e demais exigências específicas ao caso, de acordo com os padrões técnicos da ABNT e da concessionária local;
- h) Colocação da rede de energia elétrica e iluminação pública, e dos aparelhos de iluminação pública em conformidade com os padrões técnicos fixados por órgão ou entidade pública competente e pela concessionária local, em todas as vias do empreendimento;
- i) Guias, sarjetas e pavimentação das vias com pedras poliédricas, paralelepípedos, asfalto ou outros materiais, conforme os padrões técnicos fixados pela prefeitura municipal.
- j) Obras e serviços destinados à adequação das áreas verdes para receberem tratamento paisagístico;
- k) arborização do canteiro central das avenidas envolvidas no loteamento, conforme instruções da Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Meio Ambiente ou a que vier a substituí-la;
- l) Sinalização viária, conforme os padrões técnicos fixados pela Prefeitura Municipal;
- m) Sistema de prevenção contra incêndios, inclusive hidrantes, conforme os padrões técnicos fixados pelo Corpo de Bombeiros;
- n) Calçadas pavimentadas.
- o) Alambrado e pavimentação das calçadas em todas as áreas públicas do empreendimento;
- p) Sinalização da nomenclatura das vias públicas do empreendimento;
- q) Rebaixamento de guias nas esquinas para acessibilidade; e
- r) Projeto executivo de ciclovia e das praças do empreendimento.

§ 1º Os parcelamentos destinados a chácaras de recreio deverão cumprir as diretrizes constantes neste artigo e, à custa do empreendedor e/ou proprietário, realizar as obras constante do inciso V, itens "a" a "h".



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DA BARRA

Estado de Minas Gerais

§ 2º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo de 1 (um) ano findo o qual estarão sujeitas a novo exame por parte da Prefeitura Municipal a fim de atender a possíveis modificações que se fizerem oportunas.

Art. 8º Orientado pelas diretrizes oficiais, o empreendedor e/ou proprietário executará o projeto para aprovação da Prefeitura Municipal composto dos seguintes elementos:

I - Título de propriedade;

II - Certidões de ônus reais e negativa de tributos municipais;

III - Planta de situação na escala 1:5000;

IV - Planta geral (em três vias em papel e uma digitalizada em programas eletrônicos compatíveis com os utilizados pela Prefeitura) do loteamento na escala 1:1000 com indicação da topografia, arruamento, divisão em lotes, praças, áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e demais elementos necessários à perfeita representação gráfica do projeto;

V - Memorial descritivo (em três vias em papel, uma digitalizada), contendo descrição do loteamento com suas características e indicação das áreas públicas, acompanhado de quadro de áreas de todos os seus componentes (quadras, ruas, áreas institucionais, etc.);

VI - Subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões, áreas e numerações;

VII - O sistema de vias com a respectiva hierarquia assim como suas dimensões lineares, com raio, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais;

VIII - Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

IX - A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, que deverão ser de concreto localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

X - Recuos exigidos devidamente cotados;

XI - Os projetos das seguintes obras, devidamente aprovadas pelos concessionários, quando for o caso:

- a) obras de contenção de taludes e aterros destinadas a evitar desmoronamento e o assoreamento dos rios, córregos, ribeirões, lagoas, represas, etc.;
- b) abertura de vias compactadas para circulação de veículos, de pedestres e ciclovias;
- c) obras de transposição de corpos d'água para veículos e/ou pedestres;
- d) demarcação de lotes, quadras e logradouros cOf11 a colocação de marcos de concreto;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DA BARRA

