



Câmara Municipal de Poços de Caldas

Estado de Minas Gerais

LEI COMPLEMENTAR N. 105

Altera e acrescenta dispositivos na Lei Complementar n. 18, de 31 de agosto de 2000, que “Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano do Município de Poços de Caldas e dá outras providências”.

O Presidente da Câmara Municipal no uso de suas atribuições que lhe foram conferidas pelo art. 81, § 8º da Lei Orgânica do Município, promulga a seguinte lei complementar:

Art. 1º. Os dispositivos abaixo enumerados da Lei Complementar n. 18, de 31 de agosto de 2000, que “Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano do Município de Poços de Caldas e dá outras providências”, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º. Esta lei estabelece as normas e as condições para parcelamento do solo dentro do Perímetro Urbano no Município de Poços de Caldas, observadas as diretrizes do Plano Diretor, aprovado pela Lei n. 5.488/94, revisado pela Lei Complementar nº 74/06, e as disposições das legislações Federal, Estadual e Municipal pertinentes. (NR)

Art. 2º. O Perímetro Urbano no Município, para os efeitos desta lei, é o definido em lei municipal específica compreendendo a área urbana. (NR)

Art. 5º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos no Município em áreas internas ao perímetro urbano definido por Lei Municipal, e mediante prévia aprovação da Prefeitura Municipal. (NR)

Art. 12. No prazo máximo de 60 (sessenta) dias a documentação deverá ser analisada e, quando necessário, será solicitada a sua complementação, correção de irregularidades ou expedida a Certidão de Uso do Solo. (NR)

Parágrafo único. Apresentada a complementação ou correção de irregularidades de que trata o caput deste artigo será feita nova análise no prazo de 60 (sessenta) dias. (NR)

Art. 13. (...)

- I- Departamento Municipal de Água e Esgoto – DMAE;*
- II- Departamento Municipal de Eletricidade de Poços de Caldas – DME-PC;*
- III- Secretaria Municipal de Projetos e Obras Públicas;*
- IV- Secretaria Municipal de Serviços Públicos;*



Câmara Municipal de Poços de Caldas

Estado de Minas Gerais

V- Departamento de Meio Ambiente, ou outro que venha a substituí-lo. (NR)

Parágrafo único. Em situações, em que a Prefeitura Municipal julgar necessário, deverão ser consultados, também, pelo interessado, outros órgãos Municipais, Estaduais e Federais. (NR)

Art. 14. Não havendo nenhuma restrição, e de posse das diretrizes dos órgãos consultados, a Prefeitura Municipal expedirá os critérios básicos para parcelamento do solo, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias. (NR)

§ 1º. Será de 2 (dois) anos, a contar da data de sua expedição, o prazo de validade dos critérios básicos. (NR)

§ 2º. O prazo de validade dos critérios básicos poderá ser revalidado por mais 2 (dois) anos, contados do vencimento do prazo inicial, desde que não haja alteração na legislação vigente. (AC)

§ 3º. A solicitação da referida revalidação deverá ocorrer com no mínimo 60 (sessenta) dias de antecedência da data de vencimento do prazo inicial, acompanhada de justificativa técnica, da impossibilidade de cumprimento dentro do prazo inicial. (AC)

Art. 15. Após a emissão dos critérios básicos, o interessado deverá apresentar, em cópia digital, com arquivo compatível com o sistema adotado pela Prefeitura Municipal, e em 2 (duas) vias impressas, o projeto básico do sistema viário - Anexo I (Aprovação do projeto de loteamento), item 2 (Sistema Viário, inciso I), de acordo com as normas técnicas desta lei. (NR)

§ 1º. Após a análise do projeto básico do sistema viário, e no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, será devolvida uma via impressa do mesmo, aprovado ou com as indicações das correções que se fizerem necessárias para o desenvolvimento do projeto definitivo, a ser elaborado conforme previsto no Anexo I (Aprovação do projeto de loteamento), item 2 (Sistema Viário) desta lei. (NR)

§ 2º. Apresentada a complementação ou correção de irregularidades de que trata o § 1º deste artigo, será feita nova análise, no prazo de 60 (sessenta) dias. (NR)

Art. 16. Apresentados os projetos definitivos, com todos os elementos necessários, a Prefeitura Municipal deverá, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data de entrega, fazer a devolução de uma via aprovada ou a solicitação das modificações a serem efetuadas. (NR)

Parágrafo único. (...)

