



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI N.º 1499 DE 13 DE NOVEMBRO DE 2018.

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO DO
MUNICÍPIO DE PEQUI/MG.

O povo do Município de Pequi, por seus representantes legais, APROVOU e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Qualquer modalidade de parcelamento do solo para fins urbanos fica sujeito a aprovação prévia do Município nos termos das disposições desta lei.

Art. 2º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observando-se as disposições desta lei e as legislações estaduais e federais pertinentes.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou 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 ou ampliação dos já existentes.

§ 3º Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos a serem definidos pela Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento do Município.

§ 4º - Considera-se infraestrutura básica os equipamentos urbanos destinados ao escoamento das águas pluviais, a iluminação pública, as redes de esgoto sanitário e de abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar, arborização e as vias de circulação pavimentadas.

Art. 3º - Será admitido o parcelamento do solo, para fins urbanos, nas zonas urbanas, nas zonas de expansão urbana e nas Zonas de urbanização específica localizadas em



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

ESTADO DE MINAS GERAIS

área rural, de acordo com o cumprimento dos requisitos previstos nesta Lei e em regulamentos.

Art. 4º - Nenhuma modalidade de parcelamento do solo será permitida:

I – em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de executadas as obras e serviços que assegurem o escoamento adequado das águas;

II – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam prévia e completamente saneados;

III – em terrenos com declividade superior a 40% (quarenta por cento);

IV – em terrenos onde as condições geológicas sejam desfavoráveis à ocupação antrópica;

V – em áreas de preservação ambiental permanente;

VI – em áreas contendo matas ou florestas, sem prévia manifestação favorável das autoridades competentes;

VII – em áreas de reservas naturais, nas quais o Poder Público tenha interesse em sua preservação como áreas de interesse paisagístico;

VIII – em áreas contíguas a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, sem a prévia manifestação dos órgãos competentes;

IX – em Áreas de Proteção Ambiental;

X – em áreas em que a poluição impeça a existência de condições sanitárias suportáveis, após estudo de impacto ambiental até à correção do problema.

§ 1º - Nas hipóteses previstas neste artigo o Município exigirá do empreendedor do parcelamento as obras e os serviços que deverão ser executados previamente à aprovação do projeto de parcelamento do solo.

§ 2º - As áreas previstas nos incisos VI, VII, VIII, IX e X deverão ser indicadas pelo empreendedor do parcelamento, respeitando as legislações federais, estaduais e municipais.

§ 3º - No caso de parcelamento de glebas com declividade superior a 30% (trinta por cento) e até 40% (quarenta por cento), o projeto respectivo será acompanhado de:

I - laudo geotécnico da área, registrado no CREA/MG;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

ESTADO DE MINAS GERAIS

II - declaração do responsável técnico pela elaboração do laudo geotécnico da viabilidade de edificação no local;

II - projeto de contenção de encostas e/ou muro de arrimo e de outras obras necessárias para o atendimento do § 1º deste artigo.

III - aprovação no órgão ambiental competente.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Art. 5º - Considera-se loteamento, o parcelamento do solo urbano ou em área de expansão urbana e sua divisão em quadras e lotes, destinados a edificação, com abertura de vias de circulação, que deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos.

§ 1º As áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamentos urbano e comunitário, bem como a espaços livres para uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, aprovada por lei municipal para a zona em que se situem, ressalvado o disposto no § 2º deste artigo.

§ 2º - A percentagem de áreas públicas previstas no § 1º deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco) da gleba, dos quais 8% (oito por cento), no mínimo, serão áreas destinadas para equipamentos comunitários e para espaços livres para uso público e o restante destinado ao sistema viário, praças e a outros equipamentos urbanos.

I - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos destinados à educação, à cultura, à saúde, ao lazer e similares;

II - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos destinados ao abastecimento de água, ao serviço de esgoto, à rede de energia elétrica, à coleta de águas pluviais, à rede telefônica;

III - O sistema de circulação compreende as vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres;

IV - Espaços livres para uso público são os parques, praças e similares.

V - Suplementarmente, o Município poderá exigir reserva de faixa "*non aedificandi*" a ser destinada a equipamentos urbanos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 3º A implementação do inciso V do § 2º do presente artigo dependerá de regulamentação por Decreto municipal.

§ 4º - Nos loteamentos destinados a uso industrial, cujos lotes forem maiores do que 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), a percentagem de áreas públicas corresponderá, no mínimo, a 25% (vinte e cinco por cento) da gleba, dos quais 5% (cinco por cento), no mínimo, serão áreas destinadas para equipamentos para uso público e o restante destinado ao sistema viário.

§ 5º O Executivo determinará, com fundamento em parecer técnico, a localização das vias principais, das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres para uso público.

§ 6º No cálculo do percentual de terrenos a serem transferidos para o domínio do Município não serão aceitas:

I - as áreas não parceláveis e *non aedificandae* previstas respectivamente no art. 4º;

II - as áreas relativas às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica.

§ 7º As áreas transferidas ao domínio do Município terão, no mínimo, 10,00 m (dez metros) de frente para o logradouro público e acesso direto ao sistema viário.

Art. 6º - Os lotes residenciais terão área mínima de 300,00 m² (trezentos metros quadrados) e área máxima de 7.200,00 m² (sete mil e duzentos metros quadrados), frente mínima de 10,00 m (dez metros) e relação entre profundidade média e testada não superior a 5 (cinco).

Parágrafo Único. Nos casos de urbanização específica de interesse social, promovida através de programas habitacionais de cunho social, o Município poderá admitir lotes com área mínima de 180,00 m² (cento e oitenta metros quadrados), com testada mínima de 6,00 (seis) metros.

Art. 7º Os lados dos quarteirões não podem ter extensão superior a 120,00 m (cento e vinte metros).

Parágrafo Único - Poderão ser admitidos lados de quarteirões com extensão superior à prevista nesse artigo, nos casos em que a natureza do empreendimento demande grandes áreas contínuas e desde que suas vias circundantes se articulem com as adjacentes.

Art. 8º - Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio das rodovias, ferrovias, estradas de ferro, dutos e linhas de transmissão, será obrigatória a



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUIZEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

reserva de uma faixa "*non aedificandi*" de, no mínimo, 15.00 (quinze) metros, de cada lado, contada a partir da respectiva margem.

Parágrafo único. Ao longo das estradas vicinais será obrigatória a abertura de no mínimo uma avenida de 30 (trinta metros) de largura com no mínimo duas faixas.

Art. 9º As vias de circulação do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º - O sistema viário deve ser projetado minimizando-se as intervenções nas condições topográficas locais e observando-se a condição mais favorável à insolação e à ventilação dos lotes.

§ 2º - Nos loteamentos, toda via que venha a ser prolongamento de via oficial, existente ou projetada, terá por dimensões:

I - as da via oficial, caso esta seja mais larga do que o estipulado no Anexo I desta Lei;

II - as estipuladas no Anexo I, caso a via oficial seja mais estreita do que o estabelecido no referido anexo.

