



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 251 - CEP 36830-000 - MG

Tel.:(32)3746 - 1306

DECRETO Nº 1.138/2018, DE 25 DE SETEMBRO DE 2018.

Publicado por afixação
na sede da Prefeitura
em 25 / 09 / 18
Art. 86 Lei Orgânica


Visto

Regulamenta o andamento e tramitação do processo de aprovação do parcelamento do solo no município de Espera Feliz e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Espera Feliz, Estado de Minas Gerais, no uso das atribuições que lhe confere o inciso VI, do artigo 66, da Lei Orgânica do Município e;

Considerando a Lei Complementar nº 36/2018, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e rural do município de Espera Feliz/MG;

Considerando o guia do parcelamento do solo urbano para municípios e da regularização fundiária urbana produzido pelo Ministério Público do Estado de Minas Gerais;

Considerando a necessidade de produção de diretrizes para o adequado tramite processual para a análise e aprovação do parcelamento do solo no município de Espera Feliz/MG;

DECRETA:

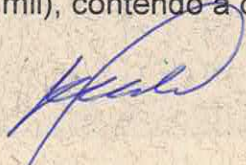
CAPÍTULO I DO REQUERIMENTO PRELIMINAR E SEU CONTEÚDO

Art. 1º - O empreendedor interessado em parcelar imóvel deverá protocolar junto à Prefeitura Municipal, Setor de Protocolo, requerimento preliminar, assinado, acompanhado do respectivo projeto, contendo:

I - nome e identificação do requerente;

II - localização do imóvel;

III - uma via do mapa da gleba ou planta urbana a ser loteada na escala mínima de 1:1000 (um para mil), contendo a divisão da gleba em quadras e subdivisão das quadras em lotes;





PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 251 - CEP 36830-000 - MG

Tel.:(32)3746 - 1306

IV – indicação do tipo ou modalidade de parcelamento do solo;

V – declaração do requerente de que “conhece as normas e diretrizes estabelecidas na Lei Municipal Complementar n.º 36/2018, de 18 de maio de 2018, a qual **dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e rural no município de Espera Feliz/MG.**

Art. 2º – Os projetos deverão ser vistoriados por técnicos das Secretarias de “Obras e Infraestrutura” e “Meio Ambiente” da Prefeitura Municipal, os quais emitirão laudo preliminar de vistoria sobre a viabilidade ou não viabilidade do parcelamento.

§ 1º – Cada Secretaria Municipal terá 15 (quinze) dias para emissão do laudo preliminar de vistoria.

§ 2º – O laudo preliminar de vistoria poderá ser elaborado e assinado em conjunto pelos técnicos nomeados dos setores de engenharia e meio ambiente do município.

§ 3º – Se o parcelamento for classificado como “viável”, o laudo preliminar de vistoria terá validade de 06 (seis) meses, a partir da data de sua emissão.

CAPÍTULO II DO REQUERIMENTO NOVO E SEU CONTEÚDO

Art. 3º – O empreendedor interessado em parcelar imóvel deverá protocolar junto à Prefeitura Municipal, Setor de Protocolo, **requerimento novo**, assinado, acompanhado do respectivo projeto, contendo:

I – laudo preliminar de vistoria;

II – nome e identificação do requerente por meio de cópias autenticadas do RG e CPF, endereço residencial e eletrônico do requerente;

III – localização do imóvel;

IV – cópia autenticada do título de propriedade do imóvel registrado no cartório competente e certidão atualizada do registro do imóvel e certidão negativa de débitos com a Fazenda Pública Municipal do(s) proprietário(s) do imóvel;

V – seis vias do mapa da gleba ou planta urbana a ser loteada na escala mínima de 1:1000 (um para mil), contendo:

a) divisão da gleba em quadras e subdivisão das quadras em lotes com respectivas dimensões e numeração;

b) sistemas de vias de circulação com respectiva localização e hierarquia;

c) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, praças e linhas de escoamento de águas pluviais;

d) rumos ou azimutes;

e) dimensões lineares e angulares do projeto;

f) faixas sanitárias necessárias ao escoamento de águas pluviais;

g) curvas de nível de metro em metro;

h) localização de recursos naturais;

i) áreas verdes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 251 - CEP 36830-000 - MG

