



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS**

*“O Futuro em Ação”*  
Adm.: 2009 – 2012

Lei n.º 1.292/2011

## **CERTIDÃO**

Certifico que a Lei n.º. **1.292/2011** foi publicada em placard no dia **21 de Julho de 2011.**

*“Dispõe sobre normas relativas ao parcelamento do solo urbano do Município de Bom Jesus – GO e dá outras providências”.*

***A CÂMARA MUNICIPAL DE BOM JESUS - ESTADO DE GOIÁS,***  
aprova e o Prefeito Municipal sanciona a seguinte Lei:

### ***CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES***

Art. 1º Esta Lei, parte integrante do Plano Diretor, disciplina os projetos e a execução de parcelamentos do solo para fins urbanos no Município de Bom Jesus elaborada nos termos da Lei Federal 6.766/79 e demais disposições sobre a matéria, suplementadas pelas normas específicas de competência do Município.

§1º - O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou remembramento e Desdobro de Área Loteada.

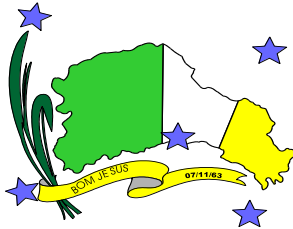
§2º - Para os efeitos desta Lei, considera-se:

I. Loteamento - a subdivisão de uma gleba urbana em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação, ou ampliação das vias existentes;

II. Desmembramento - a subdivisão de uma gleba urbana em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

III. Remembramento - a junção de dois ou mais lotes para formarem apenas um imóvel, respeitadas as dimensões mínimas previstas nesta Lei.

IV – Desdobro - Considera-se desdobro a subdivisão de lote urbano em lotes menores para edificação, com aproveitamento do sistema viário urbano oficial, sem que se abram novas vias e demais logradouros públicos, e sem que



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS**

**“O Futuro em Ação”**  
**Adm.: 2009 – 2012**

se prolonguem os existentes;

§3º - Os loteamentos, desmembramentos, remembramentos e desdobros só serão admitidos se deles resultarem lotes edificáveis, de acordo com a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, previstas no Plano Diretor Participativo

Art. 2º A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos dependerá sempre de prévia anuência e fiscalização municipal, obedecidas as normas desta Lei, das Leis Estaduais e Federais aplicáveis a matéria, em especial a Lei Federal nº 6766 de 19/12/79 e a Lei Municipal 1.272/2011 de 28/03/2011

Art. 3º Submetem-se ao disposto nesta Lei não só os loteamentos, desmembramentos ou remembramentos e desdobros de áreas loteadas para venda, ou melhor aproveitamento de imóveis, como também aqueles efetuados em inventários, divisão amigável ou judicial para da comunhão de bens ou a qualquer outro título.

Art. 4º O parcelamento do solo para fins urbanos somente será permitido nas áreas definidas como urbanas, conforme a Lei de Perímetro Urbano, parte integrante do Plano Diretor.

## ***Seção I - Dos Objetivos***

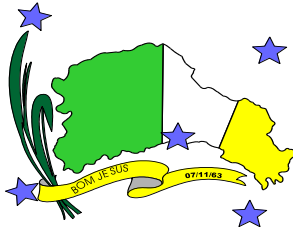
Art. 5º Esta Lei tem como objetivos:

- I. Orientar os projetos de parcelamento do solo;
- II. Adaptar o máximo possível os parcelamentos à topografia local;
- III. Assegurar a observância de padrões mínimos referentes ao tamanho dos lotes;
- IV. Compatibilizar a hierarquia viária proposta com a existente;
- V. Garantir melhor qualidade de vida individual e coletiva;
- VI. Assegurar e orientar a ocupação efetiva e o andamento populacional das áreas urbanizadas, assim como as áreas de expansão urbana, de forma a racionalizar os recursos disponíveis para infra-estrutura.

## ***Seção II - Das Definições***

Art. 6º Para efeito de aplicação da presente Lei serão adotadas as seguintes definições:

- I. A.R. - Aviso de Recebimento;
- II. A.R.T. - Anotação de Responsabilidade Técnica;
- III. ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- IV. Acesso Particular - acesso destinado ao atendimento de um lote;

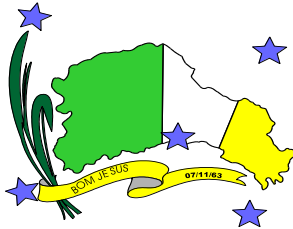


## **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS**

***“O Futuro em Ação”***

***Adm.: 2009 – 2012***

- V. Aclividade - diferença altimétrica entre dois pontos, em que o segundo ponto está acima do ponto de referência;
- VI. Afastamento - distância entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote, não considerada a projeção dos beirais, podendo ser: a) frontal; b) lateral; c) fundos;
- VII. Alinhamento - linha divisória legal entre o lote e a via ou logradouro público;
- VIII. Alvará - Documento que autoriza atividades sujeitas à fiscalização da Municipalidade;
- IX. Área de Domínio Público - É a área ocupada pelas vias de circulação, áreas institucionais e espaços livres, as quais, em nenhum caso, poderão ter acesso restrito;
- X. Área Institucional - áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;
- XI. Área Total do Parcelamento - Área abrangida pelo loteamento, desmembramento ou remembramento;
- XII. Área Total dos Lotes - É a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;
- XIII. Área Urbanizada - Compreende as áreas caracterizadas pela contigüidade das edificações e pela existência de equipamentos públicos, urbanos e comunitários, destinados às funções urbanas de habitação, recreação e circulação;
- XIV. Arruamento - Traçado, demarcação e abertura de ruas destinadas à circulação ou utilização pública;
- XV. Auto de Infração - É o instrumento por meio do qual a autoridade apura a violação de disposições da legislação;
- XVI. Balão de Retorno - Alargamento nos logradouros sem saída (becos) para manobras de veículos;
- XVII. Benfeitoria - Obra de infra-estrutura ou melhoramento feito num determinado local;
- XVIII. Caixa da via: distância entre os limites dos alinhamentos prediais e de cada um dos lados da rua;
- XIX. Canteiro - Área destinada a ajardinamento junto ou não aos passeios públicos;
- XX. Caução - depósito de valores ou bens aceitos para tornar efetiva a responsabilidade de um ato;
- XXI. Consulta prévia de viabilidade - documento fornecido pela municipalidade informando os usos e parâmetros de construção vigentes em determinado imóvel;



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS**

***“O Futuro em Ação”***

***Adm.: 2009 – 2012***

XXII. Cota arbitrária - Valor que exprime a altitude positiva ou negativa de um ponto ou curva em relação ao nível de referência;

XXIII. Cota emergencial - cota determinada em metros em relação ao nível dos rios, que é facilmente alagável;

XXIV. CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

XXV. Declividade - diferença altimétrica entre dois pontos em que o segundo ponto está abaixo do ponto de referência;

XXVI. Degradação ambiental - é a alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de energia ou substância sólida, gasosa ou combinação de elementos produzidos por atividades humanas ou delas decorrentes em níveis capazes de direta ou indiretamente:

- a) prejudicar a saúde, a segurança e o bem estar da população;
- b) criar condições adversas às atividades sociais e econômicas;
- c) ocasionar danos relevantes à flora, à fauna e outros recursos naturais.

