



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PAIX - (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

SUMÁRIO DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE CARMO DO PARANAÍBA - MG

Lei Nº 1.831, DE 24/10/2007

TOPICOS	PAGINAS
CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	1
CAPÍTULO II - DO ZONEAMENTO URBANO AMBIENTAL	7
SEÇÃO I - ÁREA URBANA CONSOLIDADA - AUC	7
SUBSEÇÃO I - ÁREA DE EXPANSÃO URBANA - AEU	8
SUBSEÇÃO II - ÁREA ESPECIAL AGROINDUSTRIAL - AEAI	8
SUBSEÇÃO III - ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - AEIS	8
SUBSEÇÃO IV - ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE TURÍSTICO	8
SEÇÃO II - DAS ÁREAS DE PROTEÇÃO OU INTERESSE AMBIENTAL	9
SUBSEÇÃO I - DAS ÁREAS DE USO PERMITIDO - AUP	9
SUBSEÇÃO II - DAS ÁREAS DE USO PERMITIDO COM RESTRIÇÕES LEGAIS	10
SUBSEÇÃO III - DAS ÁREAS DE USO CONTROLADO - AUC	10
SUBSEÇÃO IV - DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP	10
SUBSEÇÃO V - DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE TURÍSTICO - AEIT	11
CAPÍTULO III - DA ZONA RURAL	12
CAPÍTULO IV - DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS	13
TÍTULO ÚNICO - DA REABILITAÇÃO URBANA AMBIENTAL	13
SEÇÃO I - ÁREA RESIDENCIAL - AR	14
SEÇÃO II - ÁREA COMERCIAL E DE SERVIÇOS - ACS	14
SEÇÃO III - DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL - AEIS	15
SEÇÃO IV - DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE TURÍSTICO - AEIT	15
CAPÍTULO V - DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	16
SEÇÃO I - USOS E ATIVIDADES	16
SEÇÃO II - DOS USOS E ATIVIDADES GERADORAS DE INCÔMODO	17
SEÇÃO III - DOS EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO	19
CAPÍTULO VI - DOS REQUISITOS PARA USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	21
SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	21
SEÇÃO II - DA CERTIDÃO DE DIRETRIZES PARA USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	22
SEÇÃO III - DO ALVARÁ DE AUTORIZAÇÃO	22
SEÇÃO IV - DO GRUPO INTERDISCIPLINAR DE ANÁLISE	23
CAPÍTULO VII - DO CONTROLE DA OCUPAÇÃO DO SOLO	25
SEÇÃO I - DOS TIPOS DE USO	25
SEÇÃO II - DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO	27
SEÇÃO III - DOS AFASTAMENTOS MÍNIMOS	28
SEÇÃO IV - DOS LIMITES DE OCUPAÇÃO	29
SEÇÃO V - DA TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	30
SEÇÃO VI - DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO	30
SEÇÃO VII - DO SISTEMA VIÁRIO	30
SEÇÃO VIII - DOS INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE APLICÁVEIS AO USO DO SOLO	33
SUBSEÇÃO I - DO TOMBAMENTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO	34
SUBSEÇÃO II - DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS	36
SUBSEÇÃO III - DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO PROGRESSIVO	37
SUBSEÇÃO IV - DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA	37
SUBSEÇÃO V - DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO	38
SUBSEÇÃO VI - DO DIREITO DE PREEMPÇÃO	39



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

SUBSEÇÃO VII - DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR	40
SUBSEÇÃO VIII - DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS	41
SUBSEÇÃO IX - DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR	42
CAPÍTULO VIII - DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO	44
SEÇÃO I - DO PROCESSO DE PARCELAMENTO	46
SEÇÃO II - DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS	51
SEÇÃO III - DA EXECUÇÃO DAS OBRAS DOS LOTEAMENTOS	55
SEÇÃO IV - DOS LOTEAMENTOS FECHADOS E CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS	56
SEÇÃO V - DAS QUADRAS	59
SEÇÃO VI - DOS LOTES	59
SEÇÃO VII - DAS ÁREAS DE RECREAÇÃO E DE USOS INSTITUCIONAIS	60
SEÇÃO VIII - DO REGISTRO DE LOTEAMENTOS	60
CAPÍTULO IX - DA FISCALIZAÇÃO E DAS PENALIDADES	61
CAPÍTULO X - DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS	63



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

LEI MUNICIPAL Nº 1.891, DE 24 DE OUTUBRO DE 2007

Dispõe sobre a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Carmo do Paranaíba, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL, faço saber que a Câmara Municipal decreta, e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art.1º A presente Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo regula os loteamentos, desmembramentos e remembramentos na área urbana do Município, bem como classifica e regulamenta o uso do solo urbano, especialmente quanto às atividades permitidas e às densidades, obedecendo às diretrizes estabelecidas na Lei Orgânica do Município, no Plano Diretor, no Estatuto da Cidade, garantindo o cumprimento dos seguintes princípios:

- I** – função social da propriedade urbana e da cidade;
- II** – garantia do direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos;
- III** – urbanismo como função pública e respeito à ordem urbanística;
- IV** – prevalência do interesse público sobre o interesse privado;
- V** – ocupação prioritária dos vazios urbanos;
- VI** – recuperação pelo Poder Público das mais-valias urbanas decorrentes de suas ações;



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

VII – acesso universal aos bens de uso comum do povo;

VIII – garantia do meio ambiente ecologicamente equilibrado como bem de uso comum do povo.

IX - gestão democrática da cidade.

Art. 2º As disposições desta Lei aplicam-se às obras de infra-estrutura, urbanização, reurbanização, construção, reconstrução, reforma e ampliação de edificações, instalação de usos e atividades, inclusive a aprovação de projetos, concessão de licenças de construção, de licenças de funcionamento, habite-se e certidões.

Art. 3º As normas estabelecidas na presente Lei têm como objetivos:

I – estabelecerem critérios de ocupação e utilização do solo urbano e rural, tendo em vista o cumprimento da função social da cidade e da propriedade;

II – preverem e controlarem densidades demográficas e de ocupação de solo urbano e rural, como medida para a gestão do bem público, da oferta de serviços públicos e da conservação do meio ambiente;

III – permitirem a multiplicidade de usos do solo;

IV – controlarem os impactos gerados pelas atividades sobre o território do Município, minimizando-os e permitindo a convivência dos usos residenciais e não residenciais;

V – evitarem processos de valorização fundiária decorrentes exclusivamente dos usos permitidos e proibidos;

VI – combaterem a exclusão sócio-territorial no Município;

VII - combaterem a especulação imobiliária.

Art. 4º Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

I – Área Urbana: a parcela do território, contínua ou não, incluída nos perímetros urbanos pelo Plano Diretor ou Lei Municipal específica;

II – Área Urbana Consolidada – AUC: é aquela onde se localiza a sede hoje existente, compreendendo as áreas efetivamente utilizadas para fins urbanos, nas quais os recursos naturais, em função da urbanização, foram alterados ou suprimidos, compreendendo as áreas já parceladas e as glebas destinadas ao crescimento urbano, que ainda não foram objeto de parcelamento do solo, assim designadas:



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

1. Área de Expansão Urbana - AEU: é a definida como de futura ocupação para fins de parcelamento do solo através de loteamentos para fins residenciais, industriais, comerciais e de serviços, nestes incluídos os empreendimentos turísticos, sendo permitido o uso para as atividades agrícolas e/ou pastoris, em especial à agricultura familiar e ao agroturismo a área do Município;

2. Área Especial Agroindustrial - AEAI: é a definida para fins agroindustriais, onde deverão ser localizadas todas as indústrias e agroindústrias causadoras de qualquer tipo de poluição ambiental;

3. Área Especial de Interesse Social - AEIS: é aquela com finalidade própria para expansão habitacional de interesse social;

4. Áreas de Especial Interesse Turístico - AEIT: são aquelas com finalidades de desenvolvimento do turismo local, que detêm maior potencial de promoção do crescimento econômico através do desenvolvimento do turismo, caracterizando-se pelo ambiente natural privilegiado e, por serem localizadas em Áreas de Preservação Ambiental, sofrem maiores restrições;

5. Áreas de Proteção ou Interesse Ambiental - APIA: são áreas onde a preservação dos recursos naturais sejam definidos por lei ou que, por motivos específicos, devam ser preservadas, ficando o seu uso restringido e sujeito à aprovação do Conselho Municipal de Meio Ambiente;

III - Regularização Fundiária Sustentável: é o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público por razões de interesse social ou de interesse específico, que visem a adequar assentamentos informais preexistentes às conformações legais, de modo a garantir o direito social à moradia, ao pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e ao direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

IV - Regularização Fundiária de Interesse Social: é a regularização fundiária sustentável de assentamentos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos em que existem direitos reais legalmente constituídos ou, por ação discricionária do Poder Público, quando se tratar de área especial de interesse social (AEIS);

V - Regularização Fundiária de Interesse Específico: é a regularização fundiária sustentável de assentamentos informais na qual não se caracteriza o interesse social, constituindo ação discricionária do Poder Público;

VI - Área de Recreação: é a reservada a atividades culturais, cívicas, esportivas e contemplativas da população, como praças, bosques e parques;



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

VII - Locais de Uso Institucional: são as áreas reservadas a fins específicos de utilidade pública tais como educação, saúde, cultura, administração e culto;

VIII - Quadra: é a área de terreno delimitada por vias de comunicação, subdividida ou não em lotes para construção;

IX - Quadra Normal: é a quadra caracterizada por dimensões tais que permitam uma dupla fila de lotes justapostos de profundidade padrão;

X - RN - Referência de Nível: é a cota de altitude oficial adotada pelo Município, em relação ao nível do mar;

XI - Gleba: é o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

XII - Lote: é a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de loteamento ou desmembramento;

XIII - Unidade Autônoma: é a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de condomínio urbanístico;

XIV - Fração Ideal: é o índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;

XV - Loteamento: é a divisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas ou logradouros públicos existentes;

XVI - Desmembramento: é a divisão de imóvel em lotes destinados à edificação, que não implique na abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XVII - Condomínio Urbanístico: é a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio;

XVIII - Loteamento Integrado à Edificação: é a variante de loteamento em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;

XIX - Desmembramento Integrado à Edificação: é a variante de desmembramento em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

XX - Condomínio Urbanístico Integrado à Edificação: é a variante de condomínio em que a construção das edificações é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;

XXI - Parcelamento de Pequeno Porte: é o parcelamento de imóvel com área total inferior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) ou o desmembramento que não resulte em mais de 5 (cinco) lotes;

XXII - Áreas Destinadas a Uso Público: são aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público e a outros logradouros públicos;

XXIII - Áreas Destinadas a Uso Comum dos Condôminos: são aquelas referentes ao sistema viário interno e às demais áreas integrantes de condomínios urbanísticos não caracterizados como unidades autônomas;

XXIV - Equipamentos Comunitários: são os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

XXV - Infra-estrutura Básica: são os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica e sistema de manejo de águas pluviais;

XXVI - Infra-estrutura Complementar: são a iluminação pública, a pavimentação, a rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, a rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infra-estrutura básica;

XXVII - Demarcação Urbanística: é o procedimento administrativo pelo qual o Poder Público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca o imóvel, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

XXVIII - Legitimação de Posse: é o ato do Poder Público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante, do tempo e da natureza da posse;

XXIX - Área Especial de Interesse Social - AEIS: é a área urbana, delimitada por lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

XXX - Assentamentos Informais: assentamentos urbanos, localizados em áreas públicas ou privadas, compreendendo as ocupações e os parcelamentos irregulares ou clandestinos, bem como outros processos informais de produção de lotes, ocupados predominantemente para fins de moradia e implantados sem autorização do titular



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

de domínio ou sem aprovação dos órgãos competentes, em desacordo com a licença expedida ou sem registro no Registro de Imóveis;

XXXI - Vias de Comunicação: são todas aquelas que facultam a interligação das três funções: habitação, trabalho e recreação, subdividindo-se em:

- a) **Via Principal:** a destinada à circulação geral;
- b) **Via Secundária:** a destinada à circulação local;
- c) **Rua de Acesso:** é a via secundária urbana destinada ao simples acesso aos lotes;
- d) **Cul-de-sac:** é a rua de acesso que termina em uma praça de retorno;
- e) **Avenida-Parque:** é a via principal traçada também com finalidades paisagísticas e de recreação.

XXXII - Empreendedor: é o proprietário do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento.

§ 1º Além do proprietário do imóvel, admitem-se como empreendedor:

1. o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e se sub-rogue nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;
2. o Poder Público, quando proprietário do imóvel a ser parcelado, ou nos casos de imissão prévia na posse com o objetivo de implantação de parcelamento habitacional ou de regularização fundiária de interesse social;
3. a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo Poder Público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente Registro de Imóveis;
4. as cooperativas habitacionais, as associações de moradores e as associações de proprietários ou compradores, que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento.

§ 2º O loteamento em qualquer área do território do Município estará sujeito às diretrizes estabelecidas nesta Lei, no que se refere a vias de comunicação, a sistema de águas e esgotos, a áreas de recreação, a locais de usos institucionais e proteção paisagística e monumental.