Art. 17. A movimentação de terra a ser executada nas quadras resultantes do sistema viário, quando necessária, fica condicionada à autorização da Prefeitura Municipal, com base no projeto de terraplenagem que deverá ser apresentado conforme critérios do órgão competente e os estabelecidos na Lei Municipal n. 8321, de 27 de outubro de 2006. (NR)



Câmara Municipal de Poços de Caldas

Estado de Minas Gerais

Art. 20. *A Prefeitura Municipal deverá, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data de entrega do projeto com todos os elementos necessários, efetuar a devolução de uma via aprovada ou a solicitação das modificações a serem efetuadas. (NR)*

Parágrafo único. *Apresentada a complementação ou correção de irregularidades de que trata o caput deste artigo, será feita nova análise no prazo de 60 (sessenta) dias. (NR)*

Art. 22. *O interessado, de posse do projeto de divisão de lotes provisório aprovado, deverá apresentar os projetos complementares, de acordo com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e com as exigências da Prefeitura Municipal e das concessionárias locais, através dos seguintes órgãos: (NR)*

- I-** *projeto do sistema de drenagem de águas pluviais – Secretaria Municipal de Projetos e Obras Públicas, que ouvirá o Departamento de Meio Ambiente; (NR)*
- II-** *(...)*
- III-** *(...)*
- IV-** *projeto de contenção de encostas e movimentação de terra – Secretaria Municipal de Projetos e Obras Públicas, que ouvirá o Departamento de Meio Ambiente; (NR)*
- V-** *projeto de pavimentação de vias – Secretaria Municipal de Projetos e Obras Públicas; (NR)*
- VI-** *projeto de arborização de vias e áreas verdes, de preservação permanente e “non aedificandi” – Departamento de Meio Ambiente, que dará ciência à Secretaria Municipal de Serviços Públicos. (NR)*
- VII-** *projeto elétrico (luminotécnico) – DME – Departamento Municipal de Eletricidade. (NR)*

§ 1º. *(...)*

§ 2º. *(...)*

§ 3º. *A Prefeitura Municipal deverá, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data de entrega do projeto com todos os elementos necessários, efetuar a devolução de uma via aprovada ou a solicitação das modificações a serem efetuadas. (NR)*

§ 4º. *Apresentada a complementação ou correção de irregularidades de que trata o §3º deste artigo, será feita nova análise no prazo de 60 (sessenta) dias. (NR)*

Art. 24. *(...)*

§ 1º. *A Prefeitura Municipal terá 60 (sessenta) dias, a contar da data de entrega do projeto com todos os elementos necessários, para efetuar a devolução de uma via aprovada ou a solicitação das modificações a serem efetuadas. (NR)*



Câmara Municipal de Poços de Caldas

Estado de Minas Gerais

§ 2º. Apresentada a complementação ou correção de irregularidades de que trata o § 1º deste artigo, será feita nova análise no prazo de 60 (sessenta) dias. (NR)

Art. 25. (...)

- I- assinatura, pelo interessado, de termo comprometendo-se a executar, a próprio custo, e no prazo estipulado, todas as obras de infraestrutura, bem como a transferência ao domínio público das áreas públicas, sem quaisquer ônus ao Município. (NR)
- II- confirmação, pelos órgãos envolvidos na aprovação dos projetos complementares, através de documento específico; (NR)
- III- apresentação de 4 (quatro) cópias definitivas do projeto de divisão em lotes, assinadas e chanceladas pelo CREA-MG. (AC)

Art. 27. Expedido o Decreto do Executivo, o interessado deverá providenciar, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, o respectivo registro imobiliário e apresentar cópia da matrícula do registro do loteamento à Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, sob pena de caducidade da aprovação e aplicação das penalidades previstas. (NR)

Parágrafo único. (...)

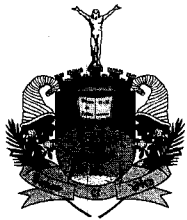
Art. 29. Após aprovação definitiva do parcelamento pela Prefeitura Municipal, através da publicação de decreto, será expedido o Alvará de Execução. (NR)

§ 1º. A expedição do Alvará de Execução está condicionada à apresentação, pelos profissionais devidamente habilitados para a execução dos serviços, a Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao CREA/MG (Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Minas Gerais). (NR)

§ 2º. Após a apresentação da documentação descrita no § 1º deste artigo, a Prefeitura Municipal terá prazo de 15 (quinze) dias para a emissão do alvará. (AC)

Art. 30. Deverão ser executadas pelo interessado, a seu próprio custo, no prazo máximo de 3 (três) anos, as seguintes obras, sendo que cada etapa ficará vinculada ao cronograma físico das obras de infraestrutura (Anexo IX) aprovado juntamente com o projeto do loteamento: (NR)

- I- (...)
- II- sistema de abastecimento de água, incluindo ramais, reservatórios, estações elevatórias e demais dispositivos previstos no projeto; a interligação de todos os lotes com o sistema e ramais existentes, ou solução alternativa para abastecimento; (NR)
- III- sistema de esgotamento sanitário, incluindo ramais, reservatórios, estações elevatórias e demais dispositivos previstos no projeto; a interligação de todos os lotes com o sistema e ramais existentes, ou solução alternativa para tratamento; (NR)



Câmara Municipal de Poços de Caldas

Estado de Minas Gerais

IV- (...)

