



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GOTARDO**

CEP 38800-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

**LEI Nº 1616, DE 06 DE JANEIRO DE 2004.**

## **“INSTITUI NORMAS COMPLEMENTARES SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO NO MUNICÍPIO DE SÃO GOTARDO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**

O povo do Município de São Gotardo, por seus representantes, aprovou, e eu, Prefeita Municipal, sanciono a seguinte Lei:

### **CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** - A presente Lei institui normas complementares sobre o parcelamento do solo urbano no Município de São Gotardo, de conformidade com o disposto no parágrafo único do art. 1º da Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

**Art. 2º** - O parcelamento do solo urbano e de expansão urbana poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta lei e da legislação federal ou estadual, no que couber.

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

**§2º** - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

**Art. 3º** - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas por esta Lei.

**§1º** - Considera-se Zona Urbana a edificação contínua de povoações, as partes adjacentes e as áreas que, a critério do Município, possam vir a ser ocupadas por edificações contínuas.

*Handwritten signature/initials.*

*Faint, illegible text, possibly a stamp or additional signature.*



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GOTARDO**

CEP 38800-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

**§2º** - Considera-se Zona de Expansão Urbana a área destinada ao crescimento potencial da cidade ou vila, constituída de uma faixa em torno ou adjacente a esta, de 2.500 m (dois mil e quinhentos) metros lineares além do limite do perímetro urbano.

**Art. 4º** - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes que seu proprietário execute as obras necessárias à correção do solo, sob fiscalização e posterior aprovação pela Prefeitura Municipal;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio e conveniente saneamento;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências da Prefeitura Municipal;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

### **CAPÍTULO II**

#### **DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS**

**Art. 5º** - Os loteamentos, sob pena de reprovação, deverão atender aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba;

II - os lotes terão área mínima de 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) e testada nunca inferior a 12 (doze) metros, exceto:

a) quando o loteamento destinar-se a urbanização específica ou de conjuntos habitacionais de interesse social, respeitada, a área mínima de 180 m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados) e frente mínima de 09 (nove) metros;

ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA  
MUNICÍPIO DE SÃO GOTARDO



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GOTARDO**

CEP 38800-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

b) no caso de desmembramento em até 03 (três) lotes, no máximo, que poderão apresentar testada de 10 (dez) metros e 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área, no mínimo;

c) se apresentar o lote com curva côncava ou linha quadrada, formando concavidade, respeitada, porém, a área de 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados).

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa "*non aedificandi*" de 15m (quinze metros) de cada lado;

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local, atendidas, ainda, as seguintes exigências:

a) os projetos de novos parcelamentos obedecerão, em linhas gerais, as normas do plano diretor no que se refere à sua ligação com este, devendo as avenidas e ruas a serem projetadas como complemento ou em correspondência com as já existentes, aprovadas ou projetadas pela Prefeitura Municipal;

b) as avenidas do Plano Diretor que terminarem em terreno a ser loteado deverão prolongar-se, não podendo, em nenhuma hipótese, ser interceptada ou suprimida, nem ter largura reduzida.

§1º - A percentagem de áreas públicas previstas no item I deste artigo corresponderão a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados a uso industrial, cujos lotes forem maiores de 15.000 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida, por ato do Prefeito Municipal.

§2º - As áreas públicas referidas no §1º deste artigo destinar-se-ão, obrigatoriamente:

a) a praças, jardins e outras áreas verdes, em percentual nunca inferior a 10% (dez por cento) da área total loteada;

b) a equipamentos comunitários públicos de educação, saúde, lazer e similares, correspondente a no mínimo 5% (cinco por cento) do total dos lotes em que a gleba se subdividiu, desprezada a fração de lote;

30

Com. Salati

ALBERTO DE SOUZA SILVA  
PREFEITO MUNICIPAL



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GOTARDO**

CEP 38800-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

c) ao sistema de comunicação, que deverá absorver, no mínimo, de 20% (vinte por cento) da área loteada.

