



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA ESPERANÇA – MG
CNPJ 18.239.590/0001-75

LEI Nº 4751 DE 15 DE JUNHO DE 2018

DISPÕE SOBRE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E CONTROLE DA EXPANSÃO URBANA NO MUNICÍPIO DE BOA ESPERANÇA, REVOGA A LEI MUNICIPAL Nº 4126, DE 29/05/2014, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Povo do Município de Boa Esperança, por seus representantes da Câmara Municipal, aprova e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1.º O parcelamento do solo em Boa Esperança será feito por meio de loteamento, desmembramento ou desdobro e será regido pela Lei Federal nº 6766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 2.º Para fins do disposto nesta Lei, considera-se:

I. GLEBA é a área de terra que não foi objeto de loteamento ou desmembramento;

II. DESMEMBRAMENTO é a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

III. LOTEAMENTO é a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

IV. DESDOBRO é a subdivisão de lote resultante de loteamento ou desmembramento aprovado, não sendo alterada sua natureza;

V. REMEMBRAMENTO DE GLEBAS OU LOTES é o procedimento destinado a realizar a união de duas ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas e maiores glebas ou lotes;

VI. LOTE é a área resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação.

Art. 3.º Todas as modalidades de parcelamento do solo do Município de Boa Esperança serão submetidas, com exclusividade, a análise técnica prévia do Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras.

§1º - O Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras somente emitirá laudo técnico mediante comprovação de licenciamento ambiental.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA ESPERANÇA – MG
CNPJ 18.239.590/0001-75

§2º - A supressão de vegetação nativa em área de preservação permanente somente poderá ser autorizada em caso de utilidade pública ou de interesse social, nos termos da Resolução CONAMA nº 369, de 28 de março de 2006 ou outra posterior que a altere ou revogue.

§3º - A supressão de vegetação em área de preservação permanente dependerá de parecer técnico e autorização prévia do órgão competente.

Art. 4.º O parcelamento do solo para fins urbanos somente será permitido na Zona Urbana (ZU), na Zona de Expansão Urbana (ZEU) e nas Zonas Urbanas Especiais (ZUE), quando criadas, estabelecidas pelo Plano Diretor e por leis municipais específicas.

Art. 5.º O parcelamento de solo para fins urbanos em zona rural deverá observar a Instrução Especial nº17-B, expedida pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, ou outra instrução posterior que a altere ou revogue.

Art. 6.º É vedado o parcelamento de áreas:

I - necessárias à preservação ambiental e na defesa do interesse cultural ou paisagístico;

II - sem acesso ao sistema viário oficial ou sem cobertura de infraestrutura sanitária adequada;

III - com erosão em sulcos e voçorocas, antes da sua estabilização e recuperação;

IV - aterradas com material nocivo à saúde pública;

V - poluídas e ou que apresentem condições sanitárias inadequadas;

VI - alagadiças, contíguas a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, sem prévia autorização das autoridades competentes;

VII - que não respeitem as faixas não edificáveis definidas na legislação ambiental.

CAPÍTULO II
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS DO LOTEAMENTO

Art. 7.º Os lotes atenderão aos seguintes requisitos e padrões urbanísticos:

I - função social da cidade e da propriedade, de acordo com as determinações do Plano Diretor;

II - área mínima de 240m² (duzentos e quarenta metros quadrados) e frente mínima de 12m (doze metros);

III - testada voltada para a via pública;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA ESPERANÇA – MG
CNPJ 18.239.590/0001-75

IV - comprimento máximo equivalente a 5 (cinco) vezes a sua largura;

V - localização que o faça pertencer a um único loteamento.

Art. 8.º O comprimento máximo permitido por quadra é de 240m (duzentos e quarenta metros).

Art. 9.º São requisitos urbanísticos das áreas públicas dos loteamentos:

I - destinação mínima de 40% (quarenta por cento) da área da gleba loteada ao domínio público, com transferência obrigatória no ato do registro;

II - destinação mínima de 15% (quinze por cento) da área de domínio público, para finalidade de instalação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, e espaços livres de uso público;

III - área destinada a praça pública, na proporção de 5% (cinco por cento) da área de domínio público;

IV - declividade natural do terreno menor ou igual a 15% (quinze por cento) em 20% (vinte por cento) da superfície de cada área destinada a equipamento público urbano ou comunitário transferida ao domínio público no ato de registro do parcelamento;

V - áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, transferidas ao município, com no mínimo 12m (doze metros) de frente para logradouro público;

VI – áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos e comunitários localizadas em locais que não sejam cortados por curso d'água, valas e linhas de transmissão de alta tensão;

VII - observar, no caso de loteamentos ou desmembramentos localizados no entorno de quaisquer áreas de preservação permanente, para sua aprovação, além das disposições previstas nesta lei, um espaço público de 3m (três metros), de largura mínima, das limitações daquelas áreas, independente da largura de eventual via de circulação;

VIII - vias públicas de circulação articuladas com as vias adjacentes, existentes ou projetadas e aprovadas, formando sistema hierarquizado conforme os parâmetros estabelecidos pelo ente público;

IX - articulação nas vias de menor dimensão por meio de rotatória ou praça.

