



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

LEI MUNICIPAL N.º 346 de 14 de setembro de 2017

"DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO NO MUNICÍPIO DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

A Câmara Municipal de Espírito Santo do Dourado Estado de Minas Gerais, por intermédio de seus representantes eleitos, aprova e eu Adalberto Luís Leal, Prefeito Municipal, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal, inciso IV do artigo 47, com fundamento nas disposições do artigo 37 da Constituição Federal e na Lei n. 6.766/79, sanciona e promulga a seguinte Lei:

TÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º A expansão territorial da ocupação urbana, em Espírito Santo do Dourado, será feita por meio de parcelamentos do solo e de condomínios imobiliários, e será regida por esta Lei, pela Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, pela Lei Federal n. 9.785, de 29 de janeiro de 1999 e pelo Código de Postura Municipal.

§ 1º As normas desta Lei visam garantir um bom padrão de qualidade ambiental e urbana às novas áreas ocupadas e a sustentabilidade do município de Espírito Santo do Dourado.

§ 2º O parcelamento do solo para fins urbanos será feito nas modalidades de loteamento ou desmembramento.

Art. 2º Qualquer modalidade de parcelamento do solo ou condomínio imobiliário se submeterá à aprovação prévia da Prefeitura Municipal de Espírito Santo do Dourado.

§ 1º O parcelamento do solo ou condomínio imobiliário somente serão admitidos e aprovados se, de acordo com o Código de Postura Municipal:

- subordinarem-se às necessidades locais, quanto à destinação e utilização das áreas, de modo a permitir o desenvolvimento sustentável, conforme as diretrizes do Postura Municipal;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

- forem tecnicamente suportáveis pela infraestrutura já instalada, ou quando o empreendedor se dispuser a ampliá-las às suas custas de modo a compatibilizá-las com a demanda provocada pelo empreendimento proposto.

Art. 3º O parcelamento do solo para fins urbanos somente será permitido nas zonas urbanas estabelecidas pela Lei do Perímetro Urbano de Espírito Santo do Dourado.

§ 1º Será considerado como uso urbano o parcelamento ou desmembramento para fins de chaceamento de sítios e/ou de recreio, submetendo-se às legislações urbanas e tributárias municipais.

§ 2º A modificação do uso de propriedade rural para fins urbanos fica condicionada à autorização do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, mediante anuência prévia da Prefeitura Municipal de Espírito Santo do Dourado, e quando ocorrer, será implantado na forma das indicações do Anexo II.

Art. 4º O controle ambiental dos parcelamentos será regido pelas Deliberações Normativas do COPAM, além das normas municipais específicas.

TÍTULO II - DOS EMPREENDIMENTOS

CAPÍTULO I - DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

SEÇÃO I - Das Condicionantes

Art. 5º Não será permitido o parcelamento de áreas:

- necessárias à preservação ambiental, à defesa do interesse cultural e/ou paisagístico ou onde as normas pertinentes proibirem este tipo de empreendimento;

- sem condições de acesso por via do sistema viário oficial e/ou de atendimento por infraestrutura sanitária adequada; salvo se o empreendedor se dispuser a



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS

Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)

3454-1000

CNPJ 18.675.900/0001-02

executar às suas custas as vias necessárias e a infraestrutura, com anuência da Prefeitura Municipal de Espírito Santo do Dourado;

- cujas condições geológicas não aconselhem a edificação;

- em área sujeita a deslizamento de encosta, abatimento do terreno, processo de erosão linear ou outra situação de risco, antes de tomadas as providências para garantir sua estabilidade;

- que apresentem problemas de erosão em sulcos e voçorocas, até sua estabilização e recuperação;

- que tenham sido aterradas com material nocivo à saúde pública;

- que apresentem condições sanitárias inadequadas devido à poluição, até a correção do problema;

- alagadiças, inundáveis ou contíguas a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, sem a prévia manifestação das autoridades competentes;

- em sub-bacias hidrográficas enquadradas na classe especial e classe I, de acordo com o que estabelece o art. 1º e o inciso VI do art. 4º da Lei Estadual nº 10.793, de 02 de julho de 1992.

§ 1º Ao longo das águas correntes e dormentes serão reservadas faixas de proteção permanente, com as larguras mínimas estabelecidas pelo Código Florestal Federal e pelo Decreto Estadual n. 43.710, de 08 de janeiro de 2004, que regulamenta a Lei Estadual n. 14.309, de 19 de junho de 2002, que dispõe sobre as políticas florestais e de proteção à biodiversidade no Estado de Minas Gerais.

§ 2º Em áreas com declividade acima de 30% e nas áreas sujeitas a risco, será exigida a elaboração de estudos geotécnicos, com a participação de geólogo com formação especializada, emitido por Responsável Técnico, devidamente



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

acompanhado da referente Anotação de Responsabilidade Técnica - ART; de modo a garantir sua estabilidade.

SEÇÃO II - Dos Requisitos Urbanísticos do Loteamento

Art. 6º Para efeito de parcelamento do solo urbano, sob quaisquer de suas formas, ficam adotadas as seguintes definições:

I - GLEBA: é a área de terra que não foi objeto de loteamento ou desmembramento;

II - LOTEAMENTO: é a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

III - DESMEMBRAMENTO: é a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente e equipamentos urbanos, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação das já existentes;

IV - QUADRA: é a área formada pelo agrupamento de lotes resultantes de regular parcelamento, circundada por vias de circulação ou logradouros públicos;

V - LOTE: Lote edificável para fins urbanos é uma porção de terra com localização e configuração delimitada, com pelo menos uma divisa lindeira à via pública de circulação de veículos e que preencha os requisitos seguintes:

I - Resulte de processo regular de parcelamento para fins urbanos ou de regularização urbanística;

II - Possua infraestrutura básica.

VI - VIA DE CIRCULAÇÃO: é o espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres, sendo que:

a) via oficial (municipais) de circulação de veículos ou pedestre é aquela aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura, desde que com largura igual ou superior a 10,00m (dez metros) de leito carroçável e As vias Locais, com denominação ou não, deverão ter, igual ou superior a 8,00m (oito metros) do leito carroçável;

b) via particular de circulação de veículos ou



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

pedestre é aquela de propriedade privada, mesmo quando aberta ao uso público;

VII - ACESSO: é a interligação para veículos ou pedestre entre:

- a) logradouro público e propriedade privada;
- b) propriedade privada e áreas de uso comum em condomínios;
- c) logradouro público e espaços de uso comum em condomínios;

VIII - EQUIPAMENTOS URBANOS: são as instalações de infraestrutura urbana, tais como: equipamentos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, transportes, vias de circulação pavimentadas ou não e outros de interesse público;

IX - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS: são as instalações públicas destinadas à educação, cultura, saúde, lazer e similares;

X - ÁREAS INSTITUCIONAIS: são as áreas destinadas à instalação dos equipamentos comunitários;

XI - ÁREAS PÚBLICAS: são as áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos comunitários e urbanos e a espaços livres de uso público, que passam para o domínio do Município com o registro de plano no Cartório de Registro de Imóveis competente;

XII - DESDOBRO: a divisão de gleba ou lote edificável para fins urbanos em 2 (duas) partes, desde que sejam servidos de infraestrutura básica, conforme o disposto no inciso VIII deste artigo, e resulte:

I - em lotes com áreas de no mínimo 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5,00m (cinco metros), quando situados em áreas de interesse social, admitindo-se, após retificação, áreas ou testada resultantes inferiores quando o lote original apresentar área diminuída em decorrência de alteração na via pública ou de invasão por vizinhos;

II - em lotes com áreas de no mínimo 160,00m² (cento e sessenta metros quadrados) e frente mínima de 8,00m (oito metros), para loteamentos particulares;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS

Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)

3454-1000

CNPJ 18.675.900/0001-02

III - em lotes ou glebas com frente e área mínimas definidas pela legislação municipal de uso e ocupação do solo, quando situados em áreas localizadas na Macrozona Urbana e Macrozona de Expansão Urbana, desde que não provenha de imóvel que já tenha sido objeto de parcelamento do solo na modalidade de loteamento.

XIII - FRACIONAMENTO: Fracionamento é a divisão de 3 (três) a 6 (seis) partes de:

I - Gleba com área máxima de 120.000m² (cento e vinte mil metros quadrados), que não tenha sido objeto de parcelamento de solo, descontadas as áreas de preservação, servida de infraestrutura básica, conforme o disposto no VIII deste artigo;

II - Lote em Zona Especial de Interesse Social (Z.E.I.S.), servida de infraestrutura básica, conforme o disposto no VIII deste artigo, e que atenda ao tamanho do lote mínimo definido na legislação.

XIV - UNIFICAÇÃO: é a soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas glebas ou lotes;

XV - REMEMBRAMENTO: é a soma ou subdivisão das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, retornando à forma original;

XVI - FRENTE DO LOTE: é a sua divisa lindeira à via de circulação;

XVII - FUNDO DO LOTE: é a divisa oposta à frente, ou, no caso de lotes de esquina, o encontro de suas divisas laterais;

XVIII - PROFUNDIDADE DE LOTE: é a distância medida entre o alinhamento do lote e uma paralela a este, que passa pelo ponto mais extremo do lote em relação ao alinhamento.

§1º- Os lotes atenderão aos seguintes requisitos urbanísticos:

I. Área mínima de:

a) 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) em parcelamentos de interesse social, assim reconhecidos pela Prefeitura Municipal, ou de sua iniciativa e



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

responsabilidade, atendidas as exigências complementares do artigo 8 da presente Lei;

b) 160m² (cento e sessenta metros quadrados) nas demais Zonas Urbanas inclusive nas Zonas Urbanas Especiais;

II. divisa frontal lindeira a via pública, excetuando-se a via de pedestres;

III. não pertencerão a mais de um loteamento.

§2º - Os Parcelamentos irregulares do solo, para fins urbanos, existentes no Município de Espírito Santo do Dourado, até a data da publicação da presente lei, de acordo com o Código de Obras e Postura Municipal, poderão ser objeto de regularização fundiária sustentável de interesse social ou específico a ser regulada por lei específica que estabelecerá os critérios de regularização e os requisitos urbanísticos dos lotes edificados à revelia da legislação de parcelamento do solo, objetivando a manutenção e o restabelecimento da ordem urbanística, a qualidade de vida e a consolidação do direito fundamental social à habitação digna.

Art. 7º As quadras terão extensão máxima de 200m (duzentos metros), sendo que nas esquinas, os alinhamentos horizontais das linhas de meio-fio deverão ser concordados por arcos de círculo com os seguintes raios mínimos:

I - para vias locais 8,00 m (oito metros);

II - para vias Municipais 10,00m (dez metros).

Art. 8º As áreas públicas dos loteamentos atenderão aos seguintes requisitos urbanísticos:

I. 35% (trinta e cinco por cento), no mínimo, da área total loteada, serão destinados ao domínio público, para equipamentos públicos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, incluindo o sistema viário;

II. A localização das áreas destinadas ao domínio público será determinada pelo órgão municipal competente, com fundamento em critérios locais



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS

Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)

3454-1000

CNPJ 18.675.900/0001-02

justificados por interesses urbano-ambientais, além daqueles definidos neste artigo;

III. As áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários apresentarão frente mínima de 12m (doze metros);

IV. As áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos e comunitários não serão cortadas por cursos d'água, valas, linhas de transmissão, alta tensão ou outros empecilhos ao uso e ocupação;

V. Os espaços livres de uso público e as áreas de preservação permanente serão separados dos lotes por via de pedestre com largura mínima de 3m (três metros);

VI. As vias públicas de circulação se articularão com as vias adjacentes, existentes ou projetadas e aprovadas, formando um sistema hierarquizado de Circulação;

VII. Caso as vias existentes tenham dimensões menores que a exigida, a articulação será feita por meio de rotatória ou praça ou trecho de transição.