XXVII. DNIT - Departamento Nacional de Infra-Estrutura de Transportes;

XXVIII. DNPM - Departamento Nacional de Produção Mineral;

XXIX. Embargo - ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;

XXX. Equipamentos Comunitários - são os equipamentos de uso público de educação, saúde, cultura, esporte, lazer, treinamento profissional, associativismo e similares, quando pertencentes ao Poder Público;

XXXI. Equipamentos Urbanos - são os equipamentos públicos de abastecimento de água industrial e potável, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, coleta de lixo, gás canalizado, estações de abastecimento e de tratamento de efluentes domésticos e industriais;

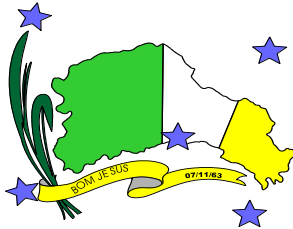
XXXII. Escala - relação constante entre as dimensões do desenho e a do que ele representa;

XXXIII. Especificações - discriminação dos materiais e serviços empregados;

XXXIV. Estacionamento - espaço reservado para um ou mais veículos;

XXXV. Fachada - elevação das paredes externas de uma edificação;

XXXVI. Faixa “non edificandi”- área do terreno onde não é permitida a construção;



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS**

***“O Futuro em Ação”***

***Adm.: 2009 – 2012***

XXXVII. Faixa de Domínio - é a área do terreno destinada ao poder público para a implantação e proteção de rodovias, vias urbanas, vias rurais, ferrovias e seus acessórios;

XXXVIII. Faixa Sanitária - área destinada a condutores de dejetos;

XXXIX. Gleba - é toda a área de terras com localização e configuração definidas, que não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

XL. Logradouro Público - toda parcela de território de propriedade pública e de uso comum da população;

XLI. Lote - porção de terreno com, no mínimo, uma frente para logradouro público, em condições de receber edificação;

XLII. Lote Mínimo - Porção mínima permitida de terreno líquido como resultado de processo de parcelamento, representado em metros quadrados;

XLIII. Loteamento Clandestino - Loteamento feito sem prévia aprovação ou em desacordo com o projeto;

XLIV. Passeio - é a parte da calçada ou pista de rolamento, neste último caso, separada por pintura ou elemento físico separador, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente de ciclistas;

XLV. Penalidade - conjunto ou sistema de penas impostas pela lei;

XLVI. Perímetro Urbano - linha que separa a zona urbana da área ou zona rural;

XLVII. Pista de Rolamento - Área da via pública destinada ao tráfego e ao estacionamento de veículos;

XLVII. Profundidade de um Lote de Esquina - é a testada de maior distância linear;

XLVIII. Profundidade Média de um Lote - é a soma das divisas laterais ou divisa lateral, dividida por dois;

XLIX. Quadra - É a área de terreno delimitada por vias de comunicação, subdividida ou não em lotes;

L. Recuo – limitação de uma área pertencente à propriedade particular e destinada à eventual ampliação futura do logradouro público;

LI. Referência de Nível (R.N.) - Ponto de controle vertical estabelecido num objeto (marco) de caráter permanente, natural ou artificial, cuja altitude foi determinada acima



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS**

***“O Futuro em Ação”***

***Adm.: 2009 – 2012***

ou abaixo de um DATUM (nível do mar), e em geral, construído com o nome da R.N., a altitude e o nome do órgão responsável;

LII. Sumidouro - poço destinado a receber o efluente da fossa séptica e a facilitar sua infiltração;

LIII. Talvegue - Linha sinuosa, no fundo de um vale, pela qual as águas correm, e que dividem os planos em duas encostas

LIV. Testada - é a linha divisória que separa o logradouro público do lote;

LV. Título de Declaração de Propriedade - Título que prova a posse legítima da propriedade expedida pelo cartório de Registro de Imóveis;

LVI. Via de Circulação - é toda aquela que faculta a interligação das funções de pista de rolamento e passeio;

LVII. Via de Circulação de Pedestre - Via de circulação onde é proibido o trânsito de veículos;

LXII. Vistoria - diligência efetuada por profissionais habilitados para verificar determinadas condições das obras.

LXIII – Desdobro- subdivisão de lote urbano em lotes menores para edificação, com aproveitamento do sistema viário urbano oficial, sem que se abram novas vias e demais logradouros públicos, e sem que se prolonguem os existentes;

## ***CAPÍTULO II - DAS NORMAS GERAIS***

Art. 7º Não serão aceitos planos de arruamento e loteamento de terrenos que acarretem desapropriações à custa da Municipalidade, salvo nos casos previstos pela Lei do Plano Diretor, pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, ou quando da criação de Zonas Especiais de Interesse Social.

Art. 8º É condição necessária à aprovação de qualquer loteamento a execução, pelo interessado, sem ônus qualquer para a Municipalidade, de todas as obras de terraplanagem, pontes e muros de arrimo, bem como de outros serviços exigidos por esta Lei.

Parágrafo único - Nos projetos de loteamento e desmembramento que afetem ponto panorâmico ou aspecto paisagístico, deverão ser adotadas medidas necessárias e convenientes à sua defesa, podendo a Municipalidade exigir, para aceitação do projeto, a construção de mirantes, belvederes, balaustradas e a realização de outra e qualquer obra necessária ou servidão pública perene para esses lugares.

Art. 9º O parcelamento do solo se subordinará às diretrizes do Plano Diretor quanto ao arruamento e à destinação das áreas, de forma a permitir o desenvolvimento urbano integrado.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS**

***“O Futuro em Ação”***  
***Adm.: 2009 – 2012***

§1º - A Municipalidade poderá limitar a aprovação de parcelamentos do solo, para evitar excessivo número de lotes e o conseqüente investimento subutilizado em obras de infra-estrutura e custeio de serviços, bem como o surgimento de situações que caracterizem degradação ambiental.

§2º - Para os efeitos do disposto nesta Lei, o parcelamento do solo poderá ser dividido em etapas de execução discriminadas no projeto completo.

Art. 10 Em nenhum caso os arruamentos ou loteamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas, devendo as obras necessárias ser executadas nas vias públicas ou em faixas para este fim reservado.

Parágrafo único - Os cursos de água não poderão ser alterados ou tubulados sem prévia anuência da Municipalidade e do órgão ambiental estadual.

Art. 11 Não será permitido o parcelamento do solo:

I. Em terrenos baixos ou alagadiços, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas, e em terrenos sujeitos a inundações;

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

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

IV. Em terrenos onde as condições geológicas e topográficas não aconselhem a edificação, podendo a municipalidade exigir laudo técnico e sondagem sempre que julgar necessário;

V. Em terrenos situados em fundos de vale, essenciais para escoamento das águas e abastecimento público, a critério do Órgão Estadual competente e da Municipalidade;

VI. Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VII. Em áreas de proteção especial, definidas na legislação, e naquelas onde o parcelamento do solo possa causar danos relevantes à flora, fauna e outros recursos naturais;

VIII. Em áreas de preservação permanente, assim definidas pelas Leis Federais, Estaduais e Municipais.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS**

*“O Futuro em Ação”*

*Adm.: 2009 – 2012*

Art. 12 A construção de mais de uma edificação autônoma, dentro de um mesmo lote, não constitui desmembramento e este só será admitido como tal, se daí resultarem lotes edificáveis, conforme critérios definidos nesta Lei e na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 13 Não caberá à Municipalidade qualquer responsabilidade pela diferença das medidas nos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas constantes dos projetos aprovados.

Art. 14 Embora satisfazendo as exigências da presente Lei, qualquer projeto de parcelamento pode ser recusado, total ou parcialmente, pela Municipalidade, tendo em vista:

I. As diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor;

II. As diretrizes do desenvolvimento regional, estabelecidas em planos oficiais em vigor;

III. A defesa dos recursos naturais ou paisagísticos e do patrimônio natural do Município.

Art. 15 Os parcelamentos não aprovados pela municipalidade já implantados serão aprovados por lei específica, desde que os responsáveis pelos parcelamentos ofereçam compensação a coletividade e obediência ao Plano Diretor Vigente

Parágrafo único - Os parcelamentos aprovados, mas cujas obras de execução ainda não tenham sido iniciadas, e desde que já transcorrido o prazo fixado nos respectivos alvarás, deverão se adaptar às disposições da presente lei, mediante a apresentação de novos projetos.

Art. 16 A denominação e o emplacamento dos logradouros públicos, assim como a definição da numeração das edificações, são privativos da Municipalidade.

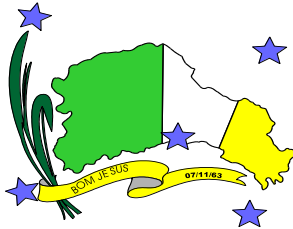
Parágrafo único - É de responsabilidade do proprietário o emplacamento da numeração de seus respectivos imóveis.

## ***CAPÍTULO III - DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS***

Art. 17 As dimensões mínimas de lotes permitidos nos parcelamentos são aquelas constantes do Plano Diretor deste Município.

