



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

LEI Nº 4.113 /

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano no Município de Poços de Caldas e dá outras providências.

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I

Disposições Preliminares

Art. 1º - Esta lei estabelece normas complementares ao parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Poços de Caldas.

Parágrafo Único - As referências à Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e à Lei Federal simplesmente, tem o mesmo efeito para fins de comunicação nesta lei.

Art. 2º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas áreas internas ao perímetro urbano definido em Lei Municipal, e mediante prévia aprovação da Prefeitura Municipal.

Art. 3º - São modalidades de parcelamento do solo urbano o loteamento, o desmembramento e o desdobro.

§ 1º - Loteamento é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º - Desmembramento é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento de sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º - Desdobro é a subdivisão do lote resultante do loteamento ou desmembramento aprovado.

§ 4º - Considerar-se-á via pertencente ao

...



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

4.113 /

-2-

sistema viário existente a que se refere os parágrafos 1º e 2º deste artigo, aquela que se situar dentro do perímetro urbano, e que apresentar as seguintes características:

- I - vias de loteamentos aprovados já abertos;
- II - via pública implantada por determinação do Poder Público, já com infra-estrutura ou com infra-estrutura a executar que seja de responsabilidade da Prefeitura Municipal;
- III - Demais vias públicas oficializadas ainda sem infra-estrutura, pelas quais os interessados, exclusivamente em desmembramentos, executem as obras necessárias às suas expensas.

Art. 4º - As disposições desta lei obrigam os novos loteamentos, desmembramentos ou desdobros, cujos pedidos de aprovação venham a ser protocolados na Prefeitura Municipal após a publicação desta lei, como também àqueles efetuados em inventários, divisão amigável ou judicial para extinção de comunhão de bens ou a qualquer outro título.

Art. 5º - Além das restrições impostas ao parcelamento do solo no parágrafo único do artigo 3º, e no inciso III do artigo 4º da Lei Federal, serão consideradas áreas "non aedificandi":

- I - as faixas marginais ao longo das águas correntes, na largura de 15m (quinze metros) contados a partir das respectivas cotas máximas de cheias;
- II - as faixas marginais ao longo das águas dormentes delimitadas conforme os critérios constantes no regulamento;
- III - as áreas consideradas de preservação ou controle específico tais como: áreas de preservação histórica e paisagística, área de proteção dos mananciais, bosques, matas naturais, reservas florestais e minerais, e áreas consideradas de segurança.

Art. 6º - Nos itens I, II e IV, do parágrafo único do artigo 3º da Lei Federal, as medidas corretivas do solc

...



admitidas, deverão ser comprovadas mediante a apresentação, à Prefeitura Municipal, de laudo técnico, e, no caso do item V, de atestado do órgão competente, comprobatório de que, com as correções adotadas, a área oferece plenas condições sanitárias e de segurança para a ocupação urbana.

Art. 7º - Fica vedado ao loteador executar a raspagem predatória do solo, exceto para abertura de vias e logradouros públicos.

CAPÍTULO II

Requisitos Urbanísticos para Loteamentos

Art. 8º - Os loteamentos deverão atender ao padrão de urbanização indicado nesse artigo, mediante a execução das seguintes obras, de acordo com o regulamento e as diretrizes e especificações técnicas fornecidas pelos órgãos competentes:

- I - Execução das vias de circulação do loteamento, compreendendo: a terraplenagem das pistas de rolamento e calçadas, muros de arrimo respectivos, onde e, se necessário, meios-fios e sarjetas;
- II - demarcação dos lotes, quadras e logradouros, com instalação dos marcos de alinhamento e nivelamento respectivos;
- III - obras de escoamento das águas pluviais, compreendendo as galerias de águas pluviais, bocas de lobo, poços de visita e respectivos acessórios;
- IV - rede de distribuição de água potável;
- V - rede coletora de esgotos sanitários;
- VI - projeto de rede de distribuição de energia elétrica;
- VII - pavimentação asfáltica, em paralelepípedos, briquetes, bloquetes ou concreto de todas as vias de circulação, precedida de drenagem subterrânea onde necessária;
- VIII - contação de encostas;
- IX - reservação, instalação de rede de tronco alimentador, de rede de distribuição de água e, execução de solução alternativa de abastecimento, quando a área se situar fora da zona de pressão mínima exigida pelo órgão competente. ...