Estado de Minas Gerais

- e) obras destinadas ao escoamento e retenção de águas pluviais, inclusive galerias pluviais, guias, sarjetas, canaletas, dissipadores de energia e reservatórios de contenção, conforme padrões técnicos e exigências fixados pela Prefeitura Municipal;
- f) construção do sistema público de esgoto sanitário, de sistema de tratamento e demais exigências específicas ao caso, de acordo com normas e padrões técnicos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e da concessionária local;
- g) construção do sistema público de abastecimento de água potável, extensão de redes, adutoras, reservatórios e demais exigências específicas ao caso, de acordo com os padrões técnicos da ABNT e da concessionária local;
- h) colocação da rede de energia elétrica e iluminação pública, e dos aparelhos de iluminação pública em conformidade com os padrões técnicos fixados por órgão ou entidade pública competente e pela concessionária local, em todas as vias do empreendimento;
- i) guias, sarjetas e pavimentação das vias com pedras poliédricas, paralelepípedos, asfalto ou outros materiais, conforme padrões fixados pela Prefeitura Municipal;
- j) obras e serviços destinados à adequação das áreas verdes para receberem tratamento paisagístico;
- k) arborização do canteiro central das avenidas envolvidas no loteamento, conforme instruções da Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Meio Ambiente ou a que vier a substituí-la;
- l) sinalização viária, conforme os padrões técnicos fixados pela Prefeitura Municipal;
- m) sistema de prevenção contra incêndios, inclusive hidrantes, conforme os padrões técnicos fixados pelo Corpo de Bombeiros;
- n) calçadas pavimentadas;
- o) alambrado e pavimentação das calçadas em todas as áreas públicas do empreendimento;
- p) sinalização da nomenclatura das vias públicas do empreendimento;
- q) rebaixamento de guias nas esquinas, para acessibilidade;
- r) projeto executivo de ciclovia, com largura mínima de 3 m (três metros) e pavimentada;
- s) projeto executivo das praças do empreendimento;
- t) projeto de análise do solo;
- u) licenciamento ambiental nos órgãos competentes.

XII - Compromisso de que os lotes não serão postos à venda antes da expedição de alvará pela Prefeitura.

Art. 9º Para aprovação de projetos de desmembramento, remembramento e fracionamento, as diretrizes e exigências para aprovação se resumirão ao que for cabível em cada caso, a critério do Poder Executivo.

Art. 10. Apresentados os projetos completos de loteamento, conforme as exigências da Lei, a Prefeitura Municipal comunicará ao empreendedor e/ou proprietário, num prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a sua aprovação ou rejeição.

§ 1º O Município poderá rejeitar o projeto de parcelamento inclusive por haver excesso de oferta de lotes vagos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DA BARRA

Estado de Minas Gerais

§ 2º Não é permitida a aprovação de lotes isolados, a não ser que situados em quarteirões delimitados, por, pelo menos, 3 (três) vias públicas aprovadas ou pavimentadas.

SEÇÃO II DA EXECUÇÃO

Art. 11. A aprovação do projeto de loteamento pela Prefeitura fica condicionada à assinatura do Termo de Compromisso pelo empreendedor e/ou proprietário, no qual este obrigará-se-á:

I - Executar à própria custa, no prazo fixado pela Prefeitura, todas as obras e equipamentos urbanos exigidos pelo Art. 7º, com fundamento nesta Lei;

II - Fazer constar em todos os documentos de compra e venda, além das exigências previstas em Legislação Federal ou Municipal, a condição de que os lotes só poderão receber construção depois de concluídas as obras previstas no inciso anterior desta Lei;

III - Fazer constar nos documentos de compra e venda, as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do empreendedor e/ou proprietário, com a responsabilidade solidária dos adquirentes na proporção das áreas dos seus lotes;

IV - Cumprir estritamente as determinações do Código Tributário Municipal;

V - Iniciar a venda dos lotes somente após o registro do loteamento;

VI - Cumprir outras exigências específicas que venham a ser feitas pela Prefeitura com fundamento nesta ou em outras leis pertinentes;

VII - O termo de compromisso deverá ser averbado no Registro de Imóveis pelo requerente; e

VIII - A não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lote antes de concluídas as obras previstas no inciso I e de cumpridas as demais obrigações impostas por Lei ou assumidas no Termo de Compromisso.