V- *execução de meios-fios, inclusive rebaixamento obrigatório nos quadrantes para a travessia de PNE (Portadores de Necessidades Especiais) de acordo com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), e confecção de sarjetas; (NR)*

VI- (...)

VII- *pavimentação de todas as vias de circulação, a critério do órgão competente, precedida da drenagem subterrânea onde necessário e das ligações mencionadas nos incisos II e III." (NR)*

VIII- (...)

IX- (...)

X- (...)

XI- (...)

§ 1º (...)

§ 2º (...)

§ 3º. *Nas obras de movimentação de terra deverão estar previstos os locais de onde serão retirados e onde serão depositados os materiais de corte e aterro, com a devida autorização do órgão competente, conforme legislação específica. (NR)*

§ 4º. *As obras do parcelamento devem ser sinalizadas conforme normas de segurança. (AC)*

Art. 32. (...)

§ 1º (...)

§ 2º (...)

§ 3º. *O valor destes serviços será avaliado por comissão técnica de profissionais habilitados, em número de 5 (cinco), designados pelo Secretário Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, por meio de nomeação por portaria. (NR)*

§ 4º. *A liberação dos lotes hipotecados será feita de acordo com a conclusão de cada etapa das obras de infraestrutura previstas no cronograma físico de execução aprovado, através de requerimento do interessado e após vistoria e liberação pelos órgãos competentes, sendo feita da seguinte forma: (NR)*

I- *30% (trinta por cento) do total dos lotes após a conclusão da abertura das vias de circulação e sistema de drenagem de águas pluviais; (NR)*



Câmara Municipal de Poços de Caldas

Estado de Minas Gerais

- II- 35% (trinta e cinco por cento) do total dos lotes após a conclusão das obras dos sistemas de abastecimento de água, coleta de esgoto sanitário e execução dos meios-fios, sarjetas e pavimentação; (NR)
- III- 30% (trinta por cento) do total dos lotes após a conclusão da execução da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública; (NR)
- IV- 5% (cinco por cento) do total dos lotes após a conclusão dos serviços de arborização de áreas verdes, de preservação ambiental, "non aedificandi" e de vias, demarcação dos lotes, quadras e logradouros, implantação das placas de nomenclatura das vias e demais obras de infra-estrutura exigidas no ato de aprovação, bem como o recebimento do loteamento. (NR)

§ 5º. (...)

§ 6º. (...)

§ 7º. No caso de divisão de lotes para fins de implantação de chácaras de recreio, descritas na Seção VI, Capítulo V, desta Lei, a porcentagem de hipoteca em lotes não poderá ser inferior a 30% (trinta por cento). (AC)

Art. 34. O prazo máximo para a execução de todas as obras de infra-estrutura será de 3 (três) anos, contados a partir da data de expedição do alvará de execução, podendo ser prorrogado por 1 (um) ano. (NR)

§ 1º. A prorrogação do prazo a que se refere o artigo anterior poderá ser concedida, a critério da Prefeitura Municipal, dentro dos limites legais e embasada em motivos que justifiquem a sua dilação, e deverá ser requerida pelo interessado em no máximo 90 (noventa) dias antes do vencimento do prazo original. (NR)

§ 2º. Expirado o prazo e não havendo sua reabertura na forma do § 1º, nem o término das obras, será cobrada multa crescente a ser regulamentada por decreto executivo. (AC)

Art. 35. A aprovação final das obras de parcelamento será feita por Termo de Verificação, após vistorias dos serviços por comissão técnica de profissionais habilitados, em número de 5 (cinco), designados pelo Secretário Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente por Portaria, que farão o recebimento das mesmas, num prazo de 30 (trinta) dias, sem prejuízo das responsabilidades e garantias legais próprias de tais serviços. (NR)

Parágrafo único. (...)

Art. 37. (...)

- I- terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundações; (NR)
- II- (...)
- III- (...)



Câmara Municipal de Poços de Caldas

Estado de Minas Gerais

IV- (...)

V- *em áreas que ofereçam riscos geológicos, ou que provoquem danos ambientais, assoreamentos e voçorocas; (NR)*

VI- (...)