§ 3º - Nos loteamentos, para toda via de circulação de veículos que se conectar com via oficial, deve-se prever pelo menos faixas viárias adicionais na junção com a via oficial, para funcionar como segurança nos movimentos de aceleração (entrada na via oficial) ou de desaceleração (saída da via oficial).

Art. 10. Para efeito de aplicação desta lei, as vias públicas dos loteamentos são classificadas como:

I - via expressa (ou de trânsito rápido): caracteriza-se por permitir a circulação intensa de veículos automotores entre áreas distantes em trânsito livre, sem interseções em nível, sem acessibilidade direta aos lotes lindeiros e sem travessia de pedestres em nível;

II - via arterial: caracteriza-se por possuir interseções em nível, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias coletoras e locais, possibilitando melhores condições de trânsito entre as regiões da cidade;

III - via coletora: possui a função de permitir a circulação de veículos entre as vias arteriais e as vias locais;

IV - via local: caracteriza-se por interseções em nível e destina-se apenas ao acesso local ou a áreas restritas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUIZEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 1º - As vias locais subdividem-se em principais e secundárias.

§ 2º - As diferenças específicas entre os distintos tipos de vias de circulação de veículos, mencionadas neste artigo, estão indicadas no Anexo I desta Lei.

§ 3º - Será obrigatória a hierarquização das vias nos projetos de loteamentos, sendo aprovados de acordo com o que estipula o Anexo I e no Anexo II desta lei.

§ 4º - As vias locais sem saída, compreendidas aquelas impossibilitadas de continuidade, somente serão admitidas em zonas residenciais de baixa densidade populacional, desde que atendam aos padrões mínimos estipulados no Anexo I e no Anexo II e tenham uma rotatória com diâmetro mínimo igual a 18,00 m (dezoito metros).

CAPÍTULO III

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA DESMEMBRAMENTO

Art. 11. Considera-se desmembramento a subdivisão de área com metragem inferior a 7.200m², em lotes para edificação, situada em zona urbana ou em área de expansão urbana, desde que seja aproveitado o sistema viário oficial existente, sem que este seja modificado.

§ 1º- Aplica-se ao desmembramento, no que couber, a disposição urbanística vigente para as zonas em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial o artigo quinto desta lei.

§ 2º - Quando a metragem de área desmembrada for superior a 7.200m² (sete mil e duzentos) metros quadrados, fica o interessado obrigado a destinar 20% (vinte por cento) da área da gleba a ser desmembrada como área institucional, para o Município, com testada mínima de 15 (quinze) metros.

§ 3º - O desmembramento deverá observar área mínima de 120,00 (cento e vinte metros quadrados) e testada de pelo menos 8 (oito) metros.

§ 4º - Fica autorizada a aprovação de projetos de desmembramento e unificação para fins exclusivos de regularização do imóvel junto ao Ofício de Registro de Imóveis dos imóveis que na data de publicação da presente Lei, possuírem áreas iguais ou maiores do que 90,00m² (noventa metros quadrados).

CAPÍTULO IV

DO ANTEPROJETO E DO PROJETO DE LOTEAMENTO



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 12. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar a Prefeitura Municipal as diretrizes para a ocupação e o uso do solo, para o traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres para uso público e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário e área verde, apresentando, para este fim, requerimento e os documentos exigidos nesta Lei e no Regulamento.

Art. 13. Para aprovação do projeto de loteamento o interessado apresentará à Prefeitura Municipal, primeiramente, um anteprojeto, acompanhado das diretrizes definidas pela Prefeitura, conforme artigo 14, certidão com ônus, atualizada, da matrícula da gleba a ser parcelada expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, a certidão negativa de tributos municipais atualizada e o comprovante de pagamento da taxa de aprovação do loteamento.

Art. 14. O anteprojeto mencionado no artigo 13 constará de dois blocos de desenhos.

§ 1º O primeiro bloco de desenhos, executado na escala máxima de 1:2.000 (um para dois mil), constará de uma planta contendo:

I - as confrontações da gleba a ser loteada, com as medidas das divisas geometricamente definidas de acordo com as normas técnicas oficiais vigentes;

II - a altimetria da gleba, com curvas de nível, com equidistância vertical não superior a 1,00 m (um metro);

III - a identificação e a representação diferenciadas, na planta de altimetria, das áreas que tenham declividades até 30% (trinta por cento) e das que estejam na faixa acima de 30% (trinta por cento) até 40% (quarenta por cento);

IV - a localização dos cursos d'água, mananciais e do afloramento de rochas com a demarcação das áreas de preservação permanente, das espécies arbóreas, isoladas ou em fragmentos, matas e florestas, das construções e servidões existentes;

V - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou adjacências, bem como de outros elementos necessários à integração do loteamento com as áreas circunvizinhas, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

VI - as áreas alagadiças ou sujeitas à inundações;

VII - a localização de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica, redes de telefonia, dutos e demais instalações com suas respectivas faixas de domínio ou servidão;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUIZEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

VIII - a localização das áreas de risco geológico previstas nas diretrizes definidas pela Prefeitura;

IX- laudo emitido por profissional habilitado do tipo de ocupação da área a ser parcelada.

§ 2º - O segundo bloco de desenhos, executado na mesma escala adotada para o primeiro bloco de desenhos, conforme § 1º deste artigo, deverá conter:

I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II - o sistema de vias, com a respectiva hierarquia e a sua articulação com a rede viária do Município;

III - as curvas de nível, com equidistância vertical de no máximo 1,00 m (um metro);

IV - o uso predominante do solo, a que o loteamento se destina;

V - as características e localização das zonas de uso contíguo;

VI - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

VII - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e de praças, com a indicação das declividades de cada trecho;

VIII- a indicação das faixas sanitárias do terreno, necessárias ao escoamento das águas pluviais e das faixas *non aedificandi*;

IX - a indicação das áreas de preservação permanente;

X – a indicação das áreas destinadas a espaços livres para uso público e a equipamentos urbanos e comunitários e áreas verdes;

XI - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nas vias projetadas;

XII - a indicação, em planta e nos perfis, de todas as linhas de escoamento de águas pluviais;

XIII – amarração do parcelamento do solo nas ruas, avenidas e nos equipamentos públicos existentes;

XIV – cópia digital do anteprojeto no formato dwg/autocad; e



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUIZEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

XV – Licenciamento Ambiental do COPAM ou Certidão de Dispensa, conforme o caso.

§ 3º - Todos os anteprojetos descritos neste artigo conterão as assinaturas do proprietário do terreno, do autor do projeto e do responsável técnico legalmente habilitado e registrado;

§ 4º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de dois anos.

§ 5º - Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão de matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes, tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes.

