

# **PREFEITURA MUNICIPAL DE CATALÃO**

## **PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL URBANO E AMBIENTAL DE CATALÃO (Promulgado em 05.08.04)**

**LEI 2.212 - PARCELAMENTO DO SOLO URBANO**

Lei 2.212, de 05 de agosto de 2.004

LEI 2.326 de 12 e março de 2.004.

## DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

### SUMÁRIO

#### ASSUNTO

CAPÍTULO I - Disposições Preliminares .....

CAPÍTULO II - Dos Requisitos Urbanísticos para  
Loteamentos .....

CAPÍTULO III - Dos Serviços e Obras de Urbanização  
de Loteamentos .....

CAPÍTULO IV - Da Aprovação de Parcelamentos do  
Solo Urbano .....

CAPÍTULO V - Dos Loteamentos de Interesse Social .....

CAPÍTULO VI - Das Infrações e Penalidades .....

CAPÍTULO VII - Das Disposições Finais .....

## LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

“Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Município de Catalão”.

O Povo do Município de Catalão, por seus representantes na Câmara Municipal, decreta, e eu, Prefeito, sanciono, a seguinte Lei:

### CAPÍTULO I

#### DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º- O parcelamento do solo para fins urbanos ou rurais no município passa a ser regido por esta Lei, respeitadas as disposições da Lei Federal 6.766/79 e suas alterações, as atribuições do incra quanto ao chaceamento e ao módulo rural bem como do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável Urbano e Ambiental (PDUA) de Catalão e da respectiva Lei de Uso e Ocupação do Solo, e dependem de licenciamento ambiental prévio nos termos da legislação ambiental em vigor.

Art. 2º - O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento, chaceamento e remembramento.

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

**Parágrafo 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, não implicando na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes e nem em lotes com dimensões inferiores às exigidas nesta Lei.**

**Parágrafo 3º - Considera-se remembramento a fusão de dois ou mais lotes.**

Art. 3º - O parcelamento do solo para fins urbanos só será admitido em áreas contidas na Zona Urbana, conforme definido na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município.

Parágrafo único – o chaceamento ou o desmembramento em módulo rural embora seja atribuição do INCRA, se exercido no território municipal de Catalão é

considerado empreendimento de potencial impacto ambiental, portanto passível de EIA/RIMA e de estudo de vizinhança;

Art. 4º - Com base na Lei Federal 6.766/79 e suas alterações, **não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, nas seguintes situações:**

**I - em terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento);**

**II - em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundação, sem que sejam previamente executadas obras de correção e recuperação, a juízo da Prefeitura;**

**III - em terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública ou onde a existência de poluição impeça condições sanitárias suportáveis;**

**IV - em terrenos onde as condições geológicas tornem desaconselhável a edificação;**

**V - em áreas de matas naturais, nos termos das legislações da União e do Estado, pertinentes à preservação da natureza;**

**VI - em terrenos junto a nascentes e a águas correntes e dormentes, considerados de preservação permanente nos termos das legislações da União e do Estado, pertinentes ao controle ambiental e à preservação dos recursos hídricos;**

**VII - em terrenos contidos nas Áreas Especiais definidas no PDUA e na Lei de Uso e Ocupação do Solo, como de preservação ou recuperação do meio ambiente natural ou cultural, bem como quaisquer outras áreas que o Município venha a considerar como de importância para a preservação da natureza ou do interesse público.**

## CAPÍTULO II

### DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS

Art. 5º - Os loteamentos em Catalão deverão atender aos seguintes requisitos básicos:

**I - ter áreas de domínio público, conforme dispõe a Lei Federal 6.766/79 e suas alterações, perfazendo um mínimo de 40% (quarenta por cento) da área total da gleba a ser loteada, compreendendo:**

**a) 20% (vinte por cento), no mínimo, para o sistema viário;**

b) 5% (cinco por cento), no mínimo, para a implantação de equipamentos comunitários;

c) 10% (dez por cento), no mínimo, para espaços livres destinados ao uso público, dos quais 50% (no mínimo) devem se destinar a áreas verdes;

d) 5% (cinco por cento), no mínimo, para atender a programas habitacionais de interesse social, conforme definidos no PDUA;