§ 1º As áreas destinadas a equipamentos públicos urbanos e comunitários, as destinadas a espaços livres de uso público e as destinadas à circulação de veículos e pedestres constarão do projeto de loteamento e do memorial descritivo e serão transferidas ao domínio público no ato de registro do parcelamento;

§ 2º Não serão aceitos no cálculo do percentual de áreas públicas as áreas não parceláveis e não edificáveis previstas nos artigos 5º da presente Lei.

§ 3º Nos casos previstos pela legislação ambiental estadual e federal vigentes, serão aceitas no cálculo do percentual de espaços livres de uso público, até 50% das áreas de preservação permanente - APP, caso haja justificado interesse público de ordem ambiental, sendo contados para efeito de cálculo, apenas 75% (setenta e cinco por cento) de sua área.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS

Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)

3454-1000

CNPJ 18.675.900/0001-02

§ 4º Não serão computadas como áreas livres de uso público as nesgas de terras, cantos de quadras com área inferior a 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e os canteiros centrais ao longo de vias ou dentro das rotatórias de tráfego.

Art. 9º. Ao longo das faixas de domínio das rodovias e dutos, inclusive faixas de domínio de linhas de transmissão de energia elétrica, é obrigatória a reserva de faixas não edificáveis de 15m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

§ 1º Ao longo de cursos d'água canalizados serão previstas faixas não edificáveis de 15m (quinze metros), medidas a partir das faces externas do canal ou galeria.

§ 2º Será permitida a instalação de via marginal nas faixas não edificáveis mencionadas no caput e parágrafo 1º do presente artigo, de forma a garantir a segurança da população e a manutenção da infraestrutura, de acordo com as normas técnicas pertinentes.

§ 3º Nas rodovias, caso não seja possível implantar a via marginal mencionada no caput do presente artigo, a faixa não edificável de 15m (quinze metros) ao longo da faixa de domínio da rodovia será arborizada.

§ 4º O parcelamento do solo para fins urbanos somente será permitido na Zona Urbana (ZU), na Zona de Expansão Urbana (ZEU) e nas Zonas Urbanas Específica (ZUE), quando criadas, estabelecidas por leis municipais específicas.

CAPÍTULO II - DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

SEÇÃO III - Dos Empreendimentos de Interesse Social

Art. 10. Nos parcelamentos de interesse social, assim reconhecidos pela Prefeitura, ou de sua iniciativa e responsabilidade, serão admitidos os seguintes parâmetros:

I - lote mínimo de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), com frente mínima de 5m (cinco metros), desde que a declividade natural do terreno seja igual ou



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

inferior a 18% (dezoito por cento) e as condições geológicas apresentadas garantam a estabilidade das edificações;

§ 1º Para efeito desta Lei, consideram-se de interesse social os parcelamentos destinados à população carente, cuja renda familiar não exceda o limite estabelecido pelo Programa Municipal de Habitação Popular.

§ 2º O percentual de áreas destinadas a uso público previsto no inciso I do artigo 8º será reduzido apenas nos casos de regularização urbanística prévios à regularização fundiária, desde que nas proximidades do imóvel já existam equipamentos públicos aptos a atender à demanda.

Art. 11 A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, nos termos da Lei Federal n.º 11.977, de 7 de julho de 2009, a qual norteará as ações regularizatórias no âmbito do Município de Espírito Santo do Dourado, que poderão ser de interesse social e de interesse específico.

§ 1º. A regularização fundiária de interesse social é aquela aplicável a assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, observando-se os preceitos do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) e aprovada por decreto do Poder Executivo Municipal.

§ 2º. A regularização fundiária de interesse específico é aquela aplicável a assentamentos irregulares não enquadrados como de interesse social e será regulamentada por decreto do Poder Executivo Municipal.

Art. 12. Os projetos de regularização serão analisados pelo Poder Público, o qual exigirá do interessado as correções que se fizerem necessárias à sua aprovação.

§ 1º. Caso a análise conclua pela impossibilidade de aprovação, ou quando o interessado não atender às exigências feitas, o Poder Público indeferirá o pedido e notificará o interessado para que sejam tomadas as



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

providências que se fizerem necessárias ao restabelecimento da situação inicial do imóvel.

§ 2º. Na hipótese prevista no § 1º deste artigo, caso o interessado não providencie o restabelecimento da situação inicial do imóvel no prazo determinado, a Prefeitura notificará o Ministério Público e promoverá as providências que se fizerem necessárias, inclusive para a demolição de edificações e/ou benfeitorias existentes.

§ 3º. Havendo possibilidade de regularização, a Prefeitura expedirá certidão com a relação de todos os projetos complementares que deverão ser providenciados pelo interessado, acompanhados de todos os documentos pertinentes.

Art. 13. Para a regularização urbanística, o Poder Público poderá firmar parcerias com proprietário(s) ou associação de proprietários, a fim de viabilizar a implantação da infraestrutura, de acordo com o inciso VIII do artigo 6º desta lei, nos loteamentos implantados antes da vigência desta lei.

§ 1º. A parceria prevista no *caput* deste artigo poderá ocorrer através do fornecimento, pelo Poder Público, dos projetos, máquinas e mão-de-obra, e, pelo(s) proprietário(s) ou associação de proprietários, de materiais para as obras faltantes e combustível para os equipamentos.

§ 2º. Caberá ao Conselho de Habitação criar as regras para priorização das parcerias, bem como incentivá-las.

Art. 14. Fica o Poder Público autorizado a firmar convênios com outros órgãos federais, estaduais e municipais ou com entidades privadas, visando à obtenção de auxílio nas questões relativas à regularização de parcelamentos do solo no Município de Espírito Santo do Dourado.

Art. 15. O Poder Público, a partir do momento em que tomar ciência, através de seus órgãos, de irregularidade ou clandestinidade de parcelamento, deverá, sem prejuízo da adoção de outras medidas administrativas ou judiciais:

I - Embargar as obras Administrativo ou Judicialmente por meio Decreto ou Medida Judicial Cabível, oficiar o Ministério Público e Cartório de Registro de Imóveis da Jurisdição competente e ainda notificar o infrator para restabelecer a área a sua situação anterior ou providenciar as medidas cabíveis para devida regularização;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

II - Apreender as máquinas e equipamentos quando constatado o descumprimento ao embargo.

§ 1º. Não sendo encontrado o infrator ou estando este em lugar incerto e não sabido, o Poder Público o notificará pela Imprensa Oficial do Município.

§ 2º. Não identificando o infrator, o órgão responsável publicará "Notificação de Clandestinidade" mediante edital publicado na Imprensa Oficial do Município, no qual constará: informações, mapa do local, alerta sobre a irregularidade da ocupação e das edificações, caso existentes, e eventuais implicações na comercialização dos lotes na esfera administrativa, civil e penal.

§ 3º. O infrator arcará com as despesas decorrentes da apreensão das máquinas e equipamentos a que se refere o inciso II deste artigo, assim como com o valor diário da sua estada, fixado em R\$ 300,00 (trezentos reais).

SEÇÃO IV - Dos parcelamentos destinados exclusivamente ao uso Industrial

Art.16. Nos parcelamentos destinados exclusivamente ao uso industrial, com lotes iguais ou superiores a 3.000m² (três mil metros quadrados), aplicam-se os seguintes requisitos:

I - 5% (cinco por cento) da área total da gleba, no mínimo, serão destinados aos equipamentos urbanos e comunitários e a espaços livres de uso público;

II - implantação de área verde arborizada com, no mínimo, 20m (vinte metros) de largura, que será aceita no cálculo do percentual de áreas públicas, destinada à separação das áreas vizinhas reservadas ao uso residencial ou misto.

SEÇÃO V - Dos condomínios imobiliários



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

Art. 17. A instalação de condomínio imobiliário destina-se a abrigar edificações residenciais autônomas assentadas em um terreno sob regime de copropriedade.

§ 1º As relações entre os condôminos do condomínio imobiliário regular-se-ão pelas disposições da Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, e pelo Código Civil Brasileiro: Lei Federal nº 10.406, de 10.01.2002 em seu capítulo VI - Seção I "Do Condomínio voluntário" artigo 1.314 ao artigo 1.323.

§ 2º Somente será permitida a instalação de condomínios imobiliários em glebas acessíveis por meio de via pública, salvo se o empreendedor se dispuser a executar, às suas custas, a via de interligação entre a via pública e o empreendimento.

§ 3º Não será permitida a instalação de condomínios imobiliários em áreas com as características descritas no artigo 5º desta Lei.

Art. 18. Os condomínios imobiliários não poderão:

I - ter área superior a 2.0ha (dois hectares), caso sejam instalados na Zona Urbana;

II - ter área superior a 4.0ha (quatro hectares), caso sejam instalados na Zona Rural;

III - impedir a continuidade do sistema viário existente ou projetado;

IV - impedir o acesso público a bens de domínio da União, Estado ou Município.

§ 1º A instalação de condomínios imobiliários na Zona Urbana deverá obedecer, além daquelas estabelecidas nesta lei, às condições estabelecidas no Código de Obras e Postura do Município de Espírito Santo do Dourado.

§ 2º Os condomínios imobiliários obedecerão às seguintes diretrizes:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

- na Zona Rural, admitir apenas o uso habitacional e de lazer;
- na Zona Urbana, obedecer aos parâmetros de conformidade de uso e ocupação do solo e aos parâmetros urbanísticos;
- atender à taxa de ocupação máxima de 60% (sessenta por cento);
- atender à taxa de permeabilidade mínima de 20% (vinte por cento);
- apresentar, no mínimo, uma vaga de estacionamento de veículos por 50m² (cinquenta metros quadrados) de área residencial construída;
- prever o sistema de circulação de pedestres separado do sistema de circulação de veículos;
- dispor de guarita de, pelo menos, 6m² (seis metros quadrados), equipada com sanitário, na entrada do condomínio imobiliário;
- dispor de medidas de prevenção e combate a incêndios de acordo com projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros;
- dispor de sistema de drenagem pluvial, conforme ANEXO I da presente Lei;
- dispor de sistema de abastecimento de água potável, conforme ANEXO I da presente Lei;
- na Zona Rural, dispor de sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário, conforme ANEXO I da presente Lei;
- na Zona Urbana, dispor de sistema de coleta de esgoto sanitário;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

- dispor de sistema de coleta e disposição final de resíduos sólidos;
- reservar e equipar um espaço de lazer comum para os condôminos;
- dispor de convenção de condomínio registrada no Cartório de Registros da Comarca.

Art. 19. Compete exclusivamente aos condomínios imobiliários:

- I - a coleta de lixo em sua área interna;
- II - as obras de manutenção e melhorias da sua infraestrutura.

SEÇÃO VI - Do Desmembramento, Do Desdobro, Fracionamento E Anexação

Art.20. Aplicam-se ao desmembramento as condicionantes expressas nos artigos 5º, 6º, 8º e 9º, excetuados os incisos VIII e IX do artigo 8º.

Art.21. Os desmembramentos situados em glebas não loteadas estão sujeitos à transferência para o Município de 15% (quinze por cento) da área desmembrada, destinada exclusivamente para equipamentos públicos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público.