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

CAPÍTULO II

DO ZONEAMENTO URBANO AMBIENTAL

Art. 5º O zoneamento é a divisão do território municipal em áreas integradas, objetivando orientar o desenvolvimento do Município, promover seu ordenamento, o planejamento e a adequada implementação das diretrizes, estratégias e instrumentos estabelecidos pelo Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Urbano Integrado e Sustentável, direcionando o crescimento para as áreas mais adequadas à urbanização e ao uso e ocupação do solo municipal.

§ 1º O zoneamento visa a dar a cada região a utilização mais adequada em função do sistema viário, da topografia, do uso do solo e da infra-estrutura existente, através da criação de zonas de uso e adensamento diferenciados.

§ 2º Deverão obedecer ao zoneamento instituído pelo PDP e regulamentado nesta Lei, as novas construções, as reformas e demolições e a concessão de alvarás de funcionamento.

Art. 6º Pelo zoneamento ambiental instituído pelo PDP, o território do Município divide-se em:

I - Área Urbana Consolidada – AUC, que se divide em:

- a) Área de Expansão Urbana – AEU;
- b) Área Especial Agroindustrial – AEAI;
- c) Área Especial de Interesse Social – AEIS;
- d) Áreas de Especial Interesse Turístico – AEIT;

II - Áreas de Proteção ou Interesse Ambiental – APIAs.

Seção I

Área Urbana Consolidada – AUC

Art. 7º Área Urbana Consolidada é a área onde se localiza a sede hoje



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

existente e compreende as áreas efetivamente utilizadas para fins urbanos, nas quais os recursos naturais, em função da urbanização, foram alterados ou suprimidos, compreendendo as áreas já parceladas e as glebas destinadas ao crescimento urbano, que ainda não foram objeto de parcelamento do solo.

Subseção I

Área de Expansão Urbana – AEU

Art. 8º Definida como de futura ocupação para fins de parcelamento do solo, através de loteamentos para fins residenciais, industriais, comerciais e de serviços, nestes incluídos os empreendimentos turísticos, sendo permitido o uso para as atividades agrícolas e/ou pastoris, em especial para a agricultura familiar e ao para o agroturismo.

Subseção II

Área Especial Agroindustrial – AEAI

Art. 9º Área Especial para fins Agroindustriais, onde deverão ser localizadas todas as indústrias e agroindústrias causadoras de qualquer tipo de poluição ambiental.

Subseção III

Área Especial de Interesse Social – AEIS

Art. 10. Área com finalidades próprias para expansão habitacional de interesse social.

Subseção IV

Área Especial de Interesse Turístico – AEIT



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

Art. 11. São áreas com finalidades de desenvolvimento do turismo local aquelas que detêm maior potencial de promoção do crescimento econômico, através do desenvolvimento do turismo, e podem caracterizar-se pelo ambiente natural privilegiado e serem ou não localizadas em áreas de preservação ambiental.

Seção II

Das Áreas de Proteção ou Interesse Ambiental – APIAs

Art. 12. São áreas onde a preservação dos recursos naturais sejam definidas por lei ou que, por motivos específicos, devam ser preservadas, ficando o seu uso restringido e sujeito à aprovação do Conselho Municipal de Meio Ambiente.

Parágrafo único. As APIAs abrangem as áreas dotadas de vegetação densa, de grande quantidade de espécies endêmicas e de formações de rara beleza cênica, apresentando grande importância paisagística e ecológica, além de significativo atrativo turístico.

Art. 13. As Áreas de Proteção ou Interesse Ambiental, em função de sua diversidade, poderão ser dos seguintes tipos:

- I -** Áreas de Uso Permitido - AUP;
- II -** Áreas de Uso Permitido com Restrições Legais - AUPRL;
- III -** Áreas de Uso Controlado - AUC;
- IV -** Áreas de Preservação Permanente - APP;
- V -** Áreas de Especial Interesse Turístico - AEIT.

Subseção I

Das Áreas de Uso Permitido – AUP

Art. 14. As Áreas de Uso Permitido, localizadas nas Áreas de Proteção ou Interesse Ambiental, são aquelas onde, pelas características topográficas e ambientais,



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

são passíveis de ocupação normal, para edificações e utilização, obedecidas as normas federais, estaduais e municipais pertinentes.

Subseção II

Das Áreas de Uso Permitido com Restrições Legais – AUPRL

Art. 15. As Áreas de Uso Permitido com Restrições Legais, localizadas nas Áreas de Proteção ou Interesse Ambiental, são as que, pelas características topográficas e ambientais, e ainda, as de interesse do patrimônio histórico e cultural, são passíveis de ocupação para determinadas edificações e utilização, com as restrições impostas pelas normas federais, estaduais e municipais pertinentes.

Subseção III

Das Áreas de Uso Controlado – AUC

Art. 16. As Áreas de Uso Controlado são aquelas cujas características geológicas, geomorfológicas, paisagísticas e ambientais exigem uma ocupação diferenciada, como aquelas utilizadas para o plantio do café e de outras culturas, que deverão manter a distância de 100,00m. (cem metros) da área urbana consolidada.

Subseção IV

Das Áreas de Preservação Permanente – APP

Art. 17. Áreas de Preservação Permanente são aquelas onde fica proibido qualquer tipo de atividade, construção ou empreendimento, ressalvado o desenvolvimento de atividades ecoturísticas, como trilhas ecológicas, e cujo equipamento de apoio, dentre os quais quiosques e abrigos, não ultrapasse 9,00m² (nove metros quadrados).

Art. 18. Compreendem as Áreas de Preservação Permanente:



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

I - as encostas com declividade superior a 45% (quarenta e cinco por cento) - equivalente a 24°, e áreas de risco de deslizamento;

II - mananciais, considerados como a bacia de drenagem contribuinte, desde as nascentes até as áreas de captação de água para abastecimento;

III - faixas marginais ao longo dos cursos d'água, de largura variável, conforme legislação federal, estadual e municipal, e alargamentos destas faixas destinadas à implantação de áreas de lazer;

IV - áreas de vegetação nativa original;

V - grutas, cavernas e outras ocorrências naturais ou construídas, de notável interesse arqueológico, paisagístico ou histórico.

§ 1º A faixa mínima de proteção de 15,00m. (quinze metros) ao longo dos cursos d'água e de até 2,00m. (dois metros) de largura.

§ 2º Nos alargamentos das faixas marginais não edificáveis ao longo dos cursos d'água é permitida apenas a instalação de equipamentos destinados à prática de atividades de lazer e de recreação.

§ 3º No processo de licenciamento de cada empreendimento, a autoridade licenciadora pode estabelecer exigências específicas em relação às APPs, incluindo faixas maiores do que as previstas em lei, em função do respectivo plano de bacia hidrográfica.

§ 4º Admite-se a supressão da vegetação de APP por utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, nos casos previstos pela Lei nº 4.771, de 1965, e seus regulamentos, por Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA, e por esta Lei.

§ 5º As APPs, em relação às quais não se obteve da autoridade licenciadora autorização para supressão da vegetação, por utilidade pública ou interesse social, devem permanecer como faixas não-edificáveis.

Subseção V

Áreas de Especial Interesse Turístico - AEIT

Art. 19. São Áreas de Especial Interesse Turístico - AEIT aquelas cujas características geológicas, geomorfológicas, paisagísticas, ambientais e históricas, detêm



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

maior potencial de promoção do crescimento econômico através do desenvolvimento do turismo, caracterizando-se pelo ambiente natural privilegiado e, por serem localizadas em Área de Preservação Ambiental, sofrem maiores restrições.

§ 1º Quando um terreno for atingido por mais de uma Área, os usos do solo adequados serão considerados separadamente em cada parcela do terreno, de acordo com o respectivo Zoneamento.

§ 2º Quando um terreno for atingido por mais de uma Área, os coeficientes de aproveitamento serão calculados proporcionalmente a cada parcela do terreno, de acordo com o respectivo Zoneamento, podendo a área total ser construída na parcela de terreno de maior coeficiente.

Art. 20. Para cada uma das Áreas previstas, a presente Lei estabelece os usos adequados, os índices urbanísticos que determinam o adensamento e as áreas mínimas para estacionamento, conforme a tabela que a integra.

CAPÍTULO III

DA ZONA RURAL

Art. 21. São permitidos os seguintes usos na Zona Rural:

I - agrícola;

II - industrial;

III - comercial e de serviços para atender as necessidades da população local.

§ 1º Não serão admitidos na Zona Rural loteamentos, chacreamentos e condomínios com características urbanas.

§ 2º No Distrito de Quintinos o uso será múltiplo, e seguirá os parâmetros de ocupação da Área Urbana de Uso Permitido.

Art. 22. Os usos e atividades instalados na Zona Rural também deverão ser submetidos ao controle de incomodidades, devendo obedecer às medidas mitigadoras estabelecidas pelo Município.

Parágrafo único. Os agricultores que pulverizam lavouras, os cafeicultores que se utilizam da sugadora (dragão), as indústrias que soltam resíduos no ar, no solo e na



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

água, bem como os produtores, comerciantes e industriais que, de alguma forma, poluem o meio ambiente, devem seguir os parâmetros de incomodidade definidos nesta Lei e estarão sujeitos às penalidades previstas na Lei de Crimes Ambientais - Lei nº 9.605/1998.

Art. 23. Os empreendimentos que possam causar impacto à vizinhança, localizados nas zonas rural ou urbana, deverão ser submetidos ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

§ 1º A elaboração do EIV não substitui o Estudo de Impacto Ambiental - EIA, requerido nos termos da legislação ambiental.

§ 2º A implantação de atividades que garantam a sustentabilidade do desenvolvimento, e permitam a proteção do meio ambiente, serão privilegiadas em todo o território do Município, e receberão incentivos fiscais definidos pela legislação tributária municipal.

CAPÍTULO IV

DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS

TÍTULO ÚNICO

DA REABILITAÇÃO URBANA AMBIENTAL

Art. 24. A reabilitação urbana ambiental compreende:

I - as faixas de 30,00m. (trinta metros) no entorno dos rios e cursos d'água, que são áreas *non aedificandi*;

II - as áreas onde se localiza o perímetro urbano consolidado.

Art. 25. As ocupações existentes no perímetro urbano consolidado deverão ser objeto de cadastramento por parte da Prefeitura Municipal, para a realização de estudos das edificações e para proceder às soluções, caso a caso, visando às seguintes ações:

I - remoção das ocupações irregulares, ou tratamento paisagístico com arborização, calçamento e praças e revitalização das construções definidas como de interesse do patrimônio histórico;



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Missel Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

II - recuperação das faixas de preservação;

III - delimitação da área a permanecer com ocupação;

IV - regularização fundiária, se necessário;

V - projeto de recuperação com índices urbanísticos de ocupação especial.

Parágrafo único. Após esta verificação, a Prefeitura Municipal deverá elaborar projeto paisagístico para permitir a utilização pública das margens das lagoas e rios, sem prejudicar o sistema de drenagem, o meio ambiente, observando a função social da propriedade.

Seção I

Área Residencial - AR

Art 26. Os índices urbanísticos de ocupação estabelecidos para as ARs têm por objetivo manter o uso residencial consolidado, com preponderância de população local que caracteriza a área, estabelecidos para atendimento da demanda de expansão da população.

Seção II

Área Comercial e de Serviços – ACS

Art. 27. A Área Comercial e de Serviços – ACS corresponde às áreas onde predominam usos comerciais, e dividem-se em ACS 1 e ACS 2, sendo:

I - os usos e índices urbanísticos estabelecidos para a ACS 1 destinam-se às atividades compatíveis com o uso residencial lindeiro, e não devem gerar tráfego intenso;

II - os usos e índices urbanísticos estabelecidos para a ACS 2 referem-se às atividades que requerem cuidados especiais na sua localização, e que podem gerar tráfego pesado ou intenso.



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

III - o afastamento frontal para quaisquer elementos construtivos será de 3,00m. (três metros), contados a partir do alinhamento do lote.

Seção III

Das Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS

Art. 28. As Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS compreendem todas as áreas em bairros limítrofes ao perímetro urbano.

Art. 29. Os índices urbanísticos definidos para esta área são aplicáveis a novos loteamentos, podendo ser adotados índices diferentes na área consolidada para os fins de regularização fundiária de interesse social ou ambiental, a critério da Administração Municipal.

Seção IV

Área de Especial Interesse Turístico – AEIT

Art. 30. A Área de Especial Interesse Turístico traz como parâmetros urbanísticos o seguinte:

I - a altura máxima admitida para as construções nesta área é de 10,00m. (dez metros);

II - pode receber pavimentação, com elementos que garantam 50% (cinquenta por cento) de permeabilização do solo, metade das áreas não computadas para o cálculo da taxa de ocupação, devendo o restante receber tratamento paisagístico com ajardinamento e arborização.

§ 1º Nas áreas pavimentadas de que trata o *caput* deste artigo podem ser construídos quiosques e abrigos para carros, desde que tenham somente uma face fechada por elemento construtivo, e que a área de construção ocupe 20% (vinte por cento) da área pavimentada permitida.



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

§ 2º Os quiosques e abrigos referidos no § 1º deste artigo podem ocupar as faixas decorrentes dos recuos laterais, desde que tenham altura máxima de 4,00m. (quatro metros).