Art. 12. O empreendedor e/ou proprietário dará à Prefeitura, em garantia da execução das obras mencionadas no artigo anterior, caução, comprovando a efetiva constituição da garantia, observadas todas as formalidades legais aplicáveis e exigências contidas no procedimento administrativo com vistas a assegurar a efetividade da garantia em favor do Município, optando por uma das seguintes modalidades:

I - em dinheiro, depositado em instituição financeira em conta corrigida e remunerada, no mínimo, com os percentuais da caderneta de Poupança, vinculada em nome da Prefeitura Municipal, no valor correspondente a 120% (cento e vinte por cento) do valor orçado para as obras de infraestrutura;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DA BARRA

Estado de Minas Gerais

II - fiança bancária ou seguro-garantia de execução de obras, por instituição financeira previamente aprovada pela Administração Municipal, no valor correspondente a 135% (cento e trinta e cinco por cento) do valor orçado para as obras de infraestrutura, com prazo de validade da cobertura de pelo menos 12 (doze) meses após o término do prazo previsto no cronograma físico financeiro e no Decreto de aprovação; e

III - hipoteca de primeiro grau sobre imóveis localizados no Município de São José da Barra, avaliados por avaliador da Prefeitura, no valor correspondente a 150% (cento e cinqüenta por cento) do valor orçado para as obras de infraestrutura.

§ 1º Será admitida a liberação parcial da garantia, a cada obra recebida, mantendo-se a relação percentual entre a garantia e o orçamento previsto.

§ 2º No caso de negligência do empreendedor e/ou proprietário os lotes caucionados poderão ser alienados pela Prefeitura a fim de custear as obras referidas nesta Lei.

§ 3º Decorrido o prazo estabelecido para a execução das obras, se estas não estiverem concluídas, a Administração Municipal executará a garantia recebida, pelo valor dos melhoramentos exigidos e não concluídos, acrescido de multa de 20% (vinte por cento), fazendo-as concluir dentro de cronograma específico.

§ 4º A execução da garantia deverá ser providenciada sob pena de responsabilidade funcional do servidor responsável pela fiscalização do parcelamento ou de quem, por culpa ou dolo, deixar de tomar ou protelar as medidas necessárias à execução.

§ 5º Caberá ao empreendedor e/ou proprietário a manutenção do sistema viário e da trafegabilidade das vias do empreendimento até a conclusão de todas as obras de infraestrutura previstas no Termo de Compromisso.

§ 6º Fica dispensada a prestação das garantias de caução na implantação de loteamentos pelo Município.

Art. 13. O empreendedor e/ou proprietário poderá fixar nas escrituras de compra e venda níveis de uso e padrões urbanísticos específicos, desde que atendida a Legislação Municipal vigente.

Art. 14. O empreendedor e/ou proprietário deverá ceder, sem quaisquer ônus ao Município e através de escritura pública de doação, registrada em Cartório de Registro de Imóveis, todas as benfeitorias e obras realizadas, previstas nesta Lei.

Art. 15. Nos casos de desmembramento, será exigida do empreendedor e/ou proprietário, a execução de todas as obras não existentes nas vias lindeiras ao projeto e demais exigências desta Lei.

Art. 16. Concluídas as obras mínimas, o empreendedor e/ou proprietário requererá à Prefeitura Municipal vistoria para emissão de certificado de aceitação das obras anexando um projeto urbanístico retificado do loteamento, que será considerado oficial para todos os efeitos legais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DA BARRA

Estado de Minas Gerais

Parágrafo único. Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medida dos lotes ou quadras que o empreendedor e/ou proprietário venha a encontrar, em relação às medidas do loteamento aprovado.

Art. 17. Todas as obras e serviços exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo empreendedor e/ou proprietário, nas vias e praças públicas e nas áreas de uso institucional, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer indenização.

Art. 18. As obras enumeradas no inciso V do artigo 7º deverão ser executadas sob a responsabilidade do empreendedor e/ou proprietário, somente após a aprovação dos projetos e expedição de alvará específico, em obediência ao orçamento das obras de infraestrutura e cronograma físico-financeiro, proposto pelo empreendedor e/ou proprietário e aprovado pela Prefeitura, respeitados os seguintes prazos, contados sempre a partir do registro do parcelamento:

I - 180 (cento e oitenta) dias para a execução das obras elencadas nos itens a, b, c, d, do inciso V do artigo 7º;

II - 1 (um) ano para a execução das obras elencadas nos itens g e h do inciso V do artigo 7º;

III - 2 (dois) anos para execução das demais obras elencadas no inciso V do artigo 7º.