**§3º** - Para os efeitos desta lei, as ruas e avenidas ficam classificadas em:

I - Ruas:

a) residenciais - com 12m (doze metros lineares) de largura, sendo 8m (oito metros) de pista de rolamento e 4m (quatro metros) de passeios laterais;

b) secundárias - com 15m (quinze metros lineares) de largura, sendo 9m (nove metros) de pista de rolamento e 6m (seis metros) de passeios laterais;

c) principais - com 18m (dezoito metros lineares) de largura, sendo 12m (doze metros) de pista de rolamento e 6m (seis metros) de passeios laterais.

II - Avenidas:

a) secundárias - 25m (vinte e cinco metros lineares) de largura, sendo 18 (dezoito) metros de pista de rolamento e 07 (sete) metros de passeios laterais;

b) principais - com 30m (trinta metros lineares) de largura, sendo 21 (vinte e um) metros de pista de rolamento e 9m (nove metros) de passeios laterais.

**§4º** - No caso de loteamento ou desmembramento feito em prolongamento de avenidas e arruamentos existentes, as pistas de rolamento e os passeios laterais terão as dimensões daqueles já existentes.

**§5º** - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, meio-fio e pavimentação asfáltica, neles compreendidas as respectivas edificações.

**§6º** - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

**§7º** - Os loteamentos serão compostos de, no mínimo, 01 (uma) avenida, secundária ou principal, de conformidade com o tamanho do empreendimento, o que será considerado requisito essencial à sua aprovação.

### **CAPÍTULO III DO LOTEAMENTO**

*Handwritten signature*

*Faint, illegible text, possibly a stamp or signature.*



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GOTARDO**

CEP 38800-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

**Art. 6º** - O projeto, contendo desenhos e memorial descritivo, será apresentado Prefeitura Municipal, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - Título de propriedade devidamente formalizado;
- II - Certidão Negativa do Cartório de Distribuição de Feitos Judiciais de que o proprietário do terreno não tem ação ajuizada por cuja execução possa responder o terreno a lotear;
- III - Certidão Negativa do Registro de Imóveis de que os terrenos não estão gravados de hipoteca ou ônus reais;
- IV - Título de aprovação nos casos do artigo 4º desta Lei;
- V - Certidão Negativa de Tributos Municipais;
- VI - Projetos dos sistemas de esgoto sanitário e de distribuição de água potável;
- VII - Cronograma físico-financeiro, com a duração máxima de 02 (dois) anos de execução, para implantação, à sua própria custa, das seguintes obras:
  - a) pavimentação asfáltica das vias de circulação do loteamento;
  - b) demarcação dos lotes, quadras e logradouros;
  - c) escoamento das águas pluviais;
  - d) assentamento de meio-fios;
  - e) redes de esgotos sanitários, de distribuição de água potável e de iluminação pública;
  - f) praça de lazer e convivência dos moradores, com jardinagem e arborização.
- VIII - Requerimento ao Prefeito solicitando a aprovação do loteamento, devidamente assinado pelo proprietário ou pelos proprietários dos terrenos, ou pelo seu representante legal, sendo que este deverá apresentar a competente procuração por instrumento público, com poderes para tais atos.

**§ 1º** - Os desenhos conterão:

- I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões;
- II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

*MCSalati*

*ASSINADO POR [illegible]*



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GOTARDO**

CEP 38800-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

V - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

VI - a indicação de localização da praça.

§2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente:

I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;

III - a indicação das áreas e lotes que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

IV - a numeração dos equipamentos urbanos e comunitários, bem como dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento;

V - a descrição individual de cada lote;

VI - a localização, área e formato da praça.

Art. 7º - Fica dispensada, nos termos do artigo 8º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1.979, a fase de fixação de diretrizes para aprovação de loteamento, previstas nos artigos 6º e 7º da mesma Lei.