Art. 31. As edificações caracterizadas como guaritas ou portarias de até 9,00m² (nove metros quadrados), depósitos de até 10,00m² (dez metros quadrados), quando localizados fora do corpo da edificação principal, bares de apoio a equipamentos tipo piscina, quadras, campos e churrasqueiras, não serão computados no cálculo da taxa de ocupação, sendo apenas incluídas no cálculo das áreas impermeabilizadas de que trata o artigo 30 desta Lei.

Art. 32. Empreendimentos acima de 2.000m² (dois mil metros quadrados) de área construída deverão ser licenciados pelo órgão ambiental estadual, com a participação do Conselho de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, quanto às características e condições de localização.

Parágrafo único. A Prefeitura deverá solicitar Estudo de Impacto Ambiental – EIA, ou relatório de impacto urbano – RIU, e auxílio, se for o caso, dos órgãos competentes do Estado, na avaliação dos empreendimentos cuja área construída for menor do que aquele tratado no *caput* deste artigo.

CAPÍTULO V

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I

Usos e Atividades

Art. 33. Os usos e atividades deverão atender aos requisitos de instalação, em função de sua potencialidade como geradores de:

I - incômodo;

II - impacto à vizinhança.

Parágrafo único. Os usos e atividades geradores de impacto à vizinhança deverão ser submetidos ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

Art. 34. O Padrão Básico de Incomodidade será revisto a cada 2 (dois) anos, no âmbito do Conselho da Cidade, regulamentado pelo Plano Diretor, sob os aspectos técnicos e para a atualização das leis e normas aplicáveis.

Art. 35. Ficam expressamente proibidas a instalação ou ampliação das seguintes atividades:

- I** - indústrias produtoras de cloro-soda com célula de mercúrio;
- II** - indústrias de defensivos agrícolas organaclorados, excetuados aqueles especificados pelo órgão federal do meio ambiente;
- III** - indústrias cujos efluentes finais contenham substâncias não degradáveis de alto grau de toxicidade, de acordo com os critérios estabelecidos pelos órgãos federais e/ou estaduais do meio ambiente;
- IV** - indústrias que lancem substâncias cancerígenas em seus efluentes finais;
- V** - indústrias que operem com reator nuclear.

Seção II

Dos Usos e Atividades Geradores de Incômodo

Art. 36. São considerados usos e atividades geradores de incômodo os:

- I** - potencialmente geradores de ruídos;
- II** - potencialmente geradores de poluição atmosférica;
- III** - que envolvem riscos de segurança, danos à saúde e ao meio ambiente;
- IV** - potencialmente geradores de resíduos líquidos e sólidos com exigências sanitárias;
- V** - potencialmente geradores de vibração;
- VI** - potencialmente geradores de tráfego, de acordo com os parâmetros estabelecidos pela Secretaria Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano.



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

Art. 37. Os usos e atividades são classificados, segundo o grau de incomodidade em:

I - não-incômodos;

II - incômodos.

Art. 38. São considerados não-incômodos quaisquer usos que não excedam nenhum dos padrões básicos de incomodidade estabelecidos nesta Lei.

Art. 39. São considerados incômodos quaisquer usos que causem impacto urbanístico e que estarão sujeitos a controle por parte do Poder Executivo, por apresentarem níveis de incomodidade quanto às formas de poluições citadas no artigo 40 desta Lei.

Art. 40. Para fins de análise do grau de incomodidade deverão ser observados os seguintes critérios:

I - poluição sonora: atividades que apresentam conflitos de vizinhança pelo impacto sonoro que produzem aos estabelecimentos localizados no entorno próximo, por utilizarem máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares, trabalharem com animais e/ou concentrarem pessoas;

II - poluição atmosférica: estabelecimentos que utilizam combustíveis nos processos de produção e/ou que lançam material particulado inerte na atmosfera acima do admissível para o Município, incluindo a poluição resultante da poeira das máquinas de sugar café (dragão), das torrefações, das marcenarias, marmorarias, serralherias, beneficiadoras de cereais e assemelhadas;

III - poluição por resíduos líquidos: estabelecimentos que produzem efluentes líquidos incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica e/ou sistema coletor de esgotos e/ou provocam poluição no lençol freático;

IV - poluição por resíduos sólidos: estabelecimentos que produzem resíduos sólidos com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;

V - vibração: estabelecimentos que utilizam máquinas ou equipamentos que produzem choque ou vibração sensível nos limites da propriedade;

VI - periculosidade: atividades que apresentam risco ao meio ambiente e causam danos à saúde em caso de acidente, que comercializam, utilizam ou estocam materiais perigosos compreendendo explosivos, GLP, inflamáveis e tóxicos, conforme normas técnicas que tratam do assunto.



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

Parágrafo único. Os usos e atividades poderão ser enquadrados em mais de um critério de incomodidade.

Art. 41. Os usos e atividades, para serem instalados na Zona Rural e na Área Urbana Consolidada, de acordo com a categoria de uso permitida, ficarão sujeitos às adequações ao padrão básico de incomodidade e, conforme o caso, ao cumprimento das medidas mitigadoras estabelecidas pelos órgãos públicos estaduais e municipais.

Parágrafo único. As atividades classificadas como incômodas somente serão licenciadas após as adequações exigidas, inclusive em relação ao cumprimento das medidas mitigadoras.

Art. 42. O estabelecimento das medidas mitigadoras será baseado nas legislações e normas técnicas pertinentes, e não isentam o empreendimento da aprovação pelo órgão estadual, no caso das atividades licenciáveis por este órgão.

Seção III

Dos Empreendimentos de Impacto

Art. 43. Os empreendimentos de impacto, independentemente de sua categoria de uso ou nível de incomodidade, serão objeto de prévio Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

Art. 44. São considerados empreendimentos de impacto:

- I** - os localizados em terrenos com mais de 1.000,00m² (mil metros quadrados);
- II** - as edificações com área construída maior que 2.000,00m². (dois mil metros quadrados);
- III** - os projetos de parcelamento do solo que resultem mais de 200 (duzentos) lotes;
- IV** - a edificação ou equipamento com capacidade para reunir mais de 150 (cento e cinquenta) pessoas simultaneamente;
- V** - os loteamentos e empreendimentos localizados em:
 - a)** Áreas Especiais de Interesse Turístico;



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

b) Áreas Especiais de Interesse Ambiental.

VI - os projetos que alterem o Patrimônio Cultural, Artístico, Histórico, Paisagístico e Arqueológico;

VII - os projetos que causem modificações estruturais do sistema viário, segundo diretrizes e parecer da Secretaria Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano;

VIII - outros que não se inserirem nos incisos acima, mas que, pelo vulto e importância, merecerem estudo prévio.

§ 1º A aprovação dos empreendimentos previstos nas alíneas do inciso V está condicionada a parecer favorável do órgão municipal competente.

§ 2º Os casos omissos deverão ser discutidos no Conselho da Cidade.

§ 3º O órgão municipal competente poderá solicitar parecer prévio do Conselho da Cidade, em caso de atividade que cause impacto, porém seja de interesse público e social.

§ 4º A aprovação de empreendimentos que causem impactos poderá ser concedida em alguns casos, desde que se apliquem medidas compensatórias e/ou mitigadoras.

Art. 45. São considerados empreendimentos de impacto os seguintes equipamentos urbanos, independentemente da área construída ou metragem do terreno:

I - aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos;

II - estações de tratamento de água e esgoto;

III - autódromos, hipódromos e estádios esportivos;

IV - cemitérios e necrotérios;

V - matadouros e abatedouros;

VI - presídios, quartéis e corpo de bombeiros;

VII - terminais rodoviários, ferroviários e aeroviários.

Art. 46. São considerados empreendimentos de impacto as seguintes atividades, independentemente da área construída ou metragem do terreno:

I - centrais e terminais de carga e transporte;



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

- II** - shopping centers;
- III** - centrais de abastecimento;
- IV** - curtumes;
- V** - terminais de transporte;
- VI** - clubes, salões de festas e assemelhados;
- VII** - postos de serviço com venda de combustível;
- VIII** - depósitos de gás liquefeito de petróleo (GLP);
- IX** - casas de diversões com música;
- X** - oficinas mecânicas e serralherias;
- XI** - templos, igrejas e assemelhados;
- XII** - escolas de níveis primário, secundário e superior;
- XIII** - hospitais, clínicas e afins;
- XIV** - supermercados, hipermercados e assemelhados.

Art. 47. Decreto do Poder Executivo Municipal definirá as formas de apresentação, processo de tramitação e prazos de validade, elaboração e apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança.

CAPÍTULO VI

DOS REQUISITOS PARA USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 48. São instrumentos para autorizar o uso e a ocupação do solo no Município:



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

I - Certidão de Diretrizes para Uso e Ocupação do Solo;

II - Alvará de Autorização;

III - os demais instrumentos utilizados para aprovação de parcelamento e edificações.

Parágrafo único. Todo cidadão poderá utilizar-se de imóveis de qualquer terreno para a implantação de empresas neste Município, desde que respeitados os direitos de vizinhança, meio ambiente, e legislação em vigor.

Seção II

Da Certidão de Diretrizes para Uso e Ocupação do Solo

Art. 49. A Administração Pública Municipal, através do órgão competente, fornecerá a Certidão de Diretrizes para Uso e Ocupação do Solo, mediante o cumprimento do seguinte procedimento:

I - o interessado deverá informar a inscrição cadastral onde será implantado o empreendimento e o uso pretendidos, através da Ficha de Informação Cadastral – FIC;

II - a Administração Pública Municipal, com base nos dados fornecidos pelo interessado, informará ao particular a área onde se insere o empreendimento, as categorias de incomodidade e eventuais medidas mitigadoras, os parâmetros de ocupação referentes à área, bem como a quantidade de vagas de estacionamento necessária, se for o caso;

III - a Certidão de Diretrizes para Uso e Ocupação do Solo será expedida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data de protocolo do pedido.

Seção III

Do Alvará de Autorização

Art. 50. A instalação, o funcionamento e a mudança de qualquer atividade, deverão ser submetidos à prévia autorização, através de alvará expedido pelo Município.



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

Art. 51. A autorização para a instalação, funcionamento e mudança de atividades deve levar em consideração as exigências determinadas pela Certidão de Diretrizes para o Uso e Ocupação do Solo expedida.

Art. 52. A autorização concedida pelo Poder Público poderá ser:

I – revogada, por razões de conveniência e oportunidade, pelo Grupo Interdisciplinar de Análise, motivada e fundamentada em interesse público, com direito a recurso ao Conselho da Cidade;

II – invalidada, por ter sido praticada em desconformidade com a ordem jurídica;

III – cassada, por ter o destinatário descumprido as condições necessárias, a fim de poder continuar desfrutando da situação jurídica.

Art. 53. Após o início da obra, o Poder Público não poderá revogar a autorização, podendo ser esta apenas invalidada ou cassada.

Seção IV

Do Grupo Interdisciplinar de Análise

Art. 54. A gestão do uso, ocupação e parcelamento do solo será executada pelo Grupo Interdisciplinar de Análise composto por:

I - um representante da Secretaria Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano;

II - um representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Meio Ambiente;

III - um representante da Secretaria Municipal de Administração, Planejamento e Finanças;

IV - um representante da Procuradoria Geral;

V - um representante do mercado imobiliário;

VI - um representante do IPHAM;



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

VII - um representante do CODEMA;

VIII - um representante do Conselho da Cidade.

Art. 55. O Grupo Interdisciplinar de Análise tem as seguintes atribuições:

I – em relação à urbanização/parcelamento do solo, analisar e emitir parecer em:

a) projetos de parcelamento do solo em geral;

b) empreendimentos de conjuntos superpostos, habitacionais, plurifamiliares, comerciais ou de prestação de serviços;

c) empreendimentos em sistema de condomínio;

d) o interesse social, em todos os tipos de empreendimentos, inclusive os anteriormente citados.

II – em relação ao uso e ocupação, emitir parecer e aprovar :

a) os Planos de Urbanização das Zonas Especiais de Interesse Social;

b) a implantação de atividades classificadas como incômodas e o estabelecimento de medidas mitigadoras;

c) empreendimentos de impacto.

III - propor a elaboração e alteração de legislação urbanística ao Conselho da Cidade;

IV - elaborar normas procedimentais quanto ao desempenho de suas funções;

V - acompanhar a fiscalização e a aplicação de penalidades em virtude do descumprimento desta Lei;

VI - definir os prazos e procedimentos.

Art. 56. Para garantir as atividades de controle, o Grupo Interdisciplinar de Análise, através do Poder Executivo, fica autorizado a estabelecer convênios com Órgãos Estaduais ou Federais da administração pública, fazer consultas em órgãos de licenciamento, normas técnicas existentes, institutos de pesquisas e outras entidades que considerar pertinentes.

Art. 57. Ficarão os pareceres emitidos pelo Grupo Interdisciplinar de Análise sujeitos à avaliação anual pelo Conselho da Cidade.



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

Art. 58. Os integrantes do Grupo Interdisciplinar de Análise serão indicados pelos titulares das unidades componentes, nomeados por ato do Prefeito Municipal, sendo que os representantes das Secretarias Municipais deverão pertencer ao corpo permanente dos servidores municipais.