§ 1º A transferência não se aplica a uma gleba única com área inferior ou igual a 5.000m² (cinco mil metros quadrados).

Art.22. No caso de desdobro, remanejamento, fracionamento e/ou anexação de lotes para fins urbanos e alienação, o interessado requererá à Prefeitura a aprovação, apresentando:

- I - requerimento com assinatura do proprietário e responsável técnico;
- II - certidão de propriedade atualizada, com negativa de ônus e alienações;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

- III** - certidão negativa de tributos municipais;
- IV** - projeto, em 3 (três) vias, devidamente assinadas por profissional habilitado, contendo:
- a)** localização do terreno;
 - b)** os lotes resultantes, com as respectivas dimensões e numeração;
 - c)** delimitação de faixas não edificáveis, se houver;
 - d)** locação das edificações existentes;
 - e)** descrição perimétrica dos lotes resultantes;
 - f)** certidão de diretrizes da concessionária de serviço público de abastecimento de água e de coleta e destino final de esgotos sanitários;
 - g)** certidão da concessionária de serviço público de energia elétrica.

Art.23. Os imóveis, independentemente do zoneamento a que pertençam, poderão ser desdobrados desde que neles tenham sido aprovadas residências geminadas e uma delas, no mínimo, já conte com o respectivo "habite-se", e resultem em áreas com frente mínima de 5,00m (cinco metros) e área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

Art.24. Os projetos de desdobro, fracionamento e anexação serão aprovados pelo Poder Público, no prazo de até 30 (trinta) dias úteis, após o pagamento das taxas devidas.

Parágrafo Único. O prazo a que se refere o *caput* deste artigo não computará o lapso temporal entre a ciência do "comunique-se" e o seu atendimento.

Art.25. As áreas resultantes de alienações de parte de lote ou gleba registrada antes da Lei Federal nº 6.766/79, para fins exclusivos de anexação em imóvel contíguo que se situarem na zona central da cidade, conforme planta de zoneamento, não necessitam obedecer às previsões de área mínima e de frente mínima presentes na legislação aplicável à espécie, porém, deverão, necessariamente, ter condições de aproveitamento urbanístico para edificar, com área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5,00m (cinco metros).



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS

Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)

3454-1000

CNPJ 18.675.900/0001-02

§ 1º. Nas outras zonas de uso a anexação poderá ser feita, desde que respeitada a obrigatoriedade de área e frente mínimas.

§ 2º. Poderão também ser anexadas áreas em parcelamentos posteriores à Lei Federal nº 6.766/79, desde que as 2 (duas) partes apresentem área e frente mínimas de acordo com o zoneamento.

Art.26. Aplicam-se ao desdobro, ao fracionamento e à anexação as normas relativas ao desmembramento, no que couber.

Art.27. Após a vistoria final e término de eventuais obras de infraestrutura básica serão exigidos os respectivos termos de operação da concessionária de serviço público de água e esgoto e do serviço público de energia elétrica.

SEÇÃO VII - Do Fechamento de Loteamentos

Art.28. Um loteamento pode ser fechado, a partir do pedido da respectiva Associação de Moradores do Bairro através de concessão de uso exclusivo de bens públicos ali localizados.

§ 1º Só será fechado loteamento quando isto não acarretar prejuízo à articulação viária, ao acesso a bens públicos, à integração da cidade ou ao planejamento urbano.

§ 2º A concessão de uso exclusivo será precedida da desafetação dos bens públicos municipais ali existentes, através de lei autorizativa da Câmara Municipal.

§ 3º Caso a Associação dos Moradores descumpra qualquer das suas obrigações, estipuladas no instrumento da outorga, a concessão poderá ser revogada sem qualquer indenização.

Art.29. Num loteamento onde existam bens de propriedade estadual ou federal, será necessária a anuência prévia do Estado ou União, conforme o caso.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

§ 1º Os proprietários do loteamento fechado são responsáveis pela guarda e conservação do patrimônio público entregue ao seu uso.

§ 2º Quaisquer danos ocorridos nos bens públicos cedidos pelo poder público durante o tempo da concessão serão ressarcidos pelos beneficiários.

§ 3º A qualquer tempo, o Poder Público terá acesso ao loteamento fechado.

Art. 30. O contrato de uso exclusivo dos bens públicos estabelecerá os requisitos urbanísticos e administrativos para o fechamento do loteamento, além dos direitos e obrigações das partes, devendo esclarecer se a outorga será por tempo definido ou indeterminado:

§ 1º Nos loteamentos fechados e condomínios imobiliários será de inteira responsabilidade da associação de proprietários, inclusive e notadamente financeira, o seguinte:

I - Os serviços de manutenção:

a) das árvores, inclusive poda, quando necessário;

b) das vias públicas de circulação de pedestres e veículos, incluindo-se a limpeza das mesmas;

c) do sistema de escoamento de águas pluviais e da rede interna de água e esgotos, quando não for servido pela concessionária.

II - A coleta e remoção de lixo domiciliar, que deverá ser depositado no local em que ocorrer a coleta pública;

III - Execução dos serviços de portaria e sistemas de segurança;

IV - Outros serviços que se fizerem necessários para a manutenção dos bens públicos;

V - Garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que trabalham pelo bem estar da população;

VI - Implantação de sistema de segurança integrado com o projeto de segurança da cidade denominado se necessário;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

VII - Manutenção e conservação de iluminação pública, caso essas obrigações sejam transferidas ao Poder Público Municipal pela concessionária de energia elétrica.

§2º A omissão da associação de moradores na prestação dos serviços especificados nos incisos I a VII deste artigo, bem como o desvirtuamento da utilização das áreas públicas, ensejarão a revogação da permissão de uso, recaindo sobre a associação a obrigação de promover a retirada do muro de fechamento ou outro dispositivo eventualmente utilizado, sendo que as benfeitorias realizadas nas áreas públicas passarão a integrar o patrimônio público municipal, sem qualquer indenização.

§ 3º Qualquer modificação ou obra a ser executada em áreas de uso público internas ao loteamento fechado, concedidas para uso exclusivo dos moradores, será previamente anuída pela Prefeitura.

§ 4º Com a extinção da outorga, as benfeitorias executadas em bens públicos integrarão o patrimônio do município, sem qualquer indenização.

Art. 31. No caso de parcelamento do solo destinado a loteamento fechado, o percentual de 15% (quinze por cento) destinado a equipamentos públicos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público deverá ser localizado em área fora dos limites do loteamento, atendendo às determinações do artigo 8º da presente Lei.

**TÍTULO III - DAS DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DE PROJETO
PARA PARCELAMENTO DO SOLO, DO PROCESSO DE APROVAÇÃO E EXECUÇÃO
DOS EMPREENDIMENTOS**

CAPÍTULO III - DA TRAMITAÇÃO

**Seção VIII - Das diretrizes Para elaboração do Projeto
Executivo e do Plano de Uso e Ocupação do Solo**

Art. 32º. Antes da elaboração do projeto urbanístico de loteamento ou desmembramento, o interessado deverá solicitar diretrizes à Prefeitura, instruindo o seu requerimento, devidamente assinado, com o uso a que o loteamento se destinará e os seguintes documentos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

I - cópia da certidão de matrícula do imóvel atualizada;

II - Comprovante de pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU da gleba;

III - locação da gleba em planta da cidade ou município;

IV - locação da gleba sobre mapa UTM e Imagens por satélite;

V - croqui da gleba em planta com denominação, situação, limites, áreas e elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel e sua bacia hidrográfica;

VI - levantamento planialtimétrico e cadastral da gleba, georeferenciado em coordenadas (UTM) oficiais - SIRGAS 2000, assinado por profissional legalmente habilitado e pelo proprietário, na escala 1:500, ou 1:1000, ou 1:2000, em 3 (três) cópias normais e arquivo digital, contendo:

a) divisas da área;

b) curvas de nível de metro em metro, em relação à Referência de Nível - RN oficial;

c) localização de bosques, árvores isoladas, matas, cursos d'água, construções existentes e 'valos secos', brejos, nascentes, topo de morro e áreas com declividade igual ou superior a 45° (quarenta e cinco graus), linhas de alta tensão, servidões, dutos na gleba e em seu entorno, compreendendo, no mínimo, 100,00m (cem metros) de seu perímetro, podendo-se utilizar planta do loteamento aplicada sobre o mapa do IGC e sobre a foto aérea;

d) informação se a destinação anterior foi ou não de aterro de material nocivo à saúde pública, sendo que, em caso positivo, será necessária a apresentação de laudo dos órgãos competentes que comprove que a área foi saneada e não apresenta riscos;

e) indicação das vias e loteamentos confrontantes com o imóvel, com suas respectivas denominações e vias projetadas conforme lei;

§ 1°. O requerimento será indeferido caso a autoridade competente verifique localizar-se o terreno em área onde o parcelamento para fins urbanos é proibido, nos termos do artigo 5° desta lei.

§ 2°. Caso haja ação de retificação judicial pendente de julgamento da área a que se refere o parcelamento, o requerente deverá juntar cópia da petição inicial e certidão de objeto e pé atualizada.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

§ 3º. Após o recolhimento das taxas devidas, o pedido de diretrizes para o projeto de parcelamento será analisado e expedido pelo órgão competente da Prefeitura do Município de Espírito Santo do Dourado, no prazo de até 60 (sessenta) dias úteis, desconsiderado o lapso temporal entre a ciência do "comunique-se" e o seu atendimento, e após o pagamento das taxas devidas.

Art.33. A expedição das diretrizes deverá ter a anuência do Chefe do Executivo, observando-se os princípios gerais da política urbana.

§ 1º. Com base nos princípios definidos no Estatuto da Cidade, deverão ser definidas, neste momento ou posteriormente, até o final da aprovação, contrapartidas decorrentes da implantação do empreendimento pretendido.

§ 2º. As contrapartidas serão definidas no ato normativo de aprovação do empreendimento.

Art.34. Atendendo ao requerimento do interessado, a Prefeitura expedirá, as seguintes diretrizes:

- I** - a dimensão do lote mínimo a ser adotado;
- II** - As ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário do Município, relacionadas com o loteamento pretendido e que deverão ser respeitadas;
- III** - O traçado básico do sistema viário principal e o alargamento, prolongamento ou modificação das vias existentes;
- IV** - A localização aproximada das áreas de equipamentos urbanos e comunitários (áreas institucionais e sistemas de lazer/áreas verdes);
- V** - As matas nativas e/ou áreas reflorestadas que deverão ser preservadas e as áreas frágeis que sofrerão restrições quanto ao parcelamento;
- VI** - Os trechos das vias onde deverão ser implantadas pavimentações para tráfego pesado, médio e leve.

§4º. Uma vez traçadas as diretrizes, as plantas e anotações serão devolvidas ao interessado, que elaborará o



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

plano urbanístico definitivo para posterior pré-aprovação pela Prefeitura Municipal.

Art. 35. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

Paragrafo Único - Se, no decorrer desse período, o projeto do loteamento ainda não estiver aprovado, e sobrevier legislação que necessariamente imponha alteração nas condições fixadas na planta do loteamento, as diretrizes serão modificadas.

Art. 36. Qualquer parcelamento do solo para fins urbanos, na forma de loteamento ou desmembramento, só poderá ser executado após a Prefeitura ter aprovado o projeto e concedido o alvará de execução das obras.