II - ter os lotes com área mínima de 360,00 m<sup>2</sup> ( trezentos e sessenta metros quadrados) e frente mínima de 10,00 m (dez metros);

III - apresentar obrigatoriamente, tendo em vista o disposto no inciso VI do Art. 4º desta Lei:

**a) a reserva de faixas de preservação permanente e “non aedificandi” ao longo das margens das águas correntes e dormentes, com as larguras indicadas no ANEXO da Lei de Uso e Ocupação do Solo do município, respeitada a largura mínima de 15,00 m (quinze metros) estabelecida na Lei Federal 6.766/79 e suas alterações;**

**b) uma reserva de área “non aedificandi” em torno das nascentes naturais, correspondente a um círculo de raio mínimo igual a 50,00 m (cinquenta metros), tendo a nascente como centro;**

c) uma reserva de faixa “non aedificandi” de 15,00 m (quinze metros) de largura mínima, ao longo de ambas as margens das servidões de rodovias, ferrovia, dutos e linhas de transmissão;

d) uma reserva de área “non aedificandi” em torno dos topos de morros e de recarga de aquíferos, correspondente a um círculo de raio mínimo igual a 50,00 m (cinquenta metros), tendo a recarga ou cota máxima como centro;

**e) uma reserva de área “non aedificandi” em torno das vegetações endêmicas ou raras de elevado valor ecológico, correspondente a uma largura igual a 50,00 m (cinquenta metros), tendo o perímetro da vegetação como referência;**

IV - apresentar o sistema viário harmonizado com a topografia do sítio natural e articulado com as vias oficiais, existentes ou projetadas, bem como com as vias que compõem o Plano Viário do município;

V - apresentar as vias consideradas como coletoras, a juízo da Prefeitura, com largura mínima de 20,00 m (vinte metros) (ou até mais a juízo da Prefeitura quando couber), pistas de rolamento com largura mínima de 9,00 m (nove metros) e greide com declividade máxima de 12% (doze por cento);

VI - apresentar as vias consideradas como locais, a juízo da Prefeitura, com largura mínima de 12,00 m (doze metros), pistas de rolamento com 7,00 m (sete metros) de largura mínima e greide com declividade máxima de 15% (quinze por cento);

VII - apresentar as seguintes declividades mínimas das vias de circulação:

a) 1% (um por cento) no sentido transversal, medida do eixo ao meio-fio;

b) 1,5% (um e meio por cento), medida no sentido longitudinal.

VIII - apresentar as quadras com um comprimento máximo de 200,00 m (duzentos metros).

Parágrafo 1º - No caso de loteamentos destinados ao uso industrial, com lotes de área igual ou maior que 15.000 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), o percentual estabelecido no inciso I do caput deste artigo poderá ser reduzido, a juízo da Prefeitura.

Parágrafo 2º - Consideram-se como equipamentos comunitários, para efeito do disposto neste artigo, os relacionados com a saúde, educação, cultura, lazer e similares.

Parágrafo 3º - Os terrenos destinados à implantação de equipamentos comunitários não poderão ter declividade superior a 20% (vinte por cento) e área inferior a 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados).

Parágrafo 4º - Os espaços livres destinados ao uso público deverão ser contínuos, com declividade máxima de 20% (vinte por cento) e área mínima de 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados).

Parágrafo 5º - Deverão ser respeitadas, quando for o caso, as faixas de domínio das vias componentes do Plano Viário do município.

Parágrafo 6º - Complementarmente ao disposto no inciso I do caput deste artigo, poderá a Prefeitura exigir a reserva de áreas "non aedificandi" para a implantação de equipamentos urbanos, assim entendidos como os relativos aos serviços de abastecimento de água, esgotamento sanitário e pluvial, energia elétrica e telefone.

Parágrafo 7º - Serão permitidas vias locais sem saída, desde que com um desenvolvimento máximo de 150,00 m (cento e cinquenta metros) e providas de praça de retorno que permita a inscrição de um círculo de raio igual ou superior a 10,00 m (dez metros).