§1º - Consideram-se equipamentos urbanos os equipamentos públicos dos sistemas de abastecimento de água, de coleta e tratamento esgotos, de limpeza pública e destinação final de resíduos, de fornecimento de energia elétrica e de gás canalizado, de coleta de águas pluviais, de segurança e transportes públicos e do sistema de telefonia.

§2º - Consideram-se equipamentos comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA ESPERANÇA – MG
CNPJ 18.239.590/0001-75

§3º - São considerados espaços livres de uso público as áreas destinadas praças, jardins, parques distribuídos no loteamento atendendo a critério de melhor atendimento aos moradores.

§4º - As áreas destinadas a equipamentos públicos urbanos e comunitários, as destinadas a espaços livres de uso público e as destinadas a circulação devem constar no projeto de loteamento e no memorial descritivo.

§5º - É de competência exclusiva da Secretaria Municipal de Obras da Prefeitura, a determinação das vias principais, das áreas destinadas a espaços livres de uso público, de equipamentos públicos urbanos e comunitários.

§6º - Não constitui área pública, para os fins desta lei:

I - área de servidão de linhas de transmissão de energia elétrica e faixa de domínio de rodovias;

II - área não parcelável e não edificável prevista no artigo 5º, desta Lei.

§7º - Não serão computadas como áreas verdes as nesgas de terras, cantos de quadras e os canteiros centrais ao longo de vias ou dentro das rotatórias de tráfego.

Art. 10. Nos parcelamentos realizados ao longo das faixas de domínio público de rodovias serão implantadas vias marginais e reservada faixa não edificável de 15m (quinze metros) de largura em cada lateral do domínio, observadas as demais exigências da legislação específica.

§1º - Nenhuma divisa de lote pode ser lindeira à rodovia.

§2º - A articulação do sistema viário entre a área do parcelamento e a rodovia deve ser submetida à aprovação do órgão competente.

§3º - A faixa não edificável de 15m (quinze metros) ao longo da faixa de domínio da rodovia será vegetada.

Art. 11. Os lotes de parcelamentos de interesse social do Município terão:

I - área mínima de 180m² (cento e oitenta metros quadrados), com frente de 10m (dez metros), desde que a declividade natural do terreno seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) e as condições geológicas apresentadas garantam a estabilidade das edificações;

II - vias locais com secção transversal mínima de 12m (doze metros); faixa de rolamento de 8m (oito metros) e passeios 2m (dois metros) de cada lado, desde que articuladas por via coletora com secção transversal mínima de 15m (quinze metros).

Parágrafo único - Para efeito desta Lei, consideram-se de interesse social os parcelamentos destinados à população carente, cuja renda familiar não exceda o limite estabelecido pelos programas municipais de habitação popular.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA ESPERANÇA – MG
CNPJ 18.239.590/0001-75

Art. 12. Nos loteamentos destinados exclusivamente ao uso industrial os lotes terão área igual ou superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados), aplicando-se, ainda, os seguintes requisitos:

I – Infraestrutura completa pelo loteador;

II – destinação mínima de 15% (quinze por cento) da área total da gleba para domínio público, com transferência obrigatória no ato do registro;

III – destinação mínima de 5% (cinco por cento) da área especificada no inciso anterior a equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres;

IV – os lotes que ficarem no limite entre o loteamento e as áreas vizinhas deverão ter uma área não edificante de no mínimo 20m (vinte metros lineares) de largura, com área verde efetivamente vegetada, devendo esta restrição ser transcrita nos atos escriturais respectivos.

Parágrafo único - A área efetivamente vegetada prevista no inciso IV, deste artigo, deverá ser submetida à análise técnica do órgão ambiental municipal.

CAPÍTULO III
DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DOS LOTEAMENTOS

Art. 13. O parcelamento, condicionado ao planejamento municipal, somente será aprovado se:

I - subordinar-se às necessidades locais, inclusive quanto à destinação e utilização das áreas, de modo a permitir desenvolvimento sustentável, conforme as diretrizes do Plano Diretor;

II - não provocar sobrecarga na infraestrutura já instalada.