Art. 18 Serão reservados e entregues ao Município, sem ônus para este, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área gleba a ser loteada, destinada ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como de espaço livre para uso público, obedecidas as percentagens estabelecidas no Plano Diretor Vigente, bem como o percentual de 10% do total dos lotes do empreendimento.





# **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS**

**“O Futuro em Ação”**  
**Adm.: 2009 – 2012**

Parágrafo único - Os 10% estabelecidos neste artigos, poderá ser em lotes ou benefícios a serem definidos pelo Município, em igual Valor .

Artigo 19 - Nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores que 15.000,00m<sup>2</sup>, (quinze mil metros quadrados), a percentagem prevista no artigo anterior poderá ser reduzida para até 10% (dez por cento), respeitando-se sempre a área destinada a equipamentos comunitários.

Art. 20 Aplicam-se aos desmembramentos, no que couber, o requisito urbanístico dirigidos aos loteamentos, exigindo-se ainda doação ao poder público de 10% (dez por cento) da área a desmembrar, quando esta for superior a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados).

§ 1º Quando a área remanescente for inferior a 5.000m<sup>2</sup>, será exigido 10% (dez por cento) sobre a área total.

§ 2º Quando houver mais do que um desmembramento na mesma matrícula, as áreas a serem doadas devem ser contínuas e possuírem acesso por via pública.

Art. 21 Poderá a Municipalidade complementarmente exigir em cada loteamento a reserva de faixa “non edificandi” destinada a equipamentos urbanos.

Art. 22 Todo projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos indicados na Lei do Sistema Viário, parte integrante do Plano Diretor, para que se assegure a continuidade do sistema viário geral da cidade.

§1º - As vias do novo parcelamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§2º - A hierarquia das vias deverá respeitar o disposto na Lei do Sistema Viário, parte integrante do Plano Diretor.

Art. 23 A Municipalidade poderá exigir, sempre que julgar necessário, áreas para construção de escadarias ou vias exclusivas para passagem de pedestres.

Art. 24 Não serão aprovados loteamentos ou desmembramentos que possuam lotes sem acesso direto por via pública.

Art. 25 A Municipalidade deverá analisar ainda a destinação e a utilização pretendidas para áreas a serem parceladas, tendo em vista um desenvolvimento local adequado.

## ***CAPÍTULO IV - DAS NORMAS TÉCNICAS***

### ***Seção I - Das Vias de Circulação***



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS**

*“O Futuro em Ação”*

*Adm.: 2009 – 2012*

Art. 26 A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei, da Lei do Sistema Viário e de aprovação prévia da Municipalidade.

Art. 27 Na área urbana as seções transversais, longitudinais e o dimensionamento das ruas serão definidos conforme hierarquização viária definida pela Lei do Sistema Viário.

Art. 28 As vias de circulação só poderão terminar nas divisas da gleba a lotear, quando seu prolongamento estiver previsto na Lei do Sistema Viário, ou quando, a juízo da Secretaria de Planejamento, interessar ao desenvolvimento urbano do Município.

Parágrafo único - Quando não houver previsão de continuidade da estrutura viária pela Lei de Sistema Viário, esta deverá terminar em praça de retorno atendendo as especificações da Lei de Sistema Viário.

Art. 29 Os projetos de loteamento que possuírem faixas de preservação de fundo de vale deverão prever uma linha de lotes localizada entre a faixa de domínio da via e o início da área de preservação.

Parágrafo único - A municipalidade poderá dispensar esta exigência verificada a impossibilidade técnica de seu atendimento.

Art. 30 Os loteamentos com testada para as rodovias Estaduais e Federais deverão ter licença e acessos previamente concedidos e aprovados pelo órgão estadual e federal competente, sob pena de serem indeferidos.

Parágrafo único - Os acessos de que trata este artigo deverão ser sinalizados e ter tratamento paisagístico conforme normas estabelecidas pelo órgão competente e pela Municipalidade.

Art. 31 Todas as vias de circulação a serem projetadas e construídas devem atender os seguintes requisitos:

I. A declividade longitudinal máxima permitida será de 20% (vinte por cento) e a mínima não poderá ser inferior a 1% (um por cento);

II. A declividade transversal máxima permitida será de 4% (quatro por cento) e a mínima de 2% (dois por cento) e esta poderá ser do centro da caixa de rua para as extremidades ou de uma extremidade da caixa para outra.

§1º - Para as ruas ou trechos de ruas em que se tenha a vencer diferença de nível apreciável e não permitido em rampa, serão determinadas, pelo Município, as condições que devem ser adotadas em cada caso.

§2º - Nos movimentos de terra ocasionados pela implantação das vias, deverão ser previstas obras e tratamentos de superfície para conter a erosão.

§3º - Nas áreas onde houver necessidade da retirada da cobertura vegetal existente, deverão ser projetadas obras de contenção de erosão.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS**

***“O Futuro em Ação”***

***Adm.: 2009 – 2012***

§ 4º - Todo o arruamento deverá ser aberto na sua largura total

Art. 32 A largura da via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante de plano de loteamento já aprovado pela Municipalidade, não poderá ser inferior à largura da antiga, ainda que pela função e características possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 33 Nos cruzamentos das vias públicas, os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de 3,00 m (três metros) de raio mínimo.

Art. 34 A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de letras.

Art. 35 As vias destinadas à circulação exclusiva de pedestres deverão seguir o constante na Lei do Sistema Viário, parte integrante do Plano Diretor.

Art. 36 Quando da ocupação de terrenos lindeiros às vias do sistema viário básico com previsão de alargamento, deverá ser observado o nível do pavimento futuro da via para definição dos acessos da edificação, uma vez que estes não poderão ter rampas ou escadas dentro da área de alargamento da via.

Art. 37 A colocação de postes e caixas de passagem das vias com previsão de alargamento deverão ocorrer fora da área de alargamento da via, sempre que viável, ficando assim localizados dentro do passeio oficial previsto.

## ***Seção II - Das Quadras e Lotes***

Art. 38 Na área urbana, as quadras normais não poderão ter comprimento superior a 250,00m (duzentos e cinquenta metros), salvo para incorporação ao traçado do sistema viário existente, desde que não ultrapasse o dobro desta exigência e que seja autorizado pela Secretaria de Planejamento.

Parágrafo único – Para quadras que excederem comprimento de 250,00m (duzentos e cinquenta metros) poderá ser exigidas vias de pedestres localizadas e dimensionadas pela Secretaria de Planejamento.

Art.39 Para efeito desta lei, os parâmetros para o dimensionamento dos lotes na área urbana, sejam eles de propriedade pública ou privada, deverão observar o estabelecido na Lei Municipal do Plano Diretor.

Art. 40 Nenhum lote terá como testada principal vias de circulação exclusiva para pedestres.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS**

***“O Futuro em Ação”***

***Adm.: 2009 – 2012***

Parágrafo único - Este artigo não se aplica a ruas existentes quando da aprovação desta Lei, que venham a ser transformadas pelo poder público em vias exclusivas para pedestres.

## ***Seção III - Das Áreas de Uso Público***

Art. 41 O percentual de 35% (trinta e cinco por cento) das áreas destinadas ao Município, nos processos de loteamento, a que se refere o artigo 18 desta lei, no mínimo 10% (dez por cento) da área total dos lotes será destinada à área institucional para implantação de equipamentos comunitários e 5% será destinada para áreas verdes.

§1º - Os lotes reservados para os usos referidos neste artigo não poderão ser caucionados para cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei.

§2º - A Municipalidade não poderá alienar em nenhuma hipótese as áreas previstas neste artigo, nem outorgar concessão real de uso, devendo assegurar-lhe o uso institucional ou recreacional adequado.

§3º - Estão isentas da obrigação descrita do parágrafo anterior as permutas efetuadas para implantação de equipamentos comunitários em outras áreas.

§4º - As áreas mencionadas neste artigo deverão ter acesso por via oficial de circulação de veículos.

Art. 42 A área destinada a uso institucional deve ter declividade inferior a 30% e área mínima equivalente ao tamanho mínimo do lote permitido na zona.