Parágrafo 8º - A via que se constituir em prolongamento de outra existente ou constante de projeto aprovado pela Prefeitura, não poderá ter largura inferior a esta, independente de sua classificação.

### CAPÍTULO III

#### DOS SERVIÇOS E OBRAS DE URBANIZAÇÃO DE LOTEAMENTOS

Art. 6º - Para efeito desta Lei, cabe ao loteador o encargo de executar o seguinte programa mínimo de serviços e obras de urbanização:

I - a abertura das vias de circulação do loteamento, inclusive das vias de acesso ao mesmo, bem como todo e qualquer movimento de terra decorrente do projeto aprovado;

II- a demarcação dos lotes, quadras e logradouros públicos, com a colocação de marcos de concreto;

III- a execução do sistema de esgotamento sanitário inclusive tratamento quando for o caso;

IV - a execução do sistema de esgotamento pluvial;

V - a execução do sistema de abastecimento de água;

VI - a pavimentação das vias de circulação e outros logradouros públicos, e o assentamento de meios-fios e sarjetas;

VII - a contenção de taludes resultantes de movimentos de terra;

VIII - a execução das redes de energia elétrica e iluminação pública.

Parágrafo 1º - Os serviços e obras de urbanização de que tratam os incisos I, II, IV, VI e VII do caput deste artigo, deverão ser executadas conforme normas, especificações e fiscalização da Prefeitura Municipal.

Parágrafo 2º - Os serviços e obras de que tratam os incisos III e V do caput deste artigo, deverão ser executados conforme normas, especificações e fiscalização do órgão municipal competente SAE – Superintendência Municipal de Água e Esgoto.

Parágrafo 3º - A rede de energia elétrica e iluminação pública deverá ser executada, conforme procedimentos determinados pela concessionária local de energia elétrica.

Parágrafo 4º - Os serviços e obras de terraplenagem e contenção de taludes, sem prejuízo de normas próprias da Prefeitura Municipal, deverão atender às seguintes condições:

I - os taludes em corte serão admitidos até um máximo de 45º (quarenta e cinco graus) de inclinação sobre o plano horizontal, com altura máxima de 4,00 m (quatro metros), podendo a Prefeitura exigir obras especiais de contenção e proteção, dependendo das características do terreno;

II- os taludes em aterro serão admitidos até um máximo de 30º (trinta graus) de inclinação sobre o plano horizontal, com altura máxima de 3,00 m (três metros), sendo obrigatória a proteção por cobertura vegetal e o controle das águas pluviais, podendo ainda a Prefeitura exigir obras especiais de contenção, em função das características do terreno e do local;

III- quaisquer cortes ou aterros com inclinações e alturas superiores aos limites estabelecidos nos incisos I e II deste parágrafo, deverão ser providos de muros de arrimo, nas condições e especificações determinadas pela Prefeitura;

IV- não será permitido qualquer movimento de terra em terrenos com mais de 30% (trinta por cento) de declividade.

Parágrafo 5º - A responsabilidade do loteador pelos serviços e obras de que trata este artigo, será tanto financeira, quanto técnica.

#### CAPÍTULO IV

#### DA APROVAÇÃO DE PARCELAMENTOS DO SOLO URBANO



## SEÇÃO I

### DAS DIRETRIZES PARA OS PROJETOS DE LOTEAMENTO

Art. 7º - O interessado em loteamento de gleba urbana em Catalão, deverá preliminarmente apresentar o zoneamento ambiental e solicitar da Prefeitura a indicação de diretrizes básicas para a elaboração do projeto urbanístico, consideradas as determinações do Plano Viário e da Lei de Uso e Ocupação do Solo do município.