Art. 14. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado apresentará no Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras:

I - requerimento que informe o tipo de uso a que o loteamento se destinará;

II - título de propriedade do imóvel ou certidão atualizada de matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;

III - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;

IV - certidão negativa de impostos municipais;

V - planta da gleba na escala 1:1.000.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA ESPERANÇA – MG
CNPJ 18.239.590/0001-75

Parágrafo único - A planta a que se refere o inciso anterior deverá conter:

- a) divisas da gleba definidas através de coordenadas UTM;
- b) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;
- c) curvas de nível de metro em metro;
- d) localização de áreas de risco geológico;
- e) localização dos cursos d'água, nascentes, lagoas, áreas alagadiças, vegetação existente e APPs;
- f) localização dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, e indicação dos acessos viários pretendidos para o loteamento;
- g) indicação das rodovias, dutos, linhas de transmissão, áreas livres de uso público e unidades de conservação;
- h) equipamentos urbanos e comunitários e construções existentes dentro da gleba e nas suas adjacências, com as respectivas distâncias da gleba a ser loteada;
- i) características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Art. 15. O Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras determinará as Diretrizes Municipais no projeto do empreendimento, para cumprimento no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias, contendo:

I - dimensão mínima adotada por lote;

II - diretriz e classificação das vias principais de circulação a serem projetadas, com articulação no sistema viário municipal e regional;

III - indicação das áreas de preservação permanente e das áreas não edificáveis;

IV - localização aproximada dos terrenos destinados aos equipamentos públicos urbanos e comunitários e áreas livres de uso público;

V - indicação da infraestrutura a ser executada;

VI - indicação de obras e medidas necessárias para garantir estabilidade dos lotes, áreas e vias.

§1º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos, contados da data de sua expedição.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA ESPERANÇA – MG
CNPJ 18.239.590/0001-75

§2º - decorrido o prazo sem aprovação do projeto do loteamento, ocorrendo modificação na legislação que altere condições fixadas na planta do loteamento, as diretrizes serão modificadas.

Art. 16. De posse das diretrizes, o interessado apresentará ao Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras o anteprojeto de loteamento, acompanhado dos seguintes documentos e informações:

I - informações apresentadas para solicitação das diretrizes;

II - cópia das diretrizes municipais;

III - certidão de registro do imóvel ou cópia autenticada da mesma;

IV - certidão negativa de tributos municipais;

V - certidão negativa de ônus reais sobre o imóvel ou cópia autenticada da mesma;

VI - cópia da carteira de identidade do proprietário ou representante legal;

VII - anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do profissional responsável referente ao projeto de parcelamento.

Parágrafo único - Caso o proprietário ou representante legal seja pessoa jurídica, deverá apresentar contrato social, com suas alterações.

Art. 17. Elaborado o anteprojeto, o interessado será encaminhado ao órgão ambiental competente, para verificação da viabilidade ambiental e locacional do parcelamento.

§1º - Caso o parcelamento esteja sujeito ao Licenciamento Estadual, deverá ser obtida a Licença Prévia (LP).

§2º - Caso o parcelamento esteja sujeito ao controle ambiental municipal, deverá ser obtido o documento correspondente à Licença Prévia (LP) no âmbito do Município.

Art. 18. Comprovada a viabilidade ambiental e locacional do parcelamento, o Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras se pronunciará sobre a aceitação da concepção urbanística e sanitária do loteamento no prazo de até 30 (trinta) dias, sob pena de ser submetido às penalidades cabíveis o servidor público que por motivo injustificado retardar o procedimento.

§1º - Após análise técnica do Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras, o anteprojeto será devolvido ao interessado, com a indicação das alterações, correções ou complementações necessárias para a elaboração do projeto final.

§2º - A contagem do prazo referido no “caput” deste artigo suspende-se durante o período utilizado pelo interessado para executar alterações, correções ou prestar informações solicitadas pelo Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA ESPERANÇA – MG
CNPJ 18.239.590/0001-75

Art. 19. Aceita a concepção urbanística e sanitária do loteamento, o interessado terá prazo de até 120 (cento e vinte) dias para elaborar os projetos executivos do parcelamento, com as alterações, correções ou complementações solicitadas pelo Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras, sob pena de caducidade do requerimento.

Art. 20. O projeto final de loteamento, composto dos projetos urbanístico e geométrico devidamente assinados pelo proprietário e pelo responsável técnico registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA), será entregue ao Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras no formato padrão, em 04 (quatro) vias, sendo 01 (uma) via original, 02 (duas) cópias impressas e 01(uma) cópia digital, e será composto por:

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

II - certidão negativa dos tributos municipais.

Parágrafo único - Os projetos de loteamento serão elaborados em conformidade com diretrizes expedidas exclusivamente pelo Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras, observadas as normas Municipais e as legislações ambientais pertinentes.

Art. 21. Obtida a autorização ambiental correspondente à fase de instalação, o Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras expedirá laudo técnico final sobre a aceitação do projeto apresentado, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias.

§1º - O interessado terá prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias para executar alterações, correções ou prestar informações solicitadas pela Secretaria Municipal de Obras, sob pena de caducidade do requerimento.

§2º - Aprovado o projeto final, o Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras emitirá duas cópias do laudo de aprovação e duas vias das peças do projeto, uma das quais será encaminhada ao Cartório de Registros de Imóveis.

Art. 22. Aprovado o loteamento, o empreendedor tem prazo de até 180 (cento e oitenta dias) para protocolo no Cartório de Registros de Imóveis da Comarca.

§1º - A aprovação do loteamento depende de garantia de depósito confiado ao município em forma de fiança bancária, espécie ou caução de lotes, em valor correspondente àquele necessário para execução da infraestrutura.

