

Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

LEI Nº 2.420 /

Disciplina o parcelamento da terra no Município de Poços de Caldas.

Faço saber que a Câmara decreta e eu promulgo a seguinte lei:

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Art. 1º - Esta lei disciplina os projetos de arruamentos, loteamentos, desmembramentos e remembramentos de terrenos no Município de Poços de Caldas, cuja execução dependerá sempre de prévia licença e fiscalização da Prefeitura, obedecidas as normas estabelecidas nesta lei e nas demais disposições legais aplicáveis à matéria:

Parágrafo 1º - Para os efeitos desta lei, consideram-se:

- I - Arruamento, a abertura de qualquer via ou logradouro destinado à circulação ou à utilização pública;
- II - Loteamento urbano, a subdivisão da área em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, que não se enquadra no disposto no item III deste artigo;
- III - Desmembramento, a subdivisão de área urbana, em lotes, para edificação na qual seja aproveitado o sistema viário oficial, sem que se abram novas vias ou logradouros públicos, e sem se prolonguem ou modifiquem as existentes, sempre respeitadas as dimensões mínimas previstas em lei;
- IV - Remembramentos, a junção de dois ou mais lotes para formarem apenas um imóvel, respeitadas as dimensões mínimas previstas em lei.

Parágrafo 2º - A construção de mais de uma economia autônoma, dentro de um mesmo lote, constitui desmembramento, e só será admitida se daí resultarem lotes edificáveis, de acordo com a lei.

Art. 2º - Obedecidas as normas gerais de critérios básicos, apresentação de projeto, especificações técnicas e aprovação previstas em leis e regulamentos, o parcelamento da terra se subordinará às necessidades locais quanto à destinação e utilização das áreas.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

.2.

de modo a permitir o desenvolvimento local adequado.

Parágrafo 1º - A Prefeitura, através da Secretaria de Planejamento e Coordenação, poderá limitar a aprovação de parcelamento da terra, ainda que seja apenas para evitar excessivos números de lotes, com o conseqüente aumento do investimento sub-utilizado em obras de infra-estrutura e custeio de serviços.

Parágrafo 2º - Para os efeitos do disposto no Parágrafo 1º deste artigo, o parcelamento da terra poderá ser dividido em etapas discriminadas no projeto definitivo.

Art. 3º - As disposições desta Lei obrigam não só os arruamentos, loteamentos, desmembramentos ou remembramentos, realizados para a venda ou melhor aproveitamento de imóveis, como também aqueles efetuados em inventário, divisão amigável ou judicial, para extinção da comunhão de bens ou a qualquer outro título.

CAPÍTULO II

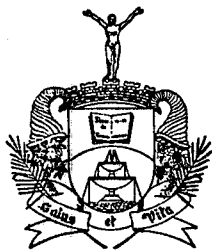
Do Arruamento

Art. 4º - Os planos de arruamento deverão ser executados de modo a se obter a melhor disposição para os logradouros públicos estradas, avenidas, ruas, praças, jardins, parques e para os lotes, em função de sua localização, destino, uso, edificação e conforme as exigências do Plano Urbanístico e desta Lei.

Parágrafo 1º - Fica sempre a critério da Prefeitura, qualquer que seja o caso de abertura de logradouros por iniciativa particular, sua zona de localização ou categoria, a aceitação ou recusa integral de anteprojeto ou de qualquer de seus detalhes.

Parágrafo 2º - Poderá o poder público municipal, tendo em vista as Diretrizes Básicas do Plano Urbanístico, as conveniências de circulação e desenvolvimento provável da região interessada, ou outro motivo de interesse da cidade, impor exigências no sentido de melhorar os arruamentos projetados.

Art. 5º - O interessado em qualquer arruamento deverá requerer inicialmente que a Prefeitura forneça, esquematicamente, os critérios a serem obedecidos na elaboração do projeto de arruamento, de acordo com as normas a serem estabelecidas no regulamento desta Lei.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

.4.

por ordem técnica que torne impossível a obediência destes limites, e estes poderão ser alterados por critério da Secretaria de Planejamento e Coordenação.