## ***Seção IV - Das Faixas “Non edificandi”***

Art. 43 Entende-se por áreas “non edificandi”, aquelas reservadas, dentro de terrenos de propriedade privada, que ficam sujeitas à restrição ao direito de construir, por razões de interesse urbanístico.

Art. 44 As faixas “non edificandi” são de posse do proprietário do terreno, podendo este utilizá-las apenas para ocupação de caráter reversível e provisório, vedada qualquer espécie de edificação.

## ***Seção V - Das Obras dos Loteamentos e Garantias***

Art. 45 Constitui condição essencial à aprovação de qualquer loteamento, a execução das seguintes obras e benfeitorias pelo interessado, proprietário ou loteador, após a aprovação do respectivo projeto:

I. Demarcação dos lotes com marcos de concreto ou madeira;

II. Abertura, terraplenagem e pavimentação das vias, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS**

***“O Futuro em Ação”***

***Adm.: 2009 – 2012***

III. Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

IV. Sistema completo de distribuição de água tratada;

V. Sistema de captação e ordenação das águas superficiais;

VI – Sistema de captação e tratamento de efluentes

VII. Drenagem, aterros, arrimos, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;

§1º - A pavimentação de que se trata o Inciso II deste artigo deverá ser (CAUQ - Concreto Asfáltico Usinado a Quente ou Asfalto (PMF – Pré-Misturado a Frio);

§2º - Todas as pavimentações deverão possuir base e sub-base, dimensionadas conforme Normas Técnicas Vigentes, além da colocação dos meios fios em concreto.

§4º - As obras que cogita o presente artigo e seus incisos deverão ser previamente aprovadas e ter sua execução fiscalizada pelo órgão municipal competente.

§5º - Quando não existir no terreno a rede para conexão da infra-estrutura solicitada, o loteador deverá instalá-la de modo que se conecte a rede existente no Município, de acordo com especificações do órgão municipal competente e da empresa responsável pelo serviço.

Art. 46 O prazo máximo para execução das obras do loteamento é de até 2 (dois) anos, contados a partir da data da emissão da licença de execução, conforme estabelecido nos modelos Anexo I e II desta Lei.

Art. 47 Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana, exigidos como condição para a aprovação do loteamento, ficará caucionado um percentual da área total desse, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras, acrescidos de 10% (dez por cento) a título de administração da obra.

§1º - O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§2º - Para aceitação da caução o interessado deverá apresentar cronograma de execução das obras relativas à implantação do loteamento, cabendo à Municipalidade a análise dos custos desta obra.

§3º - Os lotes projetados a serem dados em garantia deverão estar localizados de referência em área contínua, de livre escolha pela Municipalidade.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS**

***“O Futuro em Ação”***  
**Adm.: 2009 – 2012**

§4º - Concluídos todos os serviços e obras de infra-estrutura exigidos para o loteamento, o Município liberará as garantias de sua execução.

§5º - A não execução das obras, dentro do prazo previsto no cronograma, implicará a adjudicação dos lotes caucionados para regularização das obras.

§6º - A liberação das áreas caucionadas não poderá ser parcial e somente ocorrerá quando todas as obras estiverem realizadas.

## ***CAPÍTULO V - DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS***

Art. 48 A aprovação de Parcelamentos na forma de “Condomínios Residenciais Horizontais Fechados” (CRHF) seguirá aos parâmetros urbanísticos desta lei, da Lei do Plano Diretor, da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, do Código de Edificações e da Lei do Sistema Viário.

Parágrafo único - Considera-se CRHF o conjunto, exclusivamente residencial, formado por lotes independentes, edificados ou destinados à edificação, localizados em terrenos de uso privativo e dotados de infra-estrutura e serviços comuns, mantido pelos condôminos.

Art. 49 A área máxima permitida para implantação de Condomínios Residenciais Fechados (CRHF) é de 48.400 m<sup>2</sup> (quarenta e oito mil e quatrocentos metros quadrados).

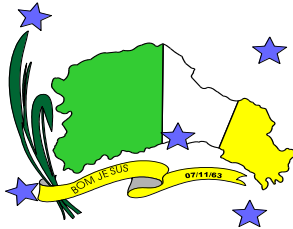
Parágrafo único - A aprovação de CRHF em área superior à definida neste artigo dependerá da aprovação do Órgão de Planejamento e Urbanismo, após a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança e a consulta ao Conselho de Monitoramento do Plano Diretor, na forma de Lei Específica.

Art. 50 Todos os CRHF deverão satisfazer às exigências da presente lei e, ainda, às seguintes:

I. Deverão obedecer aos parâmetros de ocupação determinados na Lei de Zoneamento;

II. A vedação por muro deverá seguir o padrão determinado no Código de Obras.

Art. 51 As vias internas do Condomínio Residencial Horizontal Fechado (CRHF) serão de propriedade e uso exclusivo dos condôminos, podendo o Município delas se valer, para o Sistema Viário, apenas através dos procedimentos legais de desapropriação.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS**

***“O Futuro em Ação”***  
***Adm.: 2009 – 2012***

Parágrafo único - Terão livre acesso às vias internas dos CRHF os órgãos públicos e as concessionárias responsáveis pela prestação dos serviços públicos de coleta de lixo, água e saneamento básico, fornecimento de energia elétrica, telefonia e telecomunicação, entre outros.

Art. 52 A infra-estrutura exigida para os parcelamentos na forma de Condomínio Residencial Horizontal Fechado é a mesma definida para os demais loteamentos.

Art. 53 Os procedimentos para aprovação de projetos de CRHF estão definidos nos Capítulos VI e VII desta lei, observado, ainda, o disposto nos Artigos 50 e 51 da presente lei.

## ***CAPÍTULO VI - DA DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTOS***

Art. 54 Para efeito de aprovação de projeto técnico de parcelamento do solo, o interessado deverá encaminhar à Municipalidade:

I. Pedido de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica e Diretrizes Básicas para o Parcelamento;

II. Pedido de Aprovação do Projeto de Parcelamento.

Art. 55 Não serão aprovados novos projetos de parcelamentos de requerente que possuir processo de parcelamento irregular em trâmite.

Seção I - Da Consulta Prévia de Viabilidade Técnica e das Diretrizes Básicas para o Parcelamento.

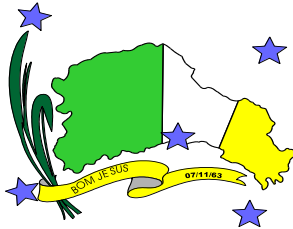
Art. 56 O interessado em elaborar projeto de loteamento deverá solicitar, ao Município, em consulta prévia, a sua viabilidade e as diretrizes para o Uso do Solo Urbano e do Sistema Viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:

I. Requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;

II. Planta planialtimétrica da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:1.000 (um para mil), ou em outra, a critério da Prefeitura, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, em meio impresso e em arquivo digital georreferenciado, indicando:

a) divisas da propriedade perfeitamente definidas;

b) localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, monumentos naturais ou artificiais, vegetação de grande porte e construções existentes, tipologia do solo e principais acidentes topográficos;



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS**

***“O Futuro em Ação”***

***Adm.: 2009 – 2012***

- c) relevo, por meio de curvas de nível equidistantes de 1 (um) metro, referenciadas às Referências de Nível (RN) da rede oficial;
- d) esquema do loteamento pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e quadras;
- e) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

III. Planta de situação da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:5.000 (um pra cinco mil), indicando:

- a) o norte magnético e verdadeiro, a área total do terreno, as suas dimensões e de seus principais pontos de referência, assinalando as áreas limítrofes que já estejam arruadas;
- b) arruamentos contíguos a todo o perímetro;
- c) localização de vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, num raio de 1.000 m (um mil metros), com as respectivas distâncias da área a ser loteada.

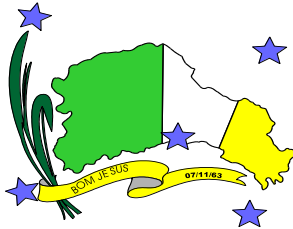
IV. Matrícula do registro de imóveis atualizada;

V. Certidões negativas de impostos municipais relativos ao imóvel.

Art. 57 Havendo viabilidade de implantação, o Município, de acordo com as diretrizes de planejamento e legislação do Plano Diretor após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

- I. As diretrizes das vias de circulação existentes ou projetadas, do sistema viário do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;
- II. A fixação da(s) zona(s) de uso predominante(s), de acordo com a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- III. Localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público, conforme as prioridades para cada zona;
- IV. As faixas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não-edificáveis;
- V. Relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado.