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

Nº 4.113 /

- 4 -

- X - iluminação pública;
- XI - arborização de vias e áreas verdes.

§ 1º - Para todo tipo de loteamento a Prefeitura Municipal exigirá do interessado, a execução no mínimo, das obras constantes dos incisos I, II, III, IV, V, VI e VII, deste artigo.

§ 2º - De acordo com proporção da área do loteamento que ultrapassar a declividade de 30% (trinta por cento), respeitado o limite máximo de 45% (quarenta e cinco por cento), a Prefeitura Municipal exigirá ainda, a execução em todo o loteamento, de outras obras constantes deste artigo, conforme tabela abaixo:

Proporção de área loteável (30% < declividade < 45%)	Acréscimo de Exigências (Incisos)
0 a 15%	-----
16 a 45%	VIII
46 a 60%	VIII, IX
61 a 75%	VIII, IX, X
76 a 90%	VIII, IX, X, XI

§ 3º - O dimensionamento das obras referidas neste artigo e nos seus incisos, deverá ser adequado ao adensamento pela zona escolhida.

Art. 9º - Da área total do loteamento serão destinados, no mínimo:

- a) 18% (dezoito por cento) para vias de circulação;
- b) 12% (doze por cento) para as áreas verdes;
- c) 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários.

Art. 10 - A localização das áreas verdes deverá atender às seguintes disposições:

- I - 50% (cinquenta por cento) do percentual exigido para as áreas verdes, será localizado pela Prefeitura Municipal em um só perímetro, ficando o restante a cargo do loteador;
- II - somente será computada como área verde, quando nela puder ser inscrito um círculo com raio mínimo de



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

Nº 4.113 /

-5-

10m (dez metros) e que apresente condições para o re
florestamento;

III - situar-se em área com declividade máxima de 45% (qua
renta e cinco por cento).

Parágrafo Único - A Prefeitura Municipal
aceitará como áreas verdes as áreas "non aedificandi", por força
de legislação, desde que atendam aos incisos II e III deste arti
go e que sejam consideradas áreas em condições sanitárias adequa
das.

Art. 11 - A localização das áreas destina
das à equipamentos comunitários será determinado pela Prefeitura
Municipal, devendo atender às seguintes exigências:

I - situar-se junto a uma via oficial de circulação
de veículos e contida em um único perímetro e
que possibilite a inscrição de um círculo de ra
io mínimo de 10m (dez metros).

II - situar-se em área com declividade máxima de 30%
(trinta por cento).

Art. 12 - Os lotes deverão atender os se
guintes requisitos:

I - distar no máximo de 500m (quinhentos metros) de
uma via coletora, medida esta distância ao longo
do eixo das vias que lhe dão acesso;

II - ter frente para via cuja largura seja no mínimo de
12m (doze metros).

Art. 13 - Somente será considerada como á
rea remanescente e /ou área reservada aos proprietários aquela que
tiver testada máxima de 30m (trinta metros) para as vias do lotea
mento, e que se situe em uma gleba.

Art. 14 - O comprimento das quadras não po
derá ser superior a 300m (trezentos metros), sendo que as quadras
com mais de 200m (duzentos metros) serão divididas pelo menos a ca
da 150m (cento e cinquenta metros) por vias de circulação de pedes
tres, com largura igual ou superior a 10% (dez por cento) do com
primento da passagem, observado o mínimo de 8,00m (oito metros).

Parágrafo Único - No caso das quadras com
formato irregular por imposição topográfica, será tolerada um exten
são máxima de 400m (quatrocentos metros).

Art. 15 - Os lotes terão área e testada
mínima definidas em função da declividade natural do terreno con-



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

LEI Nº 4.113 /

-6-

forme Anexo I, que integra esta lei.

Parágrafo Único - Nos lote de esquina as testadas mínimas deverão ser acrescidas dos recuos frontais exigidos para a zona de uso em que situe o lote, de acordo com o disposto nos Anexos II-A e II-B da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Poços de Caldas.

Art. 16 - As vias do projeto de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e deverão harmonizar-se com a topografia local e atender às demais disposições desta lei relativas ao sistema viário.

Art. 17 - As vias de circulação se classificam em vias estruturais, coletoras, locais e de pedestres, estando suas características geométricas e conceituação definidas nos Anexos II e IV, que integram esta lei.