Art. 11 - Na área urbana ou de expansão urbana, as seções transversais das ruas terão as seguintes larguras:

- I- de 25 a 20m, quando vias arteriais;
- II- de 20 a 15m, quando vias principais;
- III- de 15 a 12m, quando vias secundárias;
- IV- de 12 a 8m, quando vias locais.

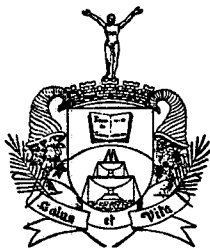
Parágrafo Único - Sempre que possível, o arruador adotará os valores máximos dos acima estabelecidos, sendo aplicados os valores mínimos somente a critério da Secretaria de Planejamento e Coordenação.

Art. 12 - Na área rural as vias ou estradas terão seção transversal mínima de 25 (vinte e cinco) metros, quando rodovias regionais, e de 20 (vinte) metros, quando vias especiais.

Parágrafo Único - Quando o terreno for muito acidentado, a Prefeitura determinará as condições técnicas a serem observadas.

Art. 13 - Por ocasião da aprovação do projeto de arruamento o proprietário obrigará-se a executar:

- I - A terraplanagem de todas as ruas, inclusive área reservada para calçada;
- II - Meio-fios em todas as ruas, inclusive na área dada em hipoteca à Prefeitura, como garantia;
- III - Arborização obrigatória das áreas destinadas a praças, a critério da Secretaria de Planejamento e Coordenação, obedecendo critérios da Secretaria de Serviços Urbanos;
- IV - As obras de consolidação e arrimo, os bueiros, pontilhões e pontes necessários à conservação das ruas, tendo em vista as condições viárias e sanitárias dos terrenos a arruar;
- V - As galerias de águas pluviais quando for constatada a absoluta impossibilidade de se obter o seu escoamento superficial ao longo das ruas;
- VI - A rede principal de distribuição de água, em todas as ruas;



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

.5.

VII- A rede coletora principal de esgotos, em todas as ruas.

Parágrafo 1º - A Secretaria de Planejamento e Coordenação indicará de 5 (cinco) a 7 (sete) dos serviços constantes deste artigo, a serem executados, levando em consideração a zona urbana em que se localize a área a ser arruada.

Parágrafo 2º - As obras que cogitam este artigo deverão ser previamente aprovadas pelas repartições municipais competentes.

Parágrafo 3º - Desde que as obras referidas neste artigo estejam de acordo com as posturas municipais, o projeto de arruamento será aprovado e o interessado poderá iniciar os trabalhos, que deverão estar concluídos dentro do prazo de 3 (três) anos, a contar da data da escritura mencionada no item I do Parágrafo Único do Art. 15.

Art. 14 - Como garantia da execução das obras mencionadas no Art. 13, será hipotecada uma área do terreno a ser arruado, no valor correspondente ao custo dos trabalhos a serem realizados.

Parágrafo 1º - Caberá à Prefeitura o cálculo do custo das obras, assim como a delimitação da área a ser hipotecada em garantia, na forma do regulamento, que nunca deverá ser inferior a 1/4 da área a ser loteada.

Parágrafo 2º - Em substituição à garantia estipulada no Art. 14, poderá o loteador oferecer hipoteca de outras áreas de sua propriedade, ou caucionar valor correspondente às obras a serem executadas, em dinheiro, obrigações ou títulos que, pela sua natureza, possam ser caucionáveis e garantam liquidez necessária e imediata.

Parágrafo 3º - No caso de garantia por caução, deverá a Prefeitura, sempre que achar necessário, pedir suplementação da caução para corrigir o valor das obras a serem executadas, ou devolver parte da caução, quando alguma das obras terminarem antes do prazo previsto.