Art. 15. Aprovado o Anteprojeto, o empreendedor deverá apresentar os Projetos a serem aprovados, acompanhado dos seguintes documentos:

I – Registro de imóvel atualizado de ônus;

II - Certidão negativa de tributos municipais atualizada;

III - Certidão negativa de débitos no INSS, FGTS, Trabalhista, Federal e Estadual;

IV - Certidão negativa de falência e concordata;

V – Levantamento planialtimétrico do parcelamento com as curvas de nível, com equidistância vertical de no máximo 1,00 m (um metros) com a apresentação de ART – anotação de responsabilidade técnica emitida por profissional habilitado devidamente paga;

VI – Projeto Urbanístico contendo:

a) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

b) o sistema de vias, com a respectiva hierarquia e a sua articulação com a rede viária do Município;

c) as curvas de nível, com equidistância vertical de no máximo 1,00 m (um metros);

d) o uso predominante do solo, a que o loteamento se destina;

e) as características e localização das zonas de uso contíguo;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

ESTADO DE MINAS GERAIS

- f) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- g) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e de praças, com a indicação das declividades de cada trecho;
- h) a indicação das faixas sanitárias do terreno, necessárias ao escoamento das águas pluviais e das faixas *non aedificandi*;
- i) a indicação das áreas de preservação permanente;
- j) a indicação das áreas destinadas a espaços livres para uso público e a equipamentos urbanos e comunitários;
- l) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nas vias projetadas;
- m) perfis transversal e longitudinal de todas as vias públicas com detalhamento da inclinação das mesmas por trechos;
- n) amarração do parcelamento de solo nas ruas, avenidas ou equipamentos públicos, já existentes e aprovados;
- o) cópia em meio digital do anteprojeto em formato *.dwg/autocad;
- p) apresentação de ART - anotação de responsabilidade técnica emitida por profissional habilitado devidamente paga;

VII – Memorial descritivo, contendo:

- a) a descrição do loteamento, com as suas características de uso e ocupação do solo predominante e compatível com o zoneamento;
- b) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes, áreas de cada lote, além daquelas constantes das diretrizes fixadas pela Prefeitura;
- c) a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
- d) a enumeração dos equipamentos urbanos e comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências;
- e) apresentação de ART - anotação de responsabilidade técnica emitida por profissional habilitado devidamente paga.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

ESTADO DE MINAS GERAIS

VIII – Projeto de Terraplenagem, contendo:

- a) perfis transversal e longitudinal de todas as vias públicas com detalhamento da inclinação das mesmas por trechos;
- b) demonstrar das áreas de corte e aterro e seus volumes em cada via pública, inclusive nos perfis;
- c) Orçamento de todos os serviços a serem executados;
- d) memorial descritivo detalhado e em conformidade com as normas técnicas de todos os serviços a serem executados;
- e) apresentação de ART - anotação de responsabilidade técnica emitida por profissional habilitado devidamente paga.

IX – Projeto de Pavimentação, contendo:

- a) perfis transversal de todas as vias públicas com detalhamento da inclinação das mesmas por trechos;
- b) orçamento de todos os serviços a serem executados;
- c) memorial descritivo detalhado e em conformidade com as normas técnicas de todos os serviços a serem executados;
- d) apresentação de ART - anotação de responsabilidade técnica emitida por profissional habilitado devidamente paga;

X – Projeto de Drenagem Pluvial, contendo:

- a) Projeto completo do sistema de drenagem pluvial, capaz de atender ao loteamento pretendido, sem incidência de risco de inundações ou precipitações de água nas vias, e garantia de que não haverá sobrecarga causada pelo mesmo na interligação com outros sistemas existentes e atendimento a bacia de captação;
- b) orçamento de todos os serviços a serem executados;
- c) memorial descritivo detalhado e em conformidade com as normas técnicas de todos os serviços a serem executados;
- d) apresentação de ART - anotação de responsabilidade técnica emitida por profissional habilitado devidamente paga.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUIZEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

d) memorial descritivo detalhado e em conformidade com as normas técnicas de todos os serviços a serem executados;

e) apresentação de ART - anotação de responsabilidade técnica emitida por profissional habilitado devidamente paga;

XIV - declaração de viabilidade técnica do parcelamento de solo emitido pela concessionária de iluminação pública e de eletricidade;

XV – cronograma físico da execução das obras de engenharia;

XVI – declaração do empreendedor de opção pela forma de execução das obras de infraestrutura, declarando se a execução das referidas obras será antes da aprovação do loteamento ou se após a aprovação com o caucionamento de lotes no valor das obras a serem construídas, segundo avaliação e aprovação do Município;

XVII - Projeto de supressão de vegetação nas vias públicas, contendo:

a) projeto contendo o levantamento detalhado das espécies arbóreas a serem suprimidas, com sua localização, em conformidade com as normas técnicas;

b) descritivo detalhando das espécies a serem suprimidas, nome científico e popular, quantitativo e destino do material lenhoso, em conformidade com as normas técnicas;

c) apresentação de ART - anotação de responsabilidade técnica emitida por profissional habilitado devidamente paga;

CAPÍTULO V DOS PROJETOS DE DESMEMBRAMENTO E UNIFICAÇÃO

Art. 16. Para a aprovação dos projetos de desmembramento e unificação, o proprietário apresentará:

I - requerimento à Prefeitura;

II - título de propriedade;

III - certidão em inteiro teor, ações e ônus reais atualizada de matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, com até 30 (trinta) dias de emissão;

IV - memorial descritivo;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

ESTADO DE MINAS GERAIS

V - duas vias planta do imóvel a ser desmembrado ou unificado e cópia em arquivo digital *dwg/autocad;

VI - certidão negativa de débito municipal relativamente ao imóvel;

VII - anotação de responsabilidade técnica - ART, emitida por profissional habilitado devidamente paga.

§ 1º A planta do imóvel deverá conter pelo menos:

I - a indicação da divisão de lotes pretendida na área;

II - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

III - as medidas das divisas e confrontações de cada lote, incluindo a distância das esquinas;

IV - o uso predominante do solo, a que o desmembramento se destina;

V - escala mínima de 1:500;

VI - situação atual e proposta;

§ 2º - O memorial descritivo deverá conter a descrição sucinta do desmembramento ou da unificação, com todas as suas características.

§ 3º - Havendo edificação na área, esta deverá constar em planta, sendo obrigatória a sua regularização, junto ao cadastro imobiliário municipal.

CAPÍTULO VI

DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO, DESMEMBRAMENTO E UNIFICAÇÃO

Art. 17 A aprovação dos projetos de loteamento, desmembramento e unificação e o licenciamentos de obras, será de responsabilidade da área técnica de projetos do Município, sendo obrigatório parecer técnico e a assinatura de pelo menos um profissional habilitado.

§ 1º - Os desenhos devem obrigatoriamente conter, a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração, o sistema de vias com a respectiva hierarquia, as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias, os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças, a indicação dos marcos de alinhamento e



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

ESTADO DE MINAS GERAIS

nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas e a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 2º - O memorial descritivo deve conter descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante, condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas, indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento, enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

§ 3º - A aprovação ou a rejeição do projeto de loteamento, desmembramento ou unificação será concluída num prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, contado a partir da data de protocolo de entrada do projeto com todos os documentos.

