



# PREFEITURA DE GUAXUPÉ

## Secretaria de Assuntos Jurídicos

### Procuradoria Geral do Município

#### **PUBLICADA** LEI COMPLEMENTAR N. 011, DE 26 DE NOVEMBRO DE 2019

DATA 05/12/2019 SÚMULA: Altera a Lei de Parcelamento do Solo Urbano do Município  
JORNAL diário oficial am de Guaxupé e dá outras providências.  
Prefeitura Municipal de Guaxupé

O PREFEITO DE GUAXUPÉ: Faço saber que a Câmara Municipal de Guaxupé, Estado de Minas Gerais, aprova e eu sanciono a seguinte lei:

#### CAPÍTULO I

#### DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º** O Parcelamento do Solo para fins urbanos no Município de Guaxupé será regido por esta Lei.

**Art. 2º** O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, Lei Federal nº 9.785 de 29 de janeiro de 1999, Lei Federal nº 13.465/2017, Decreto-Lei nº 58 de 10 de dezembro de 1937 e Plano Diretor Municipal.

**§1º** Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

**§2º** Os parcelamentos podem ser por meio de Loteamentos, Loteamentos de Acesso Controlado, Condomínios Urbanos Simples e Condomínios de Lotes.

**§3º** Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

**§4º** O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.

**§5º** Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do §1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

**Art. 3º** Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana.





# PREFEITURA DE GUAXUPÉ

## Secretaria de Assuntos Jurídicos

### Procuradoria Geral do Município

**§1º** Considera-se Zona Urbana aquela definida na Lei Municipal do Perímetro Urbano.

**§2º** Considera-se zona de expansão urbana aquela que for prevista no Plano Diretor Municipal para atender ao crescimento das áreas urbanas.

**§3º** A aprovação de novos parcelamentos do solo na zona de expansão urbana, previstas no Plano Diretor Municipal, condiciona-se à efetiva ocupação de, no mínimo, 70% (setenta por cento) do restante da zona urbana.

**§4º** O parcelamento nas áreas de expansão urbana futura, antes de consolidada a condição expressa no parágrafo anterior, só será possível desde que o loteador promova a implantação de infraestrutura completa e total, além das exigências estabelecidas nesta Lei, independentemente das características do empreendimento.

**§5º** À área possível de ser loteada ou desmembrada deve ter assegurado o abastecimento de água, de energia e condições de encaminhamento dos esgotos sanitários ao local determinado pela concessionária local.

**Art. 4º** Não será permitido o parcelamento do solo em:

I - terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências das autoridades competentes;

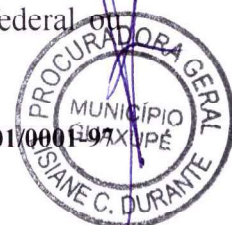
IV - terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - áreas de preservação ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI - faixas marginais aos cursos d'água, lagoas e banhados, na largura de 30m (trinta metros), contadas a partir da borda da calha do leito regular, salvo maiores exigências da legislação federal;

VII - faixas marginais às nascentes e olhos d'água num raio de 50m (cinquenta metros), contado a partir da borda da calha do leito regular, salvo maiores exigências da legislação federal;

VIII - faixas marginais às rodovias, ferrovias, dutos e redes de alta tensão, cabos de fibra ótica, cones de aproximação e faixas de proteção de aeroportos e outros equipamentos congêneres, na largura de 15,00m (quinze metros) medidos a partir de cada um dos limites das respectivas faixas de domínio, salvo se a largura for determinada em legislação federal ou







# PREFEITURA DE GUAXUPÉ

## Secretaria de Assuntos Jurídicos

### Procuradoria Geral do Município

estadual ou em instrução técnica específica indicada pelas autoridades responsáveis pela instalação dos referidos equipamentos;

IX - áreas total ou parcialmente cobertas por vegetação nativa sem prévio consentimento do órgão municipal competente, observada a legislação federal, estadual e municipal;

X - terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis à edificação;

XI - áreas de risco, assim definidas em lei municipal;

XII - faixas de prolongamento de vias definidas na Lei do Sistema Viário e seus respectivos recuos estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

## CAPÍTULO II

### DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA O LOTEAMENTO

**Art. 5º** Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - mínimo de 20% (vinte por cento) da área total do loteamento destinada ao sistema de circulação;

I - mínimo de 5% (cinco por cento) da área total do loteamento destinada à implantação de áreas institucionais, sendo exigida área mínima de 400m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados);

II - mínimo de 10% (dez por cento) da área total do loteamento destinada a espaços livres de uso público, excluídas as Áreas de Preservação Permanente (APP);

III - os lotes terão área mínima de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 10,00m (dez metros), observadas as exceções previstas no Plano Diretor Municipal.

IV - reserva de área de preservação permanente, em faixa marginal de cursos d'água naturais perenes e intermitentes, excluídos os efêmeros, medidas a partir da borda da calha do leito regular, cuja largura mínima, salvo maiores exigências em legislação específica, será:

a) de 30,00m (trinta metros) para os cursos d'água de menos de 10,00m (dez metros) de largura;

b) de 50,00m (cinquenta metros) para os cursos d'água que tenham de 10,00m (dez metros) a 50,00m (cinquenta metros) de largura;

c) de 30,00m (trinta metros) ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais;

d) de 50,00m (cinquenta metros) nas áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes.



Handwritten signature in blue ink.





# PREFEITURA DE GUAXUPÉ

## Secretaria de Assuntos Jurídicos

### Procuradoria Geral do Município

V - reserva de área de preservação permanente, caracterizada pelas encostas ou partes destas com declividade superior a 45° (quarenta e cinco graus), equivalente a 100% (cem por cento), na linha de maior declive.

VI - as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizarem-se com a topografia local.

**§1º** As áreas verdes poderão fazer divisas com lotes desde que estejam localizadas no interior de quadras.

**§2º** Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, esporte, saúde, lazer e similares.

**§3º** A critério da Administração, em parecer técnico fundamentado, a área institucional poderá, após autorização legislativa, ser substituída por obras ou equipamentos comunitários, em locais a serem indicados pela Administração, devendo-se utilizar o mesmo critério de avaliação previsto no parágrafo único do art. 24 desta lei.

