

## **Lei n.º 1.667 / 2.001**

**Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, seu desmembramento e dá outras providências.**

A Câmara Municipal de Cachoeira de Minas, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições legais, aprovou, e eu, Chefe do Poder Executivo Municipal, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

### **CAPÍTULO I**

#### **DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** - Fica instituído o Código de Loteamentos e Desmembramentos do solo urbano do Município de Cachoeira de Minas, estabelecendo normas para a elaboração de projetos, desmembramentos e aprovação dos mesmos, em seus aspectos técnicos estruturais e funcionais.

**Art. 2º** - Todos os projetos de loteamentos ou desmembramentos do solo urbano municipal deverão obedecer as disposições constantes do presente Código, bem como as legislações estaduais e federais pertinentes.

**Art. 3º** - Considera-se loteamento urbano a subdivisão de gleba de terras, igual ou superior a um hectare em lotes destinados a qualquer tipo de edificação em área urbana ou de expansão urbana, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

**Art. 4º** - Para os efeitos desta Lei, adotam-se as seguintes definições:

§ 1º –Área Urbana – é a definida em Lei Municipal, abrangendo as áreas contínuas e adjacentes da cidade e das Vilas do Município.

§ 2º – Área de Expansão Urbana – é aquela declarada como tal por Lei Municipal, e que possivelmente venha a ser ocupada por atividades urbanas.

§ 3º- Área de Uso Institucional – é toda aquela reservada com fim específico de utilidade pública, tais como: educação, saúde, cultura, esportes.

§4º - Área verde – é a reservada a atividades cívicas, esportivas e de lazer da população, tais como praças, bosques, parques e jardins.

§ 5º - Quadra ou quarteirão – área contínua, constituída por um ou mais lotes e delimitada por vias ou logradouros públicos ou ainda acidentes geográficos, caracterizado por dimensões tais que permitam dupla fila de lotes justapostos, de profundidade padrão;

a) serão admitidas exceções quando comprovadamente não for possível o aproveitamento de área loteada de forma a obedecer o disposto anteriormente.

§ 6º - Infra-estrutura básica – É constituída por: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável fornecida por Empresa Pública ou Mista, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação, com sarjetas e meios-fios e pavimentação.

§ 7º - Lote – é o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou Lei Municipal para a zona em que se situe.

§ 8º - RN - é a cota de altitude oficial adotada pelo Município em relação ao nível do mar.

## **CAPÍTULO II**

### **DAS NORMAS URBANÍSTICAS PARA O LOTEAMENTO**

**Art. 5º** - Os loteamentos deverão ter destinados, de sua área total, no mínimo, os seguintes percentuais para:

- a) Área verde: 10% (dez por cento)
- b) Sistema viário: 20% (vinte por cento)
- c) Área de uso institucional : 5% (cinco por cento)

Parágrafo Único - Para efeito deste cálculo não serão computadas os canteiros centrais das vias ou as sobras de quarteirões com área inferior ao lote mínimo do parcelamento adotado.

**Art. 6º** - As vias do loteamento deverão dar continuidade às principais vias adjacentes, harmonizando-se com a topografia local, evitando-se declividades acentuadas, devendo pelo menos uma das quadras do novo loteamento ser vizinha das quadras já existentes na área urbana, estando dela separada por uma via qualquer.

**Art. 7º** - As ruas do loteamento deverão ter largura mínima de 10 metros, devendo as calçadas terem largura mínima de 1,5 m (um metro e meio).

§ 1º - A extensão das vias sem saída, somada a praça de retorno, não deverá exceder de 100 metros.

§ 2º - As praças de retorno das vias sem saída, deverão ter raio mínimo de 18 metros.

§ 3º - No cruzamento de vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo igual a 5 metros.

§ 4º - As disposições do parágrafo anterior não se aplicam a cruzamento esconso, que fica subordinado a critério da Prefeitura que decidirá o melhor critério a ser adotado no caso específico, que melhor favoreça a circulação de veículos, sem prejuízos das larguras de calçadas, mediante laudo de engenheiro por ela indicado através de Decreto.