§2º - A aceitação da caução de que trata o §1º, deste artigo, sob forma de oferta de lote, dependerá de avaliação do setor de cadastro do Município.

§3º - A efetivação da garantia precederá o registro do loteamento no Cartório de Registros de Imóveis, bem como o início das respectivas obras de urbanização.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA ESPERANÇA – MG
CNPJ 18.239.590/0001-75

§4º - A liberação do depósito da caução será parcelada em valor correspondente às etapas executadas, vistoriadas e aceitas pelo Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras e pelas concessionárias dos serviços instalados.

§5º - Para implementação da liberação parcelada será elaborado um orçamento que discrimine o valor de cada etapa das obras.

§6º - No registro do parcelamento passam ao domínio público as áreas do sistema de circulação, equipamentos públicos urbanos e comunitários e espaços livres.

Art. 23. A modificação de loteamento aprovado e registrado que altere áreas públicas depende de autorização legislativa, vedada qualquer modificação do parcelamento do solo em desconformidade com a Legislação Municipal.

CAPÍTULO IV
DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Art. 24. A execução das obras de infraestrutura do loteamento aprovado pelo Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras constitui obrigação do loteador, e compreende:

I - construção de vias de circulação interna e de articulação com a rede viária existente;

II - pavimentação de todo o sistema viário;

III - demarcação no local de todos os lotes, logradouros, áreas públicas e comunitárias;

IV. sistema de abastecimento de água, de acordo com as normas e padrões técnicos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e pela empresa concessionária dos serviços;

V - sistema de coleta e tratamento de esgotos sanitários, de acordo com as normas e padrões técnicos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e pela empresa concessionária dos serviços, nos termos do artigo 9º da Deliberação normativa COPAM Nº 58, de 28 de novembro de 2002, ou outra deliberação que a esta altere ou revogue;

VI - infraestrutura para fornecimento de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com as normas legais;

VII - arborização das vias e tratamento paisagístico das praças públicas;

VIII. canalização das águas pluviais.

Parágrafo único - O Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras exigirá do loteador obras necessárias à recuperação ou contenção de áreas degradadas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA ESPERANÇA – MG
CNPJ 18.239.590/0001-75

Art. 25. As obras de execução de um loteamento só serão iniciadas após a emissão do respectivo alvará pelo Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras.

§1º - A execução das obras de instalação de um loteamento será fiscalizada pelo Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras, devendo o interessado, obrigatoriamente, comunicar seu início ao setor competente.

§2º - O prazo para execução das obras para infraestrutura será de 2 anos, contados a partir da data da emissão do alvará, prorrogáveis por mais 2 anos, mediante a solicitação e justificativa do não-cumprimento do prazo inicial.

§3º - Concluídas as obras, conforme esta Lei e em sendo o projeto aprovado, a Secretaria Municipal de Obras expedirá Termo de Verificação de Execução de Obra, no prazo de até 30 (trinta) dias.

Art. 26. A responsabilidade civil e criminal do loteador pela segurança e solidez das obras de infraestrutura do empreendimento vigora durante o prazo regido pelo Código Civil Brasileiro e no Código de Defesa do Consumidor.

Parágrafo único – O loteador empreendedor é responsável civil por danos causados aos órgãos públicos ou pessoa física por irregularidades no empreendimento, independente da fiscalização feita nas obras pelo Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras.

CAPÍTULO V
DO DESMEMBRAMENTO

Art. 27. Aplicam-se ao desmembramento as condicionantes expressas nos artigos 7º e 10, desta Lei.

Art. 28. O pedido de aprovação de desmembramento será apresentado ao Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras com seguintes documentos:

I - requerimento assinado pelo proprietário da gleba, informando a que tipo de uso o desmembramento se destinará;

II - título de propriedade do imóvel ou certidão atualizada de matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;

III - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;

IV - certidão negativa de débitos municipais;

V - comprovante da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) relativa aos projetos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA ESPERANÇA – MG
CNPJ 18.239.590/0001-75

VI - memorial descritivo contendo as descrições das dimensões dos lotes e suas confrontações.

VII - proposta de desmembramento, assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico na escala 1:1000, no formato padrão, em 04 (quatro) vias, sendo 01 (uma) original, 02 (duas) cópias impressas e 01 (uma) cópia digital, contendo a situação atual da gleba e a subdivisão pretendida para a gleba.

Parágrafo único: A proposta conterá:

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

Art. 29. No prazo de até 30 (trinta) dias após o protocolo, o Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras, emitirá laudo técnico do projeto, de todos os requisitos não atendidos, interrompendo-se o prazo para adequação do projeto às obrigações do loteador.

Parágrafo único – Os desmembramentos com área acima de 6.000,00 m² (seis mil metros quadrados) propostos para áreas de interesse cultural, paisagístico e ou ambiental sujeitam-se ao controle ambiental por parte dos órgãos municipais competentes.

