



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO PARÁ – MG  
CNPJ – 18.291.369/0001-66

Av. Presidente Tancredo Neves, 100 – CENTRO – CEP 35.516-000.  
TELFAX. (37) 3234-1224 – e-mail: gabinete@saogoncalodopara.mg.gov.br

## **LEI Nº 1.468/2012**

DISPÕE SOBRE O USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL, NO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO DO PARÁ, E SOBRE AS DIRETRIZES E NORMAS PARA OS LOTEAMENTOS DE CONDOMÍNIOS FECHADOS E CONDOMÍNIOS DE CHÁCARAS DE RECREIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O povo do Município de São Gonçalo do Pará, por seus representantes na Câmara Municipal, aprova, e eu, Ângelo José Roncalli de Freitas, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte lei:

### **CAPÍTULO I**

#### **DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º - O parcelamento do solo, para fins urbanos, ou de urbanização, no Município de São Gonçalo do Pará, efetivado por pessoas físicas ou jurídicas, ou por entidade pública, para qualquer fim, passa a ser regido por esta lei, respeitadas as disposições da Lei Federal 6.766/79 e suas alterações, bem assim as atribuições do INCRA quanto ao desmembramento ou chacreamento na Zona Rural, obedecido o disposto no Plano Diretor do Município, aprovado pela Lei nº1.445, de 19 de novembro de 2010, e, quando for o caso, dependem de licenciamento ambiental prévio, nos termos da legislação estadual ou federal aplicável.

Art. 2º - O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento, remembramento, instituição de condomínio fechado e chacreamento.

Art. 3º - Considera-se loteamento a subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação e



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO PARÁ – MG  
CNPJ – 18.291.369/0001-66

Av. Presidente Tancredo Neves, 100 – CENTRO – CEP 35.516-000.  
TELFAX. (37) 3234-1224 – e-mail: gabinete@saogoncalodopara.mg.gov.br

logradouros públicos, ou ainda prolongamento, modificação ou ampliação de vias existentes.

Parágrafo único: O loteamento poderá resultar da instituição de condomínio fechado.

Art. 4º - Considera-se desmembramento a subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, não implicando na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes e nem em lotes com dimensões inferiores às exigidas nesta Lei.

Art. 5º - Considera-se remembramento a fusão de dois ou mais lotes.

Art. 6º - O parcelamento do solo para fins urbanos só será admitido em áreas contidas na Zona Urbana, ou na Zona Preferencial de Urbanização (ZPU), conforme delimitado e definido nos Mapas de Macrozoneamentos Urbano e Rural, bem como no Mapa de Perímetro Urbano, integrantes, e aprovados, no Plano Diretor do Município, pela Lei nº 1.445, de 19 de novembro de 2010.

Art. 7º – O chacreamento ou o desmembramento em módulo rural, embora dependa de prévia audiência e concordância do INCRA, dependerá também de aprovação do Poder Executivo Municipal, após a elaboração do estudo prévio do impacto de vizinhança, somente podendo ter por objeto as áreas que comprovadamente tiverem perdido sua capacidade produtiva e sua característica agrícola ou pecuária.

Parágrafo único – Os chacreamentos rurais já existentes e os Núcleos Urbanos (NU) e as Áreas Rurais Adensadas (ARA) poderão e deverão ser regularizadas, mediante a aprovação de seus desmembramentos e urbanizações respectivos, desde que obedecidas e satisfeitas as exigências desta lei.

Art. 8º - Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, nas seguintes situações:

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO PARÁ – MG  
CNPJ – 18.291.369/0001-66

Av. Presidente Tancredo Neves, 100 – CENTRO – CEP 35.516-000.  
TELFAX. (37) 3234-1224 – e-mail: gabinete@saogoncalodopara.mg.gov.br

II – em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundação, sem que sejam previamente executadas obras de correção e recuperação, a juízo do Poder Executivo Municipal.