§ 1º. A execução por etapas só poderá ser autorizada quando:

I - O Termo de Compromisso fixar o prazo total, que não poderá exceder a dois anos para a execução completa das obras do loteamento, e as áreas e prazos correspondentes a cada etapa; e

II - Sejam executadas na área, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso dos equipamentos implantados.

§ 2º O prazo para execução das obras poderá ser prorrogado por, no máximo, 2 (dois) anos, mediante solicitação justificada do empreendedor e/ou proprietário, cuja viabilidade será verificada pelo organismo técnico responsável pela fiscalização das obras, que emitirá parecer circunstanciado ao Prefeito.

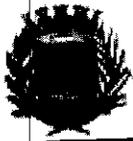
SEÇÃO III

DA FISCALIZAÇÃO E DOS EMBARGOS

Art. 19. O empreendedor e/ou proprietário deve manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do ato de aprovação, no local da obra, para efeito de fiscalização.

Art. 20. Sempre que as obras estiverem em desacordo com os projetos aprovados, ou com as exigências do ato de aprovação, serão embargadas.

§ 1º Do auto de embargo constarão:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DA BARRA

Estado de Minas Gerais

I - Nome do loteamento;

II - Nome dos proprietários;

III - Nome dos responsáveis técnicos;

IV - Razão do embargo;

V - Data do embargo; e

VI - Assinatura do responsável pela implantação das obras.

§ 2º Os embargos sempre serão acompanhados de intimação para a regularização das obras, com prazo fixado.

§ 3º Verificada pela repartição competente a remoção da causa do embargo, o mesmo será levantado.

§ 4º Constatado que o responsável pela obra não atendeu ao embargo, serão tomadas as medidas judiciais necessárias ao cumprimento do mesmo.

Art. 21. A Prefeitura comunicará o embargo ao representante do Ministério Público e ao Cartório de Registro de Imóveis competente, e informará a população através dos órgãos de imprensa e de colocação de placas indicativas do embargo no local do loteamento.

CAPÍTULO III DAS NORMAS TÉCNICAS

Art. 22. É vedado o parcelamento do solo em:

I - Terrenos alagadiços e sujeitos a inundação;

II - Terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública ou que desaconselham a edificação;

III - Terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas formuladas pela Prefeitura;

IV - Terrenos nos quais as condições geológicas e geotécnicas não aconselham a edificação, conforme parecer técnico da Secretaria Municipal de Planejamento, ou outra que vier a substituí-la;

V - Terrenos localizados em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas;

VI - Terrenos localizados em áreas com reservas naturais em relação às quais há interesse coletivo de sua proteção; e



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DA BARRA

Estado de Minas Gerais

VII - Terrenos localizados em áreas de qualidade paisagística de interesse público.

§ 1º O parcelamento do solo para fins urbanos somente será permitido em áreas urbanas ou áreas delimitadas por lei para o fim específico de expansão urbana.

§ 2º Considera-se para fins urbanos qualquer parcelamento do qual resulte propriedade de área inferior ao módulo rural fixado pelo INCRA.

§ 3º Quando necessário, a Prefeitura com base em fundamentado e circunstanciado laudo técnico, determinará as obras e serviços a serem executados pelo empreendedor e/ou proprietário previamente à aprovação do projeto de parcelamento do solo.

Art. 23. Nos terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), só será permitido o parcelamento do solo quando os lotes resultantes tiverem área não inferior a 2.500,00 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) e só puderem ser ocupados por uma única habitação, cuja área construída não deverá ultrapassar o coeficiente de aproveitamento de 0,2.

Art. 24. Os lotes urbanos terão área mínima de 200,00 m² (duzentos metros quadrados) com frente mínima de 10,00 m (dez metros), e de 1.000,00 m² (mil metros quadrados) quando destinadas à chácara de recreio.

Parágrafo único. Poderá ser efetuado o desmembramento de lotes, desde que contenham 5 m (cinco metros) de frente e área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

Art. 25. O comprimento das quadras não deverá ser superior a 300,00 m (trezentos metros). A largura mínima permitida para as quadras residenciais será de 40,00 m (quarenta metros).

