



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

DECRETO Nº 1.648 /

REGULAMENTA A LEI Nº 2.420, DE 17 DE MAIO, DE
1976 QUE DISCIPLINA O PARCELAMENTO DA TERRA
NO MUNICÍPIO DE POÇOS DE CALDAS.*.*.*.*.*.*.*.*

O Prefeito Municipal de Poços de Caldas, no uso de suas atribuições legais, D E C R E T A :

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

ART. 1º - Os projetos de arruamentos, loteamentos, desmembramentos e remembramentos de terrenos, no Município de Poços de Caldas, se farão na forma da Lei nº 2.420, de 17 de maio de 1976 (Lei de Parcelamento da Terra) e deste Regulamento.

ART. 2º - As disposições do presente Regulamento obrigam não só os arruamentos, loteamentos, desmembramentos ou remembramentos realizados para venda ou melhor aproveitamento de imóveis, como também aqueles efetuados em inventários, divisão amigável ou judicial, para extinção da comunhão de bens ou a qualquer outro título.

CAPÍTULO II

DOS ARRUAMENTOS

ART. 3º - O interessado em qualquer arruamento deverá requerer à Secretaria de Planejamento e Coordenação o fornecimento esquemático dos critérios básicos a serem obedecidos na elaboração dos projetos.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

Parágrafo 1º - No ato do pedido, o interessado apresentará os seguintes documentos:

- I - Prova de domínio sobre o terreno a arruar, com a relação cronológica dos títulos devidamente transcritos na forma da legislação federal;
- II - Planta de situação do terreno na escala de 1:10.000, assinalando as áreas limítrofes que já estejam arruadas;
- III - Planta do perímetro do terreno, na escala de 1:1.000, onde conste:
 - a) orientação magnética e verdadeira;
 - b) relevo do solo por meio de curva de nível, de altitude equidistante de 1 (um) metro;
 - c) cursos d'água, bosques, partes alagadiças, mananciais, construções, linhas de transmissão de energia, adutoras e outras obras ou instalações existentes e indicações topográficas que interessarem;
 - d) arruamentos existentes nas áreas confinantes.

Parágrafo 2º - Quando o arruador se dispuser a arruar somente parte do terreno, as plantas referidas nos itens II e III deverão abranger a totalidade do imóvel.

Parágrafo 3º - As plantas acima referidas serão fornecidas em 3 (três) vias, sendo uma delas em papel heliográfico vegetal copiativo.

ART. 4º - Sempre que se fizer necessário poderá a Secretaria de Planejamento e Coordenação exigir a extensão do levantamento altimétrico ao longo de uma ou mais divisas de áreas



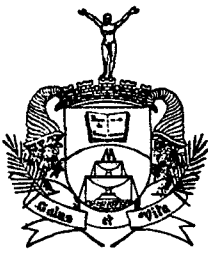
Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

arruadas, numa faixa externa até o limite de 50 (cinquenta) metros.

ART. 5º - Com os elementos fornecidos pela Secretaria do Planejamento e Coordenação serão elaborados os projetos definitivos e fixados os marcos delimitadores das quadras após o que o interessado pedirá a aprovação do projeto juntando os seguintes documentos:

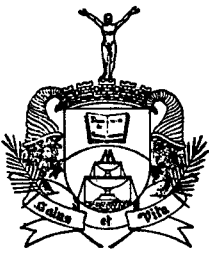
- I - Cópia autenticada da planta de critérios básicos;
- II - Certidão do Registro de Imóveis que prove o domínio do interessado sobre o imóvel;
- III - Certidões negativas de impostos estaduais e municipais, provando não estar o terreno onerado com impostos;
- IV - Caderneta de campo e cópia autêntica do levantamento topográfico efetuado;
- V - Cálculo analítico do levantamento topográfico;
- VI - Caderneta de campo e cópia autêntica do nivelamento dos eixos dos logradouros, feito de 20 em 20 metros, com referência à referência de nível - RN - fornecida pela Prefeitura.
- VII - Memorial descritivo do terreno a arruar, mencionando a sua denominação, a área total do terreno, as áreas das vias públicas, dos espaços livres, as destinadas a edifícios públicos e remanescentes, os limites de situação e confrontantes, além das demais características que interessarem;
- VIII - Planta de arruamento na escala 1:1.000, em quatro vias, sendo uma em papel vegetal indicando:



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

- a) orientação magnética e verdadeira;
 - b) relevo do solo por meio de curva de nível, de altitudes equidistantes de 1 (um) metro;
 - c) cursos d'água, áreas alagadiças, mananciais, sistemas de escoamento das águas pluviais e das águas servidas;
 - d) marcos do alinhamento das vias públicas;
 - e) largura das vias públicas;
 - f) bosques e construções existentes;
 - g) áreas destinadas a edifícios públicos;
 - h) espaços vazios e devidamente cotados;
 - i) comprimento das áreas;
 - j) zoneamento de uso e utilização das áreas remanescentes;
 - k) quadro estatístico contendo área do terreno, áreas das vias públicas, dos espaços livres, as destinadas a edifícios públicos e a remanescente lotável;
 - l) rede de distribuição, de iluminação pública e domiciliar;
 - m) outras indicações que interessarem.
- IX - Perfis longitudinais da topografia do terreno, tirados na linha dos eixos de cada via do projeto, referidos à mesma RN, em tres vias, sendo uma de papel vegetal milimetrado, nas escalas de 1:500 horizontal e 1:100 vertical;
- X - Anteprojeto, em duas vias, da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais canalização em galerias ou canal aberto, com indicação das obras de arte, quando exigidas e necessárias à conservação dos novos logradouros;



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

XI - Anteprojeto da rede de distribuição de iluminação pública e particular.

Parágrafo 1º - Para os terrenos de maior dimensão, a planta a que se refere o item VIII será dividida em pranchas que não excedam de 1 (um) metro, devendo neste caso ser apresentada uma planta de conjunto em escala mais reduzida.

Parágrafo 2º - Todas as peças do projeto serão assinadas pelo responsável técnico, mencionando seu registro no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura = CREA - desta região e na Prefeitura. O proprietário assinará as plantas referidas no item VIII deste artigo.

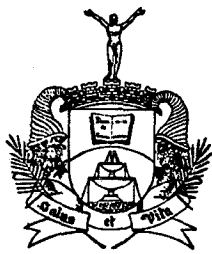
ART. 6º - O arnuador deverá atender, no prazo de 15 (quinze) dias, a qualquer pedido de esclarecimento ou de apresentação de elementos elucidativos, formulado pelo órgão competente, no curso do processo, salvo prorrogação concedida por motivos justificados.

Parágrafo Único - O não atendimento do pedido a que se refere este artigo importará no arquivamento do processo por abandono, mediante despacho do Secretário de Planejamento e Coordenação, e somente, poderá ter andamento, pagos novamente os emolumentos da lei.

ART. 7º - O prazo máximo para aprovação dos projetos e expedição do alvará de licença para início das obras é de 120 (cento e vinte) dias, a contar da data da aceitação do projeto definitivo elaborado na forma da lei e deste Regulamento.

ART. 8º - Os marcos delimitadores de quadra a que se refere o Art. 5º serão de pedra ou de concreto, com seção de 15 x 15 cm e comprimento mínimo de 60 cm.

ART. 9º - É facultado ao arnuador solicitar o comprovante de aprovação e mais 3 (três) vias, além das indicadas no item VIII do artigo 5º deste Regulamento.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

ART. 10 - Por ocasião da aprovação da planta de arnuamento, o proprietário obrigará-se a executar as obras indicadas no Art. 13 da Lei de Parcelamento da Terra, de acordo com os padrões de arnuamentos estabelecidos.

Parágrafo Único - As obras de que cogitam os artigos deverão ser previamente aprovadas pela repartições municipais competentes.

ART. 11 - Depois de aprovado o arnuamento e durante o prazo de vigência do respectivo alvará, o arnuador poderá requerer modificação total ou parcial dos planos de arnuamento.