§ 5º - Os casos especiais em loteamentos aprovados anteriormente a este Código, serão analisados por Comissão técnica para este fim nomeada, através de Portaria, que emitirá laudo conclusivo autorizando ou não a abertura de ruas com medidas inferiores as estabelecidas acima.

**Art. 8º-** Serão consideradas aceitáveis as declividades de até 30% (trinta por cento) nas vias urbanas, em trechos não superiores a 100 (cem) metros, mediante cabal demonstração de impossibilidade prática de sua redução.

§ 1º – Nos casos do artigo anterior será exigido do loteador a construção de galerias pluviais, poços de visitas e bueiros, visando melhor escoamento das águas, cuja execução será considerada obra de infraestrutura, e seu valor computado quando da caução dos lotes, para garantia da execução das referidas obras.

§ 2º - As declividades mínimas serão de 0,5% (meio por cento), visando o bom escoamento das águas pluviais.

**Art. 9º** - Não serão encaminhados à aprovação legislativa loteamentos ou permitida a abertura de vias em terrenos baixos ou alagadiços, sujeitos a inundações, sem que sejam previamente aterrados e executadas obras de drenagem necessárias.

Parágrafo único - Os cursos d'água não poderão ser aterrados, sob qualquer hipótese que seja, devendo antes, ser preservados em sua integridade em conformidade com lei ambiental.

**Art. 10** - Não serão arruados, desmembrados ou loteados terrenos que forem, a juízo da Administração e mediante laudo de profissional credenciado, considerados impróprios para a edificação ou inconvenientes para habitação, consideradas as seguintes características:

- I- cobertura de matas naturais que mereçam ser preservadas, ouvida a autoridade florestal;
- II- Distanciamento inferior a 15 (quinze) metros estabelecidos pela faixa de domínio ou servidão de rodovias, ferrovias, linhas teleféricas, de transmissão de energia elétrica, aquedutos e similares.
- III- Terrenos baixos, alagadiços sujeitos a inundação, ou anteriormente usados como depósito de lixo ou de substâncias nocivas à saúde, sem que tenham sido previamente aterrados e executadas as obras de drenagem necessárias.

**Art. 11** - O projeto de loteamento deverá guardar a distância mínima de 15 (quinze) metros para os cursos d'água e lagos tomadas a partir da cota de máxima cheia, sendo que nas nascentes e margens do Rio Sapucaí Mirim serão preservadas faixas de 50 (cinquenta) metros, contados de ambos os lados, destinadas a preservação do rio e nascentes como recurso natural.

**Art. 12** - O comprimento das quadras do loteamento não poderá ser superior a 150 (cento e cinquenta) metros

**Art. 13** - A largura mínima permitida para as quadras será de 60 (sessenta) metros.

**Art. 14** - A área mínima dos lotes urbanos residenciais será de 200 (duzentos) metros quadrados, com frente mínima de 10 (dez) metros

Parágrafo único – Serão permitidos lotes com área mínima de 125 (cento e vinte e cinco) metros quadrados, com frente mínima de 5 (cinco) metros, desde que tenham como objetivo o atendimento de programas habitacionais de interesse social, previamente aprovados.

**Art. 15** – Os prazos para realização das obras de infra estrutura não poderão exceder a 24 (vinte e quatro meses) nos loteamentos com até duzentos lotes, nos superiores a esse número será admitido prazo de até 36 (trinta e seis meses)

**Art. 16** - Antes da elaboração do projeto do loteamento o interessado deverá requerer à Prefeitura Municipal, através da Secretaria Municipal de Obras, as diretrizes para o traçados dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas institucionais, apresentando para este fim, a Certidão Negativa de Débitos Municipais do proprietário, planta do imóvel, em uma via, escala 1:1000, assinada pelo proprietário, compromissário ou cessionário e por profissional devidamente registrado no CREA da região, contendo:

- I- Divisas da propriedade devidamente definida;
- II- Localização dos cursos de água;
- III- Curvas de nível a distância de metro em metro;

- IV- Arruamentos vizinhos a todo perímetro, com locação exata das vias de comunicação, áreas verdes e de uso institucional;
- V- Bosques, monumentos naturais ou artificiais;
- VI- Construções existentes;
- VII- Indicação do tipo de uso pretendido para o loteamento.
- VIII- Outras indicações que possam interessar a orientação geral do loteamento.