Parágrafo único. Será permitida quadra com largura mínima de 20,00 (vinte) metros, quando esta situar-se ao final do loteamento.

Art. 26. A percentagem de áreas públicas nos loteamentos não poderá ser inferior a 37% (trinta e sete por cento) da gleba, sendo 12% (doze por cento), no mínimo, para áreas verdes, 5% (cinco por cento), no mínimo, para equipamentos comunitários e o restante para as vias de circulação.

Parágrafo único. O número, dimensões e localização aproximada das áreas verdes e equipamentos comunitários serão determinados pela Prefeitura Municipal, na expedição de diretrizes.

Art. 27. As vias de circulação deverão dar continuidade às principais vias adjacentes e harmonizar-se com a topografia do terreno, não ultrapassando nunca declividades maiores que 15% (quinze por cento).



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DA BARRA

Estado de Minas Gerais

Art. 28. As vias de circulação serão compostas por uma parte destinada ao tráfego de veículos e outra destinada aos pedestres, devendo obedecer às seguintes características.

I - As ruas dos loteamentos (vias locais) deverão ter a largura mínima de 9,00 m (nove metros), com pista de rolamento não inferior a 6,00 (seis metros) e passeios laterais não inferiores a 1,50 m (um metro e meio) de cada lado;

II - As avenidas terão a largura mínima de 28,00 m (vinte oito metros), sendo 18,00 m (dezoito metros) de pista de rolamento, 8,00 m (oito metros) de passeios laterais e 2,00 m (dois metros) de canteiro central; e

III - As vias locais poderão terminar em praças de retorno com diâmetro mínimo de 20,00 m (vinte metros), desde que seu comprimento não exceda a 60,00 m (sessenta metros).

Art. 29. Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de faixa não edificável de 15,00 m (quinze metros) de cada lado de suas margens e dos limites das faixas de domínio.

Art. 30. Ao longo das redes de alta tensão deverá ser reservada uma faixa não edificável de domínio público de 44,00 m (quarenta e quatro metros) de largura, no mínimo.

Parágrafo único. Esta faixa poderá ser urbanizada desde que seja projetada avenida com canteiro central de 18,00 m (dezoito metros) de largura, devendo a rede localizar-se no eixo desta, com faixas de rolamento de no mínimo 9,00 m (nove metros) cada. As travessias transversais da avenida deverão distar no mínimo 15,00 m (quinze metros) de qualquer parte da estrutura metálica e manter a distância mínima de 8,40 m (oito metros e quarenta centímetros) entre a plataforma e o condutor inferior da linha, ortogonais à mesma.

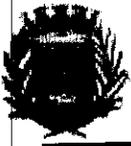
Art. 31. O leito carroçável das vias de circulação deverá apresentar:

I - Declividade longitudinal máxima de 10% (dez por cento) e mínima de 1% (um por cento);

II - Declividade transversal, contada do eixo das faixas até o meio-fio, de 2% (dois por cento) a 3% (três por cento).

Parágrafo único. Nas glebas de topografia acidentada, com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), poderão ser admitidos trechos de comprimento máximo de 200,00 m (duzentos metros), com declividade longitudinal de até 15% (quinze por cento).

Art. 32. As vias de circulação, quando destinadas exclusivamente a pedestres, obedecerão às seguintes características:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DA BARRA

Estado de Minas Gerais

I - A largura mínima será de 4,00 m (quatro metros): e

II - Os seus extremos desembocarão em vias de circulação de veículos.

CAPÍTULO IV DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL FECHADO

Art. 33. Aplicam-se ao condomínio horizontal fechado as mesmas exigências para parcelamento do solo.

Parágrafo único - Nenhum condomínio poderá ter área superior a 50.000,00 m² (cinquenta mil metros quadrados).

Art. 34. Os projetos para parcelamento do solo em condomínios horizontais fechados não poderão impedir a continuidade do sistema viário público existente ou projetado, sendo necessário parecer favorável da Secretaria de Obras, Urbanismo e Meio Ambiente, para que sejam autorizados e aprovados.

Art. 35. O projeto para condomínio horizontal deve satisfazer as exigências contidas nas Leis Federais 4.951/64 e 6766/79.