**§4º** As áreas de preservação permanente não poderão fazer divisa com lotes, devendo ser implantado sistema viário entre estas áreas e os lotes.

**Art. 6º** Os equipamentos urbanos construídos no loteamento ou desmembramento pelos loteadores, depois de recebidos, passarão a integrar o patrimônio público ou da concessionária de serviços públicos responsável pelos serviços, obedecido quanto a sua manutenção, o que a respeito dispuser as entidades respectivas.

**§1º** Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, pavimentação, guias e sarjetas.

**§2º** As áreas cedidas às concessionárias de serviços públicos, quando não mais utilizadas, retornarão ao Município, ficando vedada sua comercialização por parte dessas concessionárias.

**Art. 7º** Os novos loteamentos deverão ser implantados à distância máxima de 1.000,00m (mil metros) de outro loteamento já concluído e aprovado.

**Parágrafo único.** Para a aprovação de loteamentos enquadrados na situação descrição no *caput* deste artigo, o loteador deverá executar a infraestrutura mínima exigida no art. 22 desta lei até o acesso principal do novo loteamento, sob sua responsabilidade.



## CAPÍTULO III DO PROJETO DE LOTEAMENTO

### SEÇÃO I







# PREFEITURA DE GUAXUPÉ

## Secretaria de Assuntos Jurídicos

### Procuradoria Geral do Município

#### DAS DIRETRIZES PARA O USO DO SOLO

**Art. 8º** Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar ao órgão competente do Município de Guaxupé as definições de diretrizes para o uso do solo, sistema viário, espaços livres e áreas reservadas para equipamentos comunitários, apresentando, para esse fim, requerimento e, no mínimo, duas vias da planta do imóvel, em escala legível em cópia heliográfica ou de impressora, elaborada por responsável técnico habilitado e devidamente registrado no respectivo Conselho de Classe, que deverão obedecer às normas técnicas brasileiras e conter, pelo menos:

- I - divisa da gleba a ser loteada;
- II - curvas de nível de 1m (um metro) em 1m (um metro);
- III - a localização dos cursos d'água, bosques, construções existentes, monumentos naturais e artificiais e árvores frondosas, que interfiram na área em questão;
- IV - a indicação do arruamento contíguo a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- VI - utilização de coordenadas absolutas;
- VII - o traçado básico do sistema viário a ser implantado em perfeita concordância com as ruas, acessos e estradas existentes nas vizinhanças;
- VIII - o loteador deverá submeter à apreciação e aprovação pelo órgão competente da Prefeitura os projetos de baía de ônibus urbano próximo ao loteamento/desmembramento.
- IX - a localização aproximada dos terrenos destinados aos equipamentos comunitários com áreas livres de uso público e áreas de uso institucional observados os requisitos de topografia não acidentada e viabilidade de aproveitamento conjugado com as áreas próximas destinadas à mesma finalidade;
- X - as faixas de terrenos não edificantes necessárias ao escoamento das águas pluviais e de esgotos sanitários, conforme Plano Diretor Municipal.

**Parágrafo único.** Em todas as esquinas do loteamento deverão ser construídas rampas de acessibilidade devidamente posicionadas e de acordo com a NBR 9.050/2015 e alterações posteriores.

**Art. 9º** O Município de Guaxupé nomeará, através de Portaria, a Comissão de Análise de Parcelamento de Solo do Município de Guaxupé.





# PREFEITURA DE GUAXUPÉ

## Secretaria de Assuntos Jurídicos

### Procuradoria Geral do Município

**Art. 10.** O Município de Guaxupé, através dos órgãos competentes, em prazo não superior a 60 (sessenta) dias a contar da data do protocolo do requerimento, acompanhado dos documentos exigidos no artigo 8º dessa Lei, após ouvida a Comissão de Análise de Parcelamento de Solo do Município, tendo em vista as exigências desta e de outras leis pertinentes, se pronunciará sobre a viabilidade ou não do loteamento, comunicando por escrito aos interessados todo o teor desse pronunciamento, com as indicações das diretrizes a serem estabelecidas ou o porquê da inviabilidade.

**Art. 11.** Com base nas leis componentes do Plano Diretor, o Município expedirá as diretrizes urbanísticas contendo as exigências que deverão ser respeitadas pelo loteador em seu projeto definitivo, em conformidade com as instituições legais federais, estaduais e municipais existentes, bem como as diretrizes viárias interligando o loteamento à área ocupada mais próxima.

**Art. 12.** As diretrizes urbanísticas do parcelamento pretendido, a serem fornecidas pelo Município, compreendem:

- I - parâmetros urbanísticos para uso e ocupação do solo segundo o tipo de parcelamento e a zona em que se situar;
- II - localização e hierarquização das vias que deverão compor o sistema viário principal, de acordo com as funções que irão desempenhar;
- III - os traçados básicos:
  - a) do sistema viário;
  - b) dos espaços livres de uso público;
  - c) das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários;
  - d) das faixas sanitárias do terreno, necessárias ao escoamento das águas pluviais e faixas *non aedificandi*;
  - e) da zona ou zonas de uso predominantes da área, com indicação dos usos compatíveis.

**Art. 13.** As diretrizes expedidas de acordo com o Artigo anterior vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

**Parágrafo único.** Decorrido o prazo estabelecido neste Artigo sem que o interessado apresente o projeto executivo, as diretrizes serão canceladas, devendo o interessado formular novo pedido.