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

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

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

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

VII – em terrenos contidos nas áreas definidas no Plano Diretor do Município, como sendo da ZUEIA (Zona Urbana Especial de Interesse Ambiental), da ZCA (Zona de Controle Ambiental) ou da ZIA (Zona de Interesse Ambiental), bem como quaisquer outras áreas que o Município venha a considerar como de importância para a preservação da natureza ou do interesse público.

## CAPÍTULO II

### DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS

Art. 9º - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, deverão perfazer um mínimo de 40% (quarenta por cento) da área total da gleba a ser loteada, compreendendo:

- a) 20% (vinte por cento), no mínimo, para o sistema viário;
- b) 5% (cinco por cento), no mínimo, para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO PARÁ – MG  
CNPJ – 18.291.369/0001-66

Av. Presidente Tancredo Neves, 100 – CENTRO – CEP 35.516-000.  
TELFAX. (37) 3234-1224 – e-mail: gabinete@saogoncalodopara.mg.gov.br

c) 15% (quinze por cento), no mínimo, para espaços livres destinados ao uso público dos quais 50% (cinquenta por cento), ou a metade, deverá ser destinada a áreas verdes.

II - os lotes terão área mínima de 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e frente mínima de 10(dez) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III - ao longo das faixas de domínio público das rodovias, será obrigatória a reserva de uma faixa de 15 metros de cada lado, e das águas correntes e dormentes conforme exigências da legislação específica.

IV - Infra-estrutura básica das vias de circulação, contendo meios-fios, compactação e pavimentação asfáltica.

§ 1º - Preferencialmente, os lotes deverão ter áreas de 240m<sup>2</sup> (duzentos e quarenta metros quadrados) a 360m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) e frentes de 12m a 15m (doze metros a quinze metros) lineares.

§ 2º – As áreas do loteamento destinadas ao domínio público, que não poderão ser inferiores a 40% (quarenta por cento) da área total a ser loteada, deverão ser doadas à Municipalidade.

Art. 10 – A Prefeitura poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, um aumento na reserva da área destinada a equipamentos urbanos e comunitários, de até mais cinco por cento (5%) da área total, mediante justificativa técnica.

### **CAPÍTULO III**

#### **DOS OBJETIVOS**

Art. 11 - Esta lei tem, também, como objetivos:

I – Orientar o projeto e execução de qualquer obra de parcelamento do solo do Município;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO PARÁ – MG  
CNPJ – 18.291.369/0001-66

Av. Presidente Tancredo Neves, 100 – CENTRO – CEP 35.516-000.  
TELFAX. (37) 3234-1224 – e-mail: gabinete@saogoncalodopara.mg.gov.br

II – Assegurar a observância de padrões de urbanização essenciais para o interesse da Comunidade.

Art. 12 - A execução de qualquer loteamento, arruamento, desmembramento, remembramento, chaceamento e instituição de condomínio fechado, no Município, dependem de prévia licença da Prefeitura.

§ 1º - As disposições da presente lei aplicam-se também aos loteamentos e desmembramentos efetuados em virtude de divisão amigável ou judicial, para a extinção da comunhão ou para qualquer outro fim.

§ 2º - Os desmembramentos de terrenos decorrentes de projeto conjunto de duas ou mais edificações, germinadas ou não, são implicitamente aprovados com a respectiva licença para construção.

## CAPÍTULO IV

### DAS DEFINIÇÕES

Art. 13 - Para efeito da presente lei, são adotadas as seguintes definições:

I – Alinhamento:

A linha divisória entre o terreno de propriedade particular e o logradouro público.

II – Alvará:

Documento que autoriza a execução das obras sujeitas à fiscalização da Prefeitura.

III – Arruamento:

É a implantação de logradouros públicos e/ou vias privadas, destinadas a circulação, com a finalidade de proporcionar acesso a terrenos ou lotes urbanos.