Art. 36. Na apresentação do projeto de condomínio horizontal deverão estar discriminadas:

I - Área eventualmente reservada como de utilização exclusiva de cada unidade;

II - Área destinada à circulação;

III - Área de recreação e lazer destinada a uso comum; e

IV - Fração ideal de cada unidade autônoma, no cálculo da qual entra todo o terreno.

§ 1º Os projetos de condomínio horizontal estão isentos das exigências relativas à transferência ao Município da propriedade das vias de circulação e lazer.

§ 2º As áreas de circulação e lazer dos condomínios fechados deverão ser projetados e implantados de acordo com a presente Lei e com a Lei Federal 6766/79, não podendo ter sua destinação alterada sem aprovação da Prefeitura Municipal de São José da Barra.

§ 3º As áreas de preservação ambiental permanente porventura existentes nos condomínios não poderão ter seus destinos alterados.

Art. 37. Compete exclusivamente aos condomínios, com relação a suas áreas internas:

I - Coleta de lixo;

II - Manutenção da infraestrutura;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DA BARRA

Estado de Minas Gerais

III - Preservação de áreas verdes de uso comunitário local; e

IV - Direitos e deveres assegurados na legislação pertinente.

Art. 38. Quando as glebas de terrenos sobre as quais se pretende instituir condomínios por unidades autônomas, não forem servidas pelas redes públicas de abastecimento de água potável, esgoto sanitário e energia elétrica, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos, devendo sua implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos submetidos à aprovação das empresas concessionárias dos serviços públicos.

CAPÍTULO V DOS LOTEAMENTOS CLANDESTINOS

Art. 39. Consideram-se clandestinos todos os parcelamentos do solo, implantados em desacordo com as Leis precedentes ou em desacordo com esta Lei.

Art. 40. Os parcelamentos do solo, implantados clandestinamente até a data da publicação desta Lei poderão ser regularizados, desde que atendam às condições previstas neste Capítulo e em especial:

I - Não estejam em área de risco;

II - Não estejam em área de preservação ambiental; e

III - Não estejam em área pública ou de interesse público.

Art. 41. A regularização dos loteamentos de que trata este Capítulo será feita, sempre que for tecnicamente possível, atendendo-se às exigências desta Lei.

Art. 42. Os interessados na regularização do loteamento apresentarão os seguintes documentos:

I - Uma planta da área a ser regularizada, assinada por profissional habilitado, com as informações exigidas pelo Art. 6º desta Lei;

II - Identificação das construções existentes, por meio de suas localizações, área construída e uso;

III - Identificação da infraestrutura existente, como sistema de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação, pavimentação, drenagem;

IV - Certidão negativa de tributos;

V - Registro atualizado do imóvel; e

VI - Requerimento à Prefeitura Municipal, solicitando diretrizes para o projeto de regularização.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DA BARRA

Estado de Minas Gerais

Art. 43. A Prefeitura Municipal, através do seu órgão competente, fará vistoria no local e terá o prazo máximo de 90 (noventa) dias para fixar as diretrizes solicitadas.

CAPÍTULO VI DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 44. A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarreta, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a aplicação das seguintes sanções: multa, embargo, degeneração e cassação de licença para particular.

Art. 45. Consideram-se infrações específicas às disposições desta Lei, com aplicação das sanções correspondentes:

I - Iniciar a execução de qualquer obra de parcelamento do solo sem projeto aprovado, ou em desacordo com as disposições da legislação e normas Federais e Estaduais, bem como prosseguir com as obras depois de esgotados os eventuais prazos fixados.
Sanção: embargo das obras, intimação para licenciamento do projeto e multa de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais);

II - Inobservar projeto aprovado.
Sanção: embargo das obras, e multa de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais);

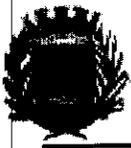
III - Faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades, ou de qualquer forma danificar ou acarretar prejuízo a logradouros.
Sanção: multa de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais);

IV - Aterrar, estreitar, obstruir ou desviar curso d'água e/ou nascentes sem autorização do poder público, bem como executar estas obras em desacordo com o projeto licenciado.
Sanção: embargo das obras e multa de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);