CAPITULO VII

DO CONTROLE DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 59. O controle da ocupação do solo visa a disciplinar o adensamento do Município e a reservar áreas para ventilação e insolação das edificações e dos logradouros.

Parágrafo único. Para os fins da ocupação do solo no Município de Carmo do Paranaíba adota-se a classificação de usos e atividades, explicitados no Anexo Único desta Lei.

Seção I

Dos Tipos de Uso

Art. 60. O Uso Residencial é dividido em dois tipos:

I - Tipo 1 – Unifamiliar: quando as edificações constituírem uma unidade residencial autônoma, indivisível, com matrícula única no Registro Geral de Imóveis;

II - Tipo 2 – Multifamiliar: quando as edificações constituírem 2 (duas) ou mais unidades residenciais autônomas.

Art. 61. O Uso Comercial, dividido em dois tipos, apresenta as seguintes características:

I - Tipo 1: atividades comerciais que, pela escala de operação e por sua natureza, não oferecem incômodo à população e podem conviver com o uso residencial sem limitações específicas de sua localização;



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

II - Tipo 2: atividades que servem à necessidade imediata da população e podem oferecer incômodo moderado ou eventual ao uso residencial lindeiro, tais como ruído, movimentação moderada de veículos ou riscos de acidentes, mas que podem ser controlados com normas especiais a serem definidas em consulta prévia à aprovação do projeto.

Art. 62. O Uso de Serviços, dividido em três tipos, apresenta as seguintes características:

I - Tipo 1: serviços que por sua escala, e tipo de atividade, não causam incômodo ao uso residencial lindeiro;

II - Tipo 2: serviços de pequena e média escala, que devem estar localizados próximos à população e podem ocasionar incômodo moderado ou ocasional ao uso residencial lindeiro, tais como ruídos, ou riscos de acidentes, mas que podem ser controlados com normas especiais para sua localização, a serem definidas em consulta prévia à aprovação do projeto;

III - Tipo 3: serviços que podem causar incômodo à população lindeira, pelo movimento de veículos que geram ruídos ou riscos de acidentes por causa dos materiais que utilizam, e devem observar normas de funcionamento e localização a serem definidas em consulta prévia à aprovação do projeto.

Art. 63. O Uso Institucional, dividido em dois tipos, apresenta as seguintes características:

I - Tipo 1: instituições de pequeno e médio porte, que não causam incômodo ou risco de saúde ao uso residencial lindeiro;

II - Tipo 2: instituições de grande porte, que podem ocasionar incômodo moderado ou ocasional por ruídos ou geração de tráfego, ou risco de saúde ao uso residencial lindeiro.

Art. 64. O Uso Industrial, dividido em três tipos, apresenta as seguintes características gerais:

I - Tipo 1: atividades de produção e artesanais de pequeno e médio porte, desenvolvidas nas próprias residências ou em instalações próprias, mas que não causam incômodo ao uso residencial lindeiro;

II - Tipo 2: atividades de produção em pequenas indústrias, necessárias ao abastecimento da população local, que podem causar incômodo ao uso residencial lindeiro, mas que podem ser controladas com normas para sua localização e funcionamento, a serem definidas em consulta prévia à aprovação do projeto;



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

III - Tipo 3: atividades de produção industrial que seja de médio a grande porte, que podem trazer impactos socioeconômicos positivos, porém serem geradoras de impactos ambientais negativos, e que dependem de estudo de impacto ambiental - EIA, ou de relatório de impacto urbano - RIU, devendo localizarem-se nas Áreas Especiais Agroindustriais.

Seção II

Dos Índices Urbanísticos de Ocupação

Art. 65. As construções em Carmo do Paranaíba seguirão, predominantemente, o padrão "horizontal" de ocupação, explorando este diferencial da cidade, estimulando a implantação de edificações verticais com, no máximo, 03 (três) pavimentos, desde que:

I - garantam ventilação adequada e a realização de obras de saneamento básico no próprio empreendimento;

II - promovam estudos de viabilidade econômica, incentivando e atraindo investidores da própria cidade, e a utilização da mão-de-obra local;

III - contenham identificação de interferências, controle e mitigação do impacto urbano da implantação de grandes empreendimentos.

Art. 66. Além das especificações relacionadas com a localização dos usos, são aplicáveis os seguintes índices urbanísticos no ordenamento da ocupação das zonas:

I - área mínima do lote ou lote mínimo, que é a dimensão do lote expressa em m² (metros quadrados);

II - área máxima do lote, que é a dimensão do lote expressa em m² (metros quadrados);

III - testada mínima do lote, que é a dimensão mínima do limite frontal para o logradouro público, expressa em metros lineares;

IV - número máximo de unidades habitacionais em condomínio;

V - recuos e afastamentos, que são as distâncias medidas entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e as divisas do lote, podendo ser de frente, laterais e de fundo, sendo expressos em metros lineares;



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

VI - gabarito máximo das edificações, que é a expressão do número de pavimentos permitidos em uma determinada área ou zona;

VII - altura máxima das edificações, expressa em metros lineares.

VIII - taxa de sobreposição = T: é a relação entre a área de construção do 2º (segundo) pavimento com a área de construção do 1º (primeiro) pavimento, expressa em percentagem.

§ 1º A área mínima para lote edificado é de 200,00m² (duzentos metros quadrados) e a taxa de ocupação máxima é de 80% (oitenta por cento) da área do lote.

§ 2º Os índices urbanísticos aplicáveis a cada zona estão relacionados no Anexo Único.

Art. 67. No processo de licenciamento das edificações localizadas nas APIAs – Áreas de Proteção de Interesse Ambiental, a ser executado pelos órgãos municipais competentes, poderão ser negociadas, dentre outras, as seguintes medidas mitigadoras ou compensatórias aos requerentes:

I - a transferência do direito de construir, de forma a lograr a preservação total das áreas;

II - o tratamento sanitário de comunidade adjacente;

III - a revegetação de matas ciliares no perímetro urbano;

IV - outros.

Parágrafo único. Só serão permitidas reformas e ampliações que obedeam aos limites da Taxa de Ocupação – TO, permitida para as zonas em que se situa.

Seção III

Dos Afastamentos Mínimos

Art. 68. Os afastamentos mínimos obrigatórios nas edificações são:

I - o afastamento mínimo frontal das edificações de qualquer espécie será de 3,00m. (três metros) a partir do alinhamento do lote;



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

II – na análise dos afastamentos mínimos serão consideradas as sacadas e as floreiras;

III - os únicos elementos construtivos de uma edificação que poderão avançar sobre os afastamentos mínimos são a marquise, os beirais e a proteção de ar condicionado;

IV - nos terrenos com testada inferior a 15,00m. (quinze metros), as paredes cegas ficarão desobrigadas do afastamento lateral até o 4º (quarto) pavimento em uma das laterais, a partir do qual deverão obedecer o mesmo afastamento que as paredes com aberturas;

V - para efeito do cálculo dos afastamentos mínimos, não serão considerados como pavimentos os subsolos e os sótãos.

Seção IV

Dos Limites de Ocupação

Art. 69. Os limites de ocupação do solo são determinados pela aplicação simultânea do coeficiente de aproveitamento máximo, da taxa de ocupação máxima e dos afastamentos mínimos, indicados no Anexo Único.

§ 1º O Índice de Aproveitamento Máximo (IAM) determina a área máxima que pode ser construída em um determinado terreno.

§ 2º A área máxima mencionada no § 1º deste artigo é obtida através da multiplicação do IAM pela área escriturada do terreno.

§ 3º Nos casos em que a área escriturada do terreno for maior que a área real, deverá ser procedida à retificação da escritura, após a conclusão da obra.

§ 4º No cálculo da área máxima a ser construída não são consideradas:

- a) as áreas de estacionamento e de circulação de veículos;
- b) as sacadas e floreiras;
- c) as áreas descobertas;
- d) as áreas cobertas de recreação, de uso comum, que não excedam a área de um pavimento-tipo.



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

Seção V

Da Taxa de Ocupação Máxima

Art. 70. A Taxa de Ocupação Máxima - TOM determina a área máxima que a projeção horizontal de uma edificação pode ocupar no terreno em que esta se implanta.

Parágrafo único. A Taxa de Ocupação é expressa em porcentagem, segundo a seguinte fórmula: $\text{Projeção da Edificação} \times 100 / \text{Área do Terreno}$.

Seção VI

Das Áreas de Estacionamento

Art. 71. É obrigatória, nas edificações de qualquer uso, a destinação de áreas para estacionamento de veículos, conforme as disposições do Código de Obras.

§ 1º As áreas de estacionamento não serão consideradas no cálculo do coeficiente de aproveitamento, da taxa de ocupação e dos afastamentos mínimos.

§ 2º O estacionamento descoberto das atividades comerciais e de serviços será permitido no afastamento frontal, desde que não utilize o espaço previsto para alargamento da via, e desde que desloque o passeio para dentro do lote, mantendo a continuidade com o passeio dos imóveis vizinhos com inclinação menor ou igual a 45º (quarenta e cinco graus).

§ 3º As áreas de estacionamento obrigatórias deverão ser escrituradas como parte integrante das unidades a que pertencem, não podendo ser comercializadas isoladamente.

Seção VII

Do Sistema Viário



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

Art. 72. A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei, e dependerá de prévia aprovação pelo órgão competente municipal.

Art. 73. As vias públicas deverão adaptar-se às condições topográficas do terreno.

Art. 74. As dimensões do leito e passeio das vias públicas deverão ajustar-se à natureza, ao uso ou densidade de população das áreas servidas, e deverão corresponder a múltiplos de filas de veículos ou de pedestres, a saber:

I - para cada fila de veículos estacionados paralelos à guia: 2,50m. (dois metros e cinquenta centímetros);

II - para cada fila de veículos em movimento, em baixa velocidade: 3,00m. (três metros);

III - para cada fila de veículos em movimento, em alta velocidade: 3,50m. (três metros e cinquenta centímetros);

IV - para cada fila de pedestres: 0,80m. (oitenta centímetros).

Art. 75. As ruas de acesso deverão ter a largura mínima de 10,00m. (dez metros), com leito não inferior a 7,00m. (sete metros), e recuo mínimo de 3,00m. (três metros) das construções.

§ 1º A extensão das vias em "*cul-de-sac*", somada à praça de retorno, não deverá exceder de 100,00m. (cem metros).

§ 2º As praças de retorno das vias em "*cul-de-sac*" deverão ter diâmetro mínimo de 20,00m. (vinte metros).

Art. 76. As declividades das vias urbanas serão as seguintes:

I - máximas nas vias principais, de 6% (seis por cento);

II - máximas nas vias secundárias, de 10% (dez por cento);

III - mínimas nas vias principais e secundárias, de 4% (quatro por cento).

Art. 77. É obrigatória a existência de faixas reservadas, com a largura de 30,00m. (trinta metros), para as vias públicas, junto às linhas de transmissão de energia elétrica.



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

Art. 78. A largura de uma via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante de plano já aprovado pela Prefeitura, não poderá ser inferior à largura desta, ainda que, pela sua função e características, possa ser considerada inferior.

Art. 79. Nos cruzamentos das vias públicas, os dois alinhamentos deverão ser concordados por arco de círculo de raio mínimo de 10,00m. (dez metros).

Parágrafo único. Nos cruzamentos oblíquos, as disposições deste artigo poderão sofrer alterações, a critério do órgão competente da Administração Municipal.

Art. 80. Nas vias de circulação, cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais, serão obrigatórios os taludes, cuja declividade máxima será de 80% (oitenta por cento) e altura máxima de 3,00m. (três metros).

Parágrafo único. Os taludes podem ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, executados às expensas do interessado, ou em parceria público-privada, ou ainda, em regime de operação urbana consorciada.

Art. 81. A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números e letras.

Art. 82. As vias que integram o Sistema Viário ficam classificadas de acordo com a sua função e importância, em:

I - vias expressas: aquelas que interligam centros urbanos e possuem tráfego predominantemente de passagem;

II - vias arteriais: aquelas que interligam os bairros, conciliando o tráfego de passagem com o tráfego local, e propiciando facilidades para o transporte coletivo;

III - vias coletoras: aquelas que têm a função de coletar o tráfego das vias locais e encaminhá-lo às vias principais;

IV - vias locais: aquelas que não se enquadram nas categorias anteriores e que têm a função de possibilitar acesso direto aos lotes e edificações;

V - vias especiais: aquelas que têm a função de interligar o centro urbano às vias expressas a Potencialidades Turísticas, com trânsitos diferenciados.

Art. 83. Nas novas obras, deverão ser respeitados os seguintes gabaritos para as vias que compõem o Sistema Viário:

I - 48,00m. (quarenta e oito metros) nas vias expressas;



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

II - 38,00m. (trinta e oito metros) a 50,00m. (cinquenta metros) nas vias arteriais;

III - 25,00m. (vinte e cinco metros) nas vias coletoras;

IV - 18,00m. (dezoito metros) nas vias locais.

§ 1º O Município deverá, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, apresentar projeto estruturante para o Sistema Viário, que atenda as necessidades das diretrizes constantes na Lei Complementar do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Integrado e Sustentável.

§ 2º A largura de uma nova via que constituir prolongamento de outra já existente ou projetada não poderá ser inferior à largura desta última.