Parágrafo 1º - Em se tratando de simples alterações de perfis ou medidas resultantes em consequência da locação definitiva, e não se modificando o traçado e a localização das ruas, o arnuador apresentará as novas plantas de conformidade com o disposto neste Regulamento, para que lhe seja fornecido novo Alvará de Licença.

Parágrafo 2º - Quando houver modificação substancial do projeto, este será examinado, no todo, ou na parte alterada, observando todas as disposições deste Regulamento, baixando-se novo Decreto de Aprovação e expedindo-se novo Alvará de Licença.

CAPÍTULO III

DOS LOTEAMENTOS

ART. 12 - O interessado em lotear terrenos já arnuados é obrigado a requerer a aprovação do projeto nos termos da lei, mencionando sempre a planta do que faz parte o terreno, juntando os seguintes documentos:

- 1 - Planta de arnuamento aprovado pela Prefeitura;



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

- II - Prova de domínio constante da Certidão do Registro de imóvel;
- III - Planta de loteamento em 4 (quatro) vias, sendo uma delas em papel desenhado a nanquim, em escala de 1:1.000.

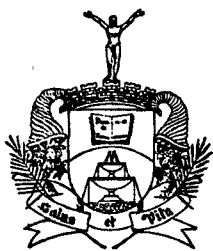
Parágrafo Único - As peças de desenho serão assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, mencionando este o seu registro no CREA da Região e na Prefeitura.

ART. 13 - O prazo máximo para aprovação do projeto de loteamento é de 60 (sessenta) dias, a contar da data de sua apresentação à Prefeitura, não se computando aí o prazo que o interessado levar para atender qualquer solicitação da Prefeitura ou ainda por motivo de força maior, devidamente justificado no próprio processo.

ART. 14 - Caso os terrenos a lotear não estejam arnuados, o interessado deverá, primeiramente cumprir as exigências deste Decreto, no que concerne ao arnuamento, podendo na ocasião da aprovação do projeto definitivo de arnuamento, apresentar, conjuntamente, o projeto de loteamento observadas as disposições contidas em lei e neste Regulamento.

ART. 15 - Em todos os loteamentos ou desmembramentos de terrenos a serem realizados neste Município, os lotes deverão possuir as dimensões mínimas e se distribuir nas proporções estabelecidas na tabela em anexo a este Regulamento.

ART. 16 - As dimensões e características dos lotes situados nos setores especiais, mencionados no Art. 25 da Lei de Parcelamento da Terra, estão fixadas na Tabela anexa ao presente Regulamento.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

CAPÍTULO IV

= DOS DESMEMBRAMENTOS

ART. 17 - Todos os desmembramentos de terrenos no Município de Poços de Caldas, a qualquer título deverão ser - previamente aprovados na forma da lei e deste Regulamento.

Parágrafo 1º - O pedido de licença mencionará sempre a planta de que faz parte o lote e será instruído com os seguintes documentos:

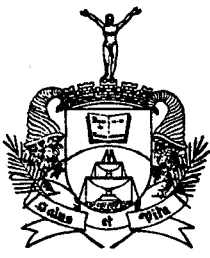
- I - Prova de domínio, compreendendo Certidão' do Registro de Imóveis;
- II - Prova de quitação com a Fazenda Municipal;
- III - Planta do desmembramento, em 4 (quatro) - vias, sendo uma delas em papel vegetal desenhado a nanquim, na escala de 1:500.

Parágrafo 2º - As peças do projeto de desmembramento serão assinadas pelo proprietário e pelo responsável' técnico, mencionando este o seu registro no CREA da Região e na Prefeitura.