§ 1º Depois de analisados pelo(s) órgão(s) municipal(is) competente(s) da Prefeitura, o projeto urbanístico e os projetos complementares, ou o plano de uso e ocupação do solo do condomínio imobiliário e os estudos ambientais, serão devolvidos ao empreendedor com a indicação das alterações, correções ou complementações a serem implementadas.

§ 2º As exigências de complementação oriundas da análise serão comunicadas pelo(s) órgão(s) competente(s) de uma única vez ao empreendedor, ressalvadas aquelas decorrentes de fatos novos ou de omissão do empreendedor nos documentos e estudos técnicos que apresentar.

§ 3º O empreendedor terá o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias para executar alterações, correções ou prestar informações solicitadas pela Prefeitura Municipal, sob pena de caducidade do requerimento.

§ 4º A exigência de complementação de informações, documentos ou estudos interrompe a contagem do prazo de aprovação durante o período utilizado para seu atendimento pelo empreendedor.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

§ 5º A contagem do prazo de aprovação é retomada do início, após o atendimento das solicitações mencionadas no caput do presente artigo, pelo empreendedor.

Art. 37. Caso exista articulação proposta pelo empreendedor do sistema viário do empreendimento com rodovia estadual ou federal, esta será submetida à aprovação do órgão competente.

Parágrafo Único. A aprovação da articulação proposta pelo empreendedor do sistema viário do empreendimento com rodovia estadual ou federal é indispensável à aprovação do empreendimento.

Seção IX - Da Aprovação Do Projeto De Parcelamento

Art. 38. O projeto de loteamento, elaborado em conformidade com as diretrizes/pré aprovação expedidas pela Prefeitura, após obtenção da anuência do setor de análise, será apresentado no mesmo processo de diretrizes mediante o pagamento das taxas devidas, acompanhado de requerimento de aprovação final, o qual conterá a qualificação do proprietário da terra (loteador), do diretor de obras e de eventual empresa contratada (sociedade empresária ou empresário individual) pelo primeiro para a execução das obras, assim como os seguintes documentos:

I - Certidão de propriedade atualizada, com negativa de ônus e alienações;

II - Protocolo de baixa do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, se for o caso, e posterior cadastro imobiliário para fins de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU; e, para imóveis urbanos, certidão negativa de tributos municipais;

III - Anotações de Responsabilidade Técnica - ART dos projetos, execução de obras, direção técnica e fiscalização, podendo as de execução ser apresentadas posteriormente, porém, antes do início das obras;

IV - prazo para execução do loteamento, que poderá ser de até 4 (quatro) anos, conforme cronograma de obras apresentado, o qual deverá levar em consideração os dias de chuvas e outros eventos naturais previsíveis, sendo que as obras de água e esgoto deverão ser concluídas 180 (cento e oitenta) dias antes do término do prazo pactuado, incumbindo à



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

empreendedora solicitar à concessionária a operação dos sistemas respectivos já neste momento;

v - 03 (três) vias de:

a) projeto de compensação ambiental, independentemente de eventual supressão de espécies arbóreas isoladas existentes na área a ser parcelada;

b) memoriais descritivo e justificativo do projeto de urbanização;

c) projeto de pavimentação da via, com os respectivos memoriais descritivos, memórias de cálculo;

d) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação;

e) plano de drenagem conforme definido no Plano Municipal de Saneamento e ou projeto apresentado pelo loteador, devidamente aprovado pelo Município;

f) projeto de drenagem para o empreendimento com no mínimo:

1) levantamento planialtimétrico;

2) levantamento cadastral de todos os elementos de drenagem existentes e que serão afetados;

3) projetos de tubulação, caixa de passagem, bocas de lobo, guia, sarjetas, sarjetões e demais elementos que compõem a drenagem, com indicação da declividade;

4) memoriais descritivos;

5) memórias de cálculo;

6) para análise dos pedidos para ligações em tubulações de redes existentes, deverão ser apresentados projetos contendo cadastro das tubulações existentes que serão afetadas.

g) projeto do sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário aprovado pela concessionária, com os respectivos memoriais descritivos, memórias de cálculo;

h) projeto de abastecimento e distribuição de água potável, aprovado pela concessionária com os respectivos memoriais descritivos, memórias de cálculo;

i) a relação dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública existentes no raio de 3 (três) quilômetros do loteamento;

j) projeto de rebaixamento das travessias e demais providências para atendimento às normas relativas à acessibilidade;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS

Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)

3454-1000

CNPJ 18.675.900/0001-02

k) projeto da rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública, aprovado pela concessionária, com os postes localizados nas divisas dos lotes, com exceção para os de esquina e ou cortados por redes de transmissão ou distribuição.

VI - 03 (três) vias do projeto urbanístico, contendo:

a) a divisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações, e a localização e configuração da área de equipamentos comunitários (áreas institucionais) e área livre de uso público (sistemas de lazer/áreas verdes);

b) o sistema de vias, contendo as dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, arcos, pontos, tangência e ângulos centrais das vias;

c) os perfis transversais de todas as vias de circulação;

d) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento.

Art. 39. A aprovação do projeto de loteamento será feita por decreto do Chefe do Poder Executivo, onde constará:

I - Zoneamento e caracterização do loteamento;

II - Áreas que passam a constituir bens de domínio público, sem ônus para o Município;

III - Número total de lotes;

IV - Área total do empreendimento;

V - Modalidade e descrição da garantia;

VI - Termo de compromisso para execução das seguintes obras:

a) locação topográfica completa das obras de infraestruturas e áreas públicas;

b) implantação das vias e passeios, com execução de guias e sarjetas ou outra solução para escoamento das águas pluviais;

c) o movimento de terra projetado;

d) a implantação de sistema de abastecimento de água e sistema de coleta e tratamento de esgoto até o passeio nas divisas do lote, consoante o projeto aprovado pela concessionária e ou Município;

e) rede de escoamento de águas pluviais;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

f) instalação da rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública com lâmpadas de vapor de sódio ou opção mais eficiente e econômica, com postes colocados preferencialmente nas divisas dos lotes;

g) pavimentação asfáltica com concreto betuminoso usinado a quente (CBUQ), blocos de concreto, paralelepípedos, concreto monolítico ou qualquer outra pavimentação e sistema de escoamento de águas pluviais, a critério do corpo técnico da Municipalidade;

h) sinalização de trânsito de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal;

i) execução de urbanização e paisagismo dos sistemas de lazer;

VII - cláusula penal de natureza cumulativa e não compensatória no valor de 2% (dois por cento) do valor estimado para execução das obras e serviços de infraestrutura do loteamento.

Art. 40. A rede elétrica poderá ser subterrânea e os postes, decorativos, para fixação da iluminação pública, desde que assumida a manutenção de tais equipamentos urbanos pela concessionária.

Art. 41. Após a expedição do decreto de aprovação o loteamento deverá ser registrado no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 42. O Alvará de Execução das Obras, com validade de até 4 (quatro) anos, conforme o cronograma, somente será expedido após o efetivo registro do loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º. Antes do registro do empreendimento poderá ser emitida ao empreendedor autorização de natureza precária, com prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, para a execução de serviços preliminares, entendidos como:

I - Limpeza do terreno;

II - Instalação do canteiro de obras;

III - "Stand" de vendas e escritórios provisórios, cujos acessos, quando necessários, serão determinados e aprovados pelo setor técnico competente da Prefeitura;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS

Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)

3454-1000

CNPJ 18.675.900/0001-02

IV - "Show Rooms" (residências-mostruário mobiliadas), que deverão ser edificadas em áreas destinadas a futuros lotes, podendo ser regularizadas como residências unifamiliares quando concluído o empreendimento, sendo certo que na hipótese de ser necessária a execução de acesso, o mesmo deverá ser determinado e aprovado pelo setor técnico competente da Prefeitura, levando-se em conta o futuro sistema viário que será implantado.

§ 2º. Comprovada a efetivação do registro do loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis, a Prefeitura expedirá o Alvará de Execução de Obras mediante a apresentação pelo loteador da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do responsável técnico pela fiscalização e pela direção de todas as obras, inclusive pelo cronograma e da mídia digital, contendo os arquivos digitais dos projetos aprovados.

§ 3º. Apresentados os documentos previstos no §2º deste artigo, será facultado ao loteador apresentar cronograma substitutivo, a fim de adequar os prazos de execução das obras em função da data da expedição do Alvará de Execução, desde que mantido o prazo definido no decreto de aprovação.

§ 4º. Considera-se termo inicial, para efeito do prazo para execução das obras, a data do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 5º. Na hipótese do loteador optar por executar o parcelamento em 180 (cento e oitenta) dias, será expedido Alvará de Execução das Obras definitivo assim que aprovado o projeto de loteamento.

Art. 43. A Prefeitura, através do órgão de fiscalização da Secretaria de Obras e Meio Ambiente, realizará vistorias semestrais para acompanhar o andamento das obras, sem prejuízo das vistorias realizadas pelos seus demais órgãos.

Parágrafo Único. Verificado atraso em qualquer serviço, a fiscalização autuará o loteador/empreendedor, aplicando-lhes sanções e multas cabíveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

Art. 44. Qualquer alteração do empreendimento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pelas concessionárias de serviços de abastecimento de água e coleta e afastamento de esgotos e energia elétrica e iluminação pública e da Prefeitura Municipal, devendo ser depositada no Cartório de Registro de Imóveis em complemento ao projeto original com a devida averbação.

Art. 45. A modificação de loteamentos em fase de aprovação, desde que não acarrete significativo adensamento populacional, não cause impacto ambiental, não implique em novos equipamentos urbanos e nem desnature o empreendimento, poderá ser aprovada pelo Poder Público Municipal, não necessitando de autorização do Setor competente ou qualquer órgão estadual ou federal.

Art. 46. A Prefeitura aprovará o loteamento de acordo com as normas urbanísticas constantes das leis municipais, independentemente de normas convencionais mais restritivas, às quais não se obriga a vincular.

CAPÍTULO IV - DA EXECUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Seção X - Da Licença para Execução

Art. 47. Aprovada a versão final dos projetos e planos do empreendimento, serão fornecidas ao empreendedor duas cópias do ato de aprovação e duas vias das peças do projeto, uma das quais será encaminhada ao Cartório de Registros de Imóveis.

Art. 48. A execução das obras de urbanização será garantida pelo depósito, confiado ao município, do valor a elas correspondente, em forma de fiança bancária, espécie ou hipoteca de lotes ou frações ideais, cujo valor será avaliado, segundo técnica pericial, a partir do preço de lotes da mesma região, no momento da aprovação do empreendimento, proporcional ao valor das obras de infraestrutura do empreendimento.

§ 1º A efetivação da garantia, nos termos do caput deste artigo, precederá o registro do loteamento, no Cartório de Registros de Imóveis,



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

§ 2º Se o instrumento de garantia for à hipoteca de lotes ou frações ideais no próprio empreendimento, esta será registrada na matrícula dos referidos lotes ou frações ideais, sendo os respectivos registros considerados como um ato único para efeito das custas notariais e registrais.

§ 3º Desde que exista a concordância do órgão municipal competente, a garantia pode ser amortizada na proporção da execução das obras e serviços.

SEÇÃO XI - Do Registro Do Empreendimento

Art.49. Após a aprovação do empreendimento, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da Lei de aprovação do parcelamento, o empreendedor o protocolará no Cartório de Registros de Imóveis da Comarca.

§ 1º No registro do parcelamento serão abertas as matrículas correspondentes a cada um dos lotes, com sua descrição completa.