Art. 42. *As áreas em que hajam riscos geológicos, as áreas que tenham sido aterradas com material nocivo à saúde pública e as encostas com declividade superior a 30% (trinta por cento), até o limite de 45% (quarenta e cinco por cento), poderão ser objeto de estudos e investimentos em infraestrutura complementares ao exigido nesta lei, devendo ser acompanhados de projetos que apresentem soluções tecnicamente viáveis e de laudo do responsável técnico, comprovando a viabilidade de edificar-se no local e autorização dos órgãos competentes. (NR)*

Parágrafo único. (...)

“Art. 42-A. *Nos termos do Decreto Estadual n. 44.646, de 31 de outubro de 2007, o parcelamento de áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) e inferior a 47% (quarenta e sete por cento) somente será admitido mediante condições especiais de controle ambiental e comprovação da estabilidade do solo através de laudo geotécnico, emitido por Responsável Técnico, devidamente acompanhado da referente ART – Anotação de Responsabilidade Técnica. (AC)*

§ 1º. *Os lotes localizados em declividade entre 30% e 47% deverão ter área mínima igual a 4 (quatro) vezes a área mínima permitida pela legislação municipal. (AC)*

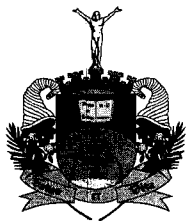
§ 2º. *A aprovação dos empreendimentos a que se refere este artigo fica condicionada à apresentação do RCA – Relatório de Controle Ambiental e do PCA – Plano de Controle Ambiental, elaborados por técnicos especializados e aprovados pelo CODEMA – Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente e do CONDEPHACT – Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Cultural e Turístico de Poços de Caldas. (AC)*

Art. 49. *Altura máxima admitida de talude no lote deverá estar prevista no projeto de movimentação de terra, não se admitindo aclive ou declive superior a 3,00m (três metros) para uma profundidade de 5,00m (cinco metros). (NR)*

§1º. *Para atendimento do disposto no caput, o requerente deverá apresentar projeto de movimentação de terra, contemplando os cortes e aterros, acompanhado da devida Anotação de Responsabilidade Técnica. (AC)*

§ 2º. *O projeto de terraplenagem será submetido à aprovação da Prefeitura Municipal, que avaliará a possibilidade de aprovação, considerando as interferências na gleba objeto do parcelamento e seu entorno. (AC)*

Art. 50. *Os lotes terão área e testadas mínimas definidas em função das faixas de declividade do terreno, estabelecidas através do estudo de isodeclividade, e deverão atender aos valores mínimos previstos para as vias e macrozonas em que se localizem, de acordo com a modalidade de parcelamento a ser adotada. (NR)*



Câmara Municipal de Poços de Caldas

Estado de Minas Gerais

Art. 51. *As dimensões mínimas dos lotes são estabelecidas para a macrozona onde se localizam conforme a legislação pertinente e no estudo de isodeclividade de acordo com o Anexo VI (Estudo de Isodeclividade), adotando-se sempre a condição mais restritiva. (NR)*

Parágrafo único. *As diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor do Município, deverão ser observadas, em qualquer caso, para a definição das dimensões mínimas dos lotes, sempre de acordo com a macrozona a que pertencam. (NR)*

Art. 53. (...)

Parágrafo único. *As faixas "non aedificandi" poderão ser descontadas do cálculo da profundidade média do lote. (AC)*

Art. 54. (...)

- I- *as testadas mínimas serão acrescidas dos recuos frontais exigidos para a macrozona em que se situam; (NR)*
- II- (...)
- III- (...)

Art. 57. *O comprimento das quadras não poderá ser superior a 250,00m (duzentos e cinquenta metros). (NR)*

Parágrafo único. *No caso das quadras com formato irregular por imposição topográfica, será tolerada uma extensão máxima de 350,00m (trezentos e cinquenta metros). (NR)*

Art. 59. (...)

- I- (...)
- II- (...)
- III- *no caso de eventual parcelamento destas áreas, deverão ser destinadas áreas verdes e para equipamentos comunitários, nos percentuais já estabelecidos nesta lei. (NR)*

Art. 60. (...)

§ 1º. *Os compradores dos lotes a montante, seus sucessores e herdeiros, deverão garantir o direito de executar, às suas expensas, redes independentes de esgotamento sanitário e águas pluviais através de servidão de passagem, que será garantida pelo comprador do lote a jusante. (NR)*

§ 2º. *Os compradores dos lotes a jusante, seus sucessores e herdeiros ficam obrigados a garantir o direito da execução das redes independentes de esgotamento sanitário e de águas pluviais na servidão de passagem, que deverá estar localizada o mais próximo possível da divisa do lote. (NR)*



Câmara Municipal de Poços de Caldas

Estado de Minas Gerais

LEI COMPLEMENTAR N. 105

9

§ 3º. Nos casos em que lotes enquadrados nas situações descritas no § 1º confrontarem com mais de um lote a jusante, todos os lotes a jusante deverão garantir a servidão de passagem. (NR)

§ 4º. (...)

