



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

LEI Nº 3639

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.

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 do 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.

Art. 4º - As disposições desta lei obrigam não só os loteamentos, desmembramentos ou desdobros, realizados para

...



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

3639

fls.2

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.

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 15 m (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, III e IV do parágrafo único do artigo 3º da Lei Federal, as medidas corretivas do solo admitidas, deverão ser comprovadas mediante a apresentação, à Prefeitura Municipal, de laudo técnico, e, no caso do item V, de atestado do órgão competente, comprobatórios 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.



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

LEI Nº 3639

fls. 2 "A"

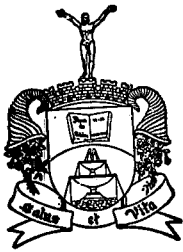
- I - abertura de vias, calçadas, colocação de meio-fio e sarjeta, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento e esgotamento de águas pluviais;
- II - demarcação de quadras, lotes e logradouros;
- III - esgotamento sanitário;
- IV - rede de água potável;
- V - projeto de rede de distribuição de energia elétrica;
- VI - contenção de encostas;
- VII - drenagem e pavimentação das vias;
- VIII - reservação, instalação 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;
- IX - iluminação pública;
- X - 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 e V deste artigo.

§ 2º - De acordo com a 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 a tabela abaixo:

Proporção de área loteável (30 > declividade < 45%)	Acréscimo de Exigências (incisos)
0% a 15%	-
16% a 30%	VI
31% a 45%	VI, VII
46% a 60%	VI, VII VIII
61% a 75%	VI, VII, VIII, IX
76% a 90%	VI, VII, VIII, IX, X

...



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

LEI Nº 3639

fls. 3

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 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 de no mínimo 10 m (dez metros) e que apresente condições para o reflorestamento;
- III - situar-se em área com declividade máxima de 45% (quarenta e cinco por cento).

Art. 11 - A localização das áreas destinadas 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 raio mínimo de 10 m (dez metros);
- II - situar-se em área com declividade máxima de 30% (trinta por cento).

Art. 12 - Os lotes deverão atender os seguintes requisitos:

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



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

3639

fls. 4

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

Art. 13 - Somente será considerada como área remanescente, ou área reservada aos proprietários aquela que tiver testada máxima de 30 m (trinta metros) para as vias do loteamento.

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

Art. 15 - Os lotes terão área e testada mínimas definidas em função da declividade natural do terreno conforme Anexo I, que integra esta lei.

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

...



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

LEI Nº 3639

fls. 5

elementos arrolados no artigo 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 viário, quando for o caso.

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

## SEÇÃO II

### Aprovação do Projeto de Loteamento

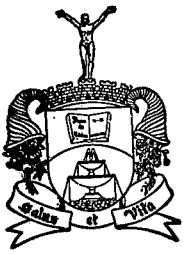
Art. 24 - A Prefeitura Municipal terá o prazo de 30 (trinta) dias para aprovar ou rejeitar o projeto de loteamento sob pena de aprovação automática do projeto, desde que apresentado com todos os elementos necessários e atendidas as diretrizes municipais.

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

Art. 25 - Aprovação e execução do Projeto de Loteamento obedecerá a seguinte sistemática:

- I - Atendidas as exigências legais será expedido o ato de

...



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

LEI Nº 3639

fls. 6

aprovação do loteamento;

II - Para a garantia da perfeita execução das obras constantes do projeto, memoriais e cronogramas físico-financeiro aprovados, o loteador deverá alternativamente:

- a) - realizar hipoteca dos lotes conforme o anexo III;
- b) - realizar hipoteca de outras áreas dentro do Município na proporção que indicar a tabela constante do anexo III, sendo que a avaliação da área deverá ser feita por comissão nomeada através de decreto do Prefeito Municipal.

III - A liberação dos lotes hipotecados será efetuada em partes, vinculada ao cumprimento das etapas do cronograma.

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

Art. 27 - Qualquer modificação no projeto ou na execução do loteamento deverá ser submetida 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.

## SEÇÃO III

### Desmembramento

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, obedidas as diretrizes expedidas e as indicações do artigo 10 da Lei Federal será submetido à aprovação da Prefeitura Municipal de acordo com as normas estabelecidas em regulamentação própria.

Art. 30 - O prazo de expedição das diretrizes para o desmembramento será de 30 (trinta) dias, a contar da data do protocolo do pedido.



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

LEI Nº 3639

fls.7

Art. 31 - As diretrizes terão validade pelo prazo máximo de 2 (dois) anos, a partir da data de sua expedição.

Art. 32 - O prazo para aprovação do projeto do desmembramento será de 30 (trinta) dias, a contar da data de seu protocolo.

Art. 33 - Os desmembramentos deverão obedecer ao disposto no artigo 5º desta lei, e os lotes resultantes deverão atender aos parâmetros previstos para cada zona, definidos na lei que dispõe sobre o Uso e Ocupação do solo no Município.