CAPÍTULO V

DA TRAMITAÇÃO DE PROCESSOS

ART. 18 - O requerimento solicitando critérios básicos para arruamentos será dirigido ao Prefeito Municipal, com os documentos mencionados no § 1º do Art. 3º deste Regulamento, e obedecerá a seguinte tramitação:



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

- I - Do protocolo à Secretaria de Planejamento e Coordenação onde a prova de domínio será verificada e as plantas serão conferidas, sendo fornecidas as especificações para abertura de ruas, observado o disposto nos Artigos 10 a 12 da Lei de Parcelamento da Terra, e as referências de nível a serem adotadas no nivelamento dos logradouros;
- II - Da Secretaria de Planejamento e Coordenação, o processo será remetido à Secretaria de Obras e Viação, que se pronunciará quanto às faixas não edificáveis para garantia do escoamento de águas de superfície, bem como sobre as medidas que forem julgadas convenientes para harmonizar o loteamento pretendido com a existência ou projeto de canalização de rios e córregos;
- III - Da Secretaria de Obras e Viação, o processo será devolvido à Secretaria de Planejamento e Coordenação, que assinalará nas plantas os espaços livres, áreas destinadas a edifícios, bosques, saneamento e uso das áreas remanescentes e outras indicações que julgar convenientes.

ART. 19 - Esquematizados os critérios básicos, a Secretaria de Planejamento e Coordenação, restituirá, mediante recibo do interessado, a prova de domínio e uma das vias da planta do perímetro com os critérios esquematizados, zoneamento de uso e utilização dos terrenos, e, fornecerá uma cópia datilografada das exigências a serem observadas no projeto definitivo, f



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

- devidamente autenticadas, ficando o original anexo ao processo.

ART. 20 - O prazo máximo para estudo e fornecimento dos critérios básicos será de 90 (noventa) dias, nêles não se computando o tempo dispendido nas prestações de esclarecimentos pela parte interessada.

Parágrafo 1º - Os critérios básicos vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, após o que poderão ser alterados se assim o exigirem novas circunstâncias de ordem urbanística ou de interesse público.

Parágrafo 2º - Findo este prazo, o processo de verã ser remetido ao arquivo e deverá ser reexaminado mediante novo requerimento do interessado na aprovação de arruamento definitivo.

ART. 21 - O requerimento solicitando a aprovação do projeto definitivo de arruamento será dirigido ao Prefeito Municipal, com os documentos mencionados no Art. 5º d'êste Regulamento, e obedecerã à seguinte tramitação:-

I - Do protocolo à Secretaria de Planejamento e Coordenação onde lhe será anexado o processo que aprovou os critérios básicos e, se fará constar se o projeto obedece as exigências ali contidas, bem como serão examinadas os documentos apresentados, verificando se estão de acôrdo com o que determina o Art. 5º.

II - Em seguida, será verificada a colocação dos marcos delimitadores de quadra e se estes obedecem aos:

a) alinhamentos dos logradouros projetados;



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

- b) arnuamentos de áreas limítrofes;
- c) logradouros constantes do Plano Viário Municipal.

III - Da Secretaria de Planejamento, o processo será encaminhado a Secretaria de Obras e Viação que dirá:

- a) a rua ou ruas que devem ser pavimentadas;
- b) o tipo de pavimentação a ser empregada;
- c) as obras de consolidação e arrimo para' boa conservação das ruas doloteamento, consideradas indispensáveis às condições viárias e sanitárias dos terrenos' a arruar;
- d) os serviços que deverão ser executados' para escoamento de águas pluviais, canalização de rios ou córregos e mais que se julgar necessário;
- e) a estimativa do custo das obras e as áreas que deverão ser hipotecadas na forma da Lei, assinalando-as nas plantas.

IV - Da Secretaria de Obras e Viação, o processo retornará à Secretaria de Planejamento e Coordenação, para cálculo dos emolumentos a serem cobrados, remetendo-os ao órgão competente, e fornecerá os dados para a minuta de Decreto;

V - Em seguida, o processo será encaminhado à Secretaria da Fazenda, a qual cobrará os emolumentos já calculados pela Secretaria



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

de Planejamento e Coordenação, arquivará o original da planta, fornecerá cópia devidamente autenticada ao interessado e devolverá o processo à Secretaria de Planejamento e Coordenação.

Parágrafo Único - Tanto no decreto de aprovação do projeto, como na escritura de hipoteca deverão constar especificamente os serviços que o arruador fica obrigado a executar no prazo de 2 (três) anos, findo os quais perderá em favor do Município, as áreas hipotecadas.