# **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS**

***“O Futuro em Ação”***

***Adm.: 2009 – 2012***

§1º. O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 60 (sessenta) dias, neles não sendo computado o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

§2º. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de um ano, após o qual deverá ser solicitada nova consulta prévia.

§3º. A aceitação da consulta prévia não implica a aprovação da proposta do loteamento.

Art. 58 Por ocasião do fornecimento de diretrizes para elaboração de projeto, poderá ser solicitado:

I. A elaboração de um parecer geotécnico, nos casos de terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica, o qual deverá compreender a delimitação das zonas ou unidades do terreno que apresentem comportamento geotécnico homogêneo;

II. O estabelecimento, para cada unidade, de diretrizes geotécnicas para o desenvolvimento dos projetos;

III. Outras indicações que possam interessar a orientação geral do parcelamento, a critério da autoridade municipal competente.

§1º - As diretrizes geotécnicas incluirão recomendações referentes a escavações, estabilidade de taludes de corte e aterro, comportamento de aterros quanto a deformações (recalques), estabilidade dos terrenos à erosão, bem como orientações para escolha de fundações.

§2º - São considerados terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica aqueles que apresentam uma ou mais das seguintes características:

I. Mais do que 30% da área total do terreno envolvendo declividade natural superior a 15%;

II. Mais do que 30% da área total do terreno apresentando solos moles de elevada compressibilidade;

III. Mais do que 30% do terreno apresentando afloramentos de rocha ou matacões em superfície;

IV. Mais do que 30% do terreno apresentando evidências de intervenções anteriores potencialmente problemáticas como cortes, aterros, depósitos de resíduos ou atividades de mineração;

V. Presença de zonas com risco de escorregamentos, erosão de grande porte ou inundação;

VI. Áreas junto a córregos e locais potencialmente inundáveis em decorrência da alteração das condições de escoamento do córrego ou do aumento de vazão da bacia de drenagem;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS**

***“O Futuro em Ação”***

***Adm.: 2009 – 2012***

VII. Áreas de acumulação de água e lençol freático raso ou aflorante.

§3º. O encaminhamento de projetos de parcelamento está condicionado à viabilidade de abastecimento de água potável, podendo-se admitir neste caso:

I. Laudo baseado em estudo feito pela Concessionária local de abastecimento de água, constatando que a área em referência poderá ser conectada ao sistema de abastecimento;

II. Parecer favorável da autoridade competente quanto a possibilidade de perfuração de poços artesianos ou sistema semelhante.

Art. 59 A Municipalidade se pronunciará sobre a resposta da Consulta de Viabilidade em um prazo máximo de 60 (sessenta) dias úteis.

Art. 60 O prazo máximo de validade da Consulta Prévia de Viabilidade Técnica será de 12 (doze) meses a contar da data de sua expedição.

Art. 61 Na análise dos projetos de Parcelamento, o Município poderá ouvir outros órgãos Federais e Estaduais pertinentes.

## ***Seção II - Do Projeto de Loteamento***

Art. 62 Cumpridas as etapas do capítulo anterior e havendo viabilidade na implantação do loteamento, o interessado apresentará pasta técnica composta de:

I. Planta do imóvel em Arquivo digital georreferenciado em CAD (extensão DWG.) e em 6 (seis) vias plotadas na escala 1:1.000 (um para mil) ou em outra, a critério da prefeitura, indicando:

a) delimitação exata, confrontantes, curva de nível de metro e metro, norte magnético e verdadeiro, e sistema de vias com o devido estaqueamento a cada 20 metros;

b) quadras e lotes com respectivas dimensões e numeração;

c) cursos d'água e nascentes e respectivas faixas de preservação permanente;

d) sentido de escoamento das águas pluviais;

e) delimitação e indicação das áreas públicas institucionais e espaços livres;



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS**

***“O Futuro em Ação”***

***Adm.: 2009 – 2012***

- f) as faixas não edificáveis, nos lotes, necessárias para obras de saneamento ou outras de interesse público;
- g) raios de curvatura e desenvolvimento das vias e seus cruzamentos;
- h) larguras das vias, das caixas de rolamento e dos passeios;
- i) ruas adjacentes que se articulam com o plano de loteamento;
- j) as faixas não edificáveis, ao longo das águas correntes e dormentes, as faixas de domínio das rodovias e dutos, escrevendo, no interior das faixas, a expressão “FAIXA NÃO EDIFICÁVEL” e a lei a que se refere;
- k) as faixas de domínio sob as linhas de alta tensão, bem como as faixas de domínio das rodovias e das ferrovias, determinadas pelas empresas responsáveis;
- l) as áreas de preservação e construções existentes;
- m) áreas que poderão receber acréscimo de potencial construtivo, quando for o caso;
- n) quadro estatístico de áreas, constante no carimbo da planta.

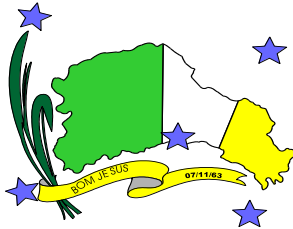
II. Perfis longitudinais das vias de circulação, em escala 1:1000 (horizontal) e 1:100 (vertical), sendo aceitas outras escalas, caso necessário, contendo:

- a) os eixos das vias, vielas sanitárias e outros sistemas de circulação;
- b) estaqueamento, a cada 10 metros, com o número da estaca;
- c) traçado do terreno original e da via projetada, apresentando as declividades longitudinais e as respectivas cotas de referência de nível (RN), a serem fornecidas pelo Município.

III. Perfis transversais das vias de circulação, em escala 1:500 (horizontal) e 1:100 (vertical), sendo aceitas outras escalas, caso necessário, com traçado da(s) pista(s) de rolamento, passeios e canteiro central (quando for o caso), com as devidas dimensões e desenhos.

IV. Memorial descritivo, em 2 (duas) vias impressas, contendo obrigatoriamente:

- a) denominação do loteamento;



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS**

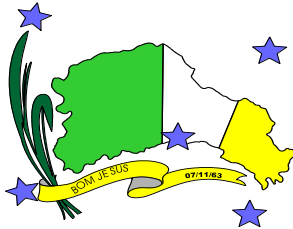
***“O Futuro em Ação”***  
***Adm.: 2009 – 2012***

- b) descrição sucinta do loteamento com suas características;
- c) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- d) indicação das áreas que passarão ao domínio do Município, no ato do registro do loteamento;
- e) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública já existentes ou a serem implantados no loteamento e nas suas adjacências;
- f) limites e confrontações, área total do loteamento e área total dos lotes e do domínio público;
- g) discriminação das áreas de sistema viário, das praças e dos demais espaços destinados a equipamentos comunitários;
- h) indicação do total das áreas de utilidade pública, com suas respectivas percentagens;
- i) especificação das quadras e lotes;
- j) discriminação dos lotes a serem caucionados, à escolha da Prefeitura, de acordo com o valor de cada serviço ou obra pública de infra-estrutura relacionados no Artigo 8º, levando-se em conta o que dispõe o Artigo 46 da presente lei;
- k) descrição do sistema viário, constando identificação das vias (por letras), largura da pista de rolamento, largura do passeio, declividade máxima e tipo de revestimento.

V. Cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), relativa ao projeto de loteamento;

VI. Projetos das obras de infra-estrutura exigidas, que deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes e apresentados em meio digital, acompanhados de 4 (quatro) vias plotadas, contendo:

- a) projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais, detalhes dos meios-fios e sarjetas e projeto de pavimentação;
- b) projeto de abastecimento de água potável, vistado e aprovado pela empresa prestadora do serviço;
- c) projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, vistado pela empresa prestadora do serviço;
- d) projeto de paisagismo;



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS**

***“O Futuro em Ação”***  
***Adm.: 2009 – 2012***

f) licenças ambientais exigidas pela legislação.