IV – Coeficiente de aproveitamento:

A relação entre a soma das áreas construídas sobre um terreno e a área desse mesmo terreno.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO PARÁ – MG  
CNPJ – 18.291.369/0001-66

Av. Presidente Tancredo Neves, 100 – CENTRO – CEP 35.516-000.  
TELFAX. (37) 3234-1224 – e-mail: gabinete@saogoncalodopara.mg.gov.br

V – Declividade:

A relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal.

VI – Embargo:

Alto administrativo que determina a paralisação de uma obra.

VII – Equipamento Urbano:

Os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

VIII – Equipamento Comunitário:

Os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

IX – Faixa “*non aedificandi*”:

Área de terreno onde não será permitida qualquer construção, vinculando-se o seu uso a uma servidão.

X – Faixa Sanitária:

Área “*non aedificandi*”, cujo uso está vinculado a servidão de passagem, para efeito de drenagem e captação de águas pluviais, ou ainda para rede de esgotos.

XI – Faixa de Rolamento:

Cada uma das faixas que compõem a área destinada ao tráfego de veículos, nas vias de circulação.

XII – Frente de Lote:

Divisa lindeira a via oficial de circulação.

XIII – Gleba:

A área de terra que ainda não foi objeto de arruamento ou de loteamento.

XIV – Índices Urbanísticos:

A expressão matemática de relações estabelecidas entre o espaço e as grandezas representativas das realidades sócio econômicas e territoriais da cidade.

XV – Leito de Trânsito:

A pista destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação, composta de um ou mais faixas de rolamento.

XVI – Logradouros Públicos:

É toda parcela do território de propriedade e de uso comum da população.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO PARÁ – MG  
CNPJ – 18.291.369/0001-66

Av. Presidente Tancredo Neves, 100 – CENTRO – CEP 35.516-000.  
TELFAX. (37) 3234-1224 – e-mail: gabinete@saogoncalodopara.mg.gov.br

**XVII – Lote:**

A parcela do terreno comum, com pelo menos um acesso a via destinada à circulação, geralmente, resultante de loteamento, desmembramento, chacreamento ou remembramento.

**XVIII – Passeio:**

Parte da via de circulação destinada ao trânsito de pedestres.

**XIX – Quota:**

Relação inversa entre grandezas representativas de atividades sócio-econômicas ou elementos físicos e a área onde de distribuem.

**XX – Termo de Verificação:**

Ato pela qual a prefeitura após a devida vistoria, certifica a execução correta das obras exigidas pela legislação competente.

**XXI – Via de Circulação:**

O espaço destinado à circulação de veículos e de pedestres, sendo via oficial aquela de uso público, assim aceita, declarada ou reconhecida pela Prefeitura.

**XXII – Vistoria:**

Diligência efetuada pela Prefeitura, tendo por fim verificar as condições de uma construção ou obra.

## **CAPÍTULO V**

### **DO PROJETO DE LOTEAMENTO**

Art. 14 - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

- I - as divisas da gleba a ser loteada;
- II - as curvas de nível de metro a metro.
- III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;
- IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO PARÁ – MG  
CNPJ – 18.291.369/0001-66

Av. Presidente Tancredo Neves, 100 – CENTRO – CEP 35.516-000.  
TELFAX. (37) 3234-1224 – e-mail: gabinete@saogoncalodopara.mg.gov.br

urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI - as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Art. 15 - A Prefeitura Municipal, indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal:

I - as ruas ou estradas, existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de três (3) anos.

Art. 16 - O Município dispensará a fase de fixação de diretrizes previstas nos arts. 14 e 15 desta lei, desde que o interessado já as apresente junto com o projeto de loteamento, com obediência às diretrizes estabelecidas na Lei Municipal nº 1445, de 19 de novembro de 2010.

Parágrafo único: O projeto deverá conter as especificações da infraestrutura básica das vias de circulação, bem como dos meios fios, da compactação das ruas e avenidas e da sua pavimentação asfáltica, bem como dos equipamentos de abastecimento de água de serviços de esgotos sanitários, de energia elétrica e de coletas de águas pluviais.