CAPÍTULO III

Requisitos Técnicos para o Parcelamento do Solo

SEÇÃO I

Projeto de Loteamento

Art. 18 - A elaboração do projeto será precedida de fixação de diretrizes por parte da Prefeitura Municipal e dos órgãos envolvidos no processo de aprovação de acordo com as normas a serem estabelecidas no regulamento desta lei.

Art. 19 - A Prefeitura Municipal expedirá as diretrizes urbanísticas do loteamento observadas, quando for o caso, as diretrizes estaduais mediante a indicação na planta do imóvel dos elementos arrolados no art. 7º da Lei Federal, sendo que as indicações relativas ao traçado básico do sistema viário principal conterão:

- I - localização e hierarquização das vias que deverão compor o sistema viário principal, de acordo com as funções que irão desempenhar;
- II - localização das vias de interligação do loteamento à área ocupada mais próxima;
- III - localização das vias definidas no macro sistema

...



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

LEI Nº 4.113 /

-7-

viário, quando for o caso.

Art. 20 - O prazo para expedição de diretrizes é de 30 (trinta) dias, a contar da data de protocolo do pedido.

Art. 21 - Será de 2 (dois) anos o prazo de validade das diretrizes, a contar da data de sua expedição.

Art. 22 - Após a expedição das diretrizes o projeto de loteamento será submetido a aprovação da Prefeitura Municipal, obedecidas as diretrizes expedidas pelos órgãos competentes e a regulamentação desta lei.

Art. 23 - A tramitação dos processos pedindo critérios básicos e aprovação dos projetos de parcelamento será disciplinada em regulamento.

S E Ç Ã O II

Aprovação do Projeto de Loteamento

Art. 24 - A Prefeitura Municipal terá o prazo de 30 (trinta) dias para emitir parecer sobre o projeto de loteamento, desde que apresentado com todos os elementos necessários e atendida a legislação no que couber.

Parágrafo Único - O prazo estabelecido no presente artigo será cotado a partir da data de protocolo do projeto completo.

Art. 25 - A aprovação e execução do projeto de loteamento obedecerá a seguinte sistemática:

- I - Atendidas as exigências legais será expedido o ato de aprovação do loteamento;
- II - Para garantia da perfeita execução das obras constantes do projeto, memoriais e cronograma físico-financeiro aprovados, o loteador deverá realizar hipoteca dos lotes conforme Anexo III;
- III - A liberação dos lotes hipotecados será efetuada em partes, vinculada ao cumprimento das etapas do cronograma, das obras de infra-estrutura, que são da obrigação do parcelador urbano.

§ 1º - O Anexo III contém percentuais mi

...



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

LEI Nº 4.113 /

-8-

nimos de exigências a serem feitas pela Prefeitura Municipal aos interessados em parcelar o solo urbano do Município de Poços de Caldas, sendo permitido à Prefeitura exigir maiores percentuais todas as vezes que os custos das obras de infra-estrutura ultrapassar os valores comerciais dos lotes caucionados.

§ 2º - Para a efetivação do acréscimo na caução, deverá o Sr. Prefeito Municipal nomear Comissão para se proceder a avaliação das obras de infra-estrutura a serem realizadas, e a contrapartida dos lotes que deverão ficar hipotecados para garantir a execução de tais obras.

§ 3º - A liberação dos lotes hipotecados obedecerá rigorosamente ao estudo dos custos das obras de infra-estrutura, efetivamente realizadas pelo parcelador urbano.

Art. 26 - O prazo máximo para execução das obras será de 2 (dois) anos, contados a partir da data da aprovação do projeto de loteamento.

Parágrafo Único - Noventa dias antes de findo o prazo deste artigo, o loteador poderá entrar com pedido de recurso, solicitando à Secretaria de Planejamento e Coordenação prorrogação de prazo por mais 1 (hum) ano, cabendo o julgamento a esta Secretaria.

Art. 27 - Qualquer modificação no projeto ou na execução do loteamento deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura Municipal.

Parágrafo único - Os pedidos de alterações em loteamentos registrados além de atender as normas regulamentares, deverão ser instruídos por documentos que comprovem a concordância de todos os adquirentes de lotes.

S E Ç Ã O III

Desmembramentos

Art. 28 - A elaboração do projeto de desmembramento será precedida pela fixação de diretrizes municipais conforme as normas estabelecidas no regulamento desta lei.