### **CAPÍTULO IV**

#### **DO DESMEMBRAMENTO**

Art. 8º - Para aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado dos documentos relacionados no artigo 6º e da planta do imóvel a ser desmembrado, contendo:

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

II - a indicação do tipo de uso predominante no local;

III - a indicação de divisão de lotes pretendida na área.

Art. 9º - Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas para o loteamento.

ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL  
DE SÃO GOTARDO

EMCSalahr



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GOTARDO**

CEP 38800-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

**Parágrafo Único** - Na subdivisão de gleba em lotes em número igual ou superior a 20 (vinte), incidirá a reserva estabelecida na alínea "b" do § 2º, do artigo 5º desta Lei.

**Art. 10** - O projeto de loteamento e desmembramento será encaminhado à Assessoria Jurídica da Prefeitura Municipal, para verificação da legitimidade dos documentos relacionados no art. 6º e, em seguida, à Secretaria Municipal de Obras Públicas, para exame e parecer.

### **CAPÍTULO V**

#### **DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO**

**Art. 11** - A aprovação do projeto de loteamento e de desmembramento, observada a legislação Federal, Estadual e Municipal sobre a proteção do meio ambiente, será de competência:

I - Do Prefeito Municipal, na fase de:

a) Habilitação, de acordo com o previsto nos Capítulos III e IV desta Lei;

b) - Análise da viabilidade técnica, conforme previsto nesta Lei e na Lei Federal Nº 6.766/79.

II - **VETADO.**

**Art. 12** - Caberá ao Estado o exame e anuência prévia para aprovação de loteamento e desmembramento nos seguintes casos:

I - quando localizados nas áreas de interesse especial, tais como as de proteção de mananciais, ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II - quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000,00 m<sup>2</sup> (um milhão de metros quadrados);

III - quando o loteamento localizar em área limítrofe de Município ou pertencer a mais de um Município.

*Conselho*

ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GOTARDO**

CEP 38800-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

**Art. 13** - Aprovado o Projeto de loteamento e de desmembramento, o interessado terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias para formalizar compromisso de transferência para o patrimônio do Município da área destinada a equipamento comunitário, previsto na alínea "b", do §2º do artigo 5º desta lei, bem como da garantia para implantação de obras de sua responsabilidade, conforme relação constante do inciso VII do art. 6º desta Lei.

**Art. 14** - No prazo de 30 (trinta) dias contados do registro do loteamento e do desmembramento, o interessado formalizará através de Escritura Pública a transferência para o Patrimônio do Município da área destinada a equipamento comunitário, previsto na letra "b" do § 2º do artigo 5º e instrumento de garantia para a execução de obras relacionadas no inciso VII do art. 6º, todos desta Lei.

**§1º** - A garantia exigida neste artigo poderá constituir-se:

a) de primeira e especial hipoteca, em favor do Município de São Gotardo, de bens imóveis e acessórios, que avaliados pela Comissão Municipal de Avaliação, correspondam, no mínimo, ao valor das obras a se executarem, constante do cronograma físico-financeiro;

b) de primeira e especial hipoteca, em favor do Município de São Gotardo, da quantidade de lotes suficientes à cobertura do valor das obras a serem executadas, conforme cronograma físico-financeiro.

c) de caução de Títulos da Dívida Pública do Tesouro Nacional.

**§2º** - Serão de responsabilidade do interessado todas as despesas com a formalização da garantia mencionada no §1º.

**Art. 15** - Compete à Secretaria Municipal de Obras Públicas:

- a) fiscalizar o alinhamento e nivelamento de ruas, avenidas e praças;
- b) fiscalizar a largura e a direção das ruas, avenidas e praças;
- c) o acompanhamento da implantação do loteamento em toda as suas fases.

### **CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES GERAIS**

*Comissão*

*Assessoria Jurídica*





## **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GOTARDO**

CEP 38800-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

**Art. 16 - VETADO.**

**Art. 17** - O projeto de loteamento desde que instruído com toda a documentação exigida nesta lei, deverá ser aprovado ou denegado no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, sob pena de responsabilidade funcional.