Art. 17 - Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais da referida lei, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de três (3) anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO PARÁ – MG  
CNPJ – 18.291.369/0001-66

Av. Presidente Tancredo Neves, 100 – CENTRO – CEP 35.516-000.  
TELFAX. (37) 3234-1224 – e-mail: gabinete@saogoncalodopara.mg.gov.br

gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia.

§ 1º - Os desenhos conterão pelo menos:

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

II - o sistema de vias de circulação, com a respectiva hierarquia;

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

IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

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

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

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

§ 3º Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das conseqüências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações conseqüentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO PARÁ – MG

CNPJ – 18.291.369/0001-66

Av. Presidente Tancredo Neves, 100 – CENTRO – CEP 35.516-000.

TELFAX. (37) 3234-1224 – e-mail: gabinete@saogoncalodopara.mg.gov.br

## **CAPÍTULO VI**

### **DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO**

Art. 18 - Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

- I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II - a indicação do tipo de uso predominante no local;
- III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art. 19 - Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos.

## **CAPÍTULO VII**

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

Art. 20 - O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os arts. 14 e 15 desta Lei, quando for o caso.

§ 1º O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 2º Os prazos para que um projeto de parcelamento apresentado seja aprovado ou rejeitado e para que as obras a serem executadas sejam aceitas ou recusadas, sempre de forma fundamentada, será, respectivamente, de 120 (cento e vinte) e de 90 (noventa) dias.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO PARÁ – MG  
CNPJ – 18.291.369/0001-66

Av. Presidente Tancredo Neves, 100 – CENTRO – CEP 35.516-000.  
TELFAX. (37) 3234-1224 – e-mail: gabinete@saogoncalodopara.mg.gov.br

§ 3º Transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão.

Art. 21 - Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 da Lei Federal nº 6766, de 19 de dezembro de 1979.

## CAPÍTULO VIII

### DA INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIOS FECHADOS E DOS CONDOMÍNIOS DE CHÁCARAS DE RECREIO E SUA REGULARIZAÇÃO

Art. 22 - Poderão ser instituídos, implantados e regularizados no Município, loteamentos fechados e/ou condomínios de chácaras de recreio, localizados na Zona Preferencial de Urbanização (ZPU) e nas áreas anexas, ou próximas, às zonas de Núcleo Urbano (NU) ou Área Rural Adensada (ARA).

§1º - As áreas mencionadas no *caput* devem estar localizadas fora do perímetro urbano, e passarão a integrar as Zonas Especiais de Chacreamento – ZEC – que contarão com urbanização específica nos moldes previstos nesta lei.

§2º - As Zonas Especiais de Chacreamento – ZEC – serão destinadas ao uso de residências, ao lazer e recreação sob forma de chacreamento, com restrição à verticalização, sendo permitido instalar indústrias do tipo caseira.

§3º - Somente poderão ser urbanizadas nas de Zonas Especiais de Chacreamento – ZEC – as áreas que comprovadamente tenham perdido sua capacidade produtiva e sua característica agrícola ou pecuária.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO PARÁ – MG  
CNPJ – 18.291.369/0001-66

Av. Presidente Tancredo Neves, 100 – CENTRO – CEP 35.516-000.  
TELFAX. (37) 3234-1224 – e-mail: gabinete@saogoncalodopara.mg.gov.br

§4º - A comprovação que se refere o parágrafo anterior será feita pelo proprietário ou pela Municipalidade em circunstanciado laudo assinado por técnico habilitado, cabendo ao INCRA, a constatação de sua veracidade.

Art. 23 - Todos os chacreamentos e/ou condomínios fechados já existentes e irregulares, como chácaras de recreio, terão 01 (um) ano, a partir da data de publicação desta lei, para protocolar junto ao Poder Público Municipal requerimento solicitando a sua regularização.