**Art. 17** - A Secretaria Municipal aprovará ou não a continuidade do projeto, e dará orientação para que o traçado nas plantas a serem apresentadas estejam de acordo com as diretrizes do planejamento do município e normas urbanísticas vigentes, a respeito de:

- IV- As ruas ou estradas que compõem o sistema viário da cidade e do município relacionados com o loteamento pretendido;
- V- As áreas de recreação necessárias à população do município, localizadas de forma a preservar monumentos naturais;
- VI- As áreas destinadas às escolas e outros usos institucionais, necessários ao equipamento do município.

**Art. 18** - Atendendo as indicações do artigo anterior o requerente, devidamente orientado, organizará o projeto definitivo na escala mínima de 1:1000 em quatro vias-cópias, as quais serão assinados por profissional devidamente habilitado pelo CREA e pelo proprietário, acrescido das seguintes indicações e esclarecimentos:

- I – Sistema viário, áreas verdes e de uso institucional;

II – Subdivisão das quadras em lotes com respectivas numerações, e áreas e dimensões de cada lote e quadra;

III - Recuo mínimo de 1,5 (um metro e meio) metros, em relação a calçada, para todas as construções, com taxa de ocupação máxima de 80% (oitenta por cento) do lotes, .

IV- Indicações das servidões e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes ou edificações;

V – Dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;

VI - Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e praças, nas seguintes escalas: horizontal, de 1:1000, Vertical, de 1:100;

§ 1º - O nivelamento exigido deverá tomar por base o RN oficial.

§ 2º - Após aprovação do Projeto e da liberação do Alvará de Loteamento o proprietário deverá providenciar:

I – Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, que deverão ser de concreto e localizados nos ângulos de curvas das vias projetadas;

II – Projeto da rede de escoamento de águas pluviais, indicando o local de lançamento;

III – Projeto do sistema de esgoto sanitário, indicando o local de lançamento;

a) O sistema de captação do esgoto sanitário deverá ser disponibilizado em pontos localizados nos passeios/calçadas, em espaçamentos máximos de 10 em 10 metros, facilitando o acesso das futuras construções e sem prejuízo do calçamento das ruas e de sua circulação,

IV - Projeto de distribuição de água potável, indicando a fonte abastecedora e volume;

a)O sistema de fornecimento de água deverá ser disponibilizado em pontos localizados nos passeios/calçadas, em espaçamentos máximos de 10 em 10 metros, facilitando o acesso das futuras construções e sem prejuízo do calçamento das ruas e sua circulação.

XI – Projeto de distribuição e fornecimento de energia elétrica.

XII – Nas áreas íngremes o loteador deverá prever a coleta do esgoto e das águas pluviais, disponibilizando em faixa de terreno no fundo dos lotes a canalização para captação.

XIII - Memorial descritivo e justificativo do projeto.

XIV – Cronograma de Execução das Obras.

§2º - Pavimentadas as ruas, avenidas e praças da área loteada, será exigido que a pavimentação venha a encontrar a via mais próxima que disponha de tal serviço, de modo a evitar interrupção entre a área pavimentada da cidade e a do loteamento, correndo tal despesa por conta do requerente.

## CAPÍTULO III

### DA APROVAÇÃO DO PROJETO

**Art. 19** - Organizado o projeto de acordo com as exigências desta Lei e das demais disposições legais pertinentes a matéria, será apresentado à Prefeitura, acompanhado do título de propriedade, ou de compromisso irrevogável e irretratável de compra, venda, permuta ou cessão do imóvel a ser loteado, averbado no Registro de Imóveis, será protocolado e encaminhado para que o órgão competente possa emitir parecer a respeito.