§ 3º As vias projetadas indicadas no mapa de hierarquia viária poderão ter gabaritos maiores do que os dispostos na tabela constantes nos incisos I a IV deste artigo, conforme determinação técnica do Executivo Municipal.

§ 4º O Executivo Municipal deverá providenciar o projeto executivo, com o traçado definitivo das vias projetadas indicadas no mapa de hierarquia viária.

§ 5º As ruas sem saída que não tiverem condições de serem prolongadas deverão contar com viradouro, com dimensões adequadas para o retorno de automóveis de pequeno e médio porte, sem a necessidade de manobras.

Art. 84. Os projetos de vias, cruzamentos e interseções viárias, deverão obedecer critérios técnicos que assegurem a segurança no trânsito de veículos e pedestres.

§ 1º Nos cruzamentos de vias de hierarquia diferente, a concordância a que se refere este artigo obedecerá ao raio mínimo definido para a via de maior porte.

§ 2º As interseções assinaladas no mapa de hierarquia viária deverão receber interseções, conforme projetos a serem elaborados pelo Executivo Municipal.

Seção VIII

Dos Instrumentos do Estatuto da Cidade Aplicáveis ao Uso do Solo



Subseção I

Do Tombamento do Patrimônio Histórico

Art. 85. O Poder Executivo poderá utilizar-se do instituto do Tombamento de edificações, monumentos, obras arquitetônicas e culturais, dentro das seguintes categorias de preservação, a saber:

I - P1: edificações de excepcional valor histórico, arquitetônico, artístico ou cultural, com peculiaridades únicas, que deverão ser totalmente conservadas ou restauradas no estado original, tanto externa quanto internamente;

II - P2: edificações de grande valor histórico, arquitetônico, artístico ou cultural, essenciais para a manutenção da paisagem, que deverão ser conservadas ou restauradas, podendo haver remanejamento interno, desde que sua volumetria, aberturas originais, telhado e acabamentos externos, não sejam afetados, estando isentos dos impostos municipais, impostos territoriais e predial dos referidos imóveis;

III - P3: imóveis cuja demolição poderá ser autorizada, mas ficando a reforma ou nova edificação sujeitas a restrições capazes de impedir que a nova construção descaracterize as relações espaciais e visuais ali envolvidas.

§ 1º A declaração de enquadramento das edificações, na forma deste artigo, será comunicada aos proprietários e posteriormente averbada à margem das respectivas matrículas no Registro de Imóveis, pela Municipalidade.

§ 2º As novas edificações a serem construídas no remanescente dos terrenos das edificações classificadas como P1 e P2 deverão ser tratadas como edificações do tipo P3, respeitadas as demais disposições desta Lei.

Art. 86. Os prédios de categoria P1 e P2 deverão:

I - utilizar somente materiais que não descaracterizem o padrão arquitetônico a ser preservado;

II - preservar os seus ornamentos de estuque, madeira ou ferro, os vidros trabalhados, as esquadrias, as estruturas e telhas;

III - manter as aberturas originais, sendo vedado emparedar ou criar falsas aberturas;

IV - usar os revestimentos e as cores tradicionais das edificações, ou o que for definido urbanisticamente para a área em que se localiza o imóvel.



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

Parágrafo único. Se os prédios das categorias P1 e P2 sofrerem modificações não autorizadas, será exigida sua restauração à forma original.

Art. 87. Nos prédios da categoria P1 e P2, os compartimentos poderão ter dimensões diferenciadas daquelas previstas no Código de Obras, no que se refere à área, pé-direito e vãos de iluminação e ventilação, conforme estudo específico do setor competente da Municipalidade.

Art. 88. Os projetos de categoria P3 deverão harmonizar-se com a arquitetura do conjunto formado pelas edificações vizinhas, respeitando as características do volume, da composição geral das fachadas e da implantação no terreno.

§ 1º A altura das edificações no caso de construções novas, ou de ampliação das existentes, não deverá exceder a altura máxima das edificações das categorias P1 e P2 mais próximas.

§ 2º O alinhamento predominante no conjunto deverá ser observado, sendo vedada a construção sem recuo frontal e/ou lateral.

§ 3º As coberturas deverão ser construídas com o mesmo material utilizado nas edificações das categorias P1 e P2 do conjunto.

§ 4º Os muros de vedação deverão ter altura e aspecto compatíveis com as características do conjunto de edificações.

Art. 89. A comunicação visual nos imóveis a serem relacionados pelo Executivo, de acordo com esta Seção, deverá ser aprovada pela Municipalidade, não podendo interferir ou ocultar os elementos arquitetônicos fundamentais das edificações, devendo em todos os casos:

I - ser afixada perpendicularmente à fachada e situar-se abaixo das aberturas do pavimento superior;

II - observar uma altura máxima da placa de 0,60m. (sessenta centímetros);

III - ser apenas indicativa do nome e ramo de atividade, sóbria e adequada à fachada do prédio, proibindo-se a utilização de luzes em movimento.

Parágrafo único. Em casos excepcionais, poderá ser permitida a colocação de anúncio indicativo paralelamente à fachada, desde que apresente letras soltas, sem fundo, e seja aplicado sobre a parede ou bandeiras das esquadrias.

Art. 90. Qualquer ato do proprietário, que acarretar descaracterização parcial ou total do imóvel, ensejará o embargo da obra, multa e obrigatoriedade de sua restauração, consoante projetos aprovados pela Municipalidade.



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

Parágrafo único. O valor da multa será de 10% (dez por cento) do salário mínimo por metro quadrado adulterado, demolido ou construído.

Art. 91. A concessão de licença para demolição fica dependente da anuência do setor competente da Municipalidade para a preservação do patrimônio histórico-cultural.

Parágrafo único. Quando houver demolições clandestinas, prevalecerão para a nova edificação os mesmos parâmetros de ocupação da edificação demolida, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

Art. 92. Os proprietários de imóveis tombados pelo Patrimônio Histórico, que tiverem projetos anteriores aprovados para construção, poderão utilizar-se de instrumento da Transferência do Direito de Construir, definido no Plano Diretor Participativo.

Parágrafo único. O proprietário poderá, também, alienar a terceiros a Transferência do Direito de Construir.

Subseção II

Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art. 93. As áreas situadas na Área Urbana Consolidada de Uso Controlado e na Área de Expansão Urbana de Uso Controlado são passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, na forma desta Seção, para o devido cumprimento da função social da propriedade.

§ 1º Considera-se subutilizado o imóvel cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no PDP, nesta Lei, ou nas demais que os complementam.

§ 2º O proprietário será notificado pelo Poder Executivo Municipal para o cumprimento da obrigação, devendo ser a notificação averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º A notificação far-se-á:

a) por funcionário competente do Poder Público Municipal ao proprietário do imóvel ou, no caso de ser esta pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou de administração;

b) por edital, quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista na alínea "a".



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

§ 4º Os prazos para o cumprimento da obrigação de que trata o *caput* deste artigo não poderão ser inferiores a:

a) um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

b) dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento;

§ 5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, o Poder Público Municipal, em processo administrativo fundamentado pela autoridade competente, poderá autorizar a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 94. A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta Seção, sem interrupção de quaisquer prazos.

Subseção III

Do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo

Art. 95. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma da Subseção II, da Seção VIII, ou não sendo cumpridas as etapas da forma autorizada pelo Poder Público Municipal, aplicar-se-á à área o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota em 3% (três por cento) sobre o valor venal do imóvel a cada exercício fiscal, pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos, até o máximo de 15% (quinze por cento).

Parágrafo único. O IPTU progressivo no tempo, conforme disposto no *caput* deste artigo, será incluído no Código Tributário Municipal no prazo máximo de 90 (noventa) dias após a aprovação da presente Lei.

Subseção IV

Da Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

Art. 96. Decorridos 05 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza;

II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel, no prazo máximo de 05 (cinco) anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público, ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º deste artigo as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas para o proprietário conforme o disposto nesta Seção.

Subseção V

Do Consórcio Imobiliário

Art. 97. Fica facultado aos proprietários de qualquer imóvel, inclusive os atingidos pela obrigação de parcelar, edificar ou utilizar compulsoriamente, proporem ao Poder Executivo Municipal o estabelecimento de consórcio imobiliário.



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

§ 1º Entende-se por consórcio imobiliário a forma de viabilizar a urbanização ou edificação, por meio da qual o proprietário transfere ao Município seu imóvel e, após realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao ex-proprietário do terreno será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras.

§ 3º Para ser estabelecido, o consórcio imobiliário deverá ser:

I - submetido à apreciação da população através da realização de pelo menos 01 (uma) audiência pública, quando se tratar de imóvel com área superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados);

II - objeto de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, quando se enquadrar nas hipóteses previstas na lei municipal;

III - submetido ao Conselho da Cidade.

Subseção VI Do Direito de Preempção

Art. 98. O Poder Executivo Municipal poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, sempre que o Município necessitar de áreas para:

I - regularização fundiária;

II - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

III - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

IV - constituição de reserva fundiária;

V - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 99. As áreas de incidência do direito de preempção correspondem à Área Urbana Consolidada, nesta incluídas as Áreas Especiais de Interesse Social.

§ 1º Os proprietários de imóveis situados nessas áreas que desejarem alienar seus imóveis deverão consultar, primeiramente, a Prefeitura Municipal, através de formulário próprio que será fornecido por esta, para tal finalidade.

§ 2º O Município de Carmo do Paranaíba terá o prazo de 15 (quinze) dias para manifestar-se se comprará ou não o imóvel, liberando-o para venda a terceiros, por escrito, no caso de ausência de interesse.

§ 3º O Município poderá adquirir qualquer imóvel para as finalidades descritas nos incisos I a VIII do artigo 98 desta Lei, sem a necessidade de autorização legislativa, conforme faculta a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Subseção VII

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 100. O Poder Público Municipal poderá conceder alteração de uso e outorga onerosa do direito de construir para obras de construção de hotéis ou pousadas, restaurantes, comércio e indústrias de interesse do Município, as quais poderão ter seu coeficiente de aproveitamento construtivo ampliado, até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento do terreno máximo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Parágrafo único. Somente poderão ser objeto de outorga onerosa os imóveis que sejam localizados na área urbana da cidade, não sendo permitida a alteração nas áreas residenciais, nem em área onde for utilizado o instituto do Tombamento.

Art. 101. A aplicação da outorga onerosa será admitida apenas nas edificações servidas por rede coletiva de abastecimento de água e que apresentem condições satisfatórias de esgotamento sanitário.

Art. 102. O valor da contrapartida da outorga onerosa do direito de construir acima do coeficiente construtivo permitido será acrescido de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor normal de aprovação de projeto, para cada pavimento ou compartimento autorizado pelo Poder Público.



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

§ 1º Os imóveis incluídos em Áreas de Interesse Social estarão isentos da cobrança de outorga onerosa do direito de construir.

§ 2º Ato do Poder Executivo Municipal regulamentará o procedimento administrativo para aprovação da outorga onerosa do direito de construir.

Art. 103. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir serão aplicados exclusivamente para composição do Fundo de Habitação Social.

Subseção VIII

Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 104. Operação Urbana Consorciada é o conjunto de medidas coordenadas pelo Município com a participação de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas, melhorias sociais e valorização ambiental em uma determinada área urbana.

§ 1º Cada Operação Urbana Consorciada será criada por lei municipal específica, contemplando, no mínimo:

- I - a delimitação da área a ser atingida;
- II - a finalidades da operação;
- III - o programa básico de ocupação da área;
- IV - o programa de atendimento econômico e social para população de baixa renda afetada pela operação, quando couber;
- V - o estudo prévio de Impacto de Vizinhança;
- VI - a forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhada com representação da sociedade civil.

§ 2º Poderá ser contemplada na lei, entre outras medidas, a regularização de usos, construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente, mediante contrapartidas dos beneficiados.

Art. 105. As Operações Urbanas Consorciadas terão pelo menos uma das seguintes finalidades:



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

I - implementação de programas de habitação popular e de regularização fundiária;

II - ampliação e melhoria da rede estrutural de circulação viária;

III - ampliação e melhoria das instalações portuárias;

IV - valorização, recuperação, preservação e criação de patrimônio ambiental, em especial a recuperação, preservação e utilização sustentável das áreas de proteção ambiental;

V - implantação de infra-estrutura de saneamento básico.

Art. 106. Poderão ser realizadas Operações Urbanas Consorciadas na área central da cidade e na Área Especial Agroindustrial.

Subseção IX

Da Transferência do Direito de Construir

Art. 107. O Poder Executivo Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar mediante escritura pública, o direito de construir previsto na legislação urbanística municipal, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - preservação ambiental, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III - implementação de programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e promoção da habitação popular.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que transferir ao Município a propriedade de seu imóvel, ou de parte dele, para os fins previstos nos incisos do *caput* deste artigo.

§ 2º A transferência do direito de construir poderá ser instituída por ocasião do parcelamento do solo para fins urbanos nas seguintes situações:



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

I - quando forem necessárias áreas públicas em quantidade superior às exigidas pela Lei de Parcelamento do Solo Urbano;

II - quando forem necessárias áreas para implementação de programas de habitação popular.