Art. 30. Licenciado e aprovado, o projeto de desmembramento deverá ser protocolado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, pelo interessado, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data do decreto de aprovação, sob pena de caducidade.

CAPÍTULO VI
DO DESDOBRO

Art. 31. Aplicam-se ao desdobro as condicionantes expressas nos artigos 7º e 10, desta Lei.

Art. 32. O desdobro do lote deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura, a pedido do interessado, devendo ser apresentado ao Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras, instruído com os seguintes documentos:

- I - Requerimento assinado pelo proprietário, solicitando o desdobro;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA ESPERANÇA – MG
CNPJ 18.239.590/0001-75

II - Título de propriedade do lote, registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

III - anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do profissional responsável referente ao projeto de desdobro;

IV - memorial descritivo contendo as descrições das dimensões dos lotes e suas confrontações;

V - Certidão negativa de débitos municipais.

VI - 04 (quatro) vias de cópias do projeto do desdobro em escala 1:100, contendo:

a) as eventuais construções existentes no lote, com indicação da área construída e ocupada, e do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação utilizados;

b) o lote a ser desdobrado e seu dimensionamento;

c) os lotes resultantes do desdobro, indicando o seu dimensionamento e sua vinculação com o lote objeto do desdobro;

d) a situação do lote, indicando a sua localização com a distância medida ao alinhamento do logradouro público mais próximo;

Art. 33. No prazo de até 30 (trinta) dias após o protocolo, o Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras, emitirá laudo técnico do projeto, de todos os requisitos não atendidos, interrompendo-se o prazo para adequação do projeto às obrigações do requerente.

Art. 34. Licenciado e aprovado, o projeto de desdobro deverá ser protocolado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, pelo interessado, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data do decreto de aprovação, sob pena de caducidade.

Art. 35. A Taxa de Licença para Análise e execução do desdobro será cobrada do requerente, no valor a ser regulamentado através de Decreto.

CAPÍTULO VII
DO REMEMBRAMENTO

Art. 36. Aplicam-se ao remembramento as condicionantes expressas nos artigos 7º e 10, desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA ESPERANÇA – MG
CNPJ 18.239.590/0001-75

Art. 37. O remembramento de glebas ou lotes deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura a pedido do interessado, devendo ser apresentado ao Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras, instruído com os seguintes documentos:

I - Requerimento assinado pelo proprietário, solicitando o remembramento;

II - Título de propriedade dos lotes ou glebas, registrados no Cartório de Registro de Imóveis;

III - anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do profissional responsável referente ao projeto de remembramento;

IV- memorial descritivo contendo as descrições das dimensões dos lotes ou das glebas e suas confrontações.

V - Certidão negativa de débitos municipais.

VI - 4 (quatro) vias de cópias do projeto do remembramento em escala 1:100, contendo:

a) as eventuais construções existentes nos lotes ou glebas, com indicação da área construída e ocupada, e do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação utilizados;

b) os lotes ou glebas a serem remembrados e seus dimensionamentos;

c) o lote resultante do remembramento, indicando o seu dimensionamento e sua vinculação com os lotes ou glebas objeto do remembramento;

d) a situação do lote, indicando a sua localização com a distância medida ao alinhamento do logradouro público mais próximo;

Art. 38. No prazo de até 30 (trinta) dias após o protocolo, o Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras, emitirá laudo técnico do projeto, de todos os requisitos não atendidos, interrompendo-se o prazo para adequação do projeto às obrigações do requerente.

Art. 39. Licenciado e aprovado, o projeto de remembramento deverá ser protocolado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, pelo interessado, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data do decreto de aprovação, sob pena de caducidade.

CAPÍTULO VIII
DO FECHAMENTO DE LOTEAMENTOS

Art. 40. O loteamento pode ser fechado, mediante interesse público, a pedido da respectiva Associação de Moradores do Bairro e por meio de concessão de uso exclusivo de bens públicos ali localizados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA ESPERANÇA – MG
CNPJ 18.239.590/0001-75

§1º - O loteamento fechado não pode acarretar prejuízo à articulação viária, ao acesso a bens públicos, à integração da cidade ou ao planejamento urbano.

§2º - O loteamento com registro inferior a 5 anos não pode ser objeto de fechamento.

§3º - A concessão de uso exclusivo será precedida da desafetação dos bens públicos municipais ali existentes, através de lei autorizativa de iniciativa do Poder Executivo Municipal.

§4º - Desaparecendo o interesse público, a concessão de uso exclusivo será revogada sem qualquer indenização.

Art. 41. Em loteamento onde existam bens de propriedades do Estado ou União será necessária a anuência prévia.

§1º - Os proprietários de loteamento fechado são responsáveis pela guarda e conservação do patrimônio público entregue ao seu uso.

§2º - Quaisquer danos ocorridos durante o tempo da concessão serão ressarcidos pelos beneficiários.

§3º - A qualquer tempo, o Poder Público terá acesso ao loteamento fechado.