Parágrafo Único – Se o município não contar com profissional credenciado capaz de opinar, deliberará através de laudo técnico exarado por profissional indicado através de Decreto, integrante do quadro da Associação de Municípios a que for filiado.

**Art. 20** - Após aprovação preliminar será encaminhado projeto de Lei à Câmara Municipal para final deliberação.

**Art. 21** - Após aprovação do projeto o requerente assinará o “Termo de Doação, Caução e Obrigação” perante a Administração Municipal, que será devidamente averbado no Registro de Imóveis, pelo requerente e às suas expensas, onde constará obrigatoriamente o seguinte:

I – descrição das áreas destinadas a logradouro público (ruas, avenidas, praças, jardins, parques, recuos, etc), bem como as destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos e doação das demais áreas indicadas no projeto e nas especificações desta lei.

II – obrigação do requerente executar às suas custas todas as obras ligadas à urbanização da área, de infra-estrutura básica, elencados no art .4º, parágrafo 6º, podendo a obrigação ser transferida à concessionária, não excedendo em qualquer hipótese o prazo fixado pelo Poder Executivo e aprovado pelo Legislativo.

III – Cláusula que facilite a fiscalização permanente da Prefeitura na execução de obras e serviços;

IV – descrever nas escrituras definitivas que os mesmos as condições de que os mesmos só poderão receber construção depois de executadas as obras previstas no Art. 4º, § 6º deste Código,

VI – Vincular, através de Termo de Caução, lotes em número suficientes para garantia das obras e serviços mencionados, que serão avaliados com base nos valores mínimos, vigentes, para cobrança de ITBI, e escolhidos pela municipalidade preferencialmente entre os lotes projetados com frente para os logradouros principais do loteamento.

VII – Referência de que os logradouros executados, após sua aceitação, serão reconhecidos oficialmente pela Prefeitura.

VIII – Autorização para leilão dos lotes caucionados no caso do não cumprimento, no prazo legal, das obras de infra-estrutura, constantes no art. 7º, inciso VI, cuja realização será assumida pela Municipalidade.

X - Extensão das obrigações deste Termo, aos herdeiros e sucessores do requerente, IX – Eleição da Comarca de Cachoeira de Minas para dirimir dúvidas relacionadas com esta Lei.

XI – Quaisquer outras especificações que sejam julgadas necessárias para fiel cumprimento dos dispositivos desta lei.

**Art. 22** - O Loteamento aprovado deverá ter as obras de infra estrutura executadas em conformidade com o cronograma de execução, sob pena de revogação expressa da lei que o aprovou, nos termos de Legislação Federal vigente.

**Art. 23** - Todas as obras ou benfeitorias efetuadas pelo requerente nas áreas doadas, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do município, sem qualquer indenização, uma vez que concluídas e declaradas de acordo, após vistoria regular.

**Art. 24** - Após a realização integral dos trabalhos técnicos exigidos, deverá o interessado apresentar plantas com detalhamento de todas as obras e serviços executados no loteamento, que, aceita pelo órgão municipal, será considerada oficial para todos os efeitos legais.

**Art. 25** - Pagos os emolumentos devidos e assinado o Termo de Doação, Caução e Obrigação a que se refere o art. 21, § 6º deste Código, será expedido Alvará de loteamento, revogável se as obras não forem executadas no prazo legal sem prejuízo das multas administrativas e Processo Judicial cabível.

**Art. 26** - Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

## CAPÍTULO IV

### DO DESMEMBRAMENTO

**Art. 27** - Não será considerado loteamento, mas simples desmembramento a subdivisão de área em lotes para edificação desde que seja aproveitado o sistema oficial e que não implique em abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem se prolonguem ou se modifiquem as já existentes.