Tel.:(32)3746 - 1306

- j) áreas não edificante;
- l) áreas livres;
- m) percentual de inclinação de cada quadra;
- n) indicação de arruamentos contíguos a todo o perímetro;
- o) construções existentes;
- p) equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou proximidades com respectivas distâncias da área a ser loteada;
- q) localização dos terrenos destinados ao domínio público;
- r) Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT);

VI – Memorial Descritivo, detalhando:

- a) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- b) a descrição da gleba e respectivas áreas resultantes do fracionamento;
- c) especificação das quadras, praças, lotes, áreas verdes, áreas de lazer, áreas não edificantes, área a ser caucionada;
- d) declividade predominante;
- e) identificação das vias;
- f) largura do leito carroçável;
- g) largura do passeio;
- h) declividade longitudinal das vias;
- i) tipo de revestimento das vias;
- j) especificação da infraestrutura;
- l) as áreas ou os lotes que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
- m) confrontantes;
- n) acessos principais;
- o) recursos naturais e áreas verdes;
- p) rede de distribuição de energia elétrica e sistema de iluminação pública;
- q) sistema de coleta e destinação de resíduos sólidos;

VII – planilha de áreas com a denominação do lote, quadra e setor, respectivamente;

VIII – projeto de terraplenagem com respectivo memorial descritivo;

IX – projeto de rede de energia elétrica;

X – projeto de rede de abastecimento de água;

XI – projeto do sistema de esgoto cloacal;

XII – projeto de drenagem pluvial;

XIII – cronograma de implantação de infraestrutura básica, com duração máxima de 03 (três) anos, podendo ser prorrogado por mais 01 (um) ano, desde que a obra de infraestrutura básica esteja com no mínimo 60% (sessenta por cento) executada;

XIV – indicação de garantia para execução das obras de infraestrutura básica;

XV – licença ambiental.

§ 1º – O título de propriedade poderá ser dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e emissão provisória na posse.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 251 - CEP 36830-000 - MG

Tel.:(32)3746 - 1306

§ 2º – Quando o título de propriedade estiver em nome de mais de uma pessoa, condôminas em relação ao imóvel, os proprietários deverão eleger, aquele que será o loteador, ou designar, por meio de procuração.

§ 3º – Quando o proprietário for casado e constar na escritura do imóvel este estado civil, deverá haver anuência do conjuje, a ser juntado no requerimento de parcelamento.

CAPÍTULO III

ANÁLISE DO REQUERIMENTO NOVO SUA TRAMITAÇÃO INICIAL

Art. 4º – O município ao receber o requerimento deverá encaminhá-los para técnico nomeado, com função no setor de engenharia do município, para análise dos documentos de que trata o Art. 3º.

§ 1º – O técnico nomeado terá 20 (vinte) dias para análise da documentação protocolada pelo requerente.

§ 2º – Em caso de pendências ou irregularidades o loteador deverá ser notificado e terá prazo de 20 (vinte) dias para emendá-lo requerimento novo;

§ 3º – O loteador poderá ser notificado via endereço eletrônico.

§ 4º – Não havendo pendências ou irregularidades o técnico nomeado pelo município deverá dar vistas ao processo, ao técnico nomeado com função no setor de Meio Ambiente da Prefeitura Municipal, o qual terá prazo de 20 (vinte) dias para análise do projeto.

§ 5º – Os projetos deverão ser vistoriados por técnicos das Secretarias de “Obras e Infraestrutura” e “Meio Ambiente” da Prefeitura Municipal, os quais emitirão laudo de vistoria contendo, no mínimo:

- a) denominação do imóvel e denominação do terreno;
- b) localização e distância do imóvel ao perímetro urbano da sede do Município;
- c) área total do imóvel, área a ser loteada e área remanescentes, se for o caso;
- d) acidentes geográficos encontrados, como valos, córregos, rios, lagos, elevações e marcos antigos;
- e) declividade predominante;
- f) condições sanitárias e nível de poluição;
- g) indicação de culturas existentes, dos campos, matas, capoeiras e áreas não aproveitáveis;
- h) vias de acesso e de comunicação interna, já existentes e as que serão abertas;
- i) informações sobre o clima, vegetação e relevo;
- j) áreas não edificáveis;
- l) construções existentes;
- m) indicação de material para pavimentação das vias de comunicação;
- n) Taxa de Ocupação “To”;
- o) Coeficiente de Aproveitamento “Ca”;
- p) Afastamentos frontais “Afr”, laterais “Ala” e de fundos “Afu”.