Parágrafo único - Para efeito do disposto neste artigo o loteador deverá protocolar requerimento na Prefeitura, acompanhado de planta da gleba a ser loteada, com o respectivo zoneamento ambiental, na escala de 1:1.000 (um por mil), contendo, pelo menos:

I - as divisas e confrontações;

II - a altimetria, com representação em curvas de nível de 1,00 m (um metro) em 1,00 m (um metro);

III - a localização, quando for o caso, de cursos d'água, áreas de risco, construções, matas naturais e matas resultantes de reflorestamento, enfim todo o zoneamento ambiental;

IV - a indicação dos arruamentos existentes na gleba ou junto a ela;

V - o tipo de uso desejado para o loteamento, observadas as limitações estabelecidas para a Zona de Expansão Urbana onde se localiza a gleba a ser loteada, constantes da Lei de Uso e Ocupação do Solo do município;

VI - as coordenadas da planta oficial do município.

Art. 8º - A Prefeitura Municipal, com base no disposto nesta Lei e na Lei de Uso e Ocupação do Solo do município, definirá, na planta de que trata o parágrafo único do Art. 7º desta Lei:

I - o traçado básico do sistema viário principal, observado, quando for caso, o Plano Viário do Município;

II - a localização básica dos terrenos destinados a equipamentos comunitários e espaços livres destinados ao uso público, conforme definidos no Art. 5º (desta Lei);

III - a localização, quando for o caso, de áreas "non aedificandi" destinadas à implantação de equipamentos urbanos, conforme mencionadas no Art. 5( desta Lei;

IV - o zoneamento de uso, observadas as limitações estabelecidas para a Zona de Expansão Urbana onde se insere o imóvel, constantes da Lei de Uso e Ocupação do Solo do município;

V - as faixas sanitárias de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais;

VI - quaisquer outras limitações de uso ou ocupação consideradas pela Prefeitura como necessárias, em função das particularidades de cada caso.

Parágrafo 1º - A Prefeitura deverá fornecer as diretrizes de que trata este artigo, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após a data do requerimento.

Parágrafo 2º - A Prefeitura, tendo em vista o disposto no Art. 33( da Lei que instituiu o PDUA, definirá também diretrizes para a realização de estudos de impacto ambiental e de vizinhança do empreendimento, obrigando-se o loteador a atender às medidas atenuadoras e compensadoras eventualmente indicadas.

Parágrafo 3º - O loteador terá o prazo máximo de 1 (um) ano para apresentar o projeto de que trata este artigo, sob pena de caducidade das diretrizes fornecidas pela Prefeitura.

Parágrafo 4º – Todo e qualquer loteamento é considerado de elevado impacto ambiental, portanto passível no mínimo a EIA/RIMA e a Estudo de Vizinhança, quanto a estudo de impacto cultural somente quando for o caso, a critério da Prefeitura, portanto no prazo de um ano, quando o loteador for apresentar o projeto, deverá apresentar a competente Licença Ambiental prévia;

Parágrafo 5º - O loteador só poderá iniciar as obras de implantação do empreendimento, assim como venda seja ela através de promessa de compra e venda ou outro instrumento qualquer após a obtenção da LI – Licença Ambiental de Instalação, no caso de desobediência deste parágrafo o empreendedor será devidamente enquadrado na lei de crimes ambientais – 9605.

## SEÇÃO II

### DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO

Art. 9º - O interessado na aprovação de projeto de loteamento em Catalão, desenvolvido com base nas diretrizes de que trata o Art. 8º desta Lei, deverá protocolar requerimento neste sentido junto à Prefeitura, acompanhado da seguinte documentação:

I - cópia das diretrizes fornecidas pela Prefeitura, conforme Art. 8º desta Lei;

II - cópia dos estudos de impacto ambiental e de vizinhança previamente aprovados pela Prefeitura;

III - título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, relativos ao imóvel a ser loteado;

IV - projeto urbanístico do loteamento, compreendendo desenhos e memorial;

V - projeto de abastecimento de água, compreendendo desenhos e memorial;

VI - projeto de esgotamento sanitário, compreendendo desenhos e memorial;

VII- projeto de esgotamento pluvial, compreendendo desenhos e memorial;

VIII - procedimento acertado com a concessionária local de energia elétrica, relativamente à rede de energia elétrica e iluminação pública do loteamento;

IX – Licença Ambiental Prévia;

X – Certidão de aprovação do Estudo de Vizinhança e do grau de incomodidade.