Art. 61. Constituem áreas públicas: (NR)

- I- o sistema viário;
- II- as institucionais para equipamentos públicos urbanos e comunitários;
- III- áreas verdes;
- IV- VETADO.**

§ 1º. (...)

§ 2º. (...)

§ 3º. Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado. (AC)

§ 4º. Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares. (AC)

§ 5º. VETADO

§ 6º. As áreas de uso institucional, destinadas à implantação de equipamentos públicos e comunitários, devem localizar-se em terrenos de declividade máxima de 20% (vinte por cento) e não poderão ser cortadas por cursos d'água, valas, linhas de transmissão e alta tensão. (AC)

§ 7º. As áreas não-edificáveis não poderão ser computadas como áreas públicas. (AC)

Art. 63. Do total da área a ser parcelada, no mínimo 15% (quinze por cento) deverão ser destinados ao sistema viário, e caso venha ocupar área inferior, a diferença deverá ser acrescida à área verde ou para equipamentos comunitários, a critério da Prefeitura Municipal. (NR)

Art. 68. As vias de circulação sem saída deverão ser providas de praças de manobra ou alças que possam conter um círculo de diâmetro não inferior a 20,00 m (vinte metros) excluída a largura do passeio, ou um retângulo de 25,50 m (vinte e cinco vírgula cinquenta metros) por 10,00 m (dez metros,) com seu lado maior perpendicular ao eixo longitudinal da rua. (NR)



Câmara Municipal de Poços de Caldas

Estado de Minas Gerais

LEI COMPLEMENTAR N. 105

10

Art. 70. *Sem prejuízo das demais exigências legais aplicáveis, os projetos de loteamento de glebas localizados às margens de rodovias federais, estaduais ou vias estruturais municipais, somente poderão ser aprovados pela Prefeitura Municipal após consulta aos órgãos competentes. (NR)*

§ 1º. *Os projetos a que se refere o caput deste artigo deverão conter reserva de áreas "non aedificandi" entre o limite da faixa de domínio e a área a ser parcelada, para previsão da implantação de via lateral de categoria local a ser definida pelo órgão competente, que indicará: (AC)*

- I- a construção de via lateral ou transversal; e*
- II- qual categoria a ser implantada, devendo estar paralelamente ao limite da faixa "non aedificandi", situando-se na parte interna do loteamento projetado. (NR)*

§ 2º. *A largura da via paralela é a definida na Lei Complementar 92/07, sendo que, em casos excepcionais, devidamente justificados e a critério da Prefeitura Municipal, a largura da via paralela poderá ser ajustada conforme viabilidade técnica do local. (AC)*

Art. 72. *Do total da área a ser parcelada, no mínimo 15% (quinze por cento) deverão ser destinados às áreas verdes. (NR)*

Art. 73. (...)

- I- ...*
- II- ...*
 - a) ...*
 - b) deverão ser reflorestadas segundo os critérios estabelecidos pelo Departamento de Meio Ambiente e pela Secretaria Municipal de Serviços Públicos, conforme dispõe o inciso VI do Art. 22 desta lei;*
 - c) ...*

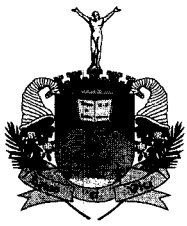
Art. 76. (...)

- I- (...)*
- II- situar-se em áreas com declividade máxima de 20 (vinte por cento), podendo ser resultante de processo de terraplenagem, com projeto devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal. (NR)*

Art. 79. (...)

§ 1º. (...)

§ 2º. *Nos desmembramentos de glebas ou lotes localizados em vias públicas oficializadas, o interessado deverá executar as obras necessárias às suas expensas. (NR).*



Câmara Municipal de Poços de Caldas

Estado de Minas Gerais

LEI COMPLEMENTAR N. 105

11

§ 3º. Os lotes resultantes do desmembramento deverão ter as dimensões mínimas estabelecidas para a macrozona onde se localizam, conforme a legislação pertinente, e no estudo de isodeclividade de acordo com o Anexo VI (Estudo de Isodeclividade), adotando-se sempre a condição mais restritiva. (NR)

§ 4º. (...)

Art. 80. Nos desmembramentos localizados às margens de rodovias federais, estaduais ou vias estruturais municipais será obrigatória a execução de via paralela de categoria local, às expensas do interessado, devidamente aprovada nos órgãos competentes. (NR)

§ 1º. A largura da via paralela é a definida na Lei Complementar n. 92/2007 que dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo do Município de Poços de Caldas. (NR)

§ 2º. Os desmembramentos que envolvam glebas ou lotes com áreas a parcelar iguais ou superiores a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) deverão atender ao disposto no Capítulo IV desta lei. (AC)

Art. 84. O remanejamento de divisas, em que as áreas dos lotes resultantes atendam ao mínimo estabelecido para o macrozoneamento, será aprovado desde que não ocorra redução das testadas, exceto se estas atenderem ao estabelecido para a macrozona. (NR).