# PREFEITURA DE GUAXUPÉ

## Secretaria de Assuntos Jurídicos

### Procuradoria Geral do Município

#### SEÇÃO II

#### DO PROJETO DEFINITIVO

**Art. 14.** Obedecendo ao traçado e diretrizes definidas, os interessados deverão apresentar o projeto de loteamento contendo:

- I - Requerimento Padrão pleiteando aprovação do projeto;
- II - Declaração informando a garantia para a execução da infraestrutura do loteamento;
- III - Título de Propriedade devidamente registrado;
- IV - Certidão negativa de tributos municipais da área;
- V - 5 (cinco) vias do projeto urbanístico em escala legível, com curvas de nível de 1m (um metro) em 1m (um metro) e indicação de todos os logradouros públicos, com a divisão da gleba em quadras e lotes identificados aquelas por letras e estes por números e contendo em todas as esquinas rampas de acessibilidade devidamente posicionadas de acordo com a NBR 9.050/2015 e alterações posteriores;
- VI - sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- VII - 5 (cinco) vias do memorial descritivo;
- VIII - Anotação de responsabilidade técnica (ART) do CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do CAU;
- IX - dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, desenvolvimento das curvas, pontos de tangências e ângulos centrais;
- X - perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças, em escalas horizontais e verticais legíveis e sessões transversais tipo;
- XI - 3 (três) vias do projeto do sistema de drenagem pluvial, contendo o sentido de escoamento superficial das águas pluviais, tipo e localização das bocas de lobo, extensões, diâmetros e declividades das tubulações, tipo e localização dos poços de visita, caixas de encontros, muros de ancoragem, bueiros e cotas altimétricas de interesse e indicação do emissário até o local do lançamento, acompanhado do respectivo memorial descritivo e memorial de cálculo, Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do CAU;
- XII - declarações das concessionárias de energia elétrica e de água e esgoto, garantindo a viabilidade técnica do atendimento com referências da rede de energia elétrica e de iluminação pública e rede de distribuição de água potável e de esgoto sanitário;



*[Handwritten signature]*





# PREFEITURA DE GUAXUPÉ

## Secretaria de Assuntos Jurídicos

### Procuradoria Geral do Município

XIII - 3 (três) vias do Projeto de terraplanagem contendo as cotas de nível, volumes de aterro e desaterro e perfis das ruas, acompanhado do respectivo memorial descritivo e memorial de cálculo, Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do CAU;

XIV - indicações das servidões e restrições que eventualmente gravem os lotes ou edificações;

XV - 3 (três) vias do projeto das guias e sarjetas, em conformidade com os padrões mínimos definidos pelo Executivo, acompanhado do respectivo memorial descritivo e memorial de cálculo, Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do CAU;

XVI - 3 (três) vias do projeto de pavimentação, em conformidade com os padrões mínimos definidos pelo Executivo, acompanhado do respectivo memorial descritivo e memorial de cálculo, Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do CAU;

XVII - 3 (três) vias do projeto de arborização das vias públicas, áreas verdes e institucionais, devendo conter uma árvore por lote ou uma árvore a cada 12 metros inclusive nas áreas institucionais e áreas de lazer acompanhado do respectivo memorial descritivo e memorial de cálculo, Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do CAU;

XVIII - 3 (três) vias do projeto de, no mínimo, uma praça contendo calçadas, caminhos, iluminação pública do tipo LED, lixeiras, paisagismo e equipamentos como parques infantis e academia da terceira idade, acompanhado do respectivo memorial descritivo e memorial de cálculo, Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do CAU;

XIX - 3 (três) vias do projeto de sinalização horizontal e vertical das vias incluindo, inclusive, indicação dos nomes das ruas, acompanhado do respectivo memorial descritivo e memorial de cálculo, Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do CAU;

XX - documentos de aprovação por outros órgãos quando se fizer necessário;

XXI - minuta do contrato de compra e venda dos lotes.

**§1º** O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, no mínimo:

I - descrição do loteamento, quadras e lotes, com suas características e a definição de uso predominante (residencial, comercial, industrial ou misto);







# PREFEITURA DE GUAXUPÉ

## Secretaria de Assuntos Jurídicos

### Procuradoria Geral do Município

II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidam sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes definidas;

III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

**§2º** Toda documentação apresentada deverá ser ao final disponibilizada em meio digital.

## CAPÍTULO IV

### DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

**Art. 15.** Para aprovação do Projeto de Desmembramento os interessados deverão apresentar:

- I - Requerimento Padrão pleiteando aprovação do projeto;
- II - Título de Propriedade devidamente registrado;
- III - 3 (três) vias do projeto urbanístico em escala legível;
- IV - Memorial descritivo;
- V - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- VI - a indicação do tipo de uso predominante no local;
- VII - a indicação da divisão de lotes pretendida na área;
- VIII - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

**Art. 16.** Somente poderá ser aprovado o desmembramento de lotes se:

- I - as ruas existentes possuírem toda a infraestrutura urbana exigida para loteamentos;
- II - caso não exista tal infraestrutura, o loteador deverá apresentar o respectivo cronograma, acompanhado do instrumento de garantia para a execução dos mencionados equipamentos urbanos com total responsabilidade e ônus do loteador.

**Parágrafo único.** Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento.





# PREFEITURA DE GUAXUPÉ

## Secretaria de Assuntos Jurídicos

### Procuradoria Geral do Município

#### CAPÍTULO V

#### DO PROJETO DE DIVISÃO DE CONDOMÍNIO, ESTREMAÇÃO, FUSÃO, RETIFICAÇÃO E USUCAPIÃO

**Art. 17.** Para aprovação do Projeto de Divisão de Condomínio, Estremação, Fusão, Retificação e Usucapião os interessados deverão apresentar:

- I - Requerimento Padrão pleiteando aprovação do projeto;
- II - Título de Propriedade devidamente registrado;
- III - 3 (três) vias do projeto em escala legível;
- IV - Memorial descritivo;
- V - a indicação das vias existentes;
- VI - a situação atual do imóvel;
- VII - a situação pretendida;
- VIII - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

**Art. 18.** Aprovado o projeto de Divisão de Condomínio, Estremação, Fusão, Retificação e Usucapião os interessados deverão submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

#### CAPÍTULO VI

#### DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

**Art. 19.** Organizado o projeto de acordo com as exigências desta lei, ele será submetido à análise e parecer pela Comissão de Análise de Parcelamento de Solo.

**§1º** Quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do Município, ou que pertença a mais de um Município ou aglomerações urbanas definidas em Lei Estadual ou Federal, será exigido parecer dos municípios envolvidos.