VII. Modelo de contrato a ser utilizado para compra e venda dos lotes, em 2 (duas) vias, de acordo com a lei federal e demais cláusulas que especifiquem:

- a) o compromisso do loteador quanto à execução das obras de infra-estrutura, enumerando-as;
- b) o prazo de execução da infra-estrutura, constante nesta lei;
- c) a condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no Artigo 45 desta lei;
- d) a possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las, em juízo, mensalmente, de acordo com a lei federal;
- e) o enquadramento do lote de acordo com o mapa de Zoneamento de Uso do Solo, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

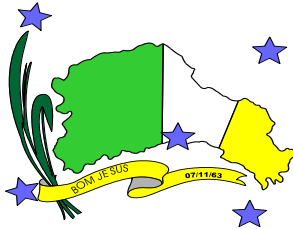
IX. Documentos relativos à área em parcelamento, a serem anexados ao projeto definitivo, sendo eles:

- a) título de propriedade devidamente registrado no registro imóveis;
- b) certidões negativas de tributos municipais;
- c) autorização expressa de credor hipotecário, passada em cartório, quando for o caso;
- d) termo de caucionamento assinado pelo proprietário, conforme o Modelo do Anexo I da presente lei;
- e) outros documentos e informações, a critério da municipalidade.

§1º. Os projetos de execução citados neste artigo deverão ser acompanhados de cronograma físico-financeiro.

§2º. Os projetos de infra-estrutura referidos neste artigo deverão atender às exigências específicas definidas pelo Município.

§3º. As pranchas de desenho devem obedecer à normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS**

***“O Futuro em Ação”***

***Adm.: 2009 – 2012***

§4º. Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e pelo responsável técnico, devendo o último mencionar o número de seu registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA desta região, e o número do seu registro no Município.

§5º. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências do Município, será de 60 (sessenta) dias.

§6º. Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias no tempo da sua apresentação, além de acarretar as conseqüências penais cabíveis,

restarão insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, como as aprovações conseqüentes.

### ***Seção III - Dos Projetos de Desmembramento e Remembramento***

Art. 63 O pedido de desmembramento e remembramento será feito mediante requerimento do interessado ao Município, contendo:

I. Título de propriedade do terreno, com certidão atualizada fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

II. 4 (quatro) plantas plotadas e em arquivo digital georreferenciado, do imóvel a ser desmembrado e remembrado, na escala 1:500 (um para quinhentos) ou em escala definida pela prefeitura, contendo as seguintes indicações:

a) situação do imóvel, com vias existentes e loteamento próximo;

b) perfis do terreno com relevo, em curvas de nível, de metro em metro;

c) indicação das edificações existentes;

d) norte magnético ou verdadeiro;

e) cursos d'água, áreas alagadiças e mananciais, se houver;

f) alinhamento das vias públicas existentes e respectivo gabarito;

g) subdivisão da área parcelada com as respectivas dimensões, metragem quadrada e numeração;

h) afastamentos exigidos devidamente cotados;

i) áreas de preservação permanente, faixas sanitárias e faixas non edificandi estabelecidas pela legislação vigente;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS**

***“O Futuro em Ação”***  
***Adm.: 2009 – 2012***

j)linhas de transmissão de energia e suas faixas de domínio, se houver;

k)áreas destinadas à instalação de bombas de recalque e reservatório de água, se houver;

l)quadro resumo das diversas áreas indicadas no parcelamento;

m)faixas sanitárias non edificandi nos locais onde as tubulações não passem pelas vias públicas, obedecendo as larguras mínimas estabelecidas por esta Lei.

III. Autorização expressa de credor hipotecário, passada em cartório, quando for o caso;

IV.Instrumento de liberação pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária-INCRA, quando for o caso;

V. Consulta prévia de viabilidade técnica e o documento que estabelece as diretrizes urbanísticas para o parcelamento;

VI.Cópias dos projetos urbanístico e complementares e memorial descritivo desses;

VII. Anotação de Responsabilidade Técnica-ART do responsável técnico;

VIII. Outras informações necessárias a critério da Municipalidade.

Parágrafo único - Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão

a(s) assinatura(s) do(s) responsável(veis) e deverão atender as especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

## ***CAPÍTULO VII - DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO, DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO***

Art. 68 Apresentando o projeto definitivo com todos os elementos de ordem técnica e legal exigidos, terá a Municipalidade o prazo de 30 (trinta) dias úteis para apreciação do pedido de loteamento, desmembramento ou remembramento, a contar da data de protocolo dos referidos documentos.

Art. 69 Compete ao Município encaminhar os projetos à anuência prévia do Estado quando:

I. Localizados em áreas de interesse especial, assim definidas pelo Estado ou pela União;

II. Localizados em áreas limítrofes do Município, assim considerada até a distância de 1km (um quilômetro) da linha divisória, ou que pertença a mais de um município;



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS**

*“O Futuro em Ação”*  
*Adm.: 2009 – 2012*

III. O loteamento abranger área superior a 1.000.000m<sup>2</sup> (um milhão de metros quadrados);

IV. Possam causar danos ao meio ambiente, demandando a anuência do Órgão Ambiental

Parágrafo único - Consideram-se áreas de interesse especial:

I. As necessárias à preservação do meio ambiente;

II. As que se destinam à proteção dos mananciais ou do patrimônio cultural, artístico, histórico, paisagístico arqueológico e científico;

III. As reservas para fins de planejamento regional ou urbano;

IV. As destinadas à instalação de distritos e áreas industriais.

Art. 70 Os projetos de parcelamento do solo poderão, a qualquer tempo, ser alterados, total ou parcialmente, mediante proposta do interessado e aprovação da Municipalidade, observadas as exigências desta Lei, sem prejuízo dos lotes comprometidos ou adquiridos, cuja relação deverá ser fornecida com a proposta.

Parágrafo único - Se a alteração pretendida vier a atingir lotes já vendidos ou prometidos à venda, o interessado deverá juntar ao processo declaração firmada pelos respectivos proprietários ou compradores de que concordam com a respectiva alteração.

Art. 71 A Municipalidade não expedirá alvarás para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar construções em terrenos resultantes de loteamentos ou desmembramentos não aprovados ou cujas obras não tenham sido vistoriadas e aprovadas pela Municipalidade.

Art. 72 Por ocasião da aprovação do projeto do loteamento e do recebimento da licença para execução das obras, o proprietário assinará Termo de Compromisso, conforme Anexo II da presente lei, obrigando-se, dentro dos pressupostos desta Lei, a:

I. Executar todas as obras necessárias;

II. Facilitar a fiscalização da Municipalidade durante a execução das obras e serviços;

III. Não efetuar venda de lotes antes da apresentação dos projetos definitivos da infra-estrutura e da formalização de caução, a que se refere o Art. 45 desta Lei;





# **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS**

***“O Futuro em Ação”***

***Adm.: 2009 – 2012***

IV. Não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes, antes de concluir as obras previstas no Art. 45 e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta Lei ou assumidas no Termo de Compromisso;

V. Anexar modelo do contrato de compra e venda, além de outras cláusulas, contendo:

- a) a condição de que só poderão receber construções depois de executadas as obras do Art. 45, pelo menos em toda a extensão do respectivo logradouro;
- b) as restrições previstas nesta Lei, em especial obrigações pela execução dos serviços a cargo do vendedor, respondendo, solidariamente, os compromissários compradores ou adquirentes na proporção da área de seus lotes.

VI. Caucionar áreas e outros bens suficientes, a critério da Municipalidade, para cobertura dos custos de implantação do loteamento.

Art. 73 No Termo de Compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução:

Parágrafo único - No caso do projeto de loteamento ser executado por etapas, o Termo de Compromisso deverá conter ainda:

- I. Definição de cada etapa do projeto;
- II. Definição do prazo de execução de todo o projeto e dos prazos e áreas correspondentes a cada etapa;
- III. Estabelecimento das condições especiais, se for o caso, para a liberação das áreas correspondentes a cada etapa;
- IV. Indicação dos lotes alienados em proporção com as etapas do projeto.