Art. 18 Aprovado o projeto das obras de infra-estrutura do loteamento, a Prefeitura emitirá um alvará autorizativo para execução das referidas obras e serviços do loteamento – Alvará de Urbanização, com prazo de validade que respeitará o cronograma de execução das obras, como previsto no Inciso XV do Artigo 15, constando, no mínimo de:

I - abertura de vias de circulação, inclusive vias de acesso, quando for o caso, sujeitas a compactação e pavimentação poliédrica, asfáltica ou similar;

II - demarcação dos lotes, quadras e logradouros com a colocação de marcos de concreto;

III - obras destinadas ao escoamento de águas pluviais, inclusive galerias, guias ou meio-fio, sarjetas e canaletas, conforme padrões técnicos e exigências da Prefeitura;

IV - construção do sistema público de coleta de esgoto sanitário, de acordo com as normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

V - construção de sistema público de abastecimento de água, de acordo com as normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

VI - obras de contenção de taludes e de aterros destinados a evitar desmoronamento de terra e assoreamento de talvegues;

VII - construção de rede de energia elétrica e de iluminação pública, de acordo com as normas e padrões técnicos exigidos pela concessionária de energia elétrica prestadora dos serviços no Município;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUIZEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

VIII - obras e serviços destinados ao tratamento paisagístico das vias e logradouros públicos;

IX - arborização das vias, de acordo com as normas da CEMIG.

§ 1º - Cabe ao Município, após requerimento do loteador, num prazo máximo de 30 dias, a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização.

§ 2º - Caso as obras não estejam em condições de perfeita aceitação, o Município intimará o proprietário a corrigir as irregularidades apontadas.

Art. 19. Nos casos em que correções devam ser feitas na gleba para que ela se torne urbanizável nos termos do Art. 5º desta Lei, o Município só procederá à aprovação do projeto após terem sido executadas as obras exigidas no laudo técnico, devidamente constatada por agente credenciado do Município.

Art. 20. A aprovação do projeto de loteamento pelo Município fica condicionada ao termo de compromisso feito pelo loteador, no qual este se obriga a:

- I – comprovação do cumprimento da execução, a próprio custo, no prazo fixado pelo Município, todas as obras e equipamentos exigidos nesta Lei;
- II - facilitar a fiscalização, pelo Município, durante a execução de obras e serviços;
- III - cumprir estritamente as determinações do Código Tributário Municipal;
- IV - iniciar a venda dos lotes somente após registro do loteamento;
- V - cumprir outras exigências específicas que venham a ser feitas pelo Município com fundamento nesta Lei ou em outras leis pertinentes;
- VI – comunicar ao Município com antecedência, qualquer modificação no projeto original para análise e aprovação pelo órgão competente;
- VII – caucionar o número de lotes suficientes a execução das obras e equipamentos objeto do projeto de loteamento.

Art. 21. Depois de aprovadas as obras especificadas no Art. 18 desta Lei, caso tenha sofrido alteração durante a execução, o loteador deverá apresentar ao Município o projeto final contendo:

- I - o sistema de vias com as respectivas hierarquias, dimensões e numeração;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

ESTADO DE MINAS GERAIS

II - o quadro demonstrativo contendo a área de gleba, a área total parcelada, o número de lotes, as dimensões e áreas de cada lote, e as áreas doadas ao Município.

Art. 22. Estarão sujeitos a laudo de liberação para parcelamento, expedido pelo órgão do Executivo Municipal que trata do Meio Ambiente, os parcelamentos em áreas inferiores a 250.000 (duzentos e cinquenta mil metros quadrados).

Art. 23. Não é permitida a aprovação de lotes isolados, a não ser que situados em quarteirões delimitados por, pelo menos, 3 (três) vias públicas aprovadas e pavimentadas.

Art. 24. Os espaços livres para uso público, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, a partir da aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 da Lei Federal 6.766/79.

Art. 25. O Município não aprovará loteamento de glebas, cuja realização exija a execução, por parte do poder público municipal, de obras e serviços de infra-estrutura, inclusive de vias de acesso nas áreas adjacentes, salvo se tais obras e serviços forem executadas pelo loteador às suas próprias custas.

Art. 26. Caberá ao órgão próprio do Governo Estadual o exame e a anuência prévia para a aprovação de loteamento e desmembramento nas seguintes condições:

I – quando localizados em áreas de interesse especial, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II – quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe de município, ou que pertença a mais de um município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal; e

III – quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m².

CAPÍTULO VII DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Art. 27. Qualquer parcelamento efetuado em descumprimento às normas estabelecidas na Legislação Federal e nesta Lei, não será reconhecido pelo Poder Público Municipal, sujeitando os infratores, além das penalidades previstas na legislação vigente, ficam sujeitos, sucessivamente, sem prejuízo de outras estabelecidas em leis especiais, de acordo com o que se dispuser em regulamento, às seguintes sanções:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

ESTADO DE MINAS GERAIS

I - advertência, com a fixação do prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados a partir do recebimento da sanção pelo proprietário, para entrar com o processo de regularização do empreendimento;

II - em caso de descumprimento de qualquer das obrigações previstas no *caput* e no inciso anterior, o notificado fica sujeito a:

a - pagamento de multa, pelo simples cometimento de infração, de valor igual a R\$ 5,00 (cinco reais) por metro quadrado do parcelamento irregular, atualizado anualmente nos termos do Código Tributário do Município;

b - embargo da obra, construção ou edificação, que contrarie preceitos desta lei, caso a mesma continue após a aplicação da multa, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras;

c - multa diária no valor equivalente a R\$ 1.000,00 (um mil reais), em caso de descumprimento do embargo.

d - demolição das edificações construídas no parcelamento irregular, se não iniciado o processo de regularização no prazo de 30 (trinta) dias e se verificado o descumprimento do cronograma de regularização aprovado pelo Município.

III - caso o parcelamento seja concluído e não seja cumprida a obrigação prevista no *caput* e no Inciso I deste artigo, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

a - pagamento de multa no valor equivalente a R\$ 5,00 (cinco reais) por metro quadrado de parcelamento irregular;

b - interdição do local;

c - multa diária no valor equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais), em caso de descumprimento da interdição.

Art. 28. As infrações serão apuradas por agentes credenciados pela Prefeitura, que lavrarão o auto da infração, quando as constatarem.

Art. 29. O embargo da obra, construção ou edificação será aplicado especialmente nas seguintes hipóteses:

I - quando não houver sido concedido o respectivo alvará de aprovação;

II - quando estiver sendo executada sem a responsabilidade de profissional habilitado;

III - quando houver infração e preceito legal proibitivo;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

ESTADO DE MINAS GERAIS

IV - quando houver risco de dano ao meio ambiente, pessoas ou bens.

Art. 30. O infrator ou responsável, sem prejuízo da penalidade aplicável, deverá providenciar, por sua conta e risco, as medidas de adaptação que forem determinadas pela autoridade competente, para regularização da situação, executando as obras e serviços necessários que lhe forem exigidos.