**§2º** Quando localizados em área de interesse especial, tais como áreas de proteção aos mananciais, patrimônio cultural, histórico, paisagístico ou arqueológico, assim definido por legislação federal, estadual ou municipal, deverá ser previamente aprovado pelos órgãos competentes.

**Art. 20.** O Município terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data do protocolo, para aprovar ou rejeitar o projeto de parcelamento, desde que







# PREFEITURA DE GUAXUPÉ

## Secretaria de Assuntos Jurídicos

### Procuradoria Geral do Município

apresentado com todos os elementos necessários e atendidas as diretrizes expedidas pelo órgão competente.

**Parágrafo único.** O prazo de que trata este artigo poderá sofrer prorrogação quando, a critério do órgão municipal responsável pela aprovação do projeto de parcelamento, for julgada necessária consulta a órgão dos demais níveis de Governo ou entidades técnicas a fim de proceder à sua aprovação definitiva.

#### SEÇÃO I

#### DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

**Art. 21.** Após aprovação em todos os órgãos, o ato será formalizado mediante edição de Decreto de Aprovação para início das obras.

**Art. 22.** O loteamento ou desmembramento deverá ser registrado após a execução das infraestruturas abaixo enumeradas, com a execução de acordo com os projetos e as especificações municipais e no prazo constante do parágrafo primeiro deste artigo e, para tanto, ser-lhe-á outorgado um alvará de natureza precária:

- I - da abertura das vias de comunicação;
- II - demarcação de lotes, quadras e logradouros;
- III - das galerias de escoamento de águas pluviais, bocas de lobo e poços de visitação de acordo com as especificações das normas técnicas vigentes da ABNT ou conforme indicação do órgão competente do Município, inclusive com emissário até a rede principal ou até o curso d'água mais próximo e respectivos sistemas de captação;
- IV - das guias e sarjetas;
- V - da rede de esgotos sanitários compreendendo as principais e as ramificações para atendimento dos lotes e áreas institucionais e de lazer;
- VI - da rede de distribuição de água potável compreendendo as principais e as ramificações para atendimento dos lotes e áreas institucionais e de lazer;
- VII - da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública do tipo LED, com corpo em alumínio injetado em alta pressão, adequada ao planejamento da concessionária para a área;
- VIII - da pavimentação das vias com as seguintes especificações técnicas:
  - a) Vias Arteriais: revestimento em Concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ) com espessura mínima de 4cm (quatro centímetros) e base, sub-base e subleito executados com material e espessura adequada para garantir o tempo de vida útil do pavimento de, no mínimo, 10 (dez) anos;





# PREFEITURA DE GUAXUPÉ

## Secretaria de Assuntos Jurídicos

### Procuradoria Geral do Município

b) Vias Coletoras e Vias Marginais: revestimento em Concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ) com espessura mínima de 4cm (quatro centímetros) e base, sub-base e subleito executados com material e espessura adequada para garantir o tempo de vida útil do pavimento de, no mínimo, 10 (dez) anos;

c) Vias Locais: uma das opções de revestimento a seguir:

- Concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ) com espessura mínima de 3cm (três centímetros) e base, sub-base e subleito executados com material e espessura adequada para garantir o tempo de vida útil do pavimento de, no mínimo, 10 (dez) anos;
- Bloco intertravado de concreto com resistência mínima de 35MPa (trinta e cinco megapascal) e base, sub-base e subleito com material e espessura adequada para garantir o tempo de vida útil do pavimento de, no mínimo, 10 (dez) anos.

IX - da sinalização vertical e horizontal das vias;

X - da execução de calçadas;

XI - da arborização, ou seja, uma árvore por lote ou uma árvore a cada 12,00m (doze metros), inclusive nas áreas institucionais e áreas de lazer;

XII - de pelo menos uma praça contendo calçadas, caminhos, iluminação pública do tipo LED, lixeiras, paisagismo e equipamentos como parques infantis e academia da terceira idade;

XIII - de pelo menos um ponto de hidrante em localização central do loteamento com vazão de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros.

**§1º** O prazo para execução da infraestrutura de I a XIII deverá ser apresentado em cronograma físico com duração máxima de 4 (quatro) anos para sua execução a partir da data de expedição do alvará de natureza precária.

**§2º** O Município fiscalizará a execução de todos os serviços de obras nos desmembramentos e/ou loteamentos, vistoriando-os com frequência.

**§3º** Todos os atos da fiscalização e ocorrências de obras serão registrados no processo de aprovação do loteamento ou desmembramento, devendo ser comunicado aos interessados os embargos de materiais e de serviços empregados ou executados em desacordo com as normas, especificações ou projetos aprovados.

**§4º** Não serão aceitos serviços ou obras cujas execuções tenham, como pré-requisitos, outras não aceitas pela fiscalização.

**§5º** Os materiais e ou equipamentos de obras rejeitadas pela fiscalização deverão ser removidos do canteiro de obras em prazo não superior a 48 (quarenta e oito) horas.







# PREFEITURA DE GUAXUPÉ

## Secretaria de Assuntos Jurídicos

### Procuradoria Geral do Município

#### SEÇÃO II

#### DA APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO

**Art. 23.** Ao final da execução de todos os requisitos constantes dos incisos I a XIII do art. 22, será expedido alvará definitivo e editado decreto de aprovação para encaminhamentos ao Serviço Registral da Comarca.

**Art. 24.** Se o loteador preferir e expressamente indicar, o parcelamento ou desmembramento poderá ser aprovado antes da execução da infraestrutura, mediante a apresentação de um cronograma físico com duração máxima de 4 (quatro) anos, desde que:

I - ofereça garantia em imóveis bem localizados e de fácil comercialização no valor equivalente a uma vez e meia o custo de toda a infraestrutura, através de Escritura Pública de Garantia Hipotecária, que será registrada no Cartório de Registro de Imóveis em favor do Município de Guaxupé, que poderá vendê-los para custear a implantação da infraestrutura, caso o loteador não venha a fazê-lo no prazo estipulado;

II - ofereça garantia por Fiança Bancária equivalente a uma vez e meia o custo de toda a infraestrutura, que assegurará ao Município a execução de toda infraestrutura por parte do loteador, assumindo o Fiador a responsabilidade pela execução ou custeio da execução caso o loteador deixe de fazê-lo naquele prazo. O fiador deverá renunciar expressamente ao direito a alegação do benefício de ordem e de exoneração da fiança.