§ 2º As áreas destinadas ao sistema de circulação, equipamentos públicos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público passam ao domínio público no ato do registro do parcelamento.

SEÇÃO XII - Das Obras de Urbanização

Art.50. Em qualquer empreendimento é obrigatória a execução, pelo empreendedor e às suas expensas, das seguintes obras de urbanização, de acordo com os projetos aprovados pela Prefeitura, dentro do prazo máximo de 4 (quatro) anos:

I - a demarcação de todos os lotes, logradouros, áreas públicas e comunitárias e limites das áreas de preservação permanente;

II - a abertura das vias de circulação interna e a articulação com a rede viária existente;

III - a pavimentação de todo o sistema viário;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

IV - o sistema de abastecimento d'água, de acordo com o projeto e com as normas e padrões técnicos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e pela empresa concessionária dos serviços;

V - o sistema de coleta e tratamento de esgotos sanitários, de acordo com o projeto e com as normas e padrões técnicos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e pela empresa concessionária dos serviços;

VI - o sistema de coleta e manejo de águas pluviais, de acordo com o projeto e com as normas e padrões técnicos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);

VII - a infraestrutura para fornecimento de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com as normas e padrões estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e pela concessionária dos serviços;

VIII - a arborização das vias e tratamento paisagístico dos espaços livres de uso público conforme especificações da Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Transportes e CODEMA.

§ 1º Observadas às características do empreendimento, a Prefeitura exigirá do empreendedor a execução de outras obras, que sejam consideradas necessárias, tais como recuperação de áreas degradadas ou obras de contenção, devidamente comprovadas por laudo técnico específico.

§ 2º Na execução de empreendimentos de interesse social, a critério dos órgãos municipais competentes, poderão ser estabelecidas parcerias entre o Poder Público e o empreendedor, onde a Prefeitura executará parte das obras, recebendo em troca lotes ou áreas a serem utilizados no Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, sendo que o valor dos lotes e áreas a serem recebidos equivalerá ao valor das obras executadas pelo Executivo Municipal.

Art. 51. As obras de execução de um empreendimento só serão iniciadas após a emissão do respectivo alvará pela Prefeitura.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

§ 1º O empreendedor, obrigatoriamente, comunicará o início da execução das obras ao setor competente, para que estas sejam fiscalizadas pelo órgão municipal competente.

§ 2º A responsabilidade do empreendedor pela segurança e solidez das obras de urbanização persistirá pelo prazo definido no Código Civil Brasileiro e no Código de Defesa do Consumidor.

§ 3º A fiscalização e o acompanhamento da execução das obras pela Prefeitura são exercidas no interesse público, não excluindo nem reduzindo a responsabilidade do empreendedor, perante qualquer pessoa por qualquer irregularidade.

Art. 52. A critério do órgão municipal competente, o empreendimento pode ser realizado em etapas, em vista do porte, do volume de obras exigido, de situações técnicas desfavoráveis ou, ainda, de situações econômicas justificadas.

SEÇÃO XIII - Da Entrega das Obras

Art. 53. Assim que as obras estiverem finalizadas, o empreendedor preparará o as built dos projetos e notificará a Prefeitura, por meio de requerimento ao órgão municipal competente, para execução de vistoria.

§ 1º A vistoria será executada dentro de 30 (trinta) dias, a contar da data do protocolo do requerimento para sua realização.

§ 2º A comunicação, pelo órgão municipal competente, da existência de vícios ou de irregularidades a serem sanados ou corrigidos pelo empreendedor será feita de uma única vez e interrompe a contagem do prazo estabelecido no parágrafo 1º do presente artigo.

§ 3º O prazo de que fala o parágrafo 1º do presente artigo volta a ser contado, do início, a partir do momento em que, em face do atendimento das exigências devidas, for solicitada nova vistoria.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

§ 4º Quando a obra for realizada em etapas, conforme as disposições do artigo 28 da presente Lei, cada etapa pode ser objeto de vistorias.

§ 5º A emissão de Termos de Vistorias Parciais não elimina a necessidade de obtenção do Termo de Vistoria Final, ao final da implantação total do empreendimento.

Art.54. Obtida o Termo de Vistoria Final, serão restituídos 100% (cem por cento) do valor da garantia ou liberados os lotes caucionados, mediante decreto do executivo municipal.

§ 1º A liberação dos primeiros 70% (setenta por cento) da garantia pode ser parcelada à medida que as obras forem sendo executadas, vistoriadas e aceitas pela Prefeitura e pelas concessionárias dos serviços instalados.

Seção XIV - Da Liberação para Construção dos Adquirentes dos Lotes

Art.55. Cabe ao empreendedor, cientificar os adquirentes dos imóveis, que será deferido o Alvará para construção, somente e impreterivelmente após a conclusão e entrega da obra de infraestrutura total do empreendimento.

Seção XV - Da Manutenção do Parcelamento

Art.56. Cabe ao empreendedor:

I - a manutenção, até o registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis, das vias de circulação internas, das áreas destinadas ao uso comum dos condôminos e da infraestrutura básica e complementar interna e, nos termos da lei municipal.

Art.57. Cabe aos condôminos a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas ao uso comum dos condôminos e da infraestrutura complementar interna dos condomínios urbanísticos, a partir do registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis, responsabilizando-se o empreendedor pelos custos relativos às unidades autônomas ainda não alienadas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

§ 1º A coleta de lixo, a varrição e capina e a correta disposição final dos resíduos sólidos na forma aprovada pelo órgão ambiental competente, também serão executadas pelos condôminos.

§ 2º A manutenção, de que trata o caput do artigo 30§1e ss da presente Lei, pode ser realizada pelo Poder Público ou por seus concessionários, de forma onerosa, mediante prévio contrato celebrado com os condôminos.

Art. 58. Ressalvado o disposto no artigo 27, cabe ao Poder Público ou a seus concessionários e permissionários, a partir da expedição do Termo de Vistoria Final, a operação e manutenção, nos empreendimentos:

- da infraestrutura básica e das áreas repassadas ao domínio público;
- da infraestrutura complementar dos empreendimentos prevista nos incisos II a VIII do artigo 27, observadas as condições fixadas na legislação estadual ou municipal.

CAPÍTULO V - DA REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA

Seção XVI - Da Regularização Urbanística

Art. 59. São irregulares os empreendimentos:

- não aprovados;
- aprovados e não registrados;
- registrados e não executados no prazo legal;
- registrados e não executados de acordo com o(s) projeto(s) aprovado(s).

Art. 60. A regularização urbanística do empreendimento obedecerá, no que for possível, aos padrões de desenvolvimento municipal, atendendo aos requisitos



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

urbanísticos expressos nos artigos 6º, 7º, 8º e 9º, no que for pertinente à especificidade do empreendimento nos termos das disposições da presente Lei. Não sendo possíveis estes atendimentos deverão ser especificadas as medidas compensatórias, que devem superar o valor exato do atendimento dos requisitos.

Art. 61. O empreendedor responsável por parcelamento irregular é obrigado a regularizá-lo.

Parágrafo Único Nos parcelamentos irregulares executados até a publicação desta Lei, e onde não for possível à obtenção das áreas públicas exigidas nesta Lei, é facultado substituir 100% do percentual de área destinada ao domínio público por pagamento equivalente em espécie, conforme tabela de valor venal, usada para cálculo do Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis - ITBI.

Art. 62. A regularização urbanística de empreendimentos irregulares constará de:

I. execução da planta urbanística do parcelamento do solo ou do plano de uso do solo de condomínio imobiliário, a partir do levantamento cadastral, que identifique as irregularidades;

II aprovação da planta urbanística do parcelamento do solo ou do plano de uso do solo de condomínio imobiliário, descritos no inciso anterior, e dos projetos de infraestrutura, corrigindo as irregularidades e adequando o empreendimento às normas pertinentes;

III registro da planta urbanística do parcelamento do solo ou do plano de uso do solo de condomínio imobiliário, juntamente com o cronograma de execução de obras, memorial descritivo e convenção de condomínio, se for o caso;

IV execução ou complementação das obras de infraestrutura, se necessário.

TÍTULO IV - Das Infrações Às Normas De Parcelamento Do Solo
Seção XVII - Da Infrações



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

Art. 63. A infração a qualquer dispositivo desta lei poderá acarretar, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas nas respectivas legislações, a aplicação das seguintes sanções:

I - notificação ao infrator, que consiste na notificação escrita da irregularidade constatada para regularização no prazo de 15 (quinze) dias;

II - embargo, total ou parcial;

III - multa;

IV - interdição do canteiro de obras ou do imóvel;

V - demolição das partes em desacordo com as disposições desta lei;

VI - intervenção;

VII - cassação do alvará de execução.

Art. 64. A execução de parcelamento do solo, ou de condomínio imobiliário, sem aprovação do Executivo, enseja a notificação de seu empreendedor para paralisar imediatamente as vendas e as obras, ficando o empreendedor obrigado a dar início ao processo de regularização do empreendimento nos próximos 15 (quinze) dias úteis após ser notificado.

§ 1º Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações previstas no caput do presente artigo, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I. pagamento de multa, no valor equivalente a 20 (vinte) UFGs (Unidade Fiscal Municipal) por metro quadrado do parcelamento do solo ou condomínio imobiliário irregular;

II. embargo da obra, caso a mesma continue após a aplicação da multa, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras;

III. multa diária no valor equivalente a 300 (trezentas) UFGs, em caso de descumprimento do embargo.

§ 2º Caso o parcelamento do solo ou condomínio imobiliário esteja concluído e não seja cumprida a obrigação prevista no caput deste artigo, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

I. pagamento de multa, no valor equivalente a 20 (vinte) UFMs (Unidade Fiscal Municipal) por metro quadrado do parcelamento do solo ou condomínio imobiliário irregular;

II. interdição do local;

III. multa diária no valor equivalente a 600 (seiscentas) UFMs, em caso de descumprimento da interdição.

Art. 65. A falta de registro do parcelamento do solo ou condomínio imobiliário implantado irregularmente enseja a notificação do empreendedor para que dê entrada ao processo junto ao Cartório de Registro de Imóveis nos 10 (dez) dias úteis subsequentes à notificação.

Parágrafo Único. Em caso de descumprimento da obrigação prevista no caput do presente artigo, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I. - pagamento de multa, no valor equivalente a 20 (vinte) UFMs (Unidade Fiscal Municipal) por metro quadrado do parcelamento do solo ou condomínio imobiliário irregular;

II. - embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária equivalente a 400 (quatrocentas) UFMs.

Art. 66. A não conclusão da urbanização de parcelamento do solo ou condomínio imobiliário no prazo de validade fixado para o Alvará de Urbanização sujeita o empreendedor do parcelamento ao pagamento de multa no valor equivalente a 5.000 (cinco mil) UFMs por mês, ou fração, de atraso, salvo quando motivada pelos impedimentos de força maior definidos no Código Civil.

Art. 67. Pelo descumprimento de outros preceitos desta Lei não especificados anteriormente, o infrator será punido com multa no valor equivalente a 200 (duzentas) UFMs.

Parágrafo Único. Para efeito desta Lei, a UFM é aquela vigente na data em que a multa for paga.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

Art. 68. A multa não paga dentro do prazo legal será inscrita em dívida ativa, sendo que os infratores que estiverem em débito de multa não receberão quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a Prefeitura Municipal, nem estarão aptos a participar de licitações, a celebrarem contratos de qualquer natureza, ou transacionar, a qualquer título, com a administração municipal.