Art. 15 - Uma vez aprovado o projeto de arruamento e deferido o processo, será baixado um decreto de aprovação, no qual deverão constar:

- I - As condições em que o arruamento é autorizado;
- II - As áreas de logradouros e as áreas necessárias ao equipamento comunitário, que se incorporem automaticamente ao Patrimônio Municipal, bem como bens de uso comum;
- III - As obras a serem realizadas, com os respectivos prazos.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

.6.

IV - As áreas a serem hipotecadas, ou caução que será oferecida como garantia de execução das obras referidas no item III deste artigo;

V - A indicação de que o decreto serve somente para inscrever o arruamento no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo Único - Dentro de 30 (trinta) dias, contados a partir da lavratura do decreto de aprovação, o proprietário ou arruador deverá apresentar a Certidão de Inscrição do Arruamento no Cartório de Registro de Imóveis para que:

I - Seja feita a escritura de hipoteca das áreas postas como garantia da execução das obras indicadas no Art. 13 desta Lei, caso tenha sido esta a natureza da garantia;

II - Seja emitido o alvará de licença para execução do arruamento, do qual o loteador fará a averbação no Registro de Imóveis, a partir do que se aperfeiçoa a inscrição do arruamento projetado.

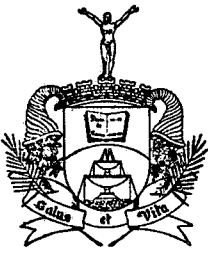
Art. 16 - Uma vez realizadas as obras de que trata o Art. 13, a Prefeitura, a requerimento do interessado e após as competentes vistorias, liberará as áreas hipotecadas ou a caução.

Art. 17 - Findo o prazo de 3 (tres) anos, a contar da data da escritura, caso as obras não tenham sido realizadas, o Município as executará e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas hipotecadas, ou reverter para seus cofres a caução oferecida, na proporção do valor das obras não realizadas.

Parágrafo Único - Essas áreas se constituirão em bens dominicais do Município, que poderá usá-las livremente nos casos e na forma prescrita pela legislação em vigor.

Art. 18 - A área destinada a praças, jardins, parques, bosques e edifícios públicos será determinada pela Secretaria de Planejamento e Coordenação, por ocasião do pedido dos critérios básicos, obedecido o Plano Urbanístico de Poços de Caldas, será de 10% (dez por cento) da área total do terreno, deduzida a área utilizada pelas vias públicas e as necessárias às obras de saneamento.

Parágrafo 1º - Mediante Lei, a Prefeitura poderá dispor das áreas adquiridas nos termos deste artigo, exclusivamente para fins de utilidade pública, podendo permutá-las por outras áreas de loteamentos vizinhos, com a finalidade expressa de constituir praças, parques, jardins e edifícios públicos.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

.7.

Parágrafo 2º - Nenhum outro destino, que não o de utilidade pública, poderá ser dado a essas áreas de domínio público, reservando-se ao loteador o direito de reivindicá-las, e tudo mais que nela houver sido construído, uma vez verificado o não cumprimento dos fins específicos.

Art. 19 - A responsabilidade de diferença constatada de áreas existentes nos lotes, em desacordo com a planta aprovada, será exclusiva do arruador.

Art. 20 - Depois de aprovado o arruamento e durante a vigência do alvará de licença, o arruador poderá requerer modificação total ou parcial dos planos de arruamento de acordo com as normas regulamentares.

Parágrafo único - Toda e qualquer modificação, total ou parcial, secundária ou substancial, no plano de arruamento, dependerá de breve anuência dos titulares de direitos sobre lotes vendidos ou compromissados à venda, quando os houver.

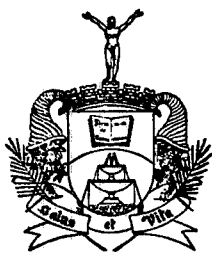
CAPÍTULO III

Do Loteamento

Art. 21 - O interessado em lotear terrenos já arruados é obrigado a requerer a aprovação do projeto mencionado sempre com a planta oficial ou registrada de que faz parte o terreno, na forma regulamentar.