Art. 29 - O projeto de desmembramento, obedecidas as diretrizes expedidas e as indicações do artigo 10, da Lei Federal, será submetido à aprovação da Prefeitura Municipal

...

...



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

LEI Nº 4.113 /

-10-

construções existentes estiverem aprovadas pela Prefeitura Municipal e se os lotes resultantes atenderem às dimensões mínimas definidas para a zona de uso na qual se localizem, de acordo com a lei que Dispõe Sobre o Uso e Ocupação do Solo no Município.

§ 1º - Nos casos em que a divisão resultar em áreas inferiores ao lote mínimo, o desdobro será aprovado desde que esta área seja remembrada a outra, alcançando o limite mínimo previsto para a zona de uso que se localizem.

§ 2º - Nos casos de remanejamento de divisas em que não houver redução nas áreas dos terrenos, o desdobro será aprovado mesmo quando as testadas não atenderem ao valor mínimo previsto para a zona de uso em que se localizem.

§ 3º - Os lotes com frente para mais de uma via, existentes antes da vigência desta lei, com testadas inferiores à mínima prevista para a zona, poderão ser desdobrados desde que haja redução das testadas e que, as áreas resultantes do desdobro sejam iguais ou maiores à área mínima definida para a zona de uso em que se localizem.

CAPÍTULO IV

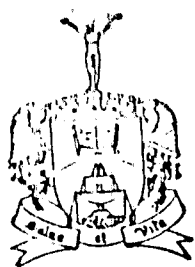
Penalidades

Art. 37 - O não cumprimento dos prazos previstos no cronograma, acarretará multa de 30 (trinta) UFPCs - Unidade Fiscal de Poços de Caldas por mês de atraso, e a partir do 91º (nonagésimo primeiro) dia, 02 UFPCs por dia de atraso relativo à fase do cronograma que for descumprido, sem prejuízo das demais penalidades previstas na Lei Federal.

§ 1º - Será exigida hipoteca suplementar se a qualquer tempo ficar comprovado que o valor da hipoteca inicial não foi suficiente para cobrir os custos referentes a infraestrutura do loteamento.

§ 2º - A garantia suplementar prevista no § 1º, deste artigo, poderá ser feita mediante carta de fiança bancária ou hipoteca do imóvel de propriedade do loteador, localizado em área do município.

Art. 38 - A raspagem predatória do solo acarretará multa de 100 (cem) UFPCs, ficando o parcelador obrigado a reconstituir o solo, sob pena de não aprovação ou de revogação da aprovação do projeto.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

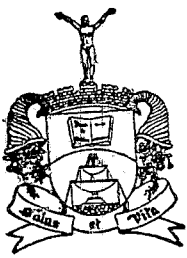
Secretaria Municipal do Governo

ANEXO I

MODALIDADE DO PARCELAMENTO

POÇOS DE CALDAS - 1987

Parcelamento Declividade Natural (%)	Características dos Lotes	
	Área Mínima (m ²)	Testada Mínima (m)
0 a 20	160	8
21 a 30	420	14
31 a 45	1.200	30



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

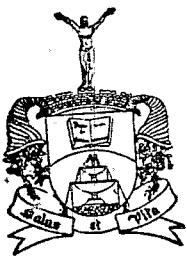
Secretaria Municipal do Governo

ANEXO II

CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

POÇOS DE CALDAS - 1987

Características Geométricas Categoria de Vias	Largura Mínima				Rampa
	Via (Total) (m)	Caixa (m)	Passeio (m)	Separador Mediano (m)	Máxima (%)
Estrutural	36,00	2 x 9,50	2 x 4,00	9,00	12
Coletora	20,00	12,00	2 x 4,00	-	12
Local	15,00	10,00	2 x 2,50	-	15
	12,00	8,00	2 x 2,00	-	
Local sem saída	12,00	8,00	2 x 2,00	-	15
Pedestre	8,00	8,00	-	-	20



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

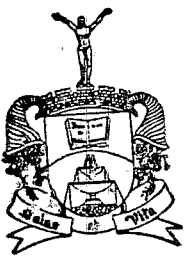
Secretaria Municipal do Governo

ANEXO III

RESERVA DE LOTES PARA GARANTIA DE INFRA-ESTRUTURA

POÇOS DE CALDAS - 1987

Parcelamento	Percentual de lotes a serem reservados (%)
Declividade Natural (%)	
0 a 20	45
21 a 30	60
31 a 45	75