Parágrafo 1º - os desenhos que integrarão o projeto urbanístico deverão conter, pelo menos:

I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;

II - o sistema viário, com a indicação da hierarquia e da denominação provisória das vias componentes, conforme as diretrizes básicas fornecidas pela Prefeitura;

III - as dimensões lineares e angulares do projeto viário, com a indicação de raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV - os perfis longitudinais de todas as vias componentes do sistema viário, bem como a indicação do perfil tipo de cada uma;

V - a representação plani-altimétrica completa de praças e similares;

VI - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento do sistema viário;

VII - a planta de situação do loteamento, com a indicação do norte magnético.

Parágrafo 2º - A Prefeitura, relativamente ao disposto no parágrafo 1º deste artigo, poderá ainda exigir:

a) os perfis transversais de todas ou de parte das vias componentes do sistema viário do loteamento, no distanciamento e na abrangência que julgar conveniente, quando entender ser isto indispensável face às condições do sítio natural e do próprio empreendimento;

b) as coordenadas dos pontos de cruzamento dos eixos das vias de circulação e dos pontos de curva, tangência e inflexão, quando o município vier a contar com planta oficial provida de coordenadas seguramente definidas.

Parágrafo 3º - O memorial do projeto urbanístico, mencionado no inciso II do caput deste artigo, deverá conter, pelo menos:

I - a descrição sucinta do loteamento, contendo considerações sobre as características urbanísticas do empreendimento, consideradas as diretrizes de uso e ocupação fornecidas pela Prefeitura;

III - a demonstração do atendimento às conclusões dos estudos de impacto ambiental e de vizinhança;

III - a descrição da região urbana onde se insere o loteamento, com a enumeração dos equipamentos urbanos e comunitários existentes na vizinhança;

IV - a indicação de limitações próprias que venham a incidir sobre os lotes e as construções, além daquelas decorrentes da legislação urbanística comum do município e as decorrentes desta Lei;

V - as especificações detalhadas das obras de urbanização a que se obriga o loteador, observado o disposto no Art. 6( desta Lei;

VI - o cronograma de execução das obras de urbanização, respeitado o prazo máximo de 2 (dois) anos, estabelecido na Lei Federal 6.766/79;

VII- o quadro-síntese do loteamento, contendo, pelo menos:

a) a relação de todos os lotes projetados, com a numeração, área, dimensões e confrontações de cada um;

b) a indicação da área destinada aos logradouros públicos;

c) a indicação da área destinada aos equipamentos comunitários;

d) a indicação da área destinada ao livre uso público;

e) a indicação da área total do loteamento.

Parágrafo 4º - Os desenhos que comporão os diversos projetos componentes do processo de aprovação do loteamento, deverão:

I - atender às normas técnicas específicas da Prefeitura, no que diz respeito ao projeto urbanístico e ao projeto de esgotamento pluvial;

II - atender às normas técnicas específicas da SAE no que diz respeito ao projeto de abastecimento de água e do órgão competente da Prefeitura no que diz respeito ao projeto de esgotamento sanitário.

III - observar as seguintes escalas:

a) 1:1.000 (um por mil), relativamente às plantas;

b) 1:1.000 (um por mil), no plano horizontal, e 1:100 (um por cem), no plano vertical, relativamente aos perfis.

Parágrafo 5º - Os projetos de abastecimento de água e de esgotamento sanitário deverão ser submetidos à aprovação do IGAS, SAE ou DMAE (Quando for o caso) e do órgão competente da Prefeitura, respectivamente.

Parágrafo 6º - O projeto relativo à rede de energia elétrica e iluminação pública dependerá de entendimento entre o loteador e a concessionária local de energia elétrica.

### SEÇÃO III

#### **DOS PROJETOS DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO**

Art.10 - Os requerimentos de aprovação de projetos de desmembramento e de remembramento deverão ser acompanhados do zoneamento ambiental, da planta e do título de propriedade do imóvel a ser desmembrado, ou das plantas e dos títulos dos imóveis a serem remembrados.