**Parágrafo único.** A garantia prevista em imóveis será apresentada juntamente com laudo de avaliação elaborado por profissionais gabaritados, submetido à análise e concordância pelo Município, juntamente com o cronograma físico-financeiro de execução da infraestrutura.

**Art. 25.** O loteamento ou desmembramento será aprovado por Decreto, apostilado em todas as vias do projeto e anexada cópia ao processo respectivo.

**Parágrafo único.** Do decreto de aprovação constará:

I - a caracterização de Gleba, propriedade, denominação, número do protocolo do processo de aprovação do plano e identificação do requerente;

II - a classificação do loteamento ou desmembramento;

III - a destinação de uso das quadras e lotes, incluindo as de uso institucionais.

IV - cronograma de execução.

**Art. 26.** Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.





# PREFEITURA DE GUAXUPÉ

## Secretaria de Assuntos Jurídicos

### Procuradoria Geral do Município

**Art. 27.** Aprovado o loteamento, os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, devendo neste caso, serem observadas as exigências do Artigo 23 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e alterações posteriores.

**Art. 28.** Para o recebimento de obras e serviços realizados em novos parcelamentos de solo, após a aprovação do loteamento e da conclusão das obras de guias e sarjetas, rede de galerias de águas pluviais e obras complementares necessárias à contenção da erosão, pavimentação viária, calçadas, rede de abastecimento de água, rede de coleta de esgoto, rede de fornecimento de energia elétrica, iluminação pública e arborização, será exigido termo de garantia, com a respectiva caução, estabelecendo garantia pelo prazo de 5 (cinco) anos.

**Art. 29.** O loteador deverá reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, as obras em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou de materiais empregados.

## CAPÍTULO VII

### DAS VIAS E LOGRADOUROS PÚBLICOS

**Art. 30.** As ruas não poderão ter largura total inferior a 15,00m (quinze metros) nem leito carroçável inferior a 9,00m (nove metros).

**§1º** A extensão das vias sem saída somada à extensão da praça de retorno, não deverá ser superior a 100,00m (cem metros) e as praças de retorno das vias sem saída deverão ter diâmetro mínimo de 20,00m (vinte metros).

**§2º** O comprimento das quadras não poderá ser superior a 300,00m (trezentos metros).

**§3º** Nas vias onde houver previsão pelo Município de passagem da linha de transporte público, o pavimento deverá ser projetado conforme a indicação para as vias coletoras constante no inciso VIII do artigo 22 desta Lei.

**Art. 31.** Nos cruzamentos perpendiculares das vias locais, conforme hierarquização indicada na Lei do Sistema Viário, os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo igual a 4,00m (quatro metros).

**§1º** Para as demais categorias de vias, fica mantida a exigência de raio mínimo de 4,00m (quatro metros), salvo se houver outra determinação estabelecida pelos órgãos competentes.







# PREFEITURA DE GUAXUPÉ

## Secretaria de Assuntos Jurídicos

### Procuradoria Geral do Município

**§2º** Nos cruzamentos não perpendiculares as disposições deste artigo poderão sofrer alterações, a critério dos órgãos municipais.

#### CAPÍTULO VIII

#### DOS LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO

**Art. 32.** Os Loteamentos poderão adotar a forma de acesso controlado, desde que respeitados todos os requisitos dispostos nesta Lei, à exceção do art. 31, e atendam:

- I - todos os requisitos urbanísticos previstos na Lei;
- II - não prejudiquem a continuidade da malha viária urbana e, em especial, não envolvam sistema viário estrutural da cidade;
- III - garantam que uma das vias do loteamento de acesso às glebas confrontantes seja uma avenida, situada do lado externo ao perímetro do loteamento fechado com muro ou alambrado;
- IV - os serviços públicos municipais e a manutenção das áreas comuns sejam desempenhados pelos moradores ou associação de moradores;
- V - fechem o perímetro do loteamento com muro ou alambrado que observe as prescrições apontadas pelo órgão competente para tal fim;
- VI - a Área Institucional fique do lado externo ao perímetro do loteamento fechado com muro ou alambrado;
- VII - o loteador submeta à apreciação e aprovação pelo órgão competente do Município, projeto de portaria nos acessos principais, bem como projeto de sua manutenção;
- VIII - a administração do loteamento permita a fiscalização pelos agentes públicos das condições das vias e praças e das demais manutenções previstas neste capítulo, submetendo à aprovação pelo Município quaisquer alterações ao projeto original do loteamento;
- IX - a administração do loteamento permita a fiscalização pelas autoridades militares e judiciais;
- X - na portaria de monitoramento de que trata o inciso VII deste artigo deverá ser afixada placa contendo informação aos cidadãos de que o acesso ao loteamento é livre a qualquer pessoa devidamente identificada.

**§1º** Quando da aprovação do Loteamento de Acesso Controlado, o sistema viário, as áreas verdes e o sistema de lazer passarão para o domínio do Município, devendo o uso





# PREFEITURA DE GUAXUPÉ

## Secretaria de Assuntos Jurídicos

### Procuradoria Geral do Município

privativo destes locais ser outorgado mediante Concessão de Direito Real de Uso em favor do loteador ou Associação de Proprietários devidamente instituída.

I - Para a outorga da Concessão de Direito Real de Uso o loteador deverá apresentar ao órgão competente do Município de Guaxupé os seguintes documentos:

- a) solicitação de viabilidade para aprovação desse tipo de loteamento;
- b) projeto do loteamento contendo todos os encargos relativos à manutenção e conservação dos bens públicos objeto da Concessão de Direito Real de Uso, devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos;
- c) regulamento interno do loteamento de acesso controlado, devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, que deverá atender às legislações municipais, estaduais e federais, especificamente, ao Código de Obras do Município, Código Posturas e Plano Diretor Municipal;

II - as áreas públicas de lazer e as vias de circulação que serão objeto de Concessão de Direito Real de Uso deverão ser definidas por ocasião da aprovação do loteamento.