Art. 42. O contrato de uso exclusivo dos bens públicos estabelecerá requisitos urbanísticos e administrativos para o fechamento do loteamento, além dos direitos e obrigações das partes, devendo constar se a outorga será por tempo definido ou indeterminado:

§1º - Fica o Município isento de prestar serviço de limpeza, manutenção ou conservação nos loteamentos fechados.

§2 - Qualquer modificação ou obra a ser executada em áreas de uso público internas do loteamento fechado, concedidas para uso exclusivo dos moradores, será previamente autorizada mediante lei específica.

§3º - Com a extinção da outorga, as benfeitorias executadas integrarão o patrimônio do município, sem qualquer indenização.

CAPÍTULO IX
DOS CONDOMÍNIOS IMOBILIÁRIOS

Art. 43. A instalação de condomínios imobiliários destina-se a abrigar edificações residenciais assentadas em um terreno sob regime de co-propriedade.

§ 1º - Os condomínios poderão se dar sob a forma de casas e sobrados, ou através de condomínio horizontal de lotes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA ESPERANÇA – MG
CNPJ 18.239.590/0001-75

§ 2º - Para qualquer das formas de condomínio citadas se observará, além das disposições contidas nesta Lei, o que determina a Lei nº 4591/64 e o Código Civil vigente.

§ 3º - Para a figura do condomínio horizontal de lotes se observarão ainda as disposições do art. 3º do Decreto-Lei nº 271/1967.

Art. 44. A instalação de condomínios imobiliários serão precedidos pela análise da ocupação e uso do solo e somente serão concedidos se o empreendimento estiver de acordo com as normas urbanísticas e ambientais vigentes.

§1º - O alvará e a licença de instalação de condomínios imobiliários serão precedidos pela análise da ocupação e uso do solo e somente serão concedidos se o empreendimento estiver de acordo com as normas urbanísticas e ambientais vigentes.

§2º - Não será permitida a instalação de condomínios imobiliários em áreas com as características descritas nos incisos do artigo 5º, desta Lei.

Art. 45. Os condomínios imobiliários situados na zona urbana terão área máxima de 14,00 há. (quatorze hectares).

§1º - Inobstante as diretrizes exigidas e descritas no art.37, desta Lei, as áreas limítrofes dos Condomínios imobiliários urbanos deverão preservar distância mínima de 15(quinze) metros lineares, dos limites de outro condomínio contíguo, sendo 1,50 m de passeios nas laterais e 12(doze) metros de largura para via de passagem.

§2º - O espaço a ser preservado, descrito no parágrafo anterior, visa resguardar área para implantação de vias de circulação paralelas aos limites condominiais, contíguo a outro, para não obstrução da trafegabilidade local.

Art. 46. Os condomínios imobiliários na zona urbana obedecerão às seguintes diretrizes:

I - admitir apenas uso habitacional e de lazer;

II - prever sistema de circulação de pedestres separado do sistema de circulação de veículos;

III - projeto e instalação de sistema de coleta de esgoto sanitário, seguindo determinações do SAAE;

IV - reserva de espaço de lazer comum para os condôminos;

V - convenção de condomínio registrada no Cartório de Registros da Comarca;

VI - canalização das águas pluviais;

VII - infraestrutura para fornecimento de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com as normas legais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA ESPERANÇA – MG
CNPJ 18.239.590/0001-75

Art. 47. Compete exclusivamente aos condomínios imobiliários:

I - coleta de lixo em sua área interna;

II - obras de manutenção e melhorias da sua infraestrutura.

CAPÍTULO X
DO CHACREAMENTO DE RECREAÇÃO

Art. 48. O chacreamento é o parcelamento de gleba em lotes destinados à recreação ou residência, conforme determina o art. 96, do Decreto n.º 59.428, de 27/10/1966, e do art. 53, da Lei n.º 6.766, de 19/12/1979.

Art. 49. Poderá o empreendimento de chácaras de recreação ser instituído sob a forma prevista no art. 34, desta Lei, observadas as determinações relativas ao tipo adotado pelo empreendimento, não se aplicando o disposto no art. 36, desta Lei.

Art. 50. Cada chácara terá área superficial mínima de 500m² (quinhentos metros quadrados), com frente mínima de 15,00 (quinze metros) e suas vias de circulação terão gabarito mínimo de 12,00 (doze metros), sendo 7,00 (sete metros) de pista de rolamento e 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros) para cada calçada lateral.

§1º - As vias de circulação deverão ser pavimentadas com bloco de concreto vazado e as respectivas calçadas laterais deverão ter pavimento compatível com o entorno paisagístico.

§2º - O chacreamento deverá ainda contemplar por conta do empreendedor:

I – fossa acéptica;

II – rede pluvial;

III – coleta de lixo; e

IV – meio-fio e sarjeta.

Art. 51. Os empreendimentos imobiliários desta natureza, implantados anteriormente à edição desta lei, que foram realizados de forma irregular e/ou clandestina, terão o prazo de 02 (dois) anos para se adequarem às estipulações contidas nesta Lei, sob pena de, ao final deste prazo, incorrerem nas sanções administrativas aqui previstas, além das sanções civis e penais aplicáveis ao caso.