Parágrafo único - As plantas mencionadas no caput deste artigo deverão ser apresentadas na escala de 1:1.000 (um por mil) e conter, pelo menos:

I - a indicação da via ou vias públicas confrontantes do imóvel a ser desmembrado ou dos imóveis a serem remembrados;

II - a indicação da quadra e do lote a ser desmembrado ou dos lotes a serem remembrados;

III - a indicação da situação do imóvel a ser desmembrado ou dos imóveis a serem remembrados, relativamente à malha urbana existente;

IV - a indicação do desmembramento ou do remembramento pretendido;

V - a indicação do uso predominante no sítio de implantação;

VI – Certidão do Estudo de Vizinhança e do grau de incomodidade

VII – LP – licença ambiental prévia neste caso sumária.

Art. 11 - Aplicam-se aos projetos de desmembramento ou de remembramento, no que couber, as determinações desta Lei estabelecidas para os projetos de loteamento, inclusive quanto a LI e a lei de crimes ambientais 9605.

#### SEÇÃO IV

##### DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO

Art. 12 - A aprovação dos projetos de loteamento, desmembramento e remembramento é da competência da Prefeitura Municipal, salvo as exceções previstas no Art.13(da Lei Federal 6.766/79 e suas alterações).

Art. 13 - Relativamente aos projetos de que trata o Art. 10 desta Lei, a Prefeitura terá um prazo máximo de 90 (noventa) dias, a partir da entrega da documentação de que trata o Art. 9º desta Lei, para decidir:

- a) se aprova o projeto, deferindo o requerimento de aprovação;
- b) se indica correções no projeto, como condição para a sua aprovação;
- c) se rejeita o projeto, indeferindo o requerimento de aprovação.

Parágrafo 1º - Os espaços de domínio público, conforme definidos no Art. 5º desta Lei e constantes do projeto de loteamento, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, após o ato de aprovação, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou de desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do Art. 23 da Lei Federal 6.766/79.

Parágrafo 2º - A aprovação do loteamento é condicionante da licença ambiental de instalação do empreendimento, somente podendo o empreendedor iniciar obras de implantação do empreendimento ou início das vendas dos lotes após a obtenção da LI – Licença ambiental de instalação.

#### SEÇÃO V

##### DA APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO

Art. 14 - Para a aprovação final do loteamento, o loteador é obrigado:

I - a executar os serviços e obras de urbanização de que trata o Art. 6º desta Lei, em conformidade com os projetos e cronograma aprovados;

II - a atender às medidas atenuadoras e compensadoras eventualmente indicadas pelos estudos de impacto ambiental e de vizinhança;

III- a facilitar a fiscalização da Prefeitura durante a execução dos serviços e obras de urbanização e de atendimento ao disposto no inciso anterior;

IV - a não proceder a qualquer ato relativo à venda de lotes, antes de:

a) concluídos e aprovados pela Prefeitura os serviços e obras de urbanização;

b) atendidas, a juízo da Prefeitura, as medidas de atenuamento e compensação eventualmente indicadas pelos estudos de impacto ambiental e de vizinhança;

c) procedido o registro imobiliário do loteamento.

V - Garantias de Execução dos Projetos

a) Antes da aprovação dos projetos definitivos do loteamento ou desmembramento de imóveis, o loteador assinará, se lhe exigir a Prefeitura Municipal, termo de compromisso, em que se obrigará:

1 - A pagar o custo das obras e serviços de urbanização do imóvel loteado e realizá-los, após autorizado pela Prefeitura, no prazo legal;

2 - Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura, na execução de obras e serviços, inclusive quanto à qualidade dos materiais empregados e padrões dos serviços executados;

3 - Condicionar a imissão de posse, do promissário comprador, à conclusão das obras essenciais previstas no art. 4o, números I a IV desta Lei, fazendo inserir cláusulas textuais e específicas nos contratos celebrados ressalvados casos de mandado judicial.

b) Aprovado o projeto de loteamento, caso a Prefeitura reconheça inviabilidade na execução imediata das obras de urbanização, o loteador depositará na Prefeitura importância correspondente ao orçamento das obras ou dará garantia real ou fidejussória, de sua execução futura. O depósito ou garantia poderão ser a qualquer tempo, revistos pela Prefeitura, para reforço da garantia ou aplicação na execução das obras.