## ***CAPÍTULO VIII - DO REGISTRO E DA FISCALIZAÇÃO DO LOTEAMENTO, DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO***

Art. 74 Aprovado o projeto de loteamento, desmembramento ou remembramento, o interessado deverá submetê-lo ao registro de imóveis, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do ato, acompanhado dos documentos exigidos pelo órgão competente, de acordo com o disposto na Lei Federal nº 6.766 de 19/12/79.

Parágrafo único - A comprovação da providência mencionada neste artigo será feita mediante certidão do Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 75 Uma vez realizadas as obras de que trata o Artigo 45 desta Lei, a Municipalidade, a requerimento do interessado e após as competentes vistorias, liberará as áreas caucionadas.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS**

***“O Futuro em Ação”***

***Adm.: 2009 – 2012***

§1º - A liberação das áreas caucionadas não poderá ser parcial e somente ocorrerá quando todas as obras estiverem realizadas, sendo que, no caso de projetos de loteamento a serem realizadas por etapas, a liberação dos lotes caucionados será feita proporcionalmente a cada área convencionada.

§2º - O loteamento poderá ser liberado em etapas, desde que as parcelas em questão estejam implantadas e dotadas da infra-estrutura exigida por esta Lei.

§3º - Na imposição de penalidade durante a execução das obras, a Fiscalização Municipal observará o que dispõe o Código de Obras.

Art. 76 Caso as obras de que trata o artigo 45 desta Lei não tenham sido realizadas no prazo de 2 (dois) anos a contar da data de aprovação do loteamento, a Municipalidade as executará e promoverá ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas.

Parágrafo único - Essas áreas se constituirão em bens dominiais do Município, que poderá usá-las livremente nos casos e na forma que a lei prescrever.

## ***CAPÍTULO IX – DO DESDOBRO DE LOTES URBANOS***

### ***DO DESDOBRO***

#### ***SEÇÃO I***

##### ***Dos requisitos urbanísticos para o desdobro***

Art. 77. O desdobro de lote urbano somente será permitido em parcelamentos do solo legalmente aprovados e registrados inclusos na Macrozona Urbana, delimitada pelo Perímetro Urbano.

Art. 78. Habitações seriadas e geminadas podem ser desdobradas, desde que as construções estejam devidamente legalizadas junto à Administração Pública Municipal e tenham obedecido aos requisitos exigidos pela Macrozona Urbana e Código de Edificações para esses tipos de habitação, devendo permanecer cada unidade com frente mínima de 5,00 m (cinco metros) para uma via pública.

Art. 79. É vedado o desdobro de lotes-chácaras pertencentes a loteamentos de chácaras, estâncias e sítios de recreio ou lazer devidamente aprovados como tal.

Art. 80. O desdobro de lote urbano obedecerá aos seguintes requisitos urbanísticos:

§ 1º. Para lotes com área total, a partir de 360,00 m<sup>2</sup> (trezentos sessenta quadrados), desde que possuam 02 (duas) ou



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS**

***“O Futuro em Ação”***  
***Adm.: 2009 – 2012***

mais edificações individuais, legalizadas junto à Administração Pública Municipal, após o desdobro, cada parte deve permanecer com testada mínima de 10,00 m (dez metros) para uma via pública, área mínima total de 180,00 m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados) e uma edificação.

§ 2º. Os lotes oriundos de desdobro feito na forma deste artigo, não poderão ser objetos de novo desdobro, devendo esta vedação ser expressa no ato de aprovação do desdobro e, ainda, constar dos arquivos do Cadastro Técnico Imobiliário Municipal.

Art. 81. É permitido o desdobro de parcela de lote urbano em fração inferior a 180,00 m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados), desde que a parcela desdobrada seja lembrada em lote confrontante.

§ 1º. O lote urbano que for objeto de desdobro nas condições do caput deste artigo deverá permanecer com no mínimo 10,00 m (dez metros) de frente para uma via pública e ter no mínimo uma edificação legalizada junto à Administração Pública Municipal.

Art. 82 Nas Zonas de interesse Social, definidas no Plano Diretor Participativo, permite-se o desdobro de lote com área Mínima de 100,00m<sup>2</sup>(cem metros Quadrados), sendo que cada parte deve permanecer com testada mínima de 10,00m. para uma via Pública.

## ***SEÇÃO II***

### ***DO PROCEDIMENTO PARA O DESDOBRO***

Art. 83. Para a aprovação de projeto de desdobro, o empreendedor protocolizará junto à Administração Pública Municipal requerimento instruído com a seguinte documentação:

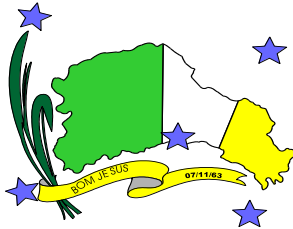
I - comprovantes de identificação do empreendedor:

a) - cópia autenticada de RG, CPF e comprovante de endereço, se pessoa física;

b) - cópia autenticada do CNPJ, Estatuto Social e documentação pessoal do responsável (sócio, sócio-proprietário, diretor, etc), se pessoa jurídica;

II - certidão negativa de regularidade fiscal no Município de Bom Jesus (ISS), se pessoa jurídica;

III - procuração pública outorgada ao representante do empreendedor, se for o caso, quer seja de pessoa física ou jurídica, com poderes gerais e específicos para participação dos atos do processo de parcelamento do solo;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS**

***“O Futuro em Ação”***  
***Adm.: 2009 – 2012***

IV - escritura pública que comprove a propriedade do imóvel devidamente registrada no CRI competente, atualizada até a data do requerimento, constando certidão de ônus reais de garantia;

V - prova de quitação dos tributos da propriedade, referente ao exercício corrente;

VI - informar os usos propostos para o desdobro:

a)Residencial;

b)Comercial;

VII – Desenho do lote acompanhado de memorial descritivo devidamente assinado pelo R.T. e o proprietário, devendo 04 (quatro) vias ser apresentada em papel e outra em dispositivo digital (CD), em escala 1:1000 e Anotação de Responsabilidade Técnica ART.

VIII – Documentos que comprovem a regularização das edificações existentes (Alvará de construção, Termo de Habite-se e outros).

Art. 84. Para a aprovação do projeto de desdobro, o empreendedor deverá providenciar o piqueteamento dos lotes a serem desdobrados.

Art. 85. Após a aprovação, os autos referentes ao desdobro devem ser remetidos ao Cadastro Técnico Imobiliário Municipal para as providências pertinentes ao cadastro.

## ***CAPÍTULO X - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS***

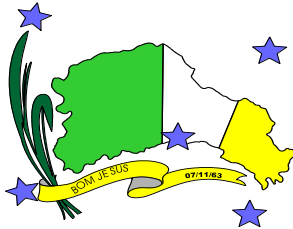
Art. 86 Fica sujeito a multa correspondente a 200 UFM's (duzentas Unidades Fiscais do Município) por lote, todo proprietário que, a partir da data da publicação da presente Lei Complementar, efetuar parcelamento do solo sem prévia autorização da Municipalidade.

§1º - A reincidência específica da infração acarretará ao proprietário e ao responsável técnico pelo parcelamento, multa no valor do dobro da inicial.

§2º - O pagamento da multa não eximirá o responsável do cumprimento das disposições da presente Lei Complementar.

§3º - Aplicação de penalidades pelo descumprimento do disposto na presente lei observará o procedimento legal definido no Código de Obras do Município.

§4º - Constitui crime contra a Administração Pública parcelar o solo sem prévia autorização da municipalidade, conforme Art.50 da Lei Federal n.º 6.766/79.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS**

***“O Futuro em Ação”***

***Adm.: 2009 – 2012***

Art. 87 A aprovação do projeto de parcelamento não implica nenhuma responsabilidade, por parte da Municipalidade, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área parcelada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedecem aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

Art.88 Nenhum benefício do Poder Público Municipal será estendido a terrenos parcelados sem a prévia aprovação da Municipalidade, principalmente no que diz respeito a revestimento, pavimentação ou melhoria das vias públicas, canalização de rios, córregos ou valetamentos, limpeza urbana, serviços de coleta de lixo, de iluminação, serviços de transportes coletivos, emplacamento de logradouros ou numeração predial.