Art. 69. Os débitos decorrentes de multas não pagas no prazo previsto terão os seus valores atualizados com base na variação da Unidade Fiscal do Município de Espírito Santo do Dourado - UFM.

Art. 70. Quando o infrator incorrer simultaneamente em mais de uma penalidade constante de diferentes disposições legais, aplicar-se-á a pena maior, acrescida de 2/3 (dois terços) de seu valor.

Parágrafo Único. Nos casos de reincidência, a multa será aplicada no valor correspondente ao dobro do anterior, sem prejuízo da aplicação cumulativa de outras sanções cabíveis.

Art. 71. Responderá solidariamente pela infração o proprietário do terreno, o responsável pelo empreendimento e quem, por si ou preposto, por qualquer modo, cometer, concorrer para sua prática ou dela se beneficiar.

§ 1º Sendo o infrator funcionário público, considera-se a conduta infração disciplinar punida na forma da lei.

§ 2º Sem prejuízo da aplicação de outras sanções cabíveis, o agente público será responsabilizado administrativamente, na forma da lei, quando estimular, permitir ou omitir-se em relação a:

I. parcelamentos do solo ou condomínios imobiliários efetivados em desacordo com as normas urbanísticas ou ambientais federais, estaduais e municipais;

II. ocupações informais ou irregulares do solo urbano ou rural.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

TÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 72. Todos os projetos de que trata esta Lei serão executados por profissionais habilitados, comprovando-se esta habilitação pela apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica.

Art. 73. A aprovação da modificação de empreendimento corresponde à aprovação de um novo empreendimento, nos termos estabelecidos por esta Lei.

§ 1º A modificação de empreendimento já aprovado e registrado, que implique em alteração de áreas públicas, depende de prévio exame e de lei autorizativa da Câmara Municipal.

§ 2º Não será permitida a modificação de empreendimento que resulte em desconformidade com os parâmetros urbanísticos determinados pela legislação municipal.

Art. 74. Não será vendido ou prometido à venda o lote ou fração ideal oriundo de parcelamento do solo ou de condomínio imobiliário não registrado em cartório.

§ 1º Em qualquer material impresso de divulgação de parcelamento do solo ou condomínio imobiliário, constará o número do registro imobiliário do empreendimento.

§ 2º É vedado ao empreendedor fazer menção, em material publicitário, de obra ou serviço que não estejam incluídas no escopo de seu fornecimento.

Art. 75. O Cartório de Registro de Imóveis comunicará à Prefeitura Municipal os pedidos de registro de parcelamentos do solo e condomínios imobiliários, além da necessária publicação na imprensa, não sendo permitido o registro de frações ideais de condomínios não aprovados pela Prefeitura Municipal ou o registro de frações ideais de terreno com localização, numeração ou metragem, caracterizando parcelamento do solo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

Art.76. Se o empreendimento estiver situado em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro do empreendimento será requerido simultaneamente em todas elas.

Parágrafo Único. Enquanto não efetuados os registros em todas as circunscrições, o empreendimento é considerado como não registrado para os efeitos desta Lei.

Art.77. Os prazos previstos nesta Lei contar-se-ão por dias corridos, não sendo computados no prazo o dia inicial e prorrogando-se para o primeiro dia útil o vencimento de prazo que incidir em sábado, domingo ou feriado.

Art.78. As normas estabelecidas pela presente Lei não isentam do atendimento a legislações complementares, especialmente aquelas relativas a meio ambiente, uso, ocupação do solo e edificações.

§ 1º O Executivo expedirá os decretos, portarias, e demais atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das disposições desta Lei.

§ 2º A aplicação das sanções previstas na presente Lei ocorre sem prejuízo da obrigação de reparar e indenizar os danos causados à ordem urbanística, ao meio ambiente, aos consumidores, ao patrimônio natural ou cultural, e a terceiros.

Art.79. São solidariamente responsáveis pelas irregularidades referentes ao parcelamento do solo: o proprietário, o possuidor a qualquer título e os detentores do domínio útil.

Art.80. Os pedidos de retificação de área e usucapião deverão ser instruídos com arquivo digital georeferenciado, amarrado em coordenadas oficiais assim que implantados os marcos georeferenciados no Município.

Art.81. As estradas municipais, com denominação ou não, deverão ter, que com largura igual ou superior a 8,00 (oito metros)m de leito carroçável.

Art. 82. Fazem parte integrante desta Lei os seguintes Anexos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

I - ANEXO I - Elementos constitutivos do Projeto Executivo de Parcelamento do Solo e de Plano de Uso e Ocupação do Solo de Condomínio Imobiliário;

II - ANEXO II - Elementos constitutivos do Projeto Executivo de Parcelamento do Solo e Condomínio Imobiliário em Área Localizada na Zona Rural do Município de Espírito Santo do Dourado;

III - ANEXO III - Áreas Mínimas dos Lotes e Testadas;

IV - ANEXO IV - Parâmetro Geométrico das Vias;

V - ANEXO V - Glossário

Art. 83. Os casos omissos e aqueles que necessitarem de avaliações específicas e a revisão e a atualização desta Lei serão analisados de acordo com procedimentos a serem regulamentados pelo Executivo.

Art. 84. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Município de Espírito Santo do Dourado, 05 de junho de 2017.

Adalto Luís Leal
PREFEITO MUNICIPAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

ANEXO I

ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DO PROJETO EXECUTIVO DE PARCELAMENTO DO SOLO E DE PLANO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE CONDOMÍNIO IMOBILIÁRIO

LOTEAMENTO:

I. PROJETO URBANÍSTICO E GEOMÉTRICO

Projeto executivo na escala 1: 1.000 ou 1: 2.000, nos formatos e padrões ABNT, todas assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, contendo:

1. altimetria da gleba, por meio de curvas de nível de metro em metro, com confrontações e divisas da área loteada e orientação;
2. indicação de cursos d'água, nascentes, mananciais, das áreas revestidas com vegetação nativa, das áreas de servidão e não edificáveis;
3. demarcação das áreas de preservação permanente com todas as dimensões cotadas;
4. subdivisão da quadra em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
5. sistema viário com a respectiva hierarquia;
6. planta de locação topográfica na escala 1:1000, contendo o traçado do sistema viário, o eixo de locação das vias (estaqueado de 20 (vinte) em 20 (vinte) metros), com respectivas dimensões lineares e angulares do projeto; raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;
7. indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
8. quadro-resumo dos elementos topográficos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

9. perfis longitudinais das vias e logradouros, pelos eixos de cada via pública, sendo uma via em papel graduado nas escalas 1:100 vertical e 1:1000 horizontal; contendo:
- o perfil do terreno natural;
 - greide do pavimento acabado;
 - os elementos geométricos das curvas verticais;
10. seções transversais de cada uma das vias de circulação e praças, em números suficientes para a compreensão do projeto nas escalas 1:100 vertical e 1:100 horizontal;
11. indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município;
12. denominação de áreas remanescentes, se for o caso;
13. quadro resumo com a discriminação das áreas em metros quadrados e percentual em relação à área total parcelada, contendo:
- área dos lotes;
 - área de preservação permanente;
 - área dos equipamentos;
 - área verde;
 - extensão e área das vias;
 - número de lotes;
 - área total do terreno.
14. memorial descritivo, contendo:
- a descrição de todos os lotes, com suas dimensões e confrontações;
 - as limitações que eventualmente gravem áreas de terrenos;
 - a indicação e quantificação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do parcelamento;
 - descrição sucinta do loteamento, com suas características e a fixação das zonas de uso predominante, observadas as diretrizes da Prefeitura Municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

II. PROJETO PAISAGÍSTICO:

Projeto executivo, elaborado por profissional credenciado, em conformidade com as diretrizes fornecidas pela Prefeitura Municipal e determinações da Secretaria de Obras, Urbanismo e Transportes e CODEMA.

III. PROJETO DE TERRAPLANAGEM:

1. seções transversais do terreno indicando a plataforma, off-set, etc., com espaçamento máximo de 20 (vinte) metros; nas escalas 1:100 vertical e 1:100 horizontal;
2. perfis longitudinais das vias e logradouros, pelos eixos de cada via pública, sendo uma via em papel graduado nas escalas 1:100 vertical e 1:1000 horizontal; contendo:
 - a) o perfil do terreno natural;
 - b) greide do terrapleno;
 - c) os elementos geométricos das curvas verticais;
3. indicação dos locais de empréstimo de bota-foras;
4. cálculo dos volumes;
5. distribuição dos materiais;
6. obras e medidas de proteção contra erosão;
7. memória justificativa, contendo a descrição e justificativa da(s) metodologia(s) utilizada(s), parâmetros assumidos, cálculos elaborados, resultados obtidos e conclusões.

IV. PROJETO DE PAVIMENTAÇÃO:

Apresentação das alternativas de concepção do pavimento, de tecnologias e métodos construtivos adotados, justificando a alternativa escolhida e os parâmetros de projeto, baseado nas normas do DNIT e ABNT.

V. PROJETOS DOS SISTEMAS DE SANEAMENTO BÁSICO:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

1. Drenagem Pluvial

Apresentação das alternativas de concepção, de localização, tecnologias e métodos construtivos adotados, justificando a alternativa escolhida e os parâmetros de projeto, sob os aspectos técnicos e ambientais,

Na hipótese de adoção de sistema próprio, serão, ainda, apresentados:

a) a localização do projeto, em escala adequada, indicando na área de influência direta:

I - os corpos d'água, detalhando aqueles que serão objeto de intervenção;

II - os assentamentos populacionais, os equipamentos urbanos e de lazer.

b) o Memorial Descritivo do sistema contendo, no mínimo, as seguintes informações:

1) concepção, dimensionamento e características técnicas dos elementos do sistema;

2) memória de cálculos das vazões de projeto, vazão de estiagem, declividades, velocidades críticas de escoamento;

3) descrição detalhada das etapas de implantação;

4) descrição dos sistemas operacionais e de manutenção, identificando as entidades responsáveis pelos mesmos;

5) previsão de ampliação do sistema;

6) nos casos de dragagem, informar ainda o volume e a caracterização do material dragado, os locais de sua disposição final e os perfis iniciais e finais dos locais dragados.

c) as seguintes representações gráficas do sistema, em escala adequada:

I - traçado básico proposto, indicando a faixa de servidão, as vias marginais e as possíveis interferências com sistemas



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

viários, cursos d'água e com outros sistemas ou equipamentos urbanos;

II - perfis longitudinais de todos os trechos das redes nas escalas adequadas à perfeita visualização e compreensão do sistema.

III - seções-tipo ao longo dos canais;

IV - localização dos pontos de lançamento e indicação das estruturas hidráulicas especiais

V - Os dispositivos e acessórios de drenagem pluvial, tais como: guias, sarjetas, boca-de-lobo, caixas de passagem, redes tubulares, poços de visitas, alas, dissipadores de energia, etc, deverão obedecer os padrões apresentados no caderno de "Elementos para obras de infraestrutura urbana" da SUDECAP (Superintendência do Desenvolvimento da Capital - BH).

VI - As grelhas das bocas-de-lobo serão obrigatoriamente de ferro fundido, sendo dispensadas as cantoneiras de testada em ferro fundido, que poderão ser substituídas por cantoneiras de concreto.

VII - Desenhos com todos os detalhes dos dispositivos especiais que forem diferentes dos padronizados pela SUDECAP.

d) as seguintes informações sobre a etapa de operação/utilização do sistema:

I - procedimentos operacionais e programas de manutenção;

II - qualificação e estimativa da mão-de-obra.