III - após a apresentação dos documentos dispostos nos incisos anteriores, o órgão competente do Município de Guaxupé emitirá uma Certidão e enviará para a apreciação do Sr. Prefeito para encaminhamento do pedido de Concessão de Direito Real de Uso à apreciação pela Câmara Municipal nos termos do art. 26 da Lei Orgânica Municipal, bem como a Lei Federal nº 6.766/1979, alterada pela Lei Federal nº 13.465/2017 e demais normas pertinentes estabelecidas pela legislação federal, estadual e municipal.

**§2º** As áreas objeto da outorga de que trata esta Lei ficarão desafetadas do uso comum, durante a vigência da Concessão de Direito Real de Uso;

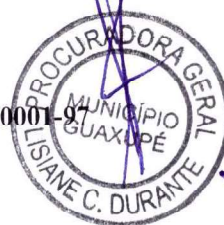
**§3º** Nos títulos aquisitivos (contratos de compromisso de compra e venda ou escrituras de compra e venda) dos lotes constantes dos loteamentos de acesso controlado, deverá constar que o adquirente respeitará todas as regras de uso dos bens dispostas na Concessão de Direito Real de Uso e no regulamento interno.

**§4º** As vias cujo direito real de uso for objeto da Concessão de que trata esta Lei poderão ser dotadas de portaria para monitoramento da entrada de pessoas no local e garantia da segurança da população em geral e dos moradores, permitindo-se o acesso a qualquer pessoa, desde que devidamente identificada.

**§5º** Para manutenção e instalação de áreas destinadas a guarda de equipamentos, cultivo de mudas em viveiros, coletas seletivas, produção de composto orgânico para utilização, nas áreas verdes, áreas de praças, jardinagem das áreas comuns ou distribuição gratuita ou onerosa aos interessados, fica autorizada a utilização de até 5% (cinco por cento) da área verde, desde que não haja subtração de árvores de porte ou protegidas por legislação especial, com exceção de área verde com aproveitamento de reserva legal.



*[Handwritten signature]*







# PREFEITURA DE GUAXUPÉ

## Secretaria de Assuntos Jurídicos

### Procuradoria Geral do Município

**§6º** Para fins do parágrafo anterior, somente as áreas destinadas à construção de galpões para guarda de material e salas para empregados, para instalação de vestiários, banheiros e cozinha, poderão ser impermeabilizadas, desde que não ultrapasse 40% (quarenta por cento) da área total acima prevista, devendo o restante permanecer permeável, podendo ser revestido por gramineas, forrageiras ou cobertura vegetal morta.

**§7º** Os bens de uso comum existentes dentro dos loteamentos de acesso controlado serão administrados pelo concessionário, nos termos desta Lei e o uso desses será imposto a todos, moradores ou não, do loteamento de acesso controlado.

**§8º** Juntamente com o registro do loteamento, além dos documentos exigidos pela Lei Federal nº 6.766/1979, o empreendedor deverá apresentar o regulamento de uso das vias e espaços públicos objeto da Concessão de Direito Real de Uso, para que os mesmos possam ser averbados junto à margem do registro do loteamento, para fins de sua publicidade, nos termos do artigo 246, da Lei de Registro Públicos.

**§9º** O Regulamento de uso dos loteamentos existentes deverá ser modificado, adequado à esta Lei e registrado, devendo a ata de aprovação do mesmo ser juntado ao requerimento para a condição de fechamento do loteamento.

**Art. 33.** A Concessão de Direito Real de Uso das áreas públicas de lazer e as vias de circulação será gratuita e renovável a cada cinco anos, sendo passível de revogação a qualquer tempo a juízo da Administração Municipal, sem direito a qualquer espécie de ressarcimento.

**Art. 34.** A extinção ou dissolução da entidade concessionária, bem como a alteração de destinação do bem público concedido e/ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei e na Concessão de Direito Real de Uso, implicarão:

I - na automática extinção da Concessão outorgada pelo Município, revertendo a referida área ao uso do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, independentemente de pagamento ou indenização, a qualquer título;

II - extinção da característica de loteamento de acesso controlado, com abertura imediata das vias;

III - imposição de multa incidente sobre todos os lotes que compõem o loteamento de acesso controlado, cujos valores serão regulamentados por decreto.

**Art. 35.** O loteador deverá submeter à apreciação e aprovação pelo órgão competente do Município os projetos de baia de ônibus urbano próximo ao loteamento.

**Art. 36.** Os loteamentos existentes no Município poderão adaptar-se à presente lei devendo, para tanto, atender às disposições deste capítulo.







# PREFEITURA DE GUAXUPÉ

## Secretaria de Assuntos Jurídicos

### Procuradoria Geral do Município

**§1º** Caso a área institucional dos loteamentos de que trata o caput deste artigo esteja dentro do perímetro do referido loteamento, o Município exigirá áreas equivalentes em valores a estas áreas institucionais, em regiões indicadas pelos seus órgãos técnicos.

**§2º** Para o cálculo do valor desta área institucional será apresentado laudo de avaliação elaborado por profissionais gabaritados, submetido à análise e concordância pelo Município.

**§3º** Para os loteamentos já consolidados, ou seja, os já aprovados e registrados, não se aplica o disposto no Inciso III do art. 32 desta Lei.

**§4º** Para os loteamentos consolidados que já apresentarem características de acesso controlado na data da publicação desta lei, ou seja, fechamento do perímetro e portaria, não se aplica o disposto no §1º deste artigo e nos incisos III, IV e VI do artigo 32 desta Lei. **(Redação dada pela Emenda nº 01)**

## CAPÍTULO IX

### DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

**Art. 37.** Quando um mesmo lote contiver edificações autônomas e/ou prédios de apartamentos que configuram cômodos com acesso autônomo, poderá ser instituído Condomínio Urbano Simples, respeitados os parâmetros urbanísticos dispostos no Plano Diretor Municipal, e sendo discriminadas, na matrícula, a parte do lote ocupada por cada edificação, as áreas exclusivas de cada edificação, as áreas comuns e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

**§1º** Os empreendimentos de que trata o caput deste artigo deverão respeitar todos os requisitos dispostos nesta Lei, à exceção do art. 31.