V - Desrespeitar embargos, intimações ou prazos emanados das autoridades competentes.
Sanção: multa de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) sem prejuízo da responsabilidade criminal; e

VI - Anunciar por qualquer meio a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis, com pagamento de forma parcelada ou não, sem que haja projeto licenciado ou após o término de prazos concedidos e em qualquer caso quando os efeitos contrariarem as disposições da legislação municipal vigente.
Sanção: apreensão do material, equipamento ou máquinas utilizadas na propaganda e multa de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais),

Art. 46. A multa pelo embargo da obra será de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DA BARRA

Estado de Minas Gerais

Parágrafo único. Nas reincidências, a multa será aplicada em dobro, sucessivamente, até o atendimento da exigência constante do auto de embargo.

Art. 47. A aplicação das sanções previstas neste capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta Lei e de suas normas regulamentares, bem como não desobriga o infrator a ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

Art. 48. Os valores das multas serão ajustados anualmente pela variação do IPCA - Índice de Preços ao Consumidor Ampliado ou outro índice oficial que indique a inflação anual.

CAPÍTULO VII DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Art. 49. Para efeitos desta Lei somente profissionais habilitados e devidamente inscritos na Prefeitura poderão assinar, como responsáveis técnicos, qualquer documento, projeto ou especificação a ser submetido à Prefeitura.

§ 1º A responsabilidade civil pelos serviços de projeto, cálculo e especificações cabe aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais que a construírem.

§ 2º A Municipalidade não assumirá qualquer responsabilidade em razão da aprovação do projeto ou da emissão da licença, para execução das obras do empreendimento.

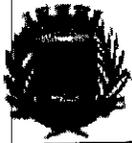
Art. 50. Só poderão ser inscritos na Prefeitura profissionais que apresentem a Certidão de Registro Profissional do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.

CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E GERAIS

Art. 51. Toda e qualquer alteração do uso do solo rural para fins urbanos dependerá de aprovação da Prefeitura Municipal e autorização legislativa, ouvido previamente o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

Art. 52. Considera-se, para fins urbanos, qualquer parcelamento do qual resulte propriedade de área inferior ao módulo rural fixado pelo INCRA, em especial àqueles destinados a chácaras ou sítios de recreio, cuja área não poderá ser inferior a 1.000,00 m² (mil metros quadrados).

Art. 53. Considera-se para os efeitos desta lei, forma de parcelamento do solo a instituição de condomínios por unidade autônomas, nos termos da Lei Federal 4.591/64, em que, além do atendimento às disposições relativas a parcelamentos se exigirá a responsabilidade dos proprietários pela conservação das áreas comuns, vias, logradouros e espaços livres de uso comum, quando o domínio das mesmas não seja transmitido ao Município, permanecendo em propriedade dos condôminos, assim como a reserva de áreas livres na proporção estabelecida pelo Art. 25º.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DA BARRA

Estado de Minas Gerais

Art. 54. Nos loteamentos já existentes e devidamente cadastrados na Prefeitura Municipal serão admitidos lotes mínimos de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5,00 m (cinco metros).

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 55. Salvo disposição em contrário, serão examinados, de acordo com a legislação vigente à época de sua protocolização, os processos administrativos de projeto de edificação e licenciamento de construção, respeitando o prazo para o início das obras, bem como o projeto de parcelamento do solo e das suas edificações.

§ 1º As modificações de projeto de edificação cujas obras foram iniciadas serão examinadas de acordo com a legislação em vigor na data de sua aprovação, devendo ser observada a legislação de proteção contra incêndio.

§ 2º Obra iniciada á aquela cujas fundações estejam concluídas e a conclusão tenha sido comunicada ao Poder Executivo, desde que executadas de forma tecnicamente adequada à edificação licenciada.

Art. 56. Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Ordinária nº 039 de 10 de março de 1998 e Lei Ordinária 308, de 06 de agosto de 2009.

Art. 57. A presente lei entra em vigor na data de sua publicação.

São José da Barra/MG, 31 de agosto de 2010.

CARLOS LUCIANO BAZAGA
Prefeito Municipal