1 - A Prefeitura poderá exigir do loteador ou do compromissário comprador, quando houver decorrido o prazo de realização das obras de urbanização sem a devida conclusão, que o pagamento das prestações do preço do imóvel loteado e não comprometido à venda seja depositado junto à municipalidade, para efeito de reforço de garantia ou aplicação na execução das obras.

2 - O loteador fará constar dos contratos de compromisso de compra e venda, cláusula que assegure o cumprimento do exposto no § 1º deste artigo, valendo, neste caso, o recibo de depósito na Prefeitura ou onde ela indicar, como prova de quitação da prestação respectiva.

c) O prazo para a execução do projeto de loteamento ou desmembramento de terreno, aprovado pela Prefeitura, não poderá exceder de um terço (1/3) do prazo

médio das prestações de venda de lotes, podendo o Prefeito reduzir a sua duração a dois (2) anos, a contar da aprovação, bem como decretar sua prorrogação em casos de loteamento de maior vulto, até completar o prazo máximo de cinco (5) anos, desde que concluídos pelo menos um terço (1/3) dos serviços convencionados.

Parágrafo Único - O loteamento será considerado aprovado quando a Prefeitura emitir o laudo de aprovação dos serviços e obras de urbanização de que trata este artigo, bem como aprovadas as medidas de atenuamento e compensação, eventualmente indicadas pelos estudos de impacto ambiental e de vizinhança.

Art. 15 - Aprovado o loteamento pela Prefeitura, observado o disposto no Art. 14 desta Lei, o loteador terá o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias para submetê-lo ao registro imobiliário, sob pena da caducidade do ato de aprovação.

Parágrafo único - O processo de registro imobiliário de que trata este artigo deverá obedecer ao que dispõe a respeito a Lei Federal 6.766/79.

Art. 16 - No ato do registro do loteamento aprovado, o loteador transferirá ao Município, mediante escritura pública e sem qualquer ônus ou encargo para este, a propriedade das áreas de domínio público definidas no Art. 5 desta Lei e constantes do projeto aprovado.

Art. 17 - A Prefeitura, mediante requerimento e exposição de motivos do loteador, poderá, a seu exclusivo juízo, aprovar o loteamento por setores, autorizando o registro imobiliário e a venda dos lotes correspondentes.

Parágrafo 1 - Para efeito do disposto no caput deste artigo, considera-se, como setor passível de aprovação em separado, o conjunto de lotes lindeiros às vias do loteamento que, nos termos desta Lei, forem consideradas pela Prefeitura como urbanizadas e perfeitamente articuladas com a malha urbana da região de implantação do loteamento.

Parágrafo 2 - A aprovação por setores, conforme definido no parágrafo anterior, não exime o loteador de atender às correspondentes medidas compensadoras de impacto ambiental e de vizinhança, a juízo da Prefeitura

Art. 18 - Aplicam-se aos projetos de remembramento e desmembramento, no que couber, as disposições desta Lei, relativas à aprovação final do empreendimento, ao registro imobiliário e à venda de lotes.

## CAPÍTULO V

### DOS LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL



Art. 19 - Conforme determina o PDUA, caberá ao Poder Público Municipal a promoção de loteamentos de interesse social, em parceria com a União, com o Estado ou com o agente privado.

Parágrafo Único - Conforme define o PDUA, considera-se como de interesse social o loteamento destinado à população sem moradia própria, com rendimento mensal igual a no máximo 3 (três) salários mínimos e com vínculo de trabalho com o município.

Art. 20 - Os requisitos urbanísticos que deverão ser atendidos nos loteamentos de interesse social são os definidos no Art. 5 desta Lei, salvo as seguintes exceções:

I - as vias coletoras terão largura mínima de 15,00 m (quinze metros), tendo a pista de rolamento uma largura mínima de 7,00 m (sete metros);

II - as vias locais terão largura mínima de 12,00 m (doze metros), tendo a pista de rolamento uma largura mínima de 5,00 m (cinco metros);

III - os lotes terão uma área mínima de 240,00 m<sup>2</sup> (duzentos e quarenta metros quadrados), com uma testada mínima de 8,00 m (oito metros).