Parágrafo único. A providência a que se refere o caput deste artigo dependerá de requerimento do interessado, devidamente acompanhado dos títulos de propriedade para fins de alteração no cadastro imobiliário. (AC)

Art. 86. A área mínima do lote deverá atender às diretrizes do Anexo VI desta lei. (NR)

Art. 88. Loteamento fechado é caracterizado pelo uso predominantemente residencial unifamiliar horizontal, pela adoção de acessos privativos e de muros delimitadores, ou outro sistema de vedação admitido pela autoridade municipal, que se separem da malha viária urbana, sendo-lhe permitido controlar a entrada de pessoas a critério da administração. (NR)

§ 1º. (...)

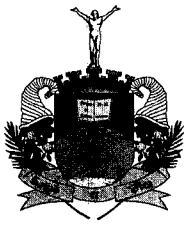
§ 2º. (...)

Art. 93. Os proprietários dos lotes localizados em loteamento fechado deverão constituir uma Associação dos Proprietários, com personalidade jurídica própria, para atender às disposições desta lei. (NR)

Parágrafo único. A Associação dos Proprietários afixará em lugar visível, nos acessos ao loteamento fechado, placas com dizeres da denominação do loteamento, número e data do decreto que regulamentou a permissão de uso e razão social da Associação, com o número do CNPJ e Inscrição Municipal. (AC)

Art. 99. (...)

I- número máximo de lotes de 250 (duzentos e cinquenta) unidades; (NR)



Câmara Municipal de Poços de Caldas

Estado de Minas Gerais

LEI COMPLEMENTAR N. 105

12

- II- *área mínima dos lotes de acordo com a macrozona que se localizar, não sendo admitido lotes com área inferior a 300 m² (trezentos metros quadrados); (NR)*
- III- *testada mínima dos lotes em meio de quadra de 12m (doze metros); (NR)*
- IV- *testadas mínimas dos lotes de esquina de 15 m (quinze metros); (NR)*
- V- *profundidade mínima dos lotes de 25 m (vinte e cinco metros); (NR)*
- VI- *coeficiente de aproveitamento máximo: 1,2 (um vírgula dois); (NR)*
- VII- *taxa de ocupação máxima: 50% (cinquenta por cento); (NR)*
- VIII- *taxa de permeabilidade mínima: 30% (trinta por cento); (NR)*
- IX- *altura máxima da edificação: 9 m (nove metros); (NR)*
- X- *área máxima destinada aos lotes será de 65% (sessenta e cinco por cento) da área total do loteamento; (AC)*
- XI- *da área total do loteamento, aquelas que não estiverem incluídas no percentual de lotes, áreas para equipamentos urbanos e comunitários, sistema viário e área verde deverão ter uso comum, que será definido pela Associação dos Proprietários através dos estatutos, do regimento interno ou de qualquer outro conjunto de normas que contenha o modo de administração e construção;(AC)*
- XII- *nos lotes somente será permitida uma unidade residencial por lote sendo admitida a construção de edificações para lazer, serviço e segurança que servirão de suporte a edificação principal. (AC)*

Art. 101. Nas vias de circulação internas ao loteamento poderão ser dispensadas a execução dos meios-fios e sarjetas, desde que o sistema de drenagem a ser adotado e aprovado garanta o perfeito escoamento das águas pluviais e, ainda, sejam garantidas condições de acessibilidade. (NR)

Art. 103. A área mínima do lote industrial urbano deverá ser de 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados), com testada não inferior a 20,00 m (vinte metros). (NR)

Art. 106. (...)

- I- *a área máxima a ser destinada aos lotes será de 65% (sessenta e cinco por cento) do total da área a ser loteada; (NR)*
- II- *número máximo de 200 (duzentos) lotes; (NR)*
- III- *(...)*
- IV- *deverão ser destinados 15% (quinze por cento), no mínimo, do total do loteamento como área para o sistema viário, e caso venha ocupar área inferior, a diferença deverá ser acrescida à área verde ou para equipamentos urbanos, a critério da Prefeitura Municipal. (NR)*



Câmara Municipal de Poços de Caldas

Estado de Minas Gerais

LEI COMPLEMENTAR N. 105

13

Art. 112. (...)

- I- os lotes terão área mínima de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10,00 m (dez metros); (NR)
- II- (...)