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

ANEXO IV

GLOSSÁRIO

- . Alinhamento - limite entre o lote e o logradouro público.
- . Áreas não edificáveis - bosques, matas, fundos de vale e áreas de preservação.
- . Áreas verdes - áreas livres com vegetação destinadas à recreação e ao lazer.
- . Frente ou testada do lote - divisa do lote que coincide com o alinhamento.
- . Gleba - porção de terra que não sofreu nenhum processo de parcelamento.
- . Início de execução das obras de parcelamento - abertura total das vias e demarcação dos lotes.
- . Lote - porção de terra resultante do parcelamento tendo pelo menos uma das divisas voltada para o logradouro público.
- . Raspagem predatória do solo - retirada parcial ou total da capa vegetal natural do solo.
- . Restrições Urbanísticas Convencionais - cláusulas urbanísticas a serem observadas pelos adquirentes de lote, em defesa das características do loteamento, constantes do contrato padrão a ser depositado no Registro de Imóveis.
- . Restrições Urbanísticas Legais - restrições impostas pela legislação federal, estadual e municipal.
- . Vias Coletoras - ligam as vias estruturais aos bairros, bem como os bairros entre si.
- . Vias Estruturais - compõem a estrutura viária básica da cidade, estabelecendo as ligações entre as principais áreas urbanas e servindo de eixos prioritários para o transporte coletivo.
- . Vias Locais - permitem a circulação interna nos bairros.
- . Vias de Pedestres - destinadas a uso exclusivo de pedestres.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

LEI Nº 4.113 /

-11-

Art. 39 - A venda de lotes sem prévia e definitiva aprovação, será punida com multa de 50 (cinquenta) - UFPCs por lote vendido, sem prejuízo das penalidades previstas na Lei Federal.

Art. 40 - O parcelador que infringir o artigo 5º desta lei, além de ser responsabilizado criminalmente, ficará sujeito a uma multa de 500 (quinhentas) UFPCs e terá que desfazer quaisquer obras executadas, recuperando integlamente a área danificada.

Art. 41 - As multas não pagas no prazo de 30 (trinta) dias após o recebimento da notificação serão inscritas em dívida ativa.

§ 1º - Os débitos decorrentes de multas não pagas nos prazos legais terão seus valores monetários atualizados com base nos coeficientes oficiais adequados, de correção monetária, em vigor na data de liquidação das importâncias devidas.

§ 2º - Os infratores que estiverem em débito decorrentes de multa, não poderão receber quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a Prefeitura Municipal, participar de licitações, celebrar contratos ou termos de qualquer natureza, ou transacionar, a qualquer título, com a administração municipal.

CAPÍTULO V

Disposições Finais e Transitórias

Art. 42 - Fica o loteador obrigado a fazer constar no contrato padrão, as exigências da Prefeitura Municipal, além das constantes na Legislação Federal, em relação às obras de infra-estrutura que deverão ser executadas no loteamento, como também indicar a zona residencial escolhida para a área, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente e sua regulamentação.

Art. 43 - Fazem parte integrante desta lei:

- I - modalidade de parcelamento (Anexo I)
- II - características geométricas das vias de circulação (Anexo II);
- III - reserva de lotes para garantia de infra-estrutura (Anexo III);



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

LEI Nº 4.113 /

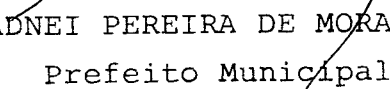
-12-

IV - Glossário (Anexo IV).

Art. 44 - As diretrizes expedidas nos projetos de parcelamento de solo aprovados antes da publicação desta lei, poderão ser alteradas, desde que as obras não tenham sido iniciadas.

Art. 45 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário, principalmente o decreto nº 3.183, de 14 de fevereiro de 1985, decreto 2.785, de 18 de agosto de 1983 e a lei nº 3.639, de 12 de janeiro de 1985.

PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS, 11 DE DEZEMBRO DE 1987.


ADNEI PEREIRA DE MORAES
Prefeito Municipal

o' o' o' o' o' o' o' o' o' o' o'
o' o' o' o' o' o' o' o' o' o'