CAPÍTULO XI
DOS PARCELAMENTOS IRREGULARES

Art. 52. São irregulares os parcelamentos:

I - não aprovados;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA ESPERANÇA – MG
CNPJ 18.239.590/0001-75

II - aprovados e não registrados;

III - registrados e não executados no prazo legal;

IV - registrados e não executados de acordo com o projeto aprovado.

Parágrafo único – A não execução do projeto aprovado no prazo constante do cronograma de execução implicará na caducidade da aprovação.

Art. 53. O proprietário de parcelamento irregular é obrigado a regularizá-lo.

Art. 54. A regularização urbanística de loteamentos irregulares constará de:

I - execução da planta urbanística do parcelamento, a partir do levantamento cadastral;

II - aprovação da planta urbanística e dos projetos de infraestrutura a serem executados;

III - registro da planta urbanística do parcelamento, acompanhada de memorial descritivo e cronograma de execução de obras, se for o caso;

IV. execução ou complementação das obras de infraestrutura.

Art. 55. A regularização urbanística do parcelamento obedecerá aos padrões de desenvolvimento urbano municipal, atendendo aos requisitos desta lei, excetuando-se os casos de assentamentos irregulares de população de baixa renda, conforme Plano Diretor, onde poderão ser adotados parâmetros urbanísticos inferiores aos estabelecidos nos incisos II e IV do artigo 6º, incisos I, II, III, V, VII e VIII, do artigo 8º, desta lei, a serem determinados em lei específica para cada caso.

Art. 56. No prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias a contar da vigência desta Lei, os titulares de loteamentos abandonados ou clandestinos, seus sucessores a qualquer título ou qualquer dos beneficiários, poderão requerer a regularização dos respectivos loteamentos à Prefeitura, de acordo com as seguintes condições:

I - nos loteamentos abandonados, o interessado requererá o alvará para conclusão das obras de infraestrutura previstas no projeto aprovado, em cumprimento às obrigações anteriormente assumidas com o Poder Público local, comprometendo-se, mediante celebração de termo próprio, à execução das referidas obras no prazo máximo de 02 (dois) anos, de acordo com cronograma correspondente;

II - nos loteamentos clandestinos, o empreendedor interessado requererá regularização mediante o compromisso de apresentar, no prazo estabelecido pelo Município, projeto, documentos, cronograma físico-financeiro de execução das obras de infra-estrutura e instrumento de garantia exigida na legislação.

§1º - Findo o prazo estabelecido, verificado o descumprimento do compromisso assumido pelo empreendedor a Secretaria Municipal de Obras oficialará ao Ministério Público



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA ESPERANÇA – MG
CNPJ 18.239.590/0001-75

Estadual, requerendo a promoção da responsabilidade criminal dos faltosos, de acordo com os artigos 50, 51 e 52 da Lei Federal nº 6766, de 19 de dezembro de 1979.

§2º - Os adquirentes de lotes a qualquer tempo poderão substituir o empreendedor, assumindo a conclusão das obras de infraestrutura do loteamento clandestino mediante acordo celebrado com o Município na forma disposta nesta Lei, dispensados do pagamento de multas relativas ao descumprimento das obrigações do empreendedor.

§3º - A Prefeitura apoiará tecnicamente as Associações de Moradores interessados em promover a regularização de loteamentos de interesse social, conforme Plano Diretor Municipal.

Art. 57. De acordo com o interesse público, o Município poderá optar pela execução de regularização, nos termos da legislação aplicável, promovendo a adequação a esta Lei dos loteamentos inacabados ou clandestinos a esta Lei.

§1º – A aferição de interesse público levará em conta os seguintes aspectos:

I - desvio dos padrões de desenvolvimento urbano do Município decorrentes da não conclusão das obras de infraestrutura, de sua execução com descumprimento das normas da legislação aplicável ou das exigências específicas do Município;

II - custo da conservação anual das vias e dos logradouros inclusos;

III - condições sanitárias negativas decorrentes de obras não concluídas;

IV - defesa dos direitos dos adquirentes dos lotes;

V - impossibilidade de citação ou da execução do loteador empreendedor inadimplente, comprovada em procedimento judicial promovido pelo Município ou pelo interessado.

§2º – Para fins de ressarcimento dos custos com as obras de conclusão de loteamento inacabado, o Município promoverá a imediata execução das garantias oferecidas pelo loteador por ocasião da concessão do alvará de aprovação do projeto, com a imediata incorporação dos lotes vinculados ao patrimônio municipal.