Parágrafo único. O prazo previsto no “caput” deste artigo poderá ser prorrogado, por igual período, a critério do chefe do Poder Executivo Municipal.

Art. 24 - O pedido de regularização de condomínio fechado ou condomínio de chácaras de recreio, submetido pelo interessado à regularização junto à Prefeitura Municipal, deverá ser apresentado com os seguintes documentos:

I – Certidão atualizada da matrícula de imóvel, com prazo máximo de validade de trinta dias de sua expedição;

II – Certidão Negativa de débitos municipais e do I.T.R. (Imposto Territorial Rural), quando for o caso.

III – Levantamento topográfico planialtimétrico da área na escala 1:1000 em 02 (duas) vias, assinado pelo proprietário e por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, com a respectiva ART; o qual deverá conter as seguintes informações:

a – divisas das propriedades perfeitamente definidas, indicando seus confrontantes;

b – localização das nascentes, cursos d’água e suas denominações;

c – curvas de nível de metro em metro;

d – Distância, via estrada, do empreendimento até o centro do Município;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO PARÁ – MG  
CNPJ – 18.291.369/0001-66

Av. Presidente Tancredo Neves, 100 – CENTRO – CEP 35.516-000.  
TELFAX. (37) 3234-1224 – e-mail: gabinete@saogoncalodopara.mg.gov.br

e – outras indicações que possam interessar à orientação – geral do loteamento, principalmente a localização do imóvel em relação a referenciais conhecidos.

IV – Projeto urbanístico de regularização, na escala 1:1000, em 2 (vias) vias, assinadas pelo proprietário e por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA com a respectiva ART, constando:

- a – curvas de nível de metro em metro;
- b – vias de circulação, quadras, lotes e áreas verdes;
- c – indicação, em planta do contorno e da metragem quadrada das construções existentes;
- d – indicação, em quadro, da área total da gleba, da área total dos lotes, da área do sistema viário, das áreas verdes, das áreas “*non aedificandi*” e de Preservação Permanente – “APP”, e do número total de lotes;
- e – indicação dos serviços e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes ou edificações;
- f – relação dos co-proprietários e compromissários compradores, ou cessionários de compromisso de compra e venda, titulares do direito real, com declaração conjunta ou individual com 2/3 (dois terços) de anuência para o caso de Condomínio ou de maioria absoluta para o caso de Loteamento Fechado;
- g – indicação da faixa “*non aedificandi*” ao longo das estradas municipal, estadual ou federal;

V – Área verde mínima de 3,0% (três por cento) da área total, caso o empreendimento fique dispensado da averbação da Reserva Legal;

VI – Minuta da convenção condominial para condomínios, quando for o caso;

VII – Memorial descritivo dos lotes ou unidades autônomas.

§ 1º - Caso as áreas destinadas como área verde, definidas por ocasião da implantação do loteamento fechado ou condomínio, sejam superiores aos percentuais definidos no inciso V do artigo 8º, será



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO PARÁ – MG  
CNPJ – 18.291.369/0001-66

Av. Presidente Tancredo Neves, 100 – CENTRO – CEP 35.516-000.  
TELFAX. (37) 3234-1224 – e-mail: gabinete@saogoncalodopara.mg.gov.br

considerado o percentual utilizado quando da implantação do loteamento fechado ou condomínio.

§ 2º - Na hipótese dos interessados não poderem cumprir a exigência do inciso V deste artigo, aplicar-se-á o parágrafo único do artigo 43 da Lei Federal 6.766/79.

§ 3º - As vias de circulação deverão ser compactadas e com pavimentação asfáltica ou poliédrica, permitindo-se a compactação com utilização de cascalho ou outros materiais apropriados, quando a via principal de acesso ao loteamento não for asfaltada.