Art. 31. A falta de registro do parcelamento do solo no Registro de Imóveis da Comarca, no prazo de 180 dias contados de sua aprovação, ensejará a caducidade da aprovação.

Parágrafo Único - 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 R\$ 2,00 (dois reais) por metro quadrado;

II - embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária, em caso de descumprimento, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais).

Art. 32. A não conclusão da urbanização no prazo de validade fixado pelo Alvará de Urbanização sujeita o proprietário do parcelamento ao pagamento de multa no valor equivalente a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por mês, ou fração, de atraso.

Parágrafo Único – Poderá ocorrer dilação do prazo de validade fixado pelo Alvará de Urbanização, desde que requerido pelo empreendedor, de forma fundamentada, em hipóteses específicas de caso fortuito ou força maior, ou outras que inviabilizem a conclusão, e autorizado pelo Poder Executivo fundamentado através de pareceres técnicos, sendo expedido novo Alvará, fixando novo prazo para conclusão do empreendimento, que não poderá exceder 25% (vinte e cinco por cento) do prazo originalmente concedido.

CAPÍTULO VIII DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 33. Aplica-se esta lei para projetos de desmembramentos, loteamentos e projetos de unificação de área remanescente.

Art. 34. Desde a data do registro de loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias, praças, os espaços livres para uso público, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, discriminados no projeto e no memorial descritivo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 35. São considerados de interesse público, os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa do Município, do Estado ou da União, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos.

Parágrafo único. Às ações e intervenções de que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no cartório competente, inclusive sob a forma de certidões.

Art. 36 – O ato de aprovação do loteamento, unificação e de desmembramento e outras certidões correlatas, expedidas pela Prefeitura, têm validade de 180 dias a partir da data de expedição.

Parágrafo único. Os loteamentos, as unificações e os desmembramentos que não forem registrados no prazo de validade da certidão de aprovação, serão obrigatoriamente sujeitos à nova análise e aprovação dos projetos, sujeitando-se os interessados ao pagamento das taxas municipais e ao atendimento de todos os demais requisitos exigidos pela legislação vigente.

TÍTULO II DO PARCELAMENTO DE SOLO RURAL CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 37. O parcelamento do solo rural para efeito da criação de chacreamento pessoal de recreio, no Município de Pequizeiro, será feito mediante implantação de condomínio fechado.

Art. 38. O regime que regulará o fracionamento de áreas rurais com destinação a chacreamento, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta Lei e no que couber nas Leis Federais nº. 4.591/64, 10.406/02 e 6.766/79, correspondendo cada chácara com seus acessórios uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente e as vias, calçadas, e outras áreas de uso comum ao condomínio.

Art. 39. O ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento do solo rural e constituição de condomínio é de total responsabilidade do empreendedor instituidor.

Art. 40. A aprovação do projeto de parcelamento do solo rural para fins de chacreamento de recreio obedecerá ao disposto no Título II desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 41. Ao empreendedor somente será permitido instituir condomínio na parte da sua gleba rural que estiver mais próxima do perímetro da área de expansão urbana, evitando assim a especulação imobiliária, observada a distância estabelecida no art. 42 desta Lei.

Art. 42. Somente será autorizado o parcelamento do solo rural para fins de chacreamento se respeitada uma distância máxima de até 10 km (dez quilômetros) entre a linha limítrofe de cada área urbana, compreendendo a sede do Município, a do Distrito e a dos Povoados, da gleba rural a ser parcelada.

Art. 43. Os condomínios rurais serão declarados como integrantes da Zona de Urbanização Específica para Chacreamento – ZUEC – por Decreto do Poder Executivo após a aprovação do projeto de parcelamento do solo rural, nos termos desta Lei.

§ 1º. O projeto antes de sua aprovação será submetido à apreciação do órgão de engenharia, para verificação do atendimento às normas previstas nesta Lei.

§ 2º. O projeto deverá ser previamente aprovado pelos órgãos ambientais competentes quanto à sua viabilidade e adequação às normas ambientais.

§ 3º. Não será permitido o parcelamento do solo rural:

I – em terrenos sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, como área sujeita a alagamento;

V – em áreas de reservas legais registradas;

VI – em áreas de preservação permanente; e

VII – em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

§ 4º. Áreas que tenham, anteriormente, exibido condições impróprias para construção e que tenham se sujeitado a correções que as tornem próprias ao chacreamento,



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

ESTADO DE MINAS GERAIS

deverão apresentar prévia autorização do Órgão Competente, para pleitear aprovação de seu projeto de parcelamento.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA CONDOMÍNIO DE CHÁCARAS DE RECREIO

Art. 44 Os condomínios fechados de chácaras de Recreio deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I – constituição e formação de área verde do condomínio, de no mínimo 5% da área parcelável e de Área de Preservação Permanente – APP conforme legislação específica;

II – destinação de áreas à implantação de equipamentos urbanísticos, de acordo com os parâmetros definidos em lei;

III – Chácara com área mínima de 1.000m² (mil metros quadrados), com no mínimo 20 m (vinte metros) de frente;

IV – reservar uma faixa de 15,00m (quinze metros) sem edificação de cada lateral das faixas de domínio público das estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos;

V - reservar uma faixa de 15,00m (quinze metros) sem edificação de cada lateral das faixas de domínio público das estradas vicinais;

VI – vias articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizadas com a topografia local;

VII – vias abertas e sinalizadas, com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;

VIII – implantação de vias de circulação e acesso às chácaras do parcelamento do solo rural, conforme disposto nesta lei, asfaltadas ou calçadas, devidamente compactadas com material apropriado e descrito no respectivo projeto;

IX – demarcação dos logradouros, quadras e chácaras com instalação de marcos em concreto;

X – contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico, sob a responsabilidade técnica de profissional habilitado;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

ESTADO DE MINAS GERAIS

XI– obras de escoamento de águas pluviais compreendendo as galerias, bocas de lobo, curvas de nível, bacias de contenção, poços de visita e respectivos acessórios, além de outros que se fizerem necessários, de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente;

XII– implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, tais como estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano, ou outra alternativa, aprovada pelo prestador dos serviços de água do Município;

XIII– implantação de rede coletora de esgoto doméstico com bombeamento, se necessário, e estação de tratamento ou outra alternativa aprovada pelo Município;

XIV – Implantação de rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública, cuja manutenção e custeio será de responsabilidade exclusiva do condomínio.

§ 1º. O condomínio rural terá a obrigação de manter, por si e seus condôminos, os requisitos permanentes de constituição do condomínio rural previstos nos incisos I, II, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII e XIV, deste artigo.

§ 2º. Os condôminos arcarão com as despesas de implantação e manutenção referidas no §1º deste artigo.

Art. 45. Da área parcelável do condomínio, serão destinados no mínimo 5% (cinco) por cento) para área institucional, não computadas as eventuais APP – Área de Preservação Permanente.