Art. 21 - Os serviços e obras de urbanização nos loteamentos de interesse social, a partir das exigências mínimas estabelecidas na Lei Federal 6.766/79 e suas alterações, terão suas especificações estudadas pela Prefeitura, de forma a conseguir, em cada caso específico, condições adequadas de habitabilidade e viabilidade sócio-econômica.

Parágrafo único - Os serviços e obras de terraplenagem e de contenção de taludes, nos loteamentos de interesse social, deverão obedecer às mesmas determinações estabelecidas para o loteamento comum, constantes do Art. 6º desta Lei.

## CAPÍTULO VI

### DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 22º - Sem prejuízo das medidas penais previstas na Lei Federal 6.766/79 e suas alterações, as obras de parcelamento do solo para fins urbanos no município de Catalão estão sujeitas às seguintes penalidades:

I - embargo e aplicação de multa de 10% (dez por cento) do valor do imóvel, no caso de execução sem a aprovação do projeto, nos termos desta Lei;

II - embargo e aplicação da multa de 5% (cinco por cento) do valor do imóvel, quando executadas em desrespeito aos projetos aprovados pela Prefeitura;

III - aplicação de multa de 5% (cinco por cento) do valor do imóvel, quando desrespeitado o cronograma de obra aprovado pela Prefeitura;

IV - embargo e aplicação de multa de 5% (cinco por cento) do valor do imóvel, quando não atendidas as conclusões dos estudos de impacto ambiental e de vizinhança.

Parágrafo 1º - O imóvel cujo valor é considerado como base de multa é a gleba a ser objeto de parcelamento, sendo este valor o que serviu de base ao lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), no ano da ocorrência.

Parágrafo 2º - A suspensão do embargo de que trata o inciso I do caput deste artigo, sem prejuízo da multa aplicada, dependerá da regularização do empreendimento, perante ao que dispõe esta Lei.

Parágrafo 3º - A suspensão do embargo de que trata o inciso II do caput deste artigo, sem prejuízo da multa aplicada, dependerá de acordo a ser firmado com a Prefeitura, visando a correção do que foi executado em desrespeito aos projetos aprovados, sendo esta correção condição obrigatória para a liberação de novas frentes de trabalho.

Parágrafo 4º - A suspensão do embargo de que trata o inciso IV do caput deste artigo, sem prejuízo da multa aplicada, depende do atendimento às conclusões dos estudos de impacto ambiental e de vizinhança.

Parágrafo 5º - A venda de lotes sem aprovação da Prefeitura e, conseqüentemente, sem registro imobiliário, sujeita o autor às penalidades previstas na Lei Federal 6766/79 e suas alterações.

## CAPÍTULO VII

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 23º - Nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos em Catalão, onde não previsto nesta Lei, prevalecerá o disposto na Lei Federal 6.766/79.

Art.24º - Qualquer alteração em projeto de parcelamento urbano já aprovado, deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura, mediante

requerimento protocolado, acompanhado dos elementos técnicos mínimos necessários à sua compreensão e de uma exposição de motivos.

Parágrafo único - Os elementos técnicos mencionados no caput deste artigo, deverão ser formulados em conformidade com as disposições desta Lei, no que couber.

Art. 25º - Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade por eventuais diferenças entre as medidas finais de lotes e quadras e as constantes do projeto aprovado.

Art. 26º- Os loteamentos do solo para fins urbanos em Catalão, sem prejuízo das demais disposições desta Lei, estão sujeitos a processo de licenciamento ambiental, nos termos das legislações da União e do Estado.

Art. 27º - Fica revogada a legislação vigente de parcelamento do solo para fins urbanos, bem como quaisquer outras disposições em contrário.

Art. 28º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei nº 1.221, de dezembro de 1.992.

Catalão,

Prefeito Municipal de Catalão