Art. 25 - Ao longo dos corpos d'água, das águas correntes canalizadas ou não e das dormentes, devem ser respeitadas as “Áreas de Preservação Permanente – APP” conforme definidas na legislação ambiental estadual :

§ 1º. As “Áreas de Preservação Permanente – APP” deverão ser recompostas conforme projeto aprovado pelos órgãos ambientais competentes e a sua execução fiscalizada pela Secretaria Municipal Competente, até a aprovação final, sob pena da aplicação de multas, sem prejuízo das ações cíveis e criminais cabíveis.

§2º. As “Áreas de Preservação Permanente – APP”, que fizerem parte dos lotes deverão ser localizadas, recuperadas e conservadas pelos proprietários e compromissários compradores, ou cessionários de compromisso de compra e venda, titulares do direito real dos lotes, sob pena d aplicação de multas, sem prejuízo das ações cíveis e criminais cabíveis.

Art. 26 - A totalidade do percentual exigido para áreas verdes poderá estar localizada em “Área de Proteção Permanente –APP”

Art. 27 - Para aprovação do empreendimento deverão ser apresentados os projetos de infra-estrutura do condomínio fechado ou condomínio de chácara de recreio, tais como:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO PARÁ – MG  
CNPJ – 18.291.369/0001-66

Av. Presidente Tancredo Neves, 100 – CENTRO – CEP 35.516-000.  
TELFAX. (37) 3234-1224 – e-mail: gabinete@saogoncalodopara.mg.gov.br

- a- abertura das vias de circulação;
- b- sistema de escoamento e/ou rede de águas pluviais;
- c- rede de distribuição de água com as respectivas derivações prediais e, conforme o caso, recalque, adução, reservatórios de água e distribuição;
- d- rede coletora de esgoto com as respectivas derivações prediais e, conforme o caso, recalque, adução e tratamento de esgoto ou sistemas individuais de fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro;
- e- rede de distribuição de energia elétrica;
- f- arborização das áreas verdes e vias e recomposição das “Áreas de Preservação Permanente APP” ;
- g- obras de proteção contra erosão e drenagem superficial de modo a evitar erosão das ruas e das estradas municipais e a garantir o máximo de permeabilidade do solo;
- h- obras de proteção e recuperação das áreas sujeitas a erosão;
- i- sinalização e identificação das vias de circulação;
- j- vias de circulação com pavimentação asfáltica ou poliédrica, depois de compactada; permitindo-se a compactação com utilização de cascalho ou outros materiais apropriados, quando a via principal de acesso ao loteamento não for asfaltada;
- k- cerca que vede toda área;
- l – Todo projeto tem que passar pela aprovação do órgão municipal de meio ambiente.

Art. 28 - Para aprovação de novos loteamentos fechados e ou condomínios de chácaras de recreio, deverão ser observadas as exigências e apresentados os documentos relacionados nos artigos 24 e 27 desta lei, podendo a Prefeitura Municipal requerer outros documentos necessários à aprovação do empreendimento.

Art. 29 - Nenhum dos lotes deverão possuir áreas superficial inferior a 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados).

Art. 30 - As vias oficiais de circulação de veículos terão largura mínima de 10m (dez metros) e divididas da seguinte forma:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO PARÁ – MG  
CNPJ – 18.291.369/0001-66

Av. Presidente Tancredo Neves, 100 – CENTRO – CEP 35.516-000.  
TELFAX. (37) 3234-1224 – e-mail: gabinete@saogoncalodopara.mg.gov.br

I - calçada /passeio mínimo, de cada lado da via : 1,5m (um metro e meio);

II - faixa carroçável mínima: 7,0m (sete metros);

III - declividade mínima: 0,5 % (meio por centro).

Art. 31 - Deverá ser observada a necessidade de 30% (trinta por cento) de área permeável dentro de cada lote ou dentro das áreas privativas descobertas dos condomínios.

Art. 32 - Deverá ser observada testada mínima para cada lote de 15 (quinze) metros.

Art. 33 - Os afastamentos deverão respeitar o mínimo de 8 (oito) metros.