2. Abastecimento de água - Conforme normas da CONCESSIONÁRIA

3. Apresentação das alternativas de uso de mananciais (inclusive os subterrâneos), de concepção, de localização e as tecnologias e métodos construtivos estudados, justificando as alternativas escolhidas e os parâmetros de projeto adotados, sob o aspecto técnico, econômico e ambiental, bem como sua compatibilização com os sistemas de abastecimento de água existentes e planejados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

No caso de utilização do sistema público de abastecimento de água, basta apresentar termo de anuência do órgão responsável por sua administração, ou o projeto executivo por ele aprovado.

Na hipótese de adoção de sistema próprio apresentar ainda:

a) a caracterização e justificativa da escolha do manancial selecionado, em relação aos seguintes aspectos:

I - condições de proteção do manancial, especialmente quanto à cobertura vegetal e pressão de ocupação urbana;

II - características físico-químicas e bacteriológicas do manancial;

III - vazão máxima, média e mínima, obtida a partir de série histórica, sempre que possível, nos casos de mananciais superficiais;

IV - nos casos de mananciais subterrâneos, apresentar vazões de exploração e características hidrodinâmicas dos aquíferos, indicando a zona de influência dos poços e a profundidade do nível dinâmico do aquífero e das câmaras de bombeamento.

b) o Memorial Descritivo do sistema contendo, no mínimo, as seguintes informações:

I - concepção, dimensionamento preliminar e características técnicas dos elementos do sistema;

II - período de alcance do empreendimento;

III - descrição detalhadas das etapas de implantação;

IV - previsão de ampliação do sistema;

V - descrição dos sistemas operacionais, identificando as entidades responsáveis pela operação e manutenção do sistema;

VI - nos casos de barragens para a captação apresentar ainda: área de inundação; cotas máximas e mínimas; vazão estimada do vertedouro e vazão remanescente no curso d'água a jusante da barragem; programa de remoção da vegetação na área a ser inundada; estimativa de vida útil do reservatório;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

VII - nos casos de ETAs apresentar ainda: localização, dimensionamento do sistema de tratamento e disposição final dos resíduos da ETA; especificação, quantidade e local de armazenamento dos produtos químicos utilizados para tratamento de água.

c) as seguintes representações gráficas do sistema, em escala adequada:

I - layout das unidades e componentes do sistema, indicando a distribuição das áreas a eles destinadas, inclusive, pátios de serviços e manobras, faixas de proteção, pontos de geração, armazenamento e destinação final de resíduos, etc;

II - localização das áreas previstas para ampliação ou implantação de unidades complementares ao sistema, etc;

III - traçado dos sistemas de adução indicando a faixa de domínio e as possíveis interferências com sistemas viários, cursos d'água e com outros sistemas ou equipamentos urbanos.

d) as seguintes informações sobre a etapa de operação:

I - vazão, frequência e duração estimada das descargas de fundo dos reservatórios de barragens;

II - procedimentos e frequência das operações de descargas das adutoras;

III - procedimentos operacionais da unidade de destinação final dos resíduos gerados na ETA;

IV - procedimentos operacionais e programas de manutenção;

V - qualificação e estimativa de mão-de-obra.

4. Esgotos Sanitários: conforme normas da COPASA

Descrição do sistema coletor, destinação final e ponto(s) de lançamento dos efluentes, assim como suas alternativas; compatibilização com os sistemas de esgotos sanitários existentes e planejados; estimativas de vazões; área disponível para tratamento; alternativas de concepção, de



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

localização (ou traçado), tecnológicas e construtivas; justificativas quanto à alternativa escolhida e os parâmetros de projeto adotados, sob os aspectos técnicos e ambientais.

No caso de utilização do sistema público de esgotamento sanitário basta apresentar termo de anuência do órgão responsável por sua administração, ou o projeto executivo por ele aprovado.

Na hipótese de adoção de sistema próprio serão apresentados também:

a) o Memorial Descritivo do sistema contendo, no mínimo, as seguintes informações:

I - concepção, dimensionamento preliminar e características técnicas dos elementos do sistema;

II - período de alcance do empreendimento;

III - descrição detalhada das etapas de implantação;

IV - previsão de ampliação do sistema;

V - descrição dos sistemas operacionais, identificando as entidades responsáveis pela operação e manutenção do sistema;

VI - nos casos de ETEs ,apresentar ainda: caracterização dos efluentes quanto à vazão e aos seguintes parâmetros: pH, temperatura, DBO, sólidos em suspensão e óleos e graxas; dimensionamento preliminar, caracterização, armazenamento, transporte e disposição final de lodo e demais resíduos gerados nas unidades de tratamento; especificação, quantidade e local de armazenamento dos produtos químicos utilizados para tratamento de esgotos;

VII - local de lançamento do efluente de origem doméstica, mesmo que tratados. Em caso de lançamento em corpos d'água, apresentar a caracterização do mesmo quanto à sua capacidade de autodepuração. Em caso de utilização do sistema público existente, apresentar termo de anuência do órgão responsável por sua administração, atestando a sua capacidade de recebimento e tratamento do efluente;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

VIII - autorização para intervenção em área de preservação permanente e outorga para uso da água.

b) as seguintes representações gráficas do sistema, em escala adequada:

I - layout das unidades indicando a distribuição das áreas destinadas às diferentes unidades e componentes do sistema, inclusive pátios de serviços e manobras, faixas de proteção, pontos de geração, armazenamento e disposição final de resíduos, etc;

II - localização das áreas previstas para ampliação e implantação de unidades complementares ao sistema;

III - nos casos de lançamento em corpos d'água apresentar o traçado básico dos emissários indicando a(s) faixa(s) de domínio e as possíveis interferências com sistemas viários e cursos d'água.

c) as seguintes informações sobre a operação do sistema:

I - período de pré-operação(partida);

II - procedimentos operacionais da unidade de destinação final do lodo e resíduos gerados;

III - procedimentos operacionais, regime de funcionamento e programas de manutenção;

IV - qualificação e estimativa de mão-de-obra.

VI. PROJETO DA REDE DE ENERGIA ELÉTRICA; CONFORME NORMAS DA CEMIG;

VII. CRONOGRAMA;

Cronograma de cada projeto, com a indicação de todas as obras e serviços a serem executados pelo empreendedor.

VIII. AUTORIZAÇÃO;

Autorização para intervenção em APP e supressão de vegetação, emitida pelo órgão ambiental competente, se necessário.

IX. OUTORGA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

Outorga para uso da água, emitida pelo órgão ambiental competente, se necessário.

DESMEMBRAMENTO:

I. planta da subdivisão pretendida para a gleba, em escala compatível no formato e padrão ABNT, assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, contendo:

1. a indicação de cursos d'água, nascentes, mananciais, áreas de servidão e não edificáveis, confrontações e divisas da área loteada e orientação;
 2. os lotes com numeração e dimensões;
 3. as vias lindeiras com as respectivas seções transversais cotadas;
 4. a projeção das edificações existentes, se for o caso;
 5. as áreas a serem transferidas para o município, se for o caso.
 6. demarcação das áreas de preservação permanente com todas as dimensões cotadas;
 7. denominação de áreas remanescentes, se for o caso;
 8. legenda e quadro de áreas: Total - Parcelada e Remanescente
- II. memorial descritivo dos lotes,
- III. CRONOGRAMA, como especificado para o loteamento.
- IV. AUTORIZAÇÃO, para intervenção em APP e supressão de vegetação, emitida pelo órgão ambiental competente, como especificado para o loteamento, se necessário.
- V. OUTORGA para uso da água, emitida pelo órgão ambiental competente, como especificado para o loteamento, se necessário.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

CONDOMÍNIO IMOBILIÁRIO

I. PLANO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:

- 1) o projeto executivo das vias de circulação internas, hierarquizadas e com separação para veículos e pedestres, pavimentadas e arborizadas;
- 2) a situação das unidades autônomas e também as áreas reservadas para uso exclusivo das unidades autônomas, como jardim e quintal, correspondendo às frações ideais, bem como dos usos previstos;
- 3) as áreas destinadas ao uso comum dos condôminos;
- 4) das faixas não edificáveis, de preservação permanente e outras áreas com vegetação a ser preservada ou recomposta;
- 5) os projetos executivos do sistema viário pavimentado e arborizado destinado a atender à circulação de pessoas e veículos com conforto e segurança, e dos sistemas de distribuição de água potável e de energia elétrica, dos sistemas de coleta e tratamento de esgotos sanitários, de manejo da drenagem pluvial, de coleta e disposição final adequada de resíduos sólidos.
- 6) memorial descritivo de condomínio urbanístico conterà as condições urbanísticas do empreendimento e as limitações que incidem sobre as unidades autônomas e suas edificações;
- 7) convenção de condomínio registrado em Cartório da Comarca..

II. PROJETO DE TERRAPLANAGEM, como especificado para o loteamento.

III. PROJETOS DOS SISTEMAS DE SANEAMENTO BÁSICO, como especificado para o loteamento;

IV. CRONOGRAMA, como especificado para o loteamento.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS**

**Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000**

CNPJ 18.675.900/0001-02

V. AUTORIZAÇÃO, para intervenção em APP e supressão de vegetação, emitida pelo órgão ambiental competente, como especificado para o loteamento, se necessário.

VI. OUTORGA, para uso da água, emitida pelo órgão ambiental como especificado para o loteamento, se necessário.

VII. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Convenção de Condomínio registrada em Cartório da Comarca



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS

Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)

3454-1000

CNPJ 18.675.900/0001-02

ANEXO II

CONDIÇÕES COMPLEMENTARES PARA O PROJETO EXECUTIVO DE PARCELAMENTO DO SOLO E CONDOMÍNIO IMOBILIÁRIO EM ÁREA LOCALIZADA NA ZONA RURAL DO MUNICÍPIO DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO

Atendidas as condições estabelecidas nesta lei e no Código de Posturas Municipal, as modificações do uso de solo rural para fins urbanos serão permitidas para os usos de chacreamento, sítios, condomínio imobiliário ou na forma do artigo 4º, Parágrafo Único, alínea d do Decreto Federal nº. 62.504/68.

Os parcelamentos para fins urbanos executados na Zona Rural adotarão a fração ideal de 2.000m² para os Condomínios Imobiliários; o módulo mínimo de 5.000m² para as chácaras e o módulo mínimo de 10.000m² para os sítios.

No que couber, para os projetos de chacreamentos, sítios e condomínios imobiliários serão aplicadas as exigências prevista no Anexo I desta Lei.

Na expedição de diretrizes para parcelamentos ou condomínios executados na Zona Rural, serão considerados, pelo(s) órgão(s) municipal (is) competente(s).