**Art. 18** - Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, bem como as áreas públicas de que tratam as alíneas "a" e "b" do § 2º do artigo 5º desta lei e as destinadas a equipamentos urbanos, não poderão ter sua destinação alterada, senão em virtude de Lei.

**Art. 19** - Desde a data do registro de loteamento, passarão a integrar o domínio do Município de São Gotardo as vias e praças, as áreas destinadas a equipamentos urbanos, bem como as áreas públicas de que trata a alínea "b" do §2º do artigo 5º desta lei.

**Art. 20** - É vedado, sob pena de interdição, além das responsabilidades administrativas, civis e criminais cabíveis:

**I - VETADO.**

**II** - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento de solo para fins urbanos, sem observância das determinações constantes do alvará de licença, expedido pela Prefeitura Municipal.

### **CAPÍTULO VII**

#### **DOS LOTEAMENTOS EXISTENTES**

**Art. 21** - No caso dos loteamentos existentes até a data da presente lei, a Prefeitura autorizará o parcelamento de lotes, desde que:

**I** - tenham sido observadas as exigências da Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

*Com. Salazar*

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GOTARDO  
Rua ... nº ...



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GOTARDO**

CEP 38800-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

II - tanto a parcela a ser transferida a qualquer título ou por qualquer motivo, quanto a área remanescente, seja no mínimo de 180 m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados), respeitando-se a testada de 06 m (seis metros) para cada parcela.

**Art. 22** - Os loteamentos já existentes sem a observância das exigências da Lei Federal mencionada no artigo anterior serão objeto de requerimento perante a Prefeitura Municipal para a necessária regularização, aplicando-se, no que couber as disposições desta Lei.

### **CAPÍTULO VIII**

#### **PARCELAMENTO DE SOLO RURAL PARA FINS URBANOS**

**Art. 23** - Toda alteração de uso do solo rural para fins urbanos dependerá de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA - e de aprovação da Prefeitura Municipal.

**Art. 24** - No caso de loteamento em terreno contíguo a área já urbanizada, com vias públicas de circulação, constituindo-se prolongamento das vias já existentes, serão exigidas áreas de reservas previstas nesta lei, observados critérios técnicos.

**Parágrafo Único** - A reserva, no caso previsto neste artigo, será no mínimo 20% (vinte por cento).

**Art. 25** - O loteamento destinado à formação de núcleos urbanos incidirá sobre terreno rural, em área que venha a servir, por sua situação ou condições peculiares, para localização de serviços comunitários das áreas circunvizinhas.

**Parágrafo Único** - O loteamento de imóveis localizados fora das áreas de expansão urbana fica vinculado à prévia liberação INCRA objetivando sua caracterização como terreno urbano.

*Conceição*

ADMINISTRAÇÃO DE...



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GOTARDO**

CEP 38800-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

**Art. 26** - Ao loteamento destinado à formação de núcleos urbanos aplicam-se, no que couberem, as disposições desta Lei, inclusive quanto à reserva prevista na letra "b", do § 2º, do artigo 5º.

**Art. 27** - O loteamento destinado à formação de sítios de recreios (chacreamento) deverá ser submetido à exame da Prefeitura Municipal, antes do seu encaminhamento ao INCRA, onde terá tramitação na forma da legislação específica.

**Parágrafo Único** - A Prefeitura Municipal consignará o "de acordo" no projeto e nas plantas oferecidas, se entender que a mudança de destinação do imóvel não afetará os superiores interesses públicos municipais.

**Art. 28** - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São Gotardo, 06 de janeiro de 2004.



**MÍRIAN ELAINE VENÂNCIO**

Prefeita Municipal

*mclabak*

ADMINISTRAÇÃO 2003 - 2004  
GOVERNO E CONDOMÍNIO MUNICIPAL