Parágrafo único. A área institucional destinada ao Município será localizada na parte frontal do condomínio, com acesso direto e independente à via externa e independente das vias internas, que poderá inclusive, a critério do empreendedor e mediante a aprovação do Município, ser destinada em área fora do condomínio, desde que localizada na área urbana da sede do Município, do Distrito ou dos Povoados.

Art. 46. As vias de circulação deverão ter pista de rolamento de no mínimo 8 (oito) metros de largura para ruas e 10 (dez) metros para avenidas.

§ 1º - A área de passeio destinada à circulação de pedestre deverá conservar em sua pavimentação área de permeabilização do solo, de no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área do passeio e terá no mínimo 2,0 (dois) metros de cada lado.

§ 2º - Deverá ser observada a articulação das vias do parcelamento às vias adjacentes oficiais (existentes, projetadas ou aprovadas), harmonizando-se com a topografia local.

Art. 47. Exigir-se-á laudo ambiental, Plano de Controle Ambiental- PCA e Relatório de Controle Ambiental – RIMA – e sua aprovação pelo órgão municipal competente,



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

ESTADO DE MINAS GERAIS

conforme exigências das leis ambientais, de acordo com a necessidade de cada caso, mediante a solicitação do técnico do Município e do CODEMA.

Art. 48. As edificações em cada chácara de recreio deverão seguir as seguintes diretrizes:

- I – taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento);
- II – edificações com gabarito máximo igual a 9,00m (nove metros);
- III – obrigatoriedade de observância dos seguintes afastamentos mínimos, em relação à construção:
 - a) Recuo de 5,00m (cinco metros), medidos a partir da margem do arruamento, quando o imóvel confrontar com via de circulação; e
 - b) Recuo mínimo de 3,00m (três metros) quando a chácara divisar com outra chácara.
- IV – permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária a tal finalidade;
- V – garantia de área de permeabilidade do solo de 50% (cinquenta por cento) da área construída, deste percentual:
 - a) 30% (trinta por cento) com cobertura vegetal; e
 - b) 20% (vinte por cento) com piso permeável.
- VI – obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio;
- VII – implantação do sistema de tratamento de esgoto antes do início de qualquer construção; e
- VIII – o fechamento das divisas das chácaras e as demais construções deverão observar a convenção do condomínio.

CAPÍTULO III

DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO RURAL PARA CHACREAMENTO

Art. 49. A minuta do projeto de parcelamento do solo rural para chacreamento pessoal de recreio será previamente submetido à apreciação do órgão técnico de engenharia do Município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 50. A exigência para os anteprojetos e para os projetos de parcelamento de solo rural deverão ser de acordo com os dispositivos previstos nesta Lei para o parcelamento urbano, ressalvados as exigências quanto às obras de que trata este Título e nos termos do art. 44.

CAPÍTULO IV

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO RURAL

Art. 51. Aplicar-se-á na aprovação dos projetos de parcelamento do solo rural as disposições contidas nesta Lei, referente à aprovação dos projetos para os parcelamentos do solo urbano, com exceção do caucionamento de lotes para a construção das obras de infraestrutura, cuja construção será exigida como condição para aprovação do parcelamento.

Parágrafo único. O parcelamento somente será aprovado após o recebimento das obras de infraestrutura de acordo com os projetos aprovados.

CAPÍTULO V

DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA, DA ANUÊNCIA DO INCRA E DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS

SEÇÃO I

DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA

Art. 52. Executada as obras e aprovado o projeto, o Poder Executivo baixará, no prazo de 10 (dez) dias, o Decreto transformando a área correspondente ao mesmo em Zona de Urbanização Específica para Chacreamento – ZUEC – com a finalidade específica de implantação de chacreamento.

Parágrafo único. A transformação é irreversível nos termos desta lei.

Art. 53. Para aprovação do Projeto, o empreendedor deverá apresentar a descaracterização de área rural expedida pelo INCRA.

SEÇÃO II

DA ANUÊNCIA DO INCRA

Art. 54. O empreendedor terá o prazo de 06 (seis) meses, contados da data da aprovação dos Projetos de execução das obras de infraestrutura para obter a anuência do INCRA ao projeto de parcelamento a ser aprovado, podendo tal prazo ser prorrogado se apresentada justificativa da impossibilidade do INCRA expedir o documento no prazo previsto.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 1º Decorrido o prazo deste artigo o empreendedor decairá do direito à execução do projeto, sendo o processo arquivado, estando o mesmo sujeito a novo procedimento de aprovação, inclusive o pagamento das taxas municipais da aprovação.

§ 2º O empreendedor somente poderá requerer o desarquivamento do processo, mediante a renovação das taxas e licenças obtidas.

SEÇÃO III

DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 55. Para emissão do alvará de licença para execução das obras, o empreendedor deverá apresentar todos os documentos e projetos exigidos neste Título, bem como apresentar o termo de compromisso de transferência ao Município da área institucional aprovada.

Art. 56. O empreendedor firmará, ainda, TERMO DE OBRIGAÇÕES DE EMPREENDEDOR, por meio do qual se obrigará a executar o projeto aprovado sem qualquer alteração, obrigando-se, ainda:

I– Executar à própria custa, no prazo fixado no cronograma apresentado e aprovado pelo Município, todas as obras e infraestrutura, arborização de vias de circulação e de área verde, e equipamentos urbanísticos exigidos pelo art. 44 desta Lei, incluindo a constituição e formação de área verde e de área de preservação permanente, quando for a hipótese;

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

III– Fazer constar nos documentos de compras e venda a responsabilidade solidária do comprador para com os serviços e obras do condomínio a ser instituído, na proporção das áreas de suas chácaras, conforme minuta da convenção a ser aprovada;

IV – Iniciar a venda das chácaras somente após o registro do parcelamento no registro de imóveis;

V – Averbar junto ao Registro de Imóveis o TERMO DE OBRIGAÇÕES DE EMPREENDEDOR à margem da matrícula de todas as chácaras criadas; e

VI – A não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de chácaras antes de concluídas as obras previstas no art. 44 desta Lei, antes da aprovação e registro do parcelamento e do cumprimento das obrigações a ou assumidas no Termo de Obrigações de Empreendedor.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

ESTADO DE MINAS GERAIS

XI – Projeto de Esgotamento Sanitário, contendo:

- a) projeto de esgotamento sanitário com o detalhamento técnicos do sistema adotado, em conformidade com as normas técnicas, inclusive sistema de tratamento ou de bombeamento conforme diretrizes da Prefeitura Municipal;
- b) perfis transversal de todas as vias públicas com detalhamento da inclinação das mesmas por trechos;
- c) orçamento de todos os serviços a serem executados;
- d) memorial descritivo detalhado e em conformidade com as normas técnicas de todos os serviços a serem executados;
- e) apresentação de ART - anotação de responsabilidade técnica emitida por profissional habilitado devidamente paga;

XII – Projeto de Arborização das vias públicas, contendo:

- a) projeto de arborização das vias em conformidade com as normas técnicas;
- b) memorial descritivo detalhando as espécies a serem utilizadas, sua localização, maneira e época de plantio, métodos de conservação e plantio, tipo de gradil de proteção, locais de plantio, etc tudo em conformidade com as normas técnicas de todos os serviços a serem executados;
- c) orçamento de todos os serviços a serem executados;
- d) apresentação de ART - anotação de responsabilidade técnica emitida por profissional habilitado devidamente paga;

XIII – Projeto do sistema de abastecimento de água, contendo:

- a) declaração de viabilidade técnica do parcelamento de solo emitido pela concessionária de abastecimento de água, quando for o caso;
- b) projeto do abastecimento de água com o detalhamentos técnicos do sistema adotado, em conformidade com as normas técnicas, inclusive sistema de tratamento ou de bombeamento conforme diretrizes da Prefeitura Municipal;
- c) orçamento de todos os serviços a serem executados;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

ESTADO DE MINAS GERAIS

CAPÍTULO VI DA ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

SEÇÃO I DA ALIENAÇÃO DAS CHÁCARAS

Art. 57. A alienação das chácaras, por meio de contrato, somente poderá ocorrer após o registro do parcelamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 58. A escritura de compra e venda constará a responsabilidade do adquirente, como condômino e proporcionalmente a área de sua chacara, pelas despesas do condomínio com a manutenção dos serviços existentes.

SEÇÃO II DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 59. O responsável pelo empreendimento fica obrigado a:

I – Instituir o condomínio e aprovar e registrar a respectiva convenção condominial no órgão competente;

II – Inserir cláusula na escritura em que os adquirentes se obrigam a contribuir, na proporção de sua chacara, para a manutenção das despesas do condomínio;

III – Fornecer a cada um dos adquirentes, de forma individualizada e constando em destaque o recebimento no ato da compra, de todas as informações, restrições e obras de conservação, proteção ao solo e ao meio ambiente, recomendadas quando da aprovação do projeto e previstas na legislação e cópia da minuta da convenção do condomínio;

IV – Constar na escritura ou no contrato de venda de forma especificada todas as servidões aparentes ou não que incidam sobre o imóvel ou chacara;

V – Manter os serviços de água, esgoto, drenagem, de distribuição de energia elétrica, de iluminação pública, de proteção e conservação da área verde e da área de preservação permanente até a aprovação da convenção do condomínio.

§ 1º. A convenção de condomínio deverá ser imediatamente aprovada quando vendidas 50% (cinquenta por cento) das chácaras do parcelamento do solo rural.

§ 2º. A convenção de condomínio será aprovada por qualquer *quorum* dos adquirentes presentes na reunião condominial convocada pelo empreendedor, quando ocorrer qualquer ato tendente a retardar a aprovação da mesma.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 3º. Com o registro da convenção do condomínio no órgão competente, o condomínio assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais do chacreamento, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de sua chácara.

Art. 60. Os adquirentes, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos das unidades autônomas nos chacreamentos, elaborarão, por escrito, convenção de condomínio nos termos do que fora aprovado em reunião condominial, a qual terá de, obrigatoriamente, as seguintes cláusulas disciplinares:

- I - o quorum para as deliberações;
- II - a nomeação e destituição de síndico;
- III - conselho fiscal e diretoria;
- IV - a fração ideal das chácaras em relação às áreas comuns;
- V - as regras e limites para utilização das áreas de uso comum;
- VI - as regras e limites para construção;
- VII - da proibição de desenvolvimento de atividade econômica no local;
- VIII - dos limites e formas de utilização das unidades autônomas;
- IX - responsabilidade tributária do titular das unidades autônomas;
- X - dos equipamentos e da prestação de serviço coletivo, além das normas de higiene e ambiental em cada unidade.

Art. 61. O empreendedor ficará investido em todas as obrigações do síndico, enquanto não vendidos mais de 75% (setenta e cinco por cento) das chácaras.

§ 1º. Atingido o percentual previsto neste artigo, o empreendedor no prazo máximo de 30 (trinta) dias convocará reunião do condomínio para eleição de novo síndico dentre os adquirentes ou terceiro aprovado pela Assembleia dos Condôminos.

§ 2º. Enquanto não empossados os eleitos, o empreendedor continuará investido nas funções.

CAPÍTULO VII



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

ESTADO DE MINAS GERAIS

DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS POR INFRAÇÕES A NORMAS DE PARCELAMENTO PARA CONDOMÍNIO RURAL

Art. 62. O projeto de parcelamento do solo rural para chacreamento não executado no prazo previsto no cronograma aprovado importará na reversão da área transformada em Zona de Urbanização Específica para Chacreamento – ZUEC – em gleba rural, caducando todas as autorizações e alvarás expedidos.

Parágrafo Único – Poderá ocorrer dilação do prazo de validade fixado pelo Alvará autorizativo, desde que requerido pelo empreendedor, de forma fundamentada, em hipóteses específicas de caso fortuito ou força maior, ou outras que inviabilizem a conclusão, e autorizado pelo Poder Executivo fundamentado através de pareceres técnicos, sendo expedido novo Alvará, fixando novo prazo para conclusão do empreendimento, que não poderá exceder 25% (vinte e cinco por cento) do prazo originalmente concedido.

Art. 63. O descumprimento das obrigações assumidas perante ao Município de Pequizeiro, no parcelamento do solo rural, sujeitar-se-á ao infrator às sanções administrativas previstas nos arts. 27 a 32 desta Lei.

§ 1º. As multas previstas neste artigo são cumuláveis com outras sanções administrativas, civis e penais.

§ 2º. Aplicam-se, subsidiariamente, as sanções atinentes ao condomínio, previstas na Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) e na Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, bem como a Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979 (Parcelamento do solo).

Art. 64. Os projetos cuja aprovação tenha caducado e aqueles para os quais tiver havido reversão da área à condição de zoneamento anterior, não poderão ser objeto de novo pedido de aprovação pelo prazo de 1 (um) ano.

Art. 65. Constatado a qualquer tempo que as certidões apresentadas como atuais não correspondiam com os registros e averbações cartorários do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, a decretação de zona de urbanização específica para chacreamento, quanto às aprovações subsequentes.

Parágrafo único. Verificada a hipótese deste artigo, o projeto será cancelado e as obras imediatamente embargadas pelo Município, respondendo o empreendedor, com seus bens pessoais, pela indenização em dobro dos valores pagos pelos adquirentes, sem prejuízo das multas previstas nesta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 66. Os proprietários ou empreendedores de projetos inexecutados ou cancelados ficarão impedidos de pleitear novo parcelamento do solo, ainda que sobre outra área, por um prazo de cinco (05) anos.

Art. 67. Havendo descumprimento das obrigações assumidas ou decorrentes desta Lei, o empreendedor e o proprietário da área, serão notificados pelo Município para adimplirem a obrigação; e, persistindo a mora por prazo igual ou superior a 60 (sessenta) dias, responderão pelas sanções previstas nesta Lei, cujo processo de cobrança será de acordo com as normas estabelecidas no Código Tributário Municipal.