- os impactos do empreendimento sobre o Município;
- as características produtivas da área e seu potencial turístico;
- as condicionantes ambientais da área e do entorno;
- o sistema viário municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

ANEXO III

ÁREA MÍNIMA DOS LOTES / TESTADA MÍNIMA

CARACTERÍSTICA	ÁREA MÍNIMA	TESTADA MÍNIMA
• Lotes de interesse social	125,00 a 150 m ²	5,00 m
• Lotes urbanos	Acima de 160 a 200,00 m ²	8,00 m
	Acima de 200 a 250,00 m ²	10,00 m
	Acima de 250 a 300 m ²	12,00m
	Acima de 300	15,00m
• Lotes Uso Industrial	3.000,00 m ²	-----
• Lotes Urbanos (localizados na zona rural - condomínios)	2.000,00m ²	20,00 m
• Chácaras	5.000,00 m ²	50,00 m
• Sítios	10.000,00 m ²	-----



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS**

Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)

3454-1000

CNPJ 18.675.900/0001-02

ANEXO IV

PARÂMETROS GEOMÉTRICOS DAS VIAS

CARACTERÍSTICAS	LARGURA MÍNIMA
• Vias Municipais (rolamento)	10,00 m
• Vias Locais (rolamento)	8,00 m
• Passeio mínimo	2,00 m
• Sarjeta	0,5 m



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

ANEXO V

GLOSSÁRIO

- ALVARÁ - documento expedido pela Prefeitura Municipal autorizando a execução de uma obra.
- APROVAÇÃO DE PROJETO - ato administrativo que analisa os projetos de acordo com as normas e legislações vigentes deferindo-o e concedendo licença e prazo para início e término de obra ou indeferindo-o; o mesmo que LICENCIAMENTO.
- ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP) - área onde a vegetação natural, por seu valor intrínseco ou por sua função ambiental, deve ser protegida e/ou reconstituída.
- ÁREA INSTITUCIONAL - área de uso público destinada à instalação de equipamentos públicos comunitários, tais como escolas, postos de saúde, postos de polícia e similares.
- ÁREA NÃO EDIFICÁVEL - aquela onde não se podem executar construções; também chamada *non ædificandi*.
- ÁREA NON ÆDIFICANDI - o mesmo que ÁREA NÃO EDIFICÁVEL.
- ÁREA URBANA - parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica.
- ÁREA VERDE - espaço de domínio público, vegetado ou destinado a ser (re)vegetado, com taxa de permeabilidade mínima de 75% (setenta e cinco por cento), cujos possíveis usos - atividades sociais, cívicas, esportivas, pedagógicas, culturais e contemplativas da população, tais como: praças, parques, bosques e jardins - estará subordinado às suas características específicas.
- ÁREAS DESTINADAS AO USO COMUM DOS CONDÔMINOS - aquelas cujo plano de uso e ocupação do condomínio reserva para circulação viária e de pedestres e demais áreas internas



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS

Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)

3454-1000

CNPJ 18.675.900/0001-02

de condomínios urbanísticos que não sejam unidades autônomas.

- ÁREAS RESERVADAS PARA USO PÚBLICO - aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público e demais espaços e logradouros públicos.
- AS BUILT - denominação da revisão final nos desenhos de projeto, incorporando todas as adaptações feitas no canteiro de obras, para espelharem fielmente o que foi efetivamente construído; o mesmo que COMO CONSTRUÍDO.
- AT (ha) - área total, expressa em hectares, utilizada pelo empreendimento, compreendendo as áreas loteadas, as demais áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, à composição paisagística, a espaços livres de uso público, etc e as áreas remanescentes.
- AUTORIDADE LICENCIADORA - órgão federal, estadual ou municipal competente para concessão da aprovação do parcelamento do solo e de plano de uso e ocupação do solo de condomínio imobiliário.
- CALÇADA - parte da via ou logradouro público reservado ao trânsito de pedestres; o mesmo que PASSEIO.
- COMISSÃO DE REPRESENTANTES - colegiado formado pelos compradores de lotes ou unidades autônomas para fiscalizar a implantação do parcelamento do solo ou condomínio imobiliário.
- CONDOMÍNIO IMOBILIÁRIO - divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro; o mesmo que CONDOMÍNIO URBANÍSTICO.
- CONDOMÍNIO URBANÍSTICO - o mesmo que CONDOMÍNIO IMOBILIÁRIO.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS

Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)

3454-1000

CNPJ 18.675.900/0001-02

- DECLIVIDADE - relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas e a distância entre elas.
- DENSIDADE POPULACIONAL BAIXA = X hab./ha - densidade estimada a partir da área ocupada pelo total da população estimada, a partir dos parâmetros urbanísticos a serem adotados para ocupação do empreendimento.
- DENSIDADE POPULACIONAL MÉDIA = X hab./ha - densidade estimada a partir da área ocupada pelo total da população estimada, a partir dos parâmetros urbanísticos a serem adotados para ocupação do empreendimento.
- DENSIDADE POPULACIONAL ALTA = X hab./ha - densidade estimada a partir da área ocupada pelo total da população estimada, a partir dos parâmetros urbanísticos a serem adotados para ocupação do empreendimento.
- DENSIDADE POPULACIONAL BRUTA (pop / AT) - densidade estimada a partir da Área Total (AT) e da população (pop) futura estimada a partir dos parâmetros urbanísticos a serem adotados para ocupação do empreendimento.
- DESMEMBRAMENTO - subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com o 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.
- EMBARGO - ato administrativo determinando a paralisação de uma obra.
- EMPREENDEDOR - responsável pela implantação do empreendimento, que pode ser:
 - a) o proprietário do imóvel a ser parcelado ou vendido na forma de frações ideais;
 - b) o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS

Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)

3454-1000

CNPJ 18.675.900/0001-02

promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;

c) o ente da Administração Pública direta ou indireta habilitado a promover a desapropriação com a finalidade de implantação de parcelamento habitacional e condomínio imobiliário, ou de realização de regularização fundiária de interesse social, desde que tenha ocorrido a regular imissão na posse;

d) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou vendido na forma de frações ideais, ou pelo Poder Público, para executar o parcelamento habitacional, condomínio imobiliário ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente Registro de Imóveis;

e) a cooperativa habitacional ou associação de moradores, quando autorizadas pelo titular do domínio, ou a associação de proprietários ou compradores que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento do solo ou condomínio imobiliário.

- EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS - áreas e/ou edificações destinadas ao atendimento dos serviços públicos de educação, cultura, saúde, lazer, esportes, segurança e similares.
- EQUIPAMENTOS PÚBLICOS URBANOS - áreas e/ou edificações destinadas ao atendimento dos serviços públicos de transporte coletivo, abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagem de águas pluviais, disposição de resíduos sólidos, rede telefônica e gás canalizado.
- ESPAÇO LIVRE DE USO PÚBLICO - área verde, praça, parque urbanos e similar.
- FAIXA DE DOMÍNIO - faixa de terreno legalmente delimitada, de propriedade ou sob domínio do poder municipal, estadual ou federal, compreendendo um equipamento de infraestrutura e suas instalações, destinada a sua manutenção e/ou ampliação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

- FAIXA DE SERVIDÃO - faixa de terra sob servidão administrativa.
- FRAÇÃO IDEAL - índice da participação abstrata de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual.
- GLEBA - a porção de terra que ainda não foi objeto de parcelamento.
- GREIDE - perfil longitudinal de uma via
- INFRAESTRUTURA BÁSICA - sistema viário pavimentado e arborizado destinado a atender à circulação de pessoas e veículos com conforto e segurança, equipamentos do sistema de distribuição de água potável e de energia elétrica, de coleta e tratamento de esgotos sanitários, de manejo da drenagem pluvial, de coleta e disposição final adequada de resíduos sólidos.
- INFRAESTRUTURA COMPLEMENTAR - rede de telefonia, rede de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica.
- LICENÇA AMBIENTAL - ato administrativo pelo qual são estabelecidas as condições, restrições e medidas de controle ambiental para localizar, instalar, ampliar e operar empreendimentos ou atividades utilizadoras dos recursos ambientais consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras ou aquelas que, sob qualquer forma, possam causar degradação ambiental.
- LICENCIAMENTO - o mesmo que APROVAÇÃO DE PROJETO
- LINDEIRO - limítrofe
- LOGRADOURO - área destinada ao uso e trânsito públicos
- LOTE - unidade imobiliária resultante de parcelamento do solo, nas modalidades de loteamento ou desmembramento, com frente para via pública e destinado a receber



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

edificação e servido por infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor para a zona em que se situe.

- **LOTEAMENTO** - considera-se loteamento a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.
- **MEMORIAL DESCRITIVO** - conjunto de informações relativas a um projeto, descrevendo as características de seus elementos constitutivos.
- **PASSEIO** - parte da via ou logradouro público reservado ao trânsito de pedestres; o mesmo que CALÇADA.
- **PLANO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO** - plano de ocupação e uso da gleba por um condomínio, onde são indicadas e discriminadas as áreas reservadas à circulação de pedestres e veículos de passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si, a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, conforme a fração ideal (unidades autônomas) e as partes do terreno que poderão serão utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas.
- **PRAÇA** - espaço livre de uso público destinado à recreação pública, convívio, evento coletivo, ao ornamento e à cultura.
- **REMEMBRAMENTO** - fusão ou unificação de dois ou mais terrenos, ou partes de lotes, para a formação de novo lote, pelo reagrupamento de lotes contíguos, com a decorrente constituição de um terreno maior; o terreno resultante do remembramento é considerado juridicamente um novo imóvel, pois passa a ter uma área distinta, ou seja, maior, formada pela soma das áreas dos terrenos lembrados, como também possuirá limites e confrontações diferentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

- ROTATÓRIA - cul-de-sac; praça de retorno.
- SERVIDÃO ADMINISTRATIVA - instituição de um direito real de natureza pública, de caráter perpétuo, impondo ao proprietário a obrigação de suportar um ônus parcial sobre o imóvel de sua propriedade, em benefício de um serviço público ou de um bem afetado a um serviço público.
- SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA - conjunto de canalizações, instalações e equipamentos para a captação, adução, tratamento, reservação e distribuição de água, desde o manancial até o consumidor.
- SISTEMA DE DRENAGEM PLUVIAL - conjunto de dispositivos destinados a coletar e encaminhar a um destino final conveniente as águas pluviais.
- SISTEMA DE ESGOTOS SANITÁRIOS - conjunto de dispositivos destinados a coletar, transportar, tratar e dar o destino final adequado aos esgotos sanitários.
- SISTEMA VIÁRIO - conjunto de logradouros públicos e vias, destinado a proporcionar acesso aos lotes e terrenos urbanos e a atender à circulação de pessoas e veículos.
- SUSCEPTIBILIDADE DO SOLO E SUBSOLO - fragilidade ou vulnerabilidade de um determinado tipo de solo e subsolo a processos erosivos, constatados por estudos geológicos-geotécnicos.
- TERMO DE VISTORIA - ato administrativo vinculado pelo qual o Poder Executivo de Espírito Santo do Dourado autoriza a operação do empreendimento, após a verificação do efetivo cumprimento do que consta das licenças anteriores, com as medidas de controle ambiental e condicionantes determinados para a operação.
- TESTADA - lado do lote voltado para via pública.
- UNIDADE AUTÔNOMA - unidade imobiliária de uso privativo resultante de condomínio urbanístico.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP . 37566-000 Fone: (0xx35)
3454-1000
CNPJ 18.675.900/0001-02

- VAGA PARA ESTACIONAMENTO - área destinada a estacionamento ou guarda de veículos.
- VIAS MUNICIPAIS - são vias preferenciais, destinadas à circulação de veículos entre as áreas distantes, com acesso às áreas lindeiras.
- VIAS LOCAIS - são vias secundárias, que possibilitam a circulação de veículos entre vias municipais e o acesso direto aos lotes.
- VIAS DE PEDESTRES - são vias destinadas ao trânsito exclusivo de pedestres.
- VIAS ESPECIAIS - vias de pedestres e ciclovias.
- VISTORIA - exame efetuado por técnicos do serviço público, para verificar as condições de uma obra.