Art. 22 - O prazo máximo para aprovação do projeto de loteamento é de 30 (trinta) 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. 23 - Caso os terrenos a lotear não estejam arruados, o interessado deverá, primeiramente cumprir as exigências desta lei no que concerne ao arruamento, podendo, na ocasião da aprovação do projeto definitivo de arruamento, apresentar, conjuntamente, o projeto de loteamento, observadas as disposições contidas nesta lei, quando então o prazo previsto no artigo anterior será contado após a aprovação definitiva do arruamento.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

.8.

Art. 24 - Em todos os loteamentos ou desmembramentos de terrenos a serem constituídos neste Município, os lotes deverão pos - suir as dimensões, assim como, se distribuirem nas proporções estabelecidas na tabela anexa à presente lei.

Art. 25 - Os lotes situados nos setores especiais mencionados na Lei de Zoneamento terão dimensões mínimas a serem fixadas pela Secretaria de Planejamento e Coordenação em regulamento próprio.

Art. 26 - Aprovado o loteamento, será baixado o decreto na forma prevista pelo Art. 15.

Art. 27 - Nas vias públicas em que se exija recuo de construção, os lotes que se situarem nas esquinas deverão ter as testa das mínimas acrescidas da metragem correspondente a esse afastamento.

Art. 28 - Em qualquer tempo poderá ser requerida a modi - ficação do loteamento, devendo o pedido atender à regulamentação esta bele - cida.

Parágrafo único - No caso do loteador não ser mais o proprietário, ou ter comprometido o lote que venha a ser atingido pela modificação do loteamento, o pedido dependerá da prévia anuência, por escrito, dos titulares de direito dos lotes vendidos ou prometidos à venda.

CAPÍTULO IV

Disposições Finais

Art. 29 - Todos os desmembramentos de terrenos no Município de Poços de Caldas, a qualquer título, deverão ser aprovados pela Prefeitura, na forma regulamentar.

Art. 30 - O requerimento solicitando critérios para arru - amento será dirigido ao Prefeito Municipal, obedecendo à trami - tação regulamentar.

Art. 31 - O prazo máximo para estudo e fornecimento dos critérios básicos será de 30 (trinta) dias, neles não se computando o tempo dispendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

Art. 32 - O requerimento solicitando aprovação do proje - to definitivo do arru - amento do loteamento será dirigido ao Prefeito Municipal, com os documentos mencionados na regulamentação e obedecendo à trami - tação nela estabelecida.

Art. 33 - O pedido de desmembramento será dirigido ao Prefeito, instruído com os documentos exigidos pela regulamentação e



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

.9.

segundo a tramitação nela estabelecida.

Art. 34 - Fica sujeito à multa, além de outras cominações legais, todo aquele que efetuar arruamento, loteamento ou desmembramento de terreno neste Município sem a prévia autorização da Prefeitura.

Art. 35 - Não serão fornecidos alvarás de licença para construção, reforma ou demolição em lotes resultantes de loteamentos ou desmembramentos não aprovados pela Prefeitura.

Art. 36 - Nenhum benefício do poder público municipal será estendido a terrenos arruados ou loteados sem a prévia autorização da Prefeitura.

Art. 37 - Nas desapropriações não se indenizarão as benfeitorias ou construções realizadas em lotes ou loteamentos irregulares, nem se considerarão como terrenos loteados, ou loteáveis, para fins de indenização, as glebas que forem arruadas, loteadas ou desmembradas sem autorização municipal.

Art. 38 - A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente o Art. 32, da Lei nº 2.056, de 17 de abril de 1973 e o ítem III, do Art. 1º da Lei nº 2.217, de 20 de agosto de 1974.

POÇOS DE CALDAS, 17 de maio de 1976

Sebastião Pinheiro Chagas

SEBASTIÃO PINHEIRO CHAGAS

Prefeito Municipal