§ 6º – Os técnicos terão 10 (dez) dias para emissão do laudo de vistoria.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 251 - CEP 36830-000 - MG

Tel.:(32)3746 - 1306

§ 7º – O laudo de vistoria poderá ser elaborado e assinado em conjunto pelos técnicos nomeados dos setores de engenharia e meio ambiente do município.

Art. 5º – A partir da emissão dos laudos de vistorias pelos técnicos nomeados, o processo deverá ser encaminhado para o departamento jurídico do município, o qual analisará a documentação e emitirá, no prazo de 10 (dez) dias, parecer, manifestando se os documentos estão, ou não estão, em conformidade com a legislação.

§ 1º – Caso os documentos não estejam em conformidade com a legislação o requerente deverá ser notificado e terá prazo de 20 (vinte) dias para adequação.

§ 2º – Em caso de conformidade, o processo de parcelamento deverá ser encaminhado para o departamento de tributação para apuração da taxa de aprovação do parcelamento.

§ 3º – O loteador deverá recolher a taxa de aprovação do parcelamento, a qual deverá ser recolhida aos cofres público, antes da emissão do Decreto de Aprovação do Parcelamento.

§ 4º – O Município deverá proceder a inscrição do parcelamento no Cadastro Imobiliário da Prefeitura.

CAPÍTULO IV DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE PARCELAMENTO

Art. 6º – Atendida todas as formalidades, o departamento jurídico deverá expedir parecer sobre o parcelamento e proceder com a elaboração do contrato de garantia, contendo, entre suas cláusulas:

I – denominação do imóvel e denominação do loteamento, o objeto e sua finalidade, seu registro, sua área total, a área a ser ocupada por lotes e áreas remanescentes, se for o caso;

II – o valor do contrato;

III – o prazo fixado pela Prefeitura Municipal para realização de todas as obras constantes no projeto aprovado e rigorosamente de acordo com as exigências dos órgãos competentes;

IV – escrituras ou outros atos de alienação de lotes;

V – a condição de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas as obras exigidas para o parcelamento;

VI – a descrição detalhada das áreas que passarão ao patrimônio do Município;

VII – as obrigações das partes.

Parágrafo único – O contrato de garantia entrará em vigor na data da aprovação e publicação do projeto de parcelamento.

Art. 7º – A aprovação final do projeto deverá ser por meio de Decreto do Poder Executivo Municipal.

CAPÍTULO IV



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 251 - CEP 36830-000 - MG

Tel.:(32)3746 - 1306

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 8º – A Prefeitura Municipal poderá exigir documentação técnica complementar, dependendo do uso para o qual se destina o parcelamento.

Art. 9º – O requerimento de desmembramento de gleba, a critério do município, poderá ter tratamento diferenciado e simplificado.

Art. 10 – Aprovado o parcelamento, caso o empreendedor pretenda fechar o loteamento, deverá fazer a solicitação em um processo administrativo distinto, devendo apresentar planta com o perímetro a ser fechado e demais documentos solicitados pelo Município.

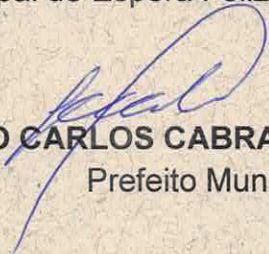
Art. 11 – Para o início da execução do parcelamento o loteador deverá requerer o licenciamento das obras, através de requerimento, sendo o modelo disponibilizado pelo órgão competente do município, assinado pelo proprietário ou possuidor qualificado e pelo responsável técnico.

Art. 12 – Os prazos estabelecidos neste Decreto serão contados em dias úteis e quando depender da intervenção de órgãos dos governos do Estado e da União, poderão ser prorrogados, até que seja cumprida a participação destes órgãos.

Art. 13 – O empreendedor poderá nomear representante legal para acompanhar o processo em todas as suas fases.

Art. 14 – Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Espera Feliz/MG, 25 de setembro de 2018.


JOÃO CARLOS CABRAL DE ALMEIDA
Prefeito Municipal