**§2º** O condomínio urbano simples, quando houver abertura ou prolongamento de ruas e formação de quadras, será regido por esta Lei, aplicando-se, no que couber, o disposto no art. 8º da Lei Federal nº 4.591/64, Lei Federal nº 13.465/2017, Código Civil/2002, nos art. 1.331 a 1.358, a Lei Federal nº 6.766/1979 e Plano Diretor Municipal.

**Art. 38.** A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas.

**§1º** Após o registro da instituição do condomínio urbano simples, deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual.







# PREFEITURA DE GUAXUPÉ

## Secretaria de Assuntos Jurídicos

### Procuradoria Geral do Município

**§2º** As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

**§3º** Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso ao logradouro público.

**§4º** A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos, podendo ser formalizada por meio de instrumento particular.

**Art. 39.** Para fins do disposto no art. 37, os Condomínios Urbanos Simples serão aprovados desde que:

- I - atendam a todos os requisitos urbanísticos previstos em lei Municipal;
- II - não prejudiquem a continuidade da malha viária urbana e, em especial, não envolvam sistema viário estrutural da cidade;
- III - os serviços públicos municipais e a manutenção das áreas comuns sejam desempenhados pelos moradores ou associação de moradores;
- IV - fechem o perímetro do condomínio com muro ou alambrado com observâncias das considerações apontadas pelo órgão competente para tal fim;
- V - a área institucional fique do lado externo ao perímetro do condomínio fechado com muro ou alambrado;
- VI - o empreendedor submeta à apreciação e aprovação pelo órgão competente do Município, projeto de portaria nos acessos principais, bem como projeto de sua manutenção;
- VII - A administração do condomínio permita a fiscalização pelas autoridades militares e judiciais.
- VIII - garantam que uma das vias do condomínio dê acesso às glebas confrontantes e seja uma avenida do lado externo ao perímetro do condomínio fechado com muro ou alambrado.

**§1º** Para manutenção e instalação de áreas destinadas a guarda de equipamentos, cultivo de mudas em viveiros, coletas seletivas, produção de composto orgânico para utilização, nas áreas verdes, áreas de praças, jardinagem das áreas comuns ou distribuição gratuita ou onerosa aos interessados, fica autorizado a utilização de uma área de até 5% (cinco por cento) da área verde quando localizada dentro do condomínio, desde que não haja subtração de árvores de porte ou protegidas por legislação especial, com exceção de área verde com aproveitamento de reserva legal.

**§2º** Para fins do parágrafo anterior, somente as áreas destinadas à construção de galpões para guarda de material e salas para empregados, para instalação de vestiários, banheiros e cozinha, poderão ser impermeabilizadas, desde que não ultrapasse 40% (quarenta





# PREFEITURA DE GUAXUPÉ

## Secretaria de Assuntos Jurídicos

### Procuradoria Geral do Município

por cento) da área total acima prevista, devendo o restante permanecer permeável, podendo ser revestido por gramíneas, forrageiras ou cobertura vegetal morta.

**§3º** Os bens de uso comum existentes dentro dos condomínios serão administrados pela Associação de Moradores, nos termos desta Lei e o uso desses será determinado pela respectiva entidade e será imposto a todos, moradores ou não, do condomínio.

**§4º** Juntamente com o registro do condomínio, além dos documentos exigidos pela Lei Federal nº 4.591/1964, Lei Federal nº 6.766/1979, Lei Federal nº 13.465/2017 e art. 1.331 a 1.358 da Lei Federal nº 10.406/2002 (Código Civil), o empreendedor deverá apresentar o regulamento de uso das vias e espaços para que o mesmo possa ser averbado junto a margem do registro do loteamento, para fins de sua publicidade, nos termos do artigo 246, da Lei de Registro Públicos.

**§5º** O Regulamento de uso dos loteamentos existentes deverá ser modificado, adequado e registrado, devendo a ata de aprovação do mesmo ser juntada ao requerimento para a condição de fechamento do loteamento.

## CAPÍTULO X

### DO CONDOMÍNIO DE LOTES

**Art. 40.** Poderá haver, num mesmo lote, partes designadas à propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

**§1º** A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

**§2º** Aplica-se ao condomínio de lotes o disposto sobre Condomínio Urbano Simples de que trata o Capítulo IX, respeitada a legislação urbanística disposta no Plano Diretor Municipal, bem como as demais disposições contidas na presente lei e leis federais.

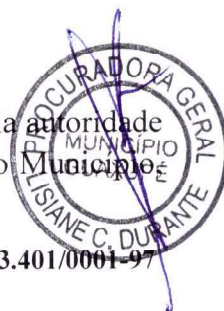
**§3º** Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

**§4º** Os empreendimentos de que trata o *caput* deste artigo deverão respeitar todos os requisitos dispostos nesta lei, à exceção do art. 31.

## CAPÍTULO XI

### DOS LOTEAMENTOS IRREGULARES

**Art. 41.** O proprietário de parcelamento já existente e não aprovado pela autoridade municipal anteriormente a esta Lei, deverá apresentar-se ao órgão competente do Município







# PREFEITURA DE GUAXUPÉ

## Secretaria de Assuntos Jurídicos

### Procuradoria Geral do Município

para fins de regularização da área em questão, no prazo de 3 (três) meses, sob pena de aplicação das sanções previstas e demais providências cabíveis pelo Executivo Municipal.

**Art. 42.** O Município impedirá, ou fará demolir pelos meios legais, as edificações ou construções em lotes que contravenham esta Lei ou em loteamentos inscritos irregularmente após a publicação desta Lei, promovendo judicialmente o cancelamento das inscrições irregulares e a responsabilidade civil e criminal dos infratores.