Art. 89 O parcelamento constituído sem autorização municipal implicará a notificação para pagamento de multa prevista nesta Lei e fixação de prazo para regularização da situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos irregulares.

Parágrafo único - Para o cumprimento do auto de infração poderá ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

Art. 90 São passíveis de punição a bem do serviço público, os servidores da Municipalidade que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

Art. 91 Nos loteamentos, antes do início de qualquer obra, deverá ser afixada, em local visível na entrada, placa contendo nome do loteamento, do proprietário, da empresa ou responsável técnico, número e data do ato da Municipalidade que aprovou a obra e, antes do início da venda dos lotes, o número do registro do Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 92 O Poder Executivo poderá baixar normas complementares para execução da presente Lei, desde que consultado o Conselho Externo de Monitoramento do Plano Diretor.

Art.93 A presente lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE BOM JESUS - GO**, aos 06 de julho de 2011.

***ADAIR HENRIQUES DA SILVA***  
Prefeito Municipal

***ONALDO GONÇALVES DE OLIVEIRA***  
Secretario de Administração



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS**

**“O Futuro em Ação”**

**Adm.: 2009 – 2012**

## **ANEXO I - TERMO DE CAUCIONAMENTO**

TERMO DE CAUCIONAMENTO, GARANTIA E TRANSFERÊNCIA DE DOMÍNIO E POSSE DAS ÁREAS PÚBLICAS, QUE CELEBRAM, A PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS E (nome do proprietário e/ou responsável) \_\_\_\_\_,

CONSTANTE DO PROCESSO Nº \_\_\_\_/\_\_\_\_,

APROVADO EM \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_.

A partir do dia \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, (data de inscrição do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis), passarão ao domínio da Prefeitura Municipal de Bom Jesus, as áreas destinadas à uso público. A venda de lotes, bem como a concessão do Alvará de Construção para qualquer construção nos lotes, ficam condicionados à expedição, por parte do Poder Público Municipal, de certidão de aprovação do loteamento e aceitação definitiva das obras a serem realizadas, constantes do ato de aprovação do projeto de loteamento conforme processo \_\_\_\_/\_\_\_\_.

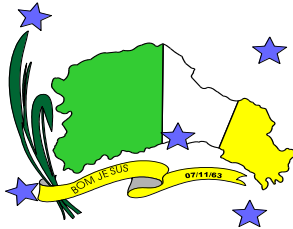
Como garantia ficam caucionados os lotes

\_\_\_\_\_, averbados no Registro de Imóveis por ocasião do registro de loteamento, que não poderão em hipótese alguma ser vendidos antes da aceitação, por escrito, pela Prefeitura Municipal.

Bom Jesus, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Prefeito Municipal

\_\_\_\_\_  
Loteador.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS**

**“O Futuro em Ação”**  
**Adm.: 2009 – 2012**

## **ANEXO II - TERMO DE COMPROMISSO**

### **TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DE OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA EM LOTEAMENTO, QUE PERANTE A PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS SE OBRIGA**

\_\_\_\_\_  
(nome do proprietário e/ou responsável)

#### **I - Partes, Fundamental Legal, Local e Data**

01. Partes: De um lado, a Prefeitura Municipal de Bom Jesus- GO SC, neste termo simplesmente nomeada Prefeitura, representada por seu Prefeito Municipal,

\_\_\_\_\_, o Secretário Municipal de Planejamento,

\_\_\_\_\_, e por outro lado,

\_\_\_\_\_, doravante designado Loteador, proprietário e/ou responsável pelo Loteamento

\_\_\_\_\_, constante do processo

nº \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_.

02. Fundamento Legal: Este termo de Compromisso tem seu fundamento legal no artigo 73 da Lei Municipal nº \_\_\_\_\_ de \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_, de Parcelamento do Solo.

03. Local e Data: Lavrado e assinado aos \_\_\_\_\_ dias do mês de \_\_\_\_\_ do ano de \_\_\_\_\_, no Paço Municipal à nesta cidade de Bom Jesus, Goiás.

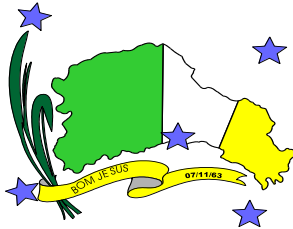
#### **II - Finalidade e Objeto**

04. Finalidade: O presente Termo de Compromisso tem como finalidade formalizar as exigências legais a respeito da responsabilidade que tem o loteador de executar, sem quaisquer ônus para a Prefeitura, das obras de infra-estrutura em Loteamento por ela aprovado.

05. Objeto: É objeto deste Termo de Compromisso a execução das obras de infra-estrutura do Loteamento \_\_\_\_\_ (nome do Loteamento) \_\_\_\_\_ requerido pelo Processo nº \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_.

#### **III - Obrigações e Prazos**

06. Obrigações e Prazos: Pelo presente Termo de Compromisso obriga-se o loteador, concomitantemente ao cumprimento de todas as disposições legais pertinentes, a:



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS**

***“O Futuro em Ação”***

***Adm.: 2009 – 2012***

a) Executar, no prazo de 2 (dois) anos e consoante cronograma aprovado, os seguintes serviços:

I. Demarcação dos lotes com marcos de concreto ou madeira;

II. Abertura, terraplenagem e pavimentação das vias, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;

III. Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

IV. Sistema completo de distribuição de água tratada;

V. Sistema de captação e ordenação das águas superficiais;

VI – Sistema de captação e tratamento de efluentes

VII. Drenagem, aterros, arrimos, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;

§1º - A pavimentação de que se trata o Inciso II deste artigo deverá ser (CAUQ - Concreto Asfáltico Usinado a Quente ou Asfalto (PMF – Pré-Misturado a Frio);

b) Facilitar a fiscalização permanente por parte da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

c) Fazer constar dos compromissos e/ou escrituras de compra e venda de lotes a condição de que estes só poderão receber construções depois da execução das obras de infra-estrutura, ao menos em toda a extensão do logradouro onde estiverem localizados, sob vistoria e recebimento pela Municipalidade, consignando inclusive a responsabilidade solidária dos compromissários compradores ou adquirentes, na proporção da área de seus respectivos lotes.

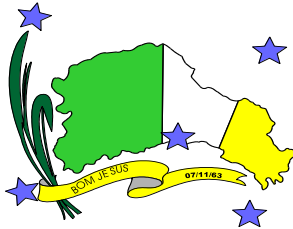
d) Requerer, contando da data do Alvará de Licença para a execução das obras, a inscrição do loteamento no Registro de Imóveis no prazo de 90 (noventa) dias.

e) Solicitar, caso não concluídos os serviços no prazo estipulado, a prorrogação deste, antes do seu término, mediante ampla justificativa que não sendo aceita pela Municipalidade, sujeitá-lo-á a multa no valor de 1.000 UFM, por dia útil de atraso seguinte.

f) Requerer, tão logo concluída a execução dos serviços, a entrega, total ou parcial, e sem quaisquer ônus para a Prefeitura, das vias, logradouros e áreas reservadas ao uso público, após vistoria que os declare de acordo, através do termo de cessão, recebimento e homologação.

IV - Eficácia, Validade e Revogação





## **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS**

***“O Futuro em Ação”***

***Adm.: 2009 – 2012***

07. Eficácia e validade: O presente Termo de Compromisso entra em vigor na data da sua assinatura, adquirindo eficácia e validade na data de expedição do Alvará de licença pelo órgão competente da Prefeitura e terá seu encerramento após verificado o cumprimento de todas as obrigações dele decorrentes.

08. Rescisão: São causas de revogação deste Termo de Compromisso a não obediência a qualquer de suas cláusulas, importando, em consequência, na cassação do Alvará de Licença para a execução das obras constantes do seu projeto.

V- Foro e Encerramento

09. Foro: Para as questões decorrentes deste Termo é competente o foro legal da Comarca de Bom Jesus - Goiás.

10. Encerramento: E por estarem acordes, assinam este Termo de Compromisso os representantes das partes e das duas testemunhas abaixo nomeadas.

Bom Jesus, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Prefeito Municipal

\_\_\_\_\_  
Loteador e/ou proprietário e/ou responsável pelo loteamento

\_\_\_\_\_  
Secretário de Planejamento