§ 3º Lei Municipal específica autorizará o proprietário do imóvel, privado ou público, a exercer a transferência do direito de construir previsto nesta Lei.

Art. 108. Na transferência do direito de construir deverão ser observadas as seguintes condições:

I - imóveis receptores do potencial construtivo se situarem em áreas onde haja previsão de coeficiente de aproveitamento do terreno máximo para lote receptor do potencial construtivo transferido;

II - imóveis receptores do potencial construtivo serem providos por rede coletiva de abastecimento de água e apresentarem condições satisfatórias de esgotamento sanitário;

III - não se caracterizar concentração de área construída acima da capacidade da infra-estrutura local, inclusive no sistema viário, e impactos negativos no meio ambiente e na qualidade de vida da população local;

IV - ser observado o disposto na presente Lei de Uso e Ocupação do Solo;

V - no caso de acréscimo de área total edificável superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados), deverá ser elaborado Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança para aplicação de transferência do direito de construir.

Art. 109. Quando da aplicação da transferência do direito de construir, o Município expedirá certificado, informando:

I - a área remanescente do potencial construtivo do terreno, que deixará de ser exercido no local, em caso de não haver a transferência de propriedade;

II - a área total do potencial construtivo do terreno, em caso de haver a transferência de propriedade;

III - o valor venal do potencial construtivo indicado.

§ 1º O cálculo da área do potencial construtivo será feito utilizando-se apenas o coeficiente de aproveitamento do terreno básico estabelecido na presente Lei de Uso e Ocupação do Solo.



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

§ 2º O valor venal do potencial construtivo, a ser corrigido nos termos da legislação municipal, será apurado com base no valor do metro quadrado do terreno previsto na planta de valores utilizada para fins de IPTU.

Art. 110. A aplicação do potencial construtivo no imóvel receptor será apreciada conforme os seguintes critérios:

I – caso o valor do metro quadrado do terreno cedente seja superior ao valor do metro quadrado do imóvel receptor, o potencial construtivo será transferido no limite da área identificada no certificado previsto nesta Lei;

II – caso o valor do metro quadrado do terreno cedente seja inferior ao valor do metro quadrado do imóvel receptor, o potencial construtivo será transferido no limite de seu valor venal, observando a fórmula $ATIR \times VVIR < \text{ou} = ATIC \times VVIC$, onde:

a) ATIR = área transferida ao imóvel receptor;

b) VVIR = valor do metro quadrado do terreno receptor, segundo a planta de valores utilizada para fins da cobrança do IPTU;

c) ATIC = área transferida do imóvel cedente;

d) VVIC = valor do metro quadrado do terreno cedente, segundo a planta de valores utilizada para fins da cobrança do IPTU.

Parágrafo único. No caso mencionado no inciso II deste artigo, o valor venal constante do certificado será convertido para área, através de sua divisão pelo valor do metro quadrado do imóvel receptor previsto na planta de valores para fins de IPTU.

CAPÍTULO VIII

DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 111. Esta Lei, parte integrante do Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Urbano Integrado e Sustentável, disciplina os projetos e a execução de loteamentos, desmembramentos e unificações de terrenos, e o uso e ocupação do solo no Município de Carmo do Paranaíba.

Art. 112. Admite-se o parcelamento do solo para fins urbanos apenas no perímetro urbano definido por lei municipal.



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

Art. 113. Não se admite o parcelamento do solo para fins urbanos em locais:

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

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

III – sujeitos a deslizamentos de terra ou erosão, antes de tomadas providências necessárias para garantir a estabilidade geológica e geotécnica;

IV – onde a poluição ambiental, comprovadamente, impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneadas;

V - de preservação ambiental, sem o prévio Estudo de Impacto Ambiental aprovado pelo órgão competente;

VI – que integrem Unidades de Conservação, incompatíveis com esse tipo de empreendimento;

VII – onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

VIII – onde houver proibição para esse tipo de empreendimento, em virtude de leis de proteção do meio ambiente ou do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico;

IX - fora do alcance dos equipamentos urbanos, especialmente das redes públicas de abastecimento de água potável, das galerias de água pluvial e de energia elétrica, ou onde não seja possível a alternativa de poços artesianos ou fontes de energia alternativa.

§ 1º. A autoridade licenciadora deve especificar os estudos técnicos, a serem apresentados pelo empreendedor, necessários à comprovação da observância dos condicionantes derivados deste artigo.

§ 2º. O Município poderá autorizar o parcelamento do solo nas áreas de que trata o inciso IX, desde que a infraestrutura necessária seja realizada pelo interessado no projeto, ou seja objeto de operações urbanas consorciadas.

Art. 114. A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos dependerá sempre de prévia licença e fiscalização municipal, obedecidas as normas desta Lei, da legislação federal, do Estatuto da Cidade e legislação estadual pertinentes.



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Missel Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

Art. 115. O parcelamento do solo para fins urbanos será permitido somente dentro das Áreas Urbanas Consolidadas e das Áreas de Expansão Urbana.

Art. 116. O Parcelamento do Solo se subordinará às diretrizes do Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Urbano Integrado e Sustentável quanto ao arruamento e à destinação das áreas, de forma a permitir o desenvolvimento urbano integrado.

§ 1º O Município poderá impor exigências no sentido de adequar os projetos de parcelamento, objetivando a interligação de vias existentes ou projetadas do sistema viário.

§ 2º O Município poderá exigir a construção de mirantes e/ou belvederes quando um projeto de loteamento for executado em área de visão panorâmica ou paisagística.

§ 3º O Município poderá limitar a aprovação de parcelamentos da terra, 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.

§ 4º Para os efeitos do disposto nesta Lei, o parcelamento do solo poderá ser dividido em etapas de execução discriminadas no projeto completo.

Art. 117. Estão obrigados à obediência às disposições desta Lei não só os loteamentos, desmembramentos, unificações ou condomínios realizados para venda ou melhor aproveitamento de imóveis, como também aqueles efetuados em inventários, divisão amigável ou judicial para extinção da comunhão de bens ou a qualquer outro título.

Seção I

Do Processo de Parcelamento

Art. 118. O interessado em qualquer projeto de parcelamento deverá requerer previamente ao Órgão Municipal de Planejamento, através de consulta de viabilidade, as diretrizes a serem obedecidas, de acordo com a legislação vigente.

§ 1º O requerimento será instruído com:

a) o título de propriedade ou contrato de promessa de compra e venda devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis;



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

b) a certidão negativa de ônus relativa ao imóvel, das Fazendas Federal, Estadual e Municipal;

c) o levantamento planialtimétrico do terreno, com curvas em nível de metro em metro, e indicação dos cursos d'água e vegetação existentes, além dos arruamentos contíguos a todo o perímetro e das construções existentes;

d) as divisas do imóvel perfeitamente definidas;

e) os arruamentos vizinhos a todo o perímetro, com localização exata das vias de comunicação.

§ 2º As diretrizes urbanísticas fornecidas ao interessado conterão:

a) o traçado e faixa de domínio das vias projetadas;

b) a localização aproximada dos equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público, definidas de acordo com os interesses do Município;

c) os limites das zonas de uso, das faixas sanitárias e das faixas *non aedificandi*;

d) as dimensões mínimas dos lotes;

e) as áreas verdes a serem preservadas, monumentos naturais ou artificiais, bem como espécimes da flora a serem preservadas;

f) as construções já existentes;

g) os serviços de utilidade pública existentes no local ou adjacências;

h) outras indicações que possam interessar, a critério da Administração Municipal.

§ 3º A consulta de viabilidade de que trata o *caput* deste artigo terá validade de 06 (seis) meses, findos os quais, não tendo sido utilizada para dar entrada ao processo de análise do projeto de parcelamento, deverá ser revalidada de acordo com a legislação vigente na ocasião.

Art. 119. A Administração Municipal orientará quanto:

I - às vias de circulação pertencentes ao sistema viário básico do Município;

II - às faixas para o escoamento das águas pluviais;



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

III - às áreas de lazer necessárias, localizadas de forma a preservar as belezas naturais;

IV - às áreas destinadas a usos institucionais, necessárias ao equipamento do Município;

V - à relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado.

Art. 120. Com base nas diretrizes fornecidas pela Administração Municipal, e cumpridas as exigências de projeto desta Lei, o interessado elaborará o projeto, na escala 1:1000, em cinco vias, uma das quais em papel transparente e entregue enrolado em canudo de papelão, assinado por responsável técnico com registro no CREA e na Prefeitura Municipal, bem como pelo proprietário.

Art. 121. O projeto de que trata o artigo 120 desta Lei deverá conter:

I - o sistema viário local, áreas para recreação e usos institucionais;

II - a subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, dimensões e áreas;

III - os recuos exigidos, devidamente cotados;

IV - as dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias em curva;

V - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e praças, nas seguintes escalas: horizontal de 1:1000, vertical de 1:100;

VI - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, que deverão ser de concreto, e localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas;

VII - o projeto de pavimentação das vias de comunicação e praças;

VIII - o projeto de rede de escoamento de águas pluviais, indicando o local de lançamento e forma de prevenção dos efeitos deletérios;

IX - o projeto de sistema de esgotos sanitários;

X - o projeto de distribuição de água potável;

XI - o projeto de iluminação pública;

XII - o projeto de arborização das vias de comunicação;



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

XIII - a indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravam os lotes ou edificações;

XIV - o memorial descritivo e justificativo do projeto.

§ 1º O nivelamento exigido tomará por base o RN oficial.

§ 2º Não poderá ser aprovado projeto de parcelamento de loteador, caso o proprietário ou o executor do loteamento possua outro processo de parcelamento em situação irregular.

Art. 122. O prazo máximo para análise de projetos e expedição do alvará de licença para o início das obras será de 30 (trinta) dias, a contar da data de aceitação do projeto definitivo.

Art. 123. Aprovado o projeto, o proprietário assinará Termo de Acordo comprometendo-se a:

I - transferir, mediante escritura pública de doação sem qualquer ônus para o Município, a propriedade das áreas mencionadas no inciso I do artigo 121 desta Lei;

II - executar, às suas expensas, no prazo fixado pelo setor competente da Administração Municipal, a abertura das vias de comunicação e praça, a colocação de guias e sarjetas e a rede de escoamento de águas pluviais, terraplenagem, pavimentação e revestimento (asfalto, calçamento e outros), iluminação pública e captação de esgoto sanitário completo;

III - executar, através da concessionária, a rede de distribuição de água potável;

IV - executar, mediante ajuste com a Administração Municipal, os projetos constantes dos incisos VII, IX e XI do artigo 121 desta Lei;

V - facilitar a fiscalização de obras do Município, durante a execução das obras e serviços;

VI - não outorgar qualquer escritura definitiva antes de concluídas as obras previstas no inciso II deste artigo, bem como cumpridas as demais obrigações impostas por esta Seção, e as assumidas no Termo de Acordo;

VII - mencionar, nas escrituras definitivas ou nos compromissos de compra e venda de lotes, as condições de que os mesmos só poderão receber as construções depois de executadas as obras previstas nos incisos I, VI, VII, VIII, IX, X, XI e XII do artigo 121 desta Lei, exceto as que forem necessárias à vigilância do terreno e para depósito de material;



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

VIII - fazer constar, das escrituras definitivas ou dos compromissos de compra e venda de lotes, as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do vendedor, com a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores, na proporção das áreas de seus lotes;

IX - pagar o custo das obras e serviços com os acréscimos legais, se executados pela Administração Municipal, sob pena de inscrição do débito em dívida ativa para cobrança executiva.

§ 1º Deve-se observar o disposto na legislação federal, estadual e municipal ambiental, quanto às distâncias das margens dos cursos d'água.

§ 2º É proibido aterrar, canalizar ou mudar o leito de cursos d'água, salvo premente necessidade e autorização do órgão competente, após instaurado processo administrativo, ouvidos o CODEMA, a população em audiência pública, e os demais órgãos estaduais envolvidos.

Art. 124. Expedido o alvará de licença para o início das obras, o loteador poderá iniciá-las, mediante comunicação dirigida à Administração Municipal.

Art. 125. O prazo para execução das obras será de 2 (dois) anos, contado a partir da data do licenciamento, o qual deverá ser anualmente renovado.

§ 1º O loteador que não cumprir o prazo disposto no *caput* deste artigo ficará sujeito à multa de 03 (três) salários mínimos, reaplicáveis semestralmente, até a conclusão da obra.

§ 2º No caso de desistência do loteador, antes da inscrição e venda dos lotes, deverá o mesmo solicitar a revogação do ato administrativo ou do Alvará de Licença e, em caso de deferimento, o mesmo recuperará a posse das áreas transferidas ao domínio público.

Art. 126. Realizadas as obras, e estando quitados os tributos municipais, a Administração Municipal, a requerimento do interessado e após as competentes vistorias, aprovará o parcelamento, fornecendo certidão e cópia visada do projeto, a ser averbada no Registro de Imóveis por aquele.

§ 1º Após a realização integral dos trabalhos técnicos exigidos nos incisos I, II, IV, V e VI do artigo 123 desta Lei, o interessado deverá apresentar uma planta retificada do loteamento, que será considerada oficial para todos os efeitos desta Lei.