## CAPÍTULO XII

### DISPOSIÇÕES PENAIS

**Art. 43.** Constitui crime contra a Administração Pública nos termos da legislação federal:

I - vender ou realizar compromisso de compra e venda, a cessão ou a promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Município de Guaxupé;

III - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem a observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

IV - fazer ou vincular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falso sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo;

V - registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes.

**Parágrafo único.** Os crimes definidos nos incisos I a V deste artigo são qualificados se cometidos:

I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente;

II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.





# PREFEITURA DE GUAXUPÉ

## Secretaria de Assuntos Jurídicos

### Procuradoria Geral do Município

**Art. 44.** Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos nos incisos I a V do artigo anterior incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteadores, diretores ou gerentes de sociedade.

## CAPÍTULO XIII

### DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 45.** O licenciamento de qualquer edificação na área parcelada somente será permitido após as obras de infraestrutura estarem concluídas e em funcionamento, no todo ou em parte, conforme etapas definidas em cronograma de obras.

**Parágrafo único.** As construções erigidas em desacordo com as exigências deste artigo serão consideradas clandestinas e deverão ser embargadas pelo Poder Público até a aprovação definitiva do parcelamento.

**Art. 46.** Verificado que o empreendimento não se acha registrado ou regularmente executado, o Município poderá notificar o empreendedor para promover a sua regularização no prazo de 30 (trinta) dias, embargando a continuidade das obras, podendo este prazo ser justificadamente prorrogado após análise pelo órgão municipal competente.

**§1º** A notificação será feita pessoalmente ao notificado, que assinará o comprovante do recebimento.

**§2º** A notificação também poderá ser promovida por intermédio do Cartório de Registro de Título e Documentos da Comarca ou domicílio de quem deva recebê-la.

**§3º** Na recusa do destinatário em firmar o recebimento ou na hipótese de se furtar do recebimento, ou ainda, de se encontrar em local incerto e não sabido, a notificação será feita por edital com prazo de 30 (trinta) dias contados a partir de sua publicação na imprensa oficial do Município.

**§4º** O não cumprimento do disposto no caput deste artigo ensejará a aplicação de multa diária cujo valor será definido por Decreto, sem prejuízo das medidas administrativas e judiciais cabíveis.

**§5º** O desembargo se dará após a aprovação do empreendimento pelo órgão municipal competente ou por meio de comunicação formal no caso de empreendimento já aprovado por não estar sendo regularmente executado.



## CAPÍTULO XIV

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS







# PREFEITURA DE GUAXUPÉ

## Secretaria de Assuntos Jurídicos

### Procuradoria Geral do Município

**Art. 47.** As estradas municipais deverão ter largura não inferior a 15,00m (quinze metros), curvas com raio mínimo de 18,00m (dezoito metros) e deverão assegurar o escoamento das águas pluviais.

**Parágrafo único.** Nas estradas municipais deverão ser demarcadas áreas não edificantes na faixa de 15,00m (quinze metros) do seu eixo.

**Art. 48.** Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas de lotes ou quadras que o adquirente venha a encontrar, em relação às medidas do empreendimento.

**Art. 49.** As infrações à presente lei, na esfera administrativa, darão ensejo à cassação do Alvará, e embargo administrativo, além da notificação para regularização do empreendimento nos termos do Artigo 46 desta lei.

**Art. 50.** A critério dos órgãos municipais e diante de justificável necessidade técnica, e relevante interesse público, soluções de nível técnico poderão ser exigidas do empreendedor em vista das peculiaridades específicas de cada área, visando à harmonia do empreendimento e segurança dos adquirentes.

**Art. 51.** Os padrões de serviços a serem executados pelos empreendedores obedecerão ao que dispuser a legislação municipal em vigor.

**Art. 52.** Para aprovação dos projetos, aplica-se aos Loteamentos de Acesso Controlado, Condomínios Simples e Condomínios de Lotes o disposto nesta Lei.

**Art. 53.** Esta lei entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei nº 2.542, de 9 de novembro de 2017.

Guaxupé, 26 de novembro de 2019

JARBAS CORRÊA FILHO  
Prefeito de Guaxupé

LISIANE CRISTINA DURANTE  
Procuradora-Geral do Município





## ANEXO I – GLOSSÁRIO

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;

ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP), é a área definida nos artigos 2º e 3º da Lei Federal nº 12.651/2012 (Novo Código Florestal);

ÁREA OU ZONA URBANA - É a área de terra contida dentro do perímetro urbano, definida em lei específica complementar ao Plano Diretor Municipal;

ÁREAS PÚBLICAS - São as áreas de terras doadas ao Município para fins de uso público em atividades culturais, cívicas, esportivas, de saúde, educação, administração, recreação, praças e jardins;

ARRUAMENTO - Considera-se como tal a abertura de qualquer via ou logradouro destinado à utilização pública para circulação de pedestres ou veículos;

CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo

CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;

DESDOBRO - É a divisão da área do lote para formação de novos lotes. Estes devem ser aprovados pela municipalidade e atender às exigências mínimas de dimensionamento e parâmetros urbanísticos para sua edificação;

DESMEMBRAMENTO - É a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes (art. 2º, § 2º, da Lei Federal nº 6.766/79);

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS - São os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esportes e lazer;

EQUIPAMENTOS URBANOS - São os equipamentos públicos de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto sanitário, fornecimento domiciliar e público de energia elétrica, coleta e destinação de águas pluviais, arborização e pavimentação de vias urbanas;

GLEBA - Área de terra que não foi ainda objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

LOTE - Área de terra resultante de parcelamento do solo para fins urbanos;

LOTEAMENTO - É o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

LOTEAMENTO FECHADO - É o parcelamento do solo efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, com fechamento de seu perímetro e controle de acesso de não moradores;







PERÍMETRO URBANO - É a linha de contorno que define a área ou a zona urbana e de expansão urbana;

QUADRA - É a área de terra, subdividida em lotes, resultante do traçado do arruamento;

REMEMBRAMENTO - É a unificação de lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente.

ZONA DE EXPANSÃO URBANA - É a área de terra contígua ao perímetro urbano e não parcelada para fins urbanos.