Art. 114. *Loteamentos de Chácaras de Recreio são modalidades de parcelamentos do solo, de natureza urbana, destinados para fins de lazer, onde serão admitidos somente o uso habitacional unifamiliar e cuja implantação se dará em áreas internas ao Perímetro Urbano. (NR)*

Art. 116. (...)

- I- 10% (dez por cento) para o sistema viário, e caso venha ocupar área inferior, a diferença deverá ser acrescida à área verde ou para equipamentos comunitários, a critério da Prefeitura Municipal; (NR)
- II- 25% (vinte e cinco por cento) para as áreas verdes;
- III- 2,5% (dois vírgula cinco por cento) para as áreas de equipamentos comunitários. (NR)

Art. 117. (...)

Parágrafo único. A via coletora exigida no caput poderá ser dispensada nos casos em que sua implantação for considerada tecnicamente inviável, mediante apresentação de justificativa circunstanciada pelo requerente e parecer favorável da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente. (AC)

Art. 118. (...)

- I- lotes com área mínima de 2.000,00m² (dois mil metros quadrados); (NR)
- II- testada mínima de 20,00m (vinte metros); (NR)
- III- (...)
- IV- poderão ser admitidas quadras com comprimento máximo de 500,00m (quinhentos metros); (NR)
- V- número máximo de lotes será de 200 (duzentas) unidades; (NR)
- VI- manutenção interna será de acordo com o previsto no artigo 92 desta lei, no que couber; (AC)
- VII- a relação entre profundidade e testada dos lotes não poderá exceder ao previsto no artigo 53 desta lei. (AC)

Art. 120. *O loteador executará ao seu próprio custo as obras de infraestrutura previstas no art. 30, nos incisos I, II, III, VI, VIII, IX, X e XI, nos §§ 1º, 2º, 3º e 4º desta lei, e ainda: (NR)*



Câmara Municipal de Poços de Caldas

Estado de Minas Gerais

LEI COMPLEMENTAR N. 105

14

- I- *deverá ser executado sistema de drenagem que garanta o perfeito escoamento das águas pluviais e sua destinação para locais convenientes, devendo ser canalizados os trechos que atravessarem as vias, mediante aprovação da Secretaria Municipal de Projetos e Obras Públicas; (NR)*
- II- (...)
- III- *as caixas das vias deverão ser cascalhadas ou pedregulhadas de acordo com padrões definidos pela Secretaria Municipal de Projetos e Obras Públicas; (NR)*
- IV- *nas vias de circulação internas ao loteamento poderá ser dispensada a execução dos meios-fios e sarjetas, desde que o sistema de drenagem a ser adotado e aprovado garanta o perfeito escoamento das águas pluviais e permita condições de acessibilidade. (NR)*

Art. 121. Quando a garantia das obras de infraestrutura for feita através de caução em lotes, estes serão liberados após a conclusão de cada etapa, de acordo com o artigo 32 desta lei, no que couber. (NR)

Art. 125. A realização de parcelamento sem a aprovação ou em desacordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal, e sem a expedição do alvará de execução, enseja a notificação ao infrator para paralisar imediatamente as obras, ficando ainda obrigado a cumprir os dispositivos administrativos previstos nesta lei. (NR)

§ 1º. Em caso de descumprimento de quaisquer das obrigações previstas no caput, fica o notificado sujeito, sucessivamente, a: (NR)

- I- *pagamento de multa; (NR)*
- II- (...)
- III- *multa diária em caso de descumprimento da interdição. (NR)*

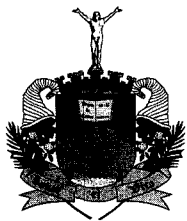
§ 2º. O procedimento administrativo e os valores das multas serão regulamentados por Decreto Executivo.(AC)

Art. 127. A não conclusão da totalidade das obras de infraestrutura dentro do prazo de validade fixado no alvará de execução, ou mediante a sua prorrogação devidamente solicitada e aprovada pelo órgão competente, sujeita o proprietário do parcelamento a multa por mês, ou fração de atraso, na forma do regulamento. (NR)

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal não aprovará novo empreendimento do mesmo proprietário, até que este regularize as pendências de que trata o caput deste artigo. (AC)

Art. 128. Quando for determinada a perda do caráter de loteamento fechado, provocada pelo descumprimento de obrigações legais, a Associação dos Proprietários será notificada, ficando sujeita à multa, nos termos do regulamento. (NR)

Art. 129. Os loteamentos já existentes que forem fechados de forma irregular, terão prazo máximo de 30 (trinta) dias para o retorno à situação original.