§ 2º O Município poderá aprovar parcelamentos com as obras de infra-estrutura incompletas, desde que o loteador ofereça, como garantia de sua execução, imóvel a ser caucionado, em valor correspondente ao das obras a serem executadas, conforme avaliação do órgão competente.



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

§ 3º Caso o imóvel a ser caucionado nos termos do § 2º deste artigo faça parte do parcelamento pelo qual está servindo de garantia, ele deverá ser previamente desmembrado, ou a escrituração da caução deverá ser simultânea à escrituração do parcelamento.

§ 4º Todas as obras relacionadas no artigo 123 desta Lei passarão a fazer parte do patrimônio do Município, sem qualquer indenização, uma vez concluídas e declaradas de acordo, após a vistoria regular.

Art. 127. As vias de comunicação e áreas de recreação, abertas mediante Alvará, somente serão aceitas e declaradas aptas a receber construção, depois de vistoriadas pelo setor competente da Administração Municipal.

§ 1º Depois de aceitas as obras de abertura de um logradouro pelo Município, o Prefeito Municipal baixará Decreto reconhecendo-o como logradouro público, e dar-lhe-á denominação, mediante lei aprovada pela Câmara de Vereadores.

§ 2º Não poderão ser nominadas, nem serão reconhecidas como ruas públicas oficiais, os logradouros que não dispuserem da infra-estrutura obrigatória prevista nesta Lei e no PDP.

Art. 128. É vedado vender, ou prometer a venda, de parcela ou lote de parcelamento não aprovado pelo Município, e não registrado no Registro de Imóveis competente, impondo-se a quem o fizer as penalidades da legislação federal em vigor, sem prejuízo das demais cominações legais.

Parágrafo único. A aprovação mencionada no *caput* deste artigo refere-se àquela que é concedida após a execução total do loteamento, e não à concessão do alvará para início das obras.

Seção II

Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamentos

Art. 129. Os loteamentos deverão atender os seguintes requisitos:

I - serão denominados "vila", quando a área for inferior a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados);



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

II - serão denominados "jardim", quando a área estiver compreendida entre 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados) e 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados);

III - serão denominados "parque", quando a área estiver compreendida entre 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados) e 100.000,00m² (cem mil metros quadrados);

IV - serão denominados "bairro" quando a área for superior a 100.000,00m² (cem mil metros quadrados);

V - as áreas destinadas ao sistema viário, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como às áreas verdes de uso público, serão proporcionais à gleba e nunca inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área loteável;

VI - as áreas verdes públicas serão no mínimo iguais a 10% (dez por cento) da área loteável, devendo o restante das áreas públicas ser destinado a equipamentos urbanos e comunitários e ao sistema viário;

VII - as áreas públicas a serem entregues ao Município terão no mínimo 30% (trinta por cento) de seu total em um só perímetro, onde possa ser inscrito um círculo com raio mínimo de 10,00m. (dez metros), e em terreno com declividade inferior a 30% (trinta por cento);

VIII - a cobertura vegetal existente deverá ser conservada nas áreas não destinadas ao sistema viário, a canalizações ou a obras de arte;

IX - a localização das áreas verdes públicas e das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos ou comunitários será definida de acordo com os interesses do Município;

X - os lotes ou unidades autônomas devem ter área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) para bairros populares e programas de habitação de baixa renda, inclusive para fins de regularização fundiária de assentamentos informais, quando esta metragem mínima poderá chegar a 200,00m² (duzentos metros quadrados), nos casos de residências múltiplas no mesmo terreno;

XI - nos demais bairros, a metragem mínima dos lotes será de 200,00m² (duzentos metros quadrados), e a máxima dependerá de estudo do projeto a ser apresentado para aprovação e de sua destinação, ficando para decisão do Grupo Interdisciplinar de Análise;

XII - as vias projetadas deverão harmonizar-se com a topografia local, e sua seção transversal deverá obedecer ao disposto nesta Lei;



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

XIII - todas as ruas a serem projetadas e construídas deverão ter o declive longitudinal mínimo de 0,3% (zero vírgula três por cento) e o máximo de 20% (vinte por cento), bem como declividade transversal mínima de 2% (dois por cento) e máxima de 4% (quatro por cento);

XIV - o comprimento das quadras dos loteamentos não poderá ser superior a 200,00m. (duzentos metros), devendo o arruamento ser compatível com as ruas existentes e projetadas em seu entorno;

XV - as tubulações que não passarem pelas vias públicas terão faixas sanitárias *non aedificandi*, com largura mínima conforme a tabela abaixo:

DIÂMETRO DA TUBULAÇÃO	LARGURA DA FAIXA "NON AEDIFICANDI" (para cada lado do eixo da tubulação)
40 cm	1,00 m
40 - 60 cm	2,00 m
60 - 100 cm	3,00 m
> 100 cm	5,00 m

§ 1º Para os lotes maiores que o previsto nesta Lei, a testada deverá ser proporcionalmente ampliada.

§ 2º Mediante autorização da Câmara Municipal, o Executivo Municipal poderá dispor, exclusivamente para fins de utilidade pública, das áreas recebidas nos termos deste artigo.

Art. 130. Aplicam-se aos desmembramentos, no que couber, os requisitos urbanísticos exigidos aos loteamentos, exigindo-se, ainda, área verde na proporção de 10% (dez por cento) da área a ser desmembrada, quando esta for superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados).

Art. 131. Os terrenos localizados em encostas, decorrentes de remembramento, deverão deixar 20% (vinte por cento) para recuperação ambiental, e se o remembramento for de mais de 2 (dois) terrenos, a preservação será de 20% (vinte por cento), e será acrescida de mais 10% (dez por cento) a cada terreno a mais remembrado.



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

Art. 132. Nos parcelamentos do solo, a faixa marginal *non aedificandi* ao longo dos cursos d'água não poderá ser incluída nos lotes a serem vendidos, destinando-se à formação de parques lineares, cuja superfície poderá ser computada até a metade do percentual de áreas verdes de uso público obrigatórias.

Art. 133. Os projetos complementares deverão constar de:

I - projeto de rede de abastecimento de água aprovado pelo órgão competente;

II - projeto de rede elétrica e de iluminação pública aprovado pelo órgão competente;

III - projeto de rede de escoamento das águas pluviais dimensionadas, conforme cálculo de vazão do trecho ou bacia contribuinte, obedecendo aos seguintes critérios:

- a)** precipitação pluviométrica mínima de 100 mm/h (cem milímetros por hora);
- b)** rede principal e secundária, com tubulação em ambos os lados da rua, com diâmetro mínimo de 0,40m. (quarenta centímetros), e rede transversal com diâmetro de 0,30m. (trinta centímetros);
- c)** caimento mínimo da tubulação igual a 2% (dois por cento) e profundidade de recobrimento mínima igual a 1,00m. (um metro);
- d)** localização das bocas-de-lobo e da canalização pública receptora, com respectivo diâmetro;
- e)** canalização em galerias ou em canal aberto, obras de arte (pontes, pontilhões, muros de arrimo e outros), todas em concreto armado e com projeto estrutural completo.

§ 1º Quando for instalada a estação de tratamento de esgotos (ETE) na sede e no Distrito de Quintinos, será exigido projeto de rede de esgotos cloacais, aprovado pelos órgãos competentes.

§ 2º Quando a canalização pública for insuficiente ou não existir na rua onde o loteamento desaguar suas águas pluviais, a solução do problema será indicada pelo Município e executada pelo loteador;

§ 3º Onde não existir rede de água, o Município só autorizará o parcelamento se o loteador, com aprovação do órgão competente, executar o projeto de abastecimento a partir da captação em manancial existente na área ou a partir de poços artesianos.

§ 4º Caso o órgão competente não assuma a operação do sistema de abastecimento de água, este deverá funcionar em sistema de condomínio, do qual participarão todos os compradores de lotes e o loteador.



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

§ 5º No caso de terrenos em nível inferior ao da rua, deverá haver rede complementar para escoamento das águas na parte mais baixa do terreno.

Art. 134. Todas as pranchas dos projetos deverão conter assinatura do proprietário e responsável técnico, anexada a ART respectiva.

Seção III

Da Execução das Obras dos Loteamentos

Art. 135. Em todo loteamento liberado para a execução das obras de infraestrutura será exigida a instalação de placa com dimensões mínimas de 2,00 x 3,00 metros, fixada em local visível, contendo as seguintes informações:

- I** - o nome do empreendimento;
- II** - o nome do responsável pelo empreendimento;
- III** - o nome e CREA do responsável técnico;
- IV** - o número do alvará de licença para a execução da obra, fornecido pelo Município.

Art. 136. De posse do alvará de licença para o início das obras, o loteador deverá executar os seguintes serviços, conforme os projetos já liberados:

- I** - demarcação das quadras com marcos de concreto;
- II** - terraplenagem de todas as ruas;
- III** - implantação dos meio-fios em granito ou concreto pré-moldado, rejuntados com argamassa de cimento;
- IV** - obras de consolidação e arrimo, pontilhões e qualquer obra de arte necessária à conservação das ruas;
- V** - rede de abastecimento de água potável, com sistema de captação e tratamento, se for o caso;
- VI** - redes de eletrificação e iluminação pública;



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

VII - rede de esgotamento de águas pluviais, com bocas-de-lobo em alvenaria de tijolo maciço e grelha de ferro ou concreto armado, conforme modelo fornecido pelo Município;

VIII - encascalhamento da pista de rolamento das vias com declividade inferior a 15% (quinze por cento), com material de boa qualidade, em camada compacta e com espessura mínima de 0,20m. (vinte centímetros);

IX - recomposição vegetal de todos os taludes com declividade superior a 1 (um) para 2 (dois);

X - rede de esgoto cloacal, quando for o caso.

Art. 137. As canalizações deverão ser recobertas, após autorização por escrito do Órgão Municipal de Planejamento, o qual poderá exigir pranchões de concreto para assentamento das tubulações de águas pluviais.

Parágrafo único. A profundidade mínima de recobrimento da tubulação deverá ser de 1,00m. (um metro).

Art. 138. Antes de o loteador iniciar a pavimentação das ruas, deverá fazer comunicação por escrito neste sentido ao Órgão Municipal de Planejamento, a fim de possibilitar o acompanhamento da obra.

Art. 139. Durante a execução das obras, deverão ser respeitados os cuidados com a limpeza e o sossego público previstos no Código de Posturas.

Seção IV

Dos Loteamentos Fechados e Condomínios Horizontais

Art. 140. Para os efeitos desta Lei, considerar-se-ão como parcelamento do solo as urbanizações em forma de condomínio, sejam elas para fins residenciais, industriais ou comerciais.

Art. 141. Os Condomínios Residenciais Unifamiliares deverão ser constituídos sob a forma de unidades autônomas, que serão formadas por residências térreas ou assobradadas, sendo discriminada a parte do terreno a ser ocupada pela edificação e aquela de uso exclusivo, bem como a fração ideal da totalidade do terreno e as partes comuns correspondentes a cada unidade.



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

Art. 142. As áreas de uso comum terão proporção mínima de 35% (trinta e cinco por cento) da área total.

Parágrafo único. Será destinada, obrigatoriamente, para implantação de áreas verdes com equipamentos de recreação e lazer de uso comum, área não inferior a 10% (dez por cento) da totalidade do terreno, e cuja declividade deverá ser inferior a 15% (quinze por cento).

Art. 143. Os projetos de loteamento fechado e condomínio horizontal deverão satisfazer as seguintes exigências, a cargo dos condôminos ou do incorporador:

I - prévia e efetiva execução da infra-estrutura viária, drenagem de águas pluviais, rede de energia elétrica, rede de iluminação, sistema de abastecimento de água, portaria de acesso, sistema de coleta e destinação de lixo, e rede de esgoto;

II - construção de guarita com instalação sanitária na entrada do condomínio;

III - fechamento de todo o perímetro do condomínio com muro de alvenaria ou similar;

IV - discriminação de áreas reservadas como de utilização exclusiva de cada unidade autônoma;

V - discriminação de áreas destinadas à circulação;

VI - discriminação de áreas de recreação e lazer destinadas ao uso comum;

VII - discriminação de área precisa de cada unidade autônoma;

VIII - efetiva conservação das áreas de preservação permanente, nos termos da legislação federal, estadual e municipal em vigor.

Art. 144. Os serviços públicos de abastecimento de água potável, esgoto sanitário e energia elétrica serão implantados e mantidos pelos condôminos ou pelo incorporador, quando as áreas do loteamento fechado ou do condomínio horizontal fechado não forem servidas pelos mesmos.

Parágrafo único. A implantação dos serviços relacionados no *caput* deste artigo será comprovada previamente, através de projetos técnicos submetidos à aprovação exclusiva das concessionárias de serviços públicos.

Art. 145. As entradas do loteamento fechado e do condomínio horizontal fechado deverão ser construídas fora dos limites do logradouro público que dá acesso aos mesmos, e dentro dos limites da gleba, de forma que não interfiram no trânsito.



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

Parágrafo único. As entradas mencionadas no *caput* deste artigo deverão possuir duas pistas de rolamento destinadas à entrada e à saída de veículos, separadas por um canteiro central, contendo passeio para pedestres com largura mínima de 1,50m. (um metro e meio).