Parágrafo único - As áreas de desmembramentos de até 2000 m<sup>2</sup> quadrados serão autorizadas através de Decreto do Executivo Municipal, e as áreas superiores a 2000 m<sup>2</sup> serão autorizadas mediante autorização legislativa desde que cumpram as exigências constantes deste artigo.

**Art. 28** - Será autorizado o desmembramento de terrenos urbanos localizados nos setores urbanos 1, 2 e 3, assim delimitados por Lei Municipal em vigor ou que venha a instituir novos setores, em áreas não inferiores a 125 (cento e vinte e cinco) metros quadrados.

- I – Setor I – área mínima a desmembrar – 200 m<sup>2</sup>
  - área mínima remanescente – 200 m<sup>2</sup>
  - frente mínima 10 metros
  
- II – Setor II – área mínima a desmembrar 160 m<sup>2</sup>
  - área mínima remanescente 160 m<sup>2</sup>
  - frente mínima 08 metros
  
- III – Setor III – área mínima a desmembrar 125 m<sup>2</sup>
  - área mínima remanescente 125 m<sup>2</sup>
  - frente mínima 05 metros

IV – Demais setores – os setores que venham a ser instituídos por lei municipal terão definidos em seu texto legal a área mínima de desmembramento, levando em conta sua localização bem como de sua ocupação.

## **CAPÍTULO V**

### **DA FISCALIZAÇÃO**

**Art. 29** – A fiscalização das obras será exercida pelo Município através de servidores autorizados e para este fim nomeados.

Parágrafo Único – O servidor responsável pela fiscalização, antes de iniciar qualquer procedimento deverá se identificar perante o proprietário do loteamento ou obra, responsável técnico ou seus prepostos.

## **CAPÍTULO VI**

### **DAS INFRAÇÕES**

**Art. 30** – Constitui infração toda ação ou omissão que contrariar as disposições deste Código ou de outras leis ou atos baixados pelo governo municipal no seu exercício regular do seu poder de polícia.

§ 1º – Dará motivo à lavratura de auto de infração qualquer violação às normas deste Código que for levada a conhecimento de qualquer autoridade municipal, por qualquer servidor ou pessoa física que a presenciar, devendo a comunicação ser acompanhada de prova ou devidamente testemunhada.

§ 2º - A comunicação mencionada no parágrafo anterior deverá ser feita por escrito, devidamente assinada e contendo nome, profissão e o endereço de seu autor.

§ 3º - Recebida a representação, esta será protocolada e encaminhada à Secretaria de Obras para diligências para verificar a veracidade da infração e poderá no que couber, notificar preliminarmente o infrator, autuá-lo ou arquivar a comunicação.

## **CAPÍTULO VII**

### **DO AUTO DE INFRAÇÃO**

**Art. 31** – Auto de infração é o instrumento no qual é lavrada a descrição de ocorrência que, por sua natureza, características e demais aspectos peculiares, denote ter a pessoa física ou jurídica, contra a qual é lavrado o auto, infringido os dispositivos deste Código.

**Art. 32** – O Auto de Infração lavrado com precisão e clareza, sem entrelinhas, emendas ou rasuras, dever[á conter as informações previstas em regulamento.

Parágrafo Único – As omissões ou incorreções do Auto de Infração não acarretarão sua nulidade quando do processo constarem elementos suficientes para a determinação da infração e do infrator.

**Art. 33** – A notificação da infração deverá ser feita pessoalmente, podendo ser também por via postal, com aviso de recebimento ou por edital.

§ 1º - A assinatura do infrator no auto não implica confissão, nem, tampouco, a aceitação dos seus termos.

§ 2º - A recusa da assinatura no auto, por parte do infrator, não agravará a pena, nem, tampouco, impedirá a tramitação normal do processo.

## **CAPÍTULO VIII**

### **DA DEFESA DO AUTUADO**

**Art. 34** – O Autuado terá o prazo de 15 (quinze) dias para apresentar defesa contra a autuação, a partir da data do recebimento da notificação.