Câmara Municipal de Poços de Caldas

Estado de Minas Gerais

LEI COMPLEMENTAR N. 105

15

Parágrafo único. Esgotado o prazo a que se refere o caput, estarão sujeitos a multa por dia de permanência em situação irregular, sem prejuízo da retirada dos obstáculos, pelo Município. (AC)

Art. 132. Fica o loteador obrigado a fazer constar no contrato padrão e nas respectivas escrituras definitivas as exigências da legislação federal, e as da Prefeitura Municipal, em relação às obras de infraestrutura, que deverão ser executadas no loteamento, bem como atender ao macrozoneamento estabelecido no Anexo II da Lei Complementar 92/2007, que estabelece os parâmetros urbanísticos de ocupação e parcelamento do solo. (NR)

Art. 134. O órgão da Prefeitura Municipal responsável pela tramitação e aprovação dos projetos e acompanhamento da execução das obras de parcelamento do solo será a Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente. (NR)

Art. 135. Fazem parte integrante desta Lei: (NR)

- I- aprovação do projeto de loteamento (Anexo I);*
- II- requerimento (Anexo II);*
- III- modelo de placa informativa (Anexo III);*
- IV- raios mínimos para confluência de testadas dos lotes e cruzamentos das vias públicas (Anexo IV);*
- V- características geométricas das vias de circulação (Anexo V);*
- VI- estudo de isodeclividade (Anexo VI);*
- VII- planilha descritiva de lotes e áreas (Anexo VII);*
- VIII- planilha de custos das obras de infraestrutura (Anexo VIII);*
- IX- cronograma físico das obras de infraestrutura (Anexo IX);*
- X- modelo dos marcos de alinhamento e nivelamento (Anexo X);*
- XI- glossário (Anexo XI).*

Art. 2º. A Lei Complementar n. 18, de 31 de agosto de 2000, passa a vigorar acrescida dos artigos 134-A, 134-B e 134-C com as seguintes redações:

Art. 134-A. As construções de uso comum dos loteamentos fechados, industriais e chácaras de recreio como, guaritas, sedes sociais, sanitários, vestiários, piscinas, dentre outras, deverão ter seus projetos aprovados pela Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, através do setor competente, devendo ser assinados pelo loteador ou, conforme o caso, pela Associação dos Proprietários, e somente poderão ser edificados após autorização da Prefeitura. (AC)



Câmara Municipal de Poços de Caldas

Estado de Minas Gerais

LEI COMPLEMENTAR N. 105

16

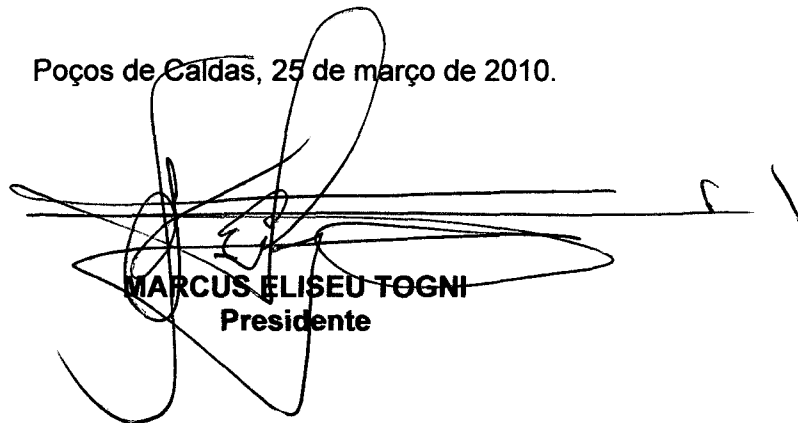
134-B. A regularização de loteamentos inseridos em ZEIS-1- Zona de Especial Interesse Social 1 será objeto de critérios especiais, a serem estabelecidos caso a caso, por leis específicas. (AC)

Art. 134-C Na ocorrência de embargos a loteamentos, a Prefeitura Municipal, através do órgão competente, fará publicar no Diário Oficial do Município, as razões dos respectivos embargos. (AC)

Parágrafo único. Competirá, ainda, à Prefeitura, instalar à entrada da respectiva área, placa informativa de que esta foi embargada e que está vedada a comercialização de lotes, incidindo os proprietários infratores, às penalidades previstas em lei. (AC)

Art. 3º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Poços de Caldas, 25 de março de 2010.



MARCUS ELISEU TOGNI
Presidente

Processado n. 34/2009

Publicada no Jornal de Poços em 09/12/2009

Veto Parcial ao inciso IV do art. 61 e seus § 5º acatado através do Decreto Legislativo n. 685, publicado no Jornal de Poços em 23/03/2010.

Veto Parcial ao Art. 42-A e seus parágrafos e sobre os §§ 6º e 7º do Art. 61 rejeitado através do Decreto Legislativo n. 686, publicado no Jornal de Poços em 23/03/2010.

Publicada novamente por razões de Veto em 26/03/2010