Art. 146. O sistema viário interno dos Condomínios Residenciais Unifamiliares deverá observar os seguintes requisitos:

- I** - todas as áreas de uso exclusivo deverão ter acesso através de áreas comuns;
- II** - as vias de acesso deverão ser pavimentadas;
- III** - deverá haver apenas uma ligação em cada via pública, para tráfego de veículos.

Parágrafo único. Quando na área do Condomínio houver via pública prevista na Lei de Zoneamento, a área destinada à mesma deverá ser transferida à municipalidade.

Art. 147. As áreas de domínio público do Município serão automaticamente outorgadas aos adquirentes das unidades autônomas, através de concessão de direito real de uso resolúvel, a título gratuito e por prazo indeterminado, obedecidas subsidiariamente as normas do Decreto-lei federal nº 271, de 28 de fevereiro de 1967.

Art. 148. As áreas impermeáveis das unidades autônomas, bem como as áreas de projeção horizontal da construção principal e das construções secundárias, não poderão ultrapassar 60% (sessenta por cento) das áreas dos respectivos lotes.

Art. 149. A concessão de alvará de licença para a construção das unidades autônomas ficará condicionada à completa e efetiva execução das obras relativas à infraestrutura do Condomínio, vistoriadas e aceitas pelos órgãos competentes.

Art. 150. Quanto à análise, tramitação e aprovação dos projetos de Condomínios Residenciais Unifamiliares, aplicar-se-ão as mesmas disposições estabelecidas para loteamentos, no que couber.

Art. 151. Aplicam-se aos condomínios industriais ou comerciais as disposições deste Capítulo, no que couberem, a critério do Órgão Municipal de Planejamento.

Art. 152. Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos tributos municipais, na forma dos respectivos lançamentos.



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

Seção V

Das Quadras

Art. 153. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 200,00m. (duzentos metros), e a largura máxima admitida para as quadras residenciais normais será de 80,00m. (oitenta metros).

Seção VI

Dos Lotes

Art. 154. A área mínima dos lotes urbanos residenciais será de 200,00m² (duzentos metros quadrados), sendo a frente mínima de 10,00m. (dez metros) lineares e, para os lotes de esquina, frente mínima de 12,00m. (doze metros) lineares.

§ 1º Para fins de regularização fundiária de assentamentos informais, não se levará em conta a metragem mínima de que trata o *caput* deste artigo, considerando o disposto na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 e o artigo 183 da Constituição Federal, que autorizam a usucapião individual ou coletiva e a concessão especial de uso para fins de moradia, para áreas máximas de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

§ 2º Para as Áreas de Especial Interesse Social para fins de moradia, serão permitidos lotes mínimos de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) para programa de habitação popular.

Art. 155. A declividade máxima permitida para os loteamentos será de 30% (trinta por cento), sendo obrigatórios os movimentos de terra necessários para atingir este valor, nas áreas excessivamente acidentadas.

Art. 156. A área mínima dos lotes da zona rural será igual ao módulo rural definido pelo INCRA para a região, salvo se a gleba se situar na área de expansão urbana prevista no Plano Diretor Participativo



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

Seção VII

Das Áreas de Recreação e de Usos Institucionais

Art. 157. As áreas de recreação e de usos institucionais serão determinadas para cada loteamento, em função da densidade demográfica admitida pela Lei de Zoneamento, sendo que a sua superfície não poderá ser inferior a 10% (dez por cento) da área total do loteamento.

§ 1º A base de cálculo da densidade demográfica para essas áreas é de 16,00m²/hab. (dezesseis metros quadrados por habitante).

§ 2º Para o cálculo da densidade demográfica será considerada a família censitária do Município.

Seção VIII

Do Registro dos Loteamentos

Art. 158. O projeto aprovado será submetido ao registro imobiliário acompanhado dos seguintes documentos:

I – título de propriedade ou de compra e venda com reserva de domínio, com expressa anuência para lotear;

II – certidões negativas de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;

III – comprovante de termo de verificação pela Administração Municipal da execução das vias de circulação do loteamento, da demarcação dos lotes, quadras e logradouros, e das obras de escoamento das águas pluviais;

IV – examinada a documentação, o oficial de registro de imóveis fará publicar, em resumo, edital do pedido de inscrição, abrindo prazo de 30 (trinta) dias para impugnação.

§ 1º Havendo impugnação de terceiros, o processo será encaminhado ao Juiz de Direito para decisão.



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

§ 2º Não havendo impugnação, a inscrição será efetuada e será publicado edital, de acordo com a Lei Civil.

Art. 159. A partir da data da inscrição do loteamento no registro de imóveis, passam a integrar o domínio do Município as vias e as praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios e equipamentos urbanos constantes do projeto e do memorial descritivo.

Parágrafo único. O proprietário ou loteador poderão requerer ao Juiz competente a reintegração em seu domínio das partes mencionadas no corpo deste artigo, quando não se efetuarem vendas.

Art. 160. Não se considerarão como terrenos loteados ou loteáveis para fins de indenização as glebas não inscritas ou irregularmente inscritas como loteamentos urbanos ou para fins urbanos.

Art. 161. Qualquer alteração em loteamento inscrito dependerá de acordo entre o loteador e os compradores dos lotes, e será submetida à aprovação do setor competente da Administração Municipal, e novamente averbada no Registro de Imóveis.

CAPÍTULO IX

DA FISCALIZAÇÃO E DAS PENALIDADES

→ **Art. 162.** A fiscalização do cumprimento desta Lei será efetuada pelo Poder Executivo e pela sociedade civil, nos casos cabíveis, sem prejuízo de representação de irregularidades ao Poder Judiciário.

Art. 163. Sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas nesta Lei, o infrator ou responsável é obrigado a indenizar ou a reparar o Poder Público pelos danos causados ao Meio Ambiente e a terceiros afetados pela sua atividade, sendo a responsabilidade objetiva nestes casos.

Art. 164. É assegurado ao infrator ou responsável o exercício administrativo do direito de ampla defesa e contraditório, de acordo com os procedimentos fixados pelo Poder Público.

Art. 165. São consideradas infrações às normas de Uso e Ocupação do Solo:

I - falsa declaração de informações necessárias ao cumprimento desta Lei;



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

- II** - instalação da atividade em área de uso não permitida;
- III** - instalação das atividades sem as exigências estabelecidas nesta Lei;
- IV** - alteração dos parâmetros técnicos de ocupação referentes à Zona;
- V** - instalação de atividade sem autorização de funcionamento;
- VI** - instalação de atividades incômodas sem a solicitação das Diretrizes de Projeto;
- VII** - mudança de atividade sem a solicitação do Certificado de mudança de uso;
- VIII** - execução de urbanização em desacordo com os projetos aprovados pelo Poder Executivo.

Art. 166. Os infratores das disposições desta Lei ficam sujeitos às seguintes penalidades, sem prejuízo de outras eventualmente cabíveis:

- I** - advertência, que determinará a imediata regularização da situação em prazo fixado pela autoridade competente;
- II** - multa, pelo cometimento da infração;
- III** - interdição do uso ou atividade proibidos por esta Lei;
- IV** - perda da isenção e outros incentivos tributários concedidos pelo Poder Executivo;
- V** - embargo de obra;
- VI** - demolição de obra.

Parágrafo único. As penalidades indicadas neste artigo poderão ser aplicadas cumulativamente, sem prévia advertência.

Art. 167. Cabe ao Grupo Interdisciplinar de Análise definir a penalidade a ser aplicada.



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Misael Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

CAPÍTULO X

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 168. Todos os parcelamentos de terrenos no Município de Carmo do Paranaíba, a qualquer título, deverão ser aprovados pelo Município, na forma desta Lei.

Art. 169. O registro dos parcelamentos e os contratos a ele vinculados obedecerão à Lei Federal pertinente.

Art. 170. O proprietário do terreno parcelado sem autorização do Município, ou em desacordo com o projeto aprovado, será obrigado a reparar, em prazo a ser determinado pelo Município, os danos ambientais provenientes de escavações e quaisquer outras obras ou serviços executados no imóvel, a critério do órgão municipal competente.

§ 1º Os responsáveis por parcelamentos do solo, efetuados sem autorização do Município ou em desacordo com o projeto aprovado, estarão sujeitos ainda à multa de 10 (dez) a 20 (vinte) salários mínimos, sem prejuízo das sanções civis e criminais que couberem, comunicando-se o fato de imediato ao Ministério Público.

§ 2º Nas reincidências, a multa será aplicada em dobro, sucessivamente, até a solução pelo responsável das irregularidades verificadas.

Art. 171. A aplicação das penalidades obedecerá às normas gerais constantes do Código de Obras ou da lei federal pertinente, conforme o caso.

Art. 172. Nenhum benefício do Poder Público será estendido a terrenos parcelados sem autorização do Município.

§ 1º Não serão fornecidos alvarás de licença para construção, reforma ou demolição em lotes resultantes de parcelamentos não aprovados pelo Município.

§ 2º Nas desapropriações não se indenizarão as benfeitorias ou construções realizadas em parcelamentos irregulares, nem se considerarão como terrenos parcelados, ou parceláveis, para fins de indenização, as glebas parceladas sem a devida autorização.

Art. 173. A responsabilidade pelas diferenças constatadas entre as dimensões existentes nos lotes e a planta aprovada, ou pelos custos de compatibilização das ruas com o sistema viário existente ou planejado, será exclusivamente do loteador.

Art. 174. Nenhuma responsabilidade recairá sobre o Município em consequência de prejuízos causados a terceiros, em virtude do licenciamento de parcelamentos de solo e da execução das respectivas obras.



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Missel Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

Art. 175. As infrações à presente Lei darão ensejo à cassação do respectivo alvará, embargo administrativo, demolição de obras e aplicação de multas, conforme estipulado no Código de Obras do Município.

Art. 176. Os projetos aprovados anteriormente, que não tenham sido executados, deverão adaptar-se às novas determinações, em razão da função social da propriedade determinada pela Lei Complementar do Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Urbano Integrado e Sustentável de Carmo do Paranaíba, da Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001 e da Constituição Federal de 1988.

Art. 177. A Administração Municipal poderá recusar a aprovação de loteamento, de forma a evitar excessivo número de lotes com o conseqüente aumento de investimento subutilizado em obras de infra-estrutura e custeio de serviços.

Art. 178. O Município de Carmo do Paranaíba dará o prazo de 06 (seis) meses, a partir da promulgação da presente Lei, sem custo e com anistia de multas, ao proprietário de obras particulares clandestinas, que deverá proceder da seguinte forma:

I - apresentar requerimento ao Setor de Aprovação de Projetos da Secretaria Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano;

II - apresentar laudo técnico atestando as condições da edificação.

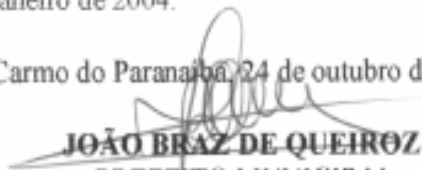
Parágrafo único. Findo o prazo constante no *caput* deste artigo, a fiscalização de obras lavrará auto circunstanciado, aplicando a penalidade prevista no Código de Obras do Município.

Art. 179. Os pedidos de alterações ou emendas a esta Lei somente poderão ser encaminhados mediante proposta do Chefe do Poder Executivo, por iniciativa de 1/3 (um terço) dos membros do Poder Legislativo, ou de 5% (cinco por cento) dos eleitores do Município.

Parágrafo único. As alterações ou emendas a esta Lei necessitarão de parecer prévio do Conselho de Planejamento Municipal.

Art. 180. A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial as Leis Municipais nºs. 964, de 29 de junho de 1983 e 1.746, de 19 de janeiro de 2004.

Carmo do Paranaíba, 24 de outubro de 2007


JOÃO BRAZ DE QUEIROZ
- PREFEITO MUNICIPAL -



Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba

CNPJ 18.602.029/0001-09

Pça Missel Luiz de Carvalho, 84 - PABX: (34) 3851-2300 - FAX: (34) 3851-2277
CEP: 38840-000 - Carmo do Paranaíba - MG

Helvecio Costa Marinho
HELVECIO COSTA MARINHO

- SECRETÁRIO MUNICIPAL DE OBRAS E
DESENVOLVIMENTO URBANO -

Ulisses Carneiro de Oliveira
ULISSES CARNEIRO DE OLIVEIRA

- SECRETÁRIO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO E MEIO AMBIENTE -





ANEXO ÚNICO – LIMITES DE OCUPAÇÃO

Áreas	Taxa de Ocupação Máxima (un.)	Taxa de Permeabilidade (%)	Cota Habitacional Mínima (m²)	Índice de Aproveitamento Máximo (un.)
AEU	80	25	60	1.5
AEAI	conforme lei federal	conforme lei federal	----	----
AEIS	70	20	25	1.0
AEIT	50	40	----	----
APIA	40	60	----	----
AEU Área de Expansão Urbana AEAI Área Especial Agroindustrial AEIS Área Especial de Interesse Social AEIT Áreas de Especial Interesse Turístico APIA Áreas de Proteção ou Interesse Ambiental				

CEP: 38640-000 - Carmo do Paranaíba - MG
 Rua Manoel Luís de Carvalho, 91 - FARM. (31) 8954-8989 - FAX: (31) 8951-1277