ART. 22 - O pedido de desmembramento será dirigido ao Prefeito na forma da lei, instruído com os documentos mencionados no Art. 17 deste Regulamento, e terá a seguinte tramitação:

- I - do protocolo à Secretaria de Planejamento e Coordenação, onde, conferida a prova de domínio, esta se pronunciará sobre o Plano Viário e examinará as dimensões dos lotes face às exigências da Lei nº 2.056, de 18 de abril de 1972 (Lei do Plano Urbanístico), calculados também os emolumentos;
- II - Uma vez deferido, o processo irá à Secretaria da Fazenda, onde a planta original será arquivada, sendo cobrados os emolumentos e entregues à parte interessada - uma das vias da planta e os documentos de domínio, constando do processo o número de registro dos mesmos.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS

ART. 23 - Todas as peças de desenho referidas neste Regulamento obedecerão às características técnicas indicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

ART. 24 - Tão logo chegue ao conhecimento da Prefeitura, após a publicação deste Regulamento, a existência de um arruamento ou loteamento ou desmembramento de terreno, regularizado sem autorização, o responsável pela irregularidade será notificado pela Secretaria de Planejamento e Coordenação para efetuar o pagamento da multa prevista na forma regulamentar e terá o prazo de 20 (vinte) dias para regularizar a situação do imóvel.

ART. 25 - Não serão considerados loteamentos, mas desmembramentos, as divisões de terreno feitas em inventário decorrente de herança, doação ou efetuadas para extinção da comunhão de bens desde que os lotes daí resultantes façam frente para logradouros públicos já existentes e não se abram novas ruas ou praças, nem se prolongue as atuais.

ART. 26 - A aprovação do plano de arruamento ou planta de loteamento não implica em nenhuma responsabilidade por parte da Prefeitura, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto a direito de terceiros em relação a área arruada ou loteada, nem para quaisquer indenizações decorrentes com o traçado de ruas que não obedeceram aos arruamentos de loteamentos limítrofes mais antigos ou às disposições do Plano Urbanístico de Poços de Caldas.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

ART. 27 - Revogadas as disposições em contrário,
este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS, 18 DE JUNHO DE 1976

SEBASTIÃO PINHEIRO CHAGAS
Prefeito Municipal

*/**/**/*/*/*/*/*/*/*/*/*/*/*/*/*/*/*/*/*
*/**/**/*/*/*/*/*/*/*/*/*/*/*/*

PUBLICADO NO "JORNAL DA MANTIQUEIRA," EDIÇÃO Nº _____ DE ____/____/76.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

REGULAMENTO DA LEI DE PARCELAMENTO DA TERRA

TABELA A QUE SE REFERE O ARTIGO 15 - CATEGORIAS E DIMENSÕES

CATEGORIAS	LOTES	PROPORÇÕES (%)							
		Sm (m ²)	Tm (m)	ZH-1	ZH-2	ZH-3	ZH-4	ZH-5	ZH-6
1ª	450	15,00	60	-	-	-	-	-	-
2ª	300	12,00	30	60	20	10	-	-	-
3ª	225	9,00	10	30	60	30	-	-	-
4ª	150	7,50	-	10	20	60	-	-	-
5ª	1.000	20,00	-	-	-	-	-	80	20
6ª	5.000	50,00	-	-	-	-	-	20	80

OBSERVAÇÕES:-

Sm - área mínima

Tm - testada mínima



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

REGULAMENTO DA LEI DE PARCELAMENTO DA TERRA

TABELA A QUE SE REFERE O ARTIGO 16

ZONAS	Sm	Tm
ZE-1	(1)	=
ZE-2	(2)	=
ZE-2	1.000	30
ZE-4	1.000	20

OBSERVAÇÕES:- /

Sm - área mínima

Tm - testada mínima

(1) - Não são permitidas novas construções na ZE-1

(2) - 80% da área das projeções indicadas na planta 092/049

.*.*.*.*.*.*.*.*.*