§3º – Se a execução das garantias não for suficiente para o ressarcimento integral dos custos de urbanização o Município, com base na legislação federal:

I - requererá judicialmente o levantamento das prestações depositadas no Registro de Imóveis, com os respectivos acréscimos de juros e correção monetária, e, se necessário, das prestações vencidas até o seu completo ressarcimento;

II - na falta ou insuficiência de depósitos, exigirá o ressarcimento do loteador empreendedor inadimplente, ou se necessário de pessoa física ou jurídica beneficiária de qualquer forma, e integrante do grupo econômico ou financeiro a que o loteador estiver vinculado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA ESPERANÇA – MG
CNPJ 18.239.590/0001-75

§4º – Em casos especiais, o Poder Executivo local poderá celebrar acordos mediante transação com o proprietário responsável por loteamento inacabado, para ressarcimento integral dos custos da conclusão das obras de infraestrutura, inclusive através de dação em pagamento de imóveis no próprio loteamento.

CAPÍTULO XII
DAS PENALIDADES

Art. 58. A execução de parcelamento sem aprovação do Poder Executivo ensejará notificação do empreendedor para imediata suspensão das obras de infraestrutura, obrigando a regularização do empreendimento no prazo de até 15 (quinze) dias.

§1º - O não cumprimento das obrigações de regularização acarretará as seguintes penalidades:

I - multa, no valor equivalente a 250 (duzentos e cinquenta) UFM (Unidade Fiscal Municipal) por metro quadrado do parcelamento irregular;

II - embargo da obra, caso continue após a aplicação da multa, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras;

III - multa diária no valor equivalente a 300 (trezentas) UFM, em caso de descumprimento do embargo.

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

I - multa no valor equivalente a 250 (duzentos e cinquenta) UFM por metro quadrado do parcelamento irregular;

II - interdição do local;

III - multa diária no valor equivalente a 300 (trezentas) UFM, em caso de descumprimento da interdição.

Art. 59. A falta de registro do parcelamento do solo enseja notificação do proprietário para regularização junto ao Cartório de Registro de Imóveis nos 5 (cinco) dias úteis seguintes após a notificação.

Parágrafo único - Em caso de descumprimento da obrigação prevista no “*caput*”, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I - multa, no valor equivalente a 150 (cento e cinquenta) UFM por metro quadrado do parcelamento irregular;

II - embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária equivalente a 200 (duzentos) UFM.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA ESPERANÇA – MG
CNPJ 18.239.590/0001-75

Art. 60. A não conclusão da urbanização no prazo de validade fixado para o Alvará de Urbanização, sujeita o proprietário do parcelamento ao pagamento de multa no valor equivalente a 5.000 (cinco mil) UFM por mês, ou fração, de atraso, salvo motivo de força maior, devidamente comprovado e aceito.

Art. 61. Pelo descumprimento de outros preceitos desta Lei não especificados anteriormente, o infrator será punido com multa no valor equivalente a 100 (cem) UFM.

Parágrafo único - Para efeito desta Lei, a UFM é aquela vigente na data em que a multa for paga.

Art. 62. A multa não paga dentro do prazo legal será inscrita em dívida, sendo que os infratores que estiverem em débito de multa não receberão quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a Prefeitura Municipal, nem estarão aptos a participar de licitações, celebrar contratos de qualquer natureza, ou transacionar, a qualquer título, com a administração municipal.

Art. 63. Os débitos decorrentes de multas não pagas no prazo previsto terão os seus valores atualizados com base na variação da Unidade Fiscal Municipal (UFM).

Art. 64. Quando o infrator incorrer simultaneamente em mais de uma penalidade constante de diferentes disposições legais, aplicar-se-á a pena maior, acrescida de 2/3 (dois terços) de seu valor.

Parágrafo único - Nos casos de reincidência, a multa será aplicada no valor correspondente ao dobro do anterior, sem prejuízo da aplicação cumulativa de outras sanções cabíveis.

Art. 65. Responderá solidariamente pela infração o proprietário do terreno, o responsável pelo empreendimento e quem, por si ou preposto, por qualquer modo, a cometer, concorrer para sua prática ou dela se beneficiar.

CAPÍTULO XIII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 66. Não poderá ser vendido ou prometido à venda o lote oriundo de parcelamento não registrado em cartório.

Art. 67. A Secretaria de Obras do Município de Boa Esperança comunicará ao Cartório de Registro de Imóveis os casos de caducidade da aprovação de parcelamentos não executados no prazo constante do cronograma de execução, para que seja cancelada a respectiva matrícula.

Art. 68. Os prazos previstos nesta Lei contar-se-ão por dias corridos, não sendo computados o dia inicial e prorrogando-se para o primeiro dia útil o vencimento de prazo que incidir em sábado, domingo ou feriado.

Art. 69. Permanecem vigentes todos os atos regulatórios e de aprovação de loteamentos e desmembramentos já concedidos, ou em processamento, pelo Poder Público Municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA ESPERANÇA – MG
CNPJ 18.239.590/0001-75

Art. 70. Esta lei entra em vigor na data da sua publicação, ficando revogada a Lei Municipal nº 4126, de 29/05/2014.

Prefeitura Municipal de Boa Esperança, 15 de junho de 2018.

HIDERALDO HENRIQUE SILVA
PREFEITO MUNICIPAL