## SEÇÃO IV

### Desdobro

Art. 34 - O desdobro deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura Municipal obedecidas as normas regulamentares.

Art. 35 - O prazo para a aprovação do pedido será de 30 (trinta) dias, contados a partir do protocolo do pedido.

Art. 36 - O desdobro, será aprovado se as 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.

Parágrafo Único - Nos casos em que a divisão resultar em área inferior ao lote mínimo, o desdobro será aprovado desde que esta área seja lembrada à outra, alcançando limite mínimo definido para a zona.

## CAPÍTULO IV

### Penalidades

Art. 37 - O não cumprimento dos prazos previstos no cronograma, acarretará multa de 15 (quinze) UFPCs - Unidade Fiscal de Poços de Caldas, por mês de atraso relativo à fase do cronograma que for descumprido, sem prejuízo das demais penalidades previstas na Lei Federal.

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



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

LEI Nº 3639

fls.8

§ 2º - A garantia suplementar prevista no § 1º deste artigo poderá ser feita mediante carta de fiança bancária ou hipoteca de 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 do projeto.

Art. 39 - A venda de lotes sem prévia e definitiva aprovação, é punida com multa de 50 (cinquenta) UFPCs, 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 100 (cem) UFPCs, e terá que desfazer quaisquer obras executadas, recuperando integralmente 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 de correção monetária, em vigor na data de liquidação das importâncias devidas.

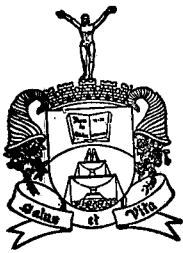
§ 2º - Os infratores que estiverem em débito decorrente de multa não poderão receber quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a Prefeitura Municipal, participar de licitações, celebrar contratos ou termos de qualquer natureza, ou transacionar, a qualquer título com a administração municipal.

## CAPÍTULO V

### Disposições Finais e Transitórias

Art. 42 - Fica o loteador obrigado a fazer constar no contrato padrão, as exigências feitas pela Prefeitura Municipal, com relação às obras de infra-estrutura que deverão ser executadas no loteamento.

Art. 43 - A Prefeitura Municipal poderá limitar ou suspender temporariamente, a aprovação do parcelamento do solo ainda que seja apenas para evitar excessivos números de lotes, com conseqüente aumento do investimento sub-utilizado em obras de



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

LEI Nº 3639

fls. 9

infra-estrutura e custeio de serviços.

Art. 44 - Fazem parte integrante desta lei:

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

Art. 45 - As diretrizes expedidas nos projetos de parcelamento de solo aprovado antes da publicação desta lei, poderão ser alteradas, desde que as obras não tenham sido iniciadas.

Art. 46 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação ficando revogadas as disposições em contrário, principalmente o Ato Municipal nº 58, de 9 (nove) de outubro de 1935, a Lei de Parcelamento nº 2.420, de 17 de maio de 1976, o Decreto nº 1.648, de 18 de junho de 1976, e o Decreto nº 2.785, de 18 de agosto de 1983, que suspendeu a aprovação de loteamentos.  
PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS, 7 DE JANEIRO DE 1985.

  
JOSE AURÉLIO VILELA  
Prefeito Municipal



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Secretaria Municipal do Governo

## ANEXO I

### MODALIDADE DO PARCELAMENTO

POÇOS DE CALDAS - 1985

Parcelamento Declividade Natural ( % )	Características dos Lotes	
	Área Mínima ( m <sup>2</sup> )	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 - 1985

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

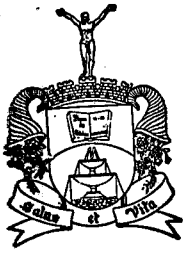
Secretaria Municipal do Governo

## ANEXO III

### RESERVA DE LOTES PARA GARANTIA DE INFRA-ESTRUTURA

POÇOS DE CALDAS - 1985

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

①		②	
③			
④			
LOCALIZAÇÃO (RUA, AV., ETC)		QUADRA	LOTE
BAIRRO		LOTEAMENTO	
ZONEAMENTO		MÓDULO DE ASSENTAMENTO	
<b>SITUAÇÃO</b> S/ESCALA		DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA NO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO. O PROPRIETÁRIO SE OBRIGA A NÃO PERMITIR QUE AS ÁGUAS PLUVIAIS SEJAM LANÇADAS NA REDE DE ESGOTOS	
⑤		PROPRIETÁRIO	
<b>ÁREAS:</b>		⑥	
DO TERRENO	_____ m <sup>2</sup>	AUTOR DO PROJETO	
CONSTRUIDA EXISTENTE	_____ m <sup>2</sup>	RESP TECNICO	
A CONSTRUIR	_____ m <sup>2</sup> ⑦		
TOTAL CONSTRUIDA	_____ m <sup>2</sup>		
DE PROJEÇÃO	_____ m <sup>2</sup>		
TAXA DE OCUPAÇÃO	_____ %		
⑧			