Art. 68. Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por esta Lei sujeitar-se-ão a correções, na forma prevista pela Legislação Tributária Municipal.

CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 69. O parcelamento do solo rural para chacreamento de recreio aprovados com base nesta Lei deverão manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso, assim como a divisão das chácaras.

Art. 70. O empreendedor e todos os autorizados à comercialização de chácaras responderão administrativamente civil e penalmente pelas infrações cometidas contra a legislação e em especial a de proteção ao solo e ao meio ambiente.

Art. 71. O Município, através de sua área técnica resolverá as questões técnicas quando omissa a legislação e regulamentos vigentes, depois da análise da parte ambiental pelo Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente – CODEMA.

Art. 72. Considera-se clandestino e irregular todo e qualquer parcelamento do solo rural para fins de chacreamento de recreio realizado antes de aprovado o respectivo projeto com a consequente decretação de zona de urbanização específica para chacreamento.

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 73. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a instituir como Zona de Urbanização Específica para Chacreamento – ZUEC – as áreas que compreendem os parcelamentos do solo rural, considerados clandestinos e irregulares, realizados e já ocupados antes da entrada em vigor desta Lei, cujas coordenadas dos vértices definidores dos limites da gleba rural estejam dentro do limite definido no art. 42 desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

ESTADO DE MINAS GERAIS

Parágrafo único. Decorrido o prazo previsto no art. 74 desta Lei, sem manifestação dos interessados, empreendedor ou proprietário, na regularização da área parcelada nos termos desta Lei, a mesma será tida, para todos os efeitos legais, como zona rural.

Art. 74. Todos os parcelamentos do solo rural para fins de chacreamento de recreio e os parcelamentos de solo urbano clandestinos e irregulares, preexistentes a esta lei, terão o prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados de sua publicação, para regularização junto ao Município, apresentando, para tanto, toda documentação que lhe for exigida, sob pena de serem tomadas as providências legais cabíveis.

§ 1º. A regularização dos empreendimentos imobiliários irregularmente estabelecidos na zona rural e na zona urbana, bem como as edificações neles existentes, será feita, sempre que for tecnicamente possível, atendendo-se às exigências desta Lei.

§ 2º. Os atuais parcelamentos de solo urbano e rural irregulares serão regularizados desde que atendidas às exigências de infraestrutura para cada caso, ficando dispensada a instituição de área verde e área institucional, no caso do parcelamento rural, bem como da área institucional, no caso de parcelamento urbano.

§ 3º. Poderá ainda, mediante justificativa técnica do interessado e mediante a aprovação do Município, serem reduzidas as exigências previstas nesta Lei, quando for comprovado a impossibilidade de atendimento nos casos de regularização, se a área parcelada já se encontra habitada.

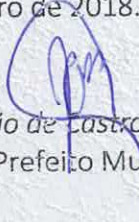
Art. 75. O Poder Executivo regulamentará esta Lei, através de Decreto, no que for julgado necessário à sua execução.

Art. 76. Ficam revogadas as disposições em contrário.

Art. 77. Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação.

PUBLICADA - CUMPRA-SE.

Pequi, 13 de novembro de 2018.


João de Castro Barbosa
Prefeito Municipal


José Honorato de Oliveira
Secretário de Fazenda e Administração

PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI/MG
CNPJ: 18.313.874/0001-64
Afixado(a) e Publicado(a) no Quadro de Aviso
Oficial de Publicações de Atos do Poder Executivo.
Pequi, 13 / 11 / 2018
Assinatura: 

JOSÉ HONORATO DE OLIVEIRA
Controlador Interno
Prefeitura Municipal de Pequi



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

ESTADO DE MINAS GERAIS

32

ANEXO I - CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS DAS VIAS URBANAS												
PARÂMETROS VIAS	SEÇÃO TRANSVERSAL TIPO							RAMPA MÁX.				
	PISTAS		Estacionamento		Passeios laterais		Canteiro central		Largura Mínima (m)	Inclinação Mínima (%)	Máxima Permitida (%)	Máxima permissível (%) ²
	Rolamento				Largura Mínima (m)		Largura Mínima (m)					
	Número De faixas	Largura Mínima (m)	Número De faixas	Largura mínima (m)								
	Expressa	4	4,00	2	2,50	4,00	2,00	31,00	Variável	12	-	
Arterial	4	3,00	2	2,50	3,00	1,00	24,00	0,5	15	-		
Coletora	2	5,00	2	2,50	2,50	-	20,00		18	-		
Local principal	2	5,00	-	-	2,00	-	14,00					
Local secundária	2	5,00	-	-	2,00	-	14,00		18	20		



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

ESTADO DE MINAS GERAIS

ANEXO II - GLOSSÁRIO

CALÇADA – parte da via segregada e em nível diferente, não à circulação de veículos, reservadas ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins.

CANTEIRO CENTRAL- Obstáculo físico construído como separador de duas pistas de rolamento, eventualmente substituído por marcas viárias (canteiro fictício) .

CICLOFAIXA- parte da pista de rolamento destinada à circulação exclusivas de ciclos, delimitada por sinalização específica .

CICLOVIA- pista própria destinada à circulação de ciclos, separada fisicamente do tráfego comum.

CONVERSÃO- movimento em ângulo, à esquerda ou à direita, de mudança da direção original do veículo .

FAIXAS DE DOMÍNIO- superfície lindeira às vias rurais, delimitada por lei específica e sob responsabilidade do órgão ou entidade de trânsito competente com circunscrição sobre a via.

ILHA- obstáculo físico, colocado na pista de rolamento, destinado à ordenação dos fluxos de trânsito em uma interseção

LOGRADOURO PÚBLICO- espaço livre destinado pela municipalidade à circulação, parada ou estacionamento de veículos, ou à circulação de pedestres, tais como calçada, parques, áreas de lazer, calçadões .

PASSEIO- parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso, separada por pintura ou elemento físico separador, livres de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente, de ciclistas .

VIA- superfície por onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista, a calçada, o acostamento, ilha e canteiro central.

VIA DE TRÂNSITO RÁPIDO- aquela caracterizada por acessos especiais com trânsito livre, sem interseções em nível, sem acessibilidade direta aos lotes lindeiros e sem travessia de pedestres em nível .

VIA ARTERIAL- aquela caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando as regiões da cidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

ESTADO DE MINAS GERAIS

VIA COLETORA- aquela destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou artérias, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade.

VIA LOCAL- aquela caracterizada por interseções em nível não semaforizadas, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas.

VIA RURAL- estradas e rodovias.

VIA URBANA- ruas, avenidas, vielas, ou similares abertos à circulação pública, situados na área urbana, caracterizados principalmente por possuírem imóveis edificadas ao longo de sua extensão.

VIAS E ÁREAS DE PEDESTRES- vias ou conjunto de vias à circulação prioritária de pedestres.

VIADUTO- obra de construção civil destinada a transpor uma depressão de terreno ou de servir de passagem superior.