§ 1º - A defesa far-se-á por petição, instruída com a documentação necessária.

§2º - A apresentação da defesa no prazo legal suspende a exigibilidade da multa até decisão de autoridade administrativa.

**Art. 35** – Na ausência de defesa ou sendo esta julgada improcedente serão aplicadas as penalidade pelo órgão competente do município.

## **CAPÍTULO XIV**

### **DAS PENALIDADES**

**Art. 36** – As infrações aos dispositivos deste Código serão sancionadas com as seguintes penalidades, que serão aplicadas ao proprietário:

I – Multa

II – Embargo do Loteamento ou Desmembramento

**Art. 37** – Imposta a multa, o infrator será notificado para que proceda o pagamento no prazo de quinze dias úteis.

§ 1º - A aplicação da multa poderá ter lugar em qualquer época, durante ou depois de constatada a infração.

§ 2º - A multa não paga no prazo legal, será inscrita em dívida ativa do município.

§ 3º - Os infratores que estiverem em débito relativo a multas no Município, não poderão receber quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a Prefeitura, participar de licitações, celebrar contratos ou termos de qualquer natureza ou transacionar a qualquer título, com a Administração Municipal.

**Art. 38** – As multas previstas neste Código serão calculadas em 10% (dez por cento), do valor caucionado dos lotes, quando de sua avaliação.

Parágrafo Único – O valor mencionado poderá ser calculado e aplicado mensalmente, pelo tempo que perdurar a infração, até que seja sanada.

**Art. 39** – O pagamento da multa não eximirá o infrator do cumprimento de suas obrigações nem do saneamento da infração que deu origem a sua aplicação.

## **CAPÍTULO X**

### **DO EMBARGO**

**Art. 40** – O Loteamento em andamento, será embargado caso o tempo previsto para a realização das obras de infraestrutura não seja cumprido.

**Art. 41** – Os lotes caucionados serão leiloados para custearem o andamento das obras paralisadas, independentemente da aplicação da multa mensal, enquanto perdurar o atraso, até sua final conclusão.

**Art. 42** – As obras de infra-estrutura faltantes serão orçadas e para sua execução realizada licitação pública para materiais e mão de obra, nos moldes da Lei 8.666 e suas modificações posteriores

**Art. 43** – Os valores restantes da execução das obras de infra-estrutura serão devolvidos ao proprietário através de depósito e da competente prestação de contas judiciais.

## **CAPÍTULO XI**

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 44** – Todo Projeto de loteamento poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura, antes de seu encaminhamento para aprovação do Legislativo Municipal.

**Art. 45** – Não caberá a Prefeitura qualquer responsabilidade pela demarcação ou diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar , em relação às medidas do loteamento.

**Art. 46** – As infrações à presente Lei, darão ensejo à cassação do Alvará, a embargo administrativo do Loteamento ou Desmembramento e aplicação de multas fixadas concomitantemente.

**Art. 47** – Os proprietários de loteamentos abertos em desacordo com esta Lei, ainda não aprovados, terão prazo de 120 (cento e vinte dias) dias para adaptar o projeto às exigências da Lei, sob pena de interdição e demolição das obras executadas, ficando o mesmo responsável pela indenização das obras ou serviços já realizados no loteamento.

**Art. 48** – Os loteamentos aprovados anteriormente a esta Lei, que não estiverem cumprindo com obrigações estabelecidas em suas respectivas leis de aprovação terão prazo de 120 (cento e vinte dias) para realização de todas as obras faltantes, sob pena das sanções previstas neste Código, no que couber.

**Art. 49** – O Poder Executivo expedirá os atos administrativos que se fizerem necessários para a fiel observância das disposições deste Código.

**Art. 50** - Revogadas as disposições em contrário, em especial as Leis Municipais de n.ºs. 811 de 26/04/81 e 1.165 de 14/12/90, este Código entrará em vigor na data de sua publicação.

Cachoeira de Minas, 03 de Dezembro de 2.001.