Art. 34 - Deverá ser observado os afastamentos mínimos laterais e de fundos mínimos de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de cada lado, independente de possuir ou não aberturas.

Art. 35 - As caixas de entrada de energia, entrada de água, lixeiras e demais equipamentos urbanos deverão ser padronizados.

Art. 36 - Deverá ser observado pé direito máximo de 10 (dez) metros, contados na cota de nível natural do solo, incluso caixa d'água, e pé direito mínimo de 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros), sendo vedada a construção de edifícios verticais multifamiliares.

Art. 37 - Vias públicas de circulação arborizadas nas suas laterais, com no mínimo uma árvore de frente a cada lote conforme diretriz a ser apresentada pela Prefeitura.

## CAPÍTULO IX

### DA EXECUÇÃO DOS LOTEAMENTOS.

38 - Uma vez aprovado o projeto, o loteador assinará termo de acordo, no qual se obrigará:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO PARÁ – MG  
CNPJ – 18.291.369/0001-66

Av. Presidente Tancredo Neves, 100 – CENTRO – CEP 35.516-000.  
TELFAX. (37) 3234-1224 – e-mail: gabinete@saogoncalodopara.mg.gov.br

I – A executar, no prazo fixado pela Prefeitura, a abertura das vias de circulação e praças, com respectivos marcos de alinhamento e nivelamento e equipamentos de infra-estrutura exigidos e conforme os projetos aprovados.

II – A não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes antes de concluídas as obras previstas no inciso I e de cumpridas as demais obrigações impostas por lei ou assumidas no Termo de Acordo.

§ 1º - O prazo a que se refere o inciso I, não poderá ser superior a três (3) anos, podendo a Prefeitura permitir a execução por etapas.

§ 2º - A execução por etapas só poderá ser autorizada quando:

I – O termo de acordo fixa o prazo total que não poderá exceder a três (3) anos, para a execução completa das obras do loteamento, e as áreas e prazos correspondentes a cada etapa.

II – Sejam executadas na área, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso dos equipamentos implantados.

Art. 39 - Como garantia das obras mencionadas, o loteador caucionará mediante escritura pública, com área de terreno, cujo valor, a juízo da Prefeitura, na época da aprovação, seja igual ou superior ao custo dos serviços a serem realizados.

§ 1º - A caução que deverá ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, poderá ser substituída por outra forma de garantia de execução das obras previstas, a critério da Prefeitura.

§ 2º - No ato da aprovação do projeto, bem como na escritura de caução, deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador fica obrigado a executar dentro do prazo fixado.

§ 3º - Findo o prazo fixado, caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos, a Prefeitura executá-los-á promovendo a ação



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO PARÁ – MG  
CNPJ – 18.291.369/0001-66

Av. Presidente Tancredo Neves, 100 – CENTRO – CEP 35.516-000.  
TELFAX. (37) 3234-1224 – e-mail: gabinete@saogoncalodopara.mg.gov.br

competente para adjudicar ao seu patrimônio a área caucionada, que se constituirá em bem dominical do Município.

Art. 40 - Pagos os emolumentos devidos e assinado o termo e a escritura de caução mencionada no artigo anterior, a Prefeitura expedirá competente alvará de licença.

Art. 41 - Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura, a requerimento do interessado, e após a devida fiscalização, liberará a área caucionada, mediante expedição do termo de verificação da execução das obras.

Parágrafo Único – O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta re-ratificada do loteamento, tal como executado e que será considerada oficial para todos os efeitos.

Art. 42 - Todas as obras e serviços exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo loteador, nas vias e praças públicas e nas áreas de usos institucionais, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município sem qualquer indenização.

## CAPÍTULO X

### DA FISCALIZAÇÃO E DOS EMBARGOS

Art. 43 - O loteador deve manter uma cópia completa dos projetos e do ato de aprovação, no local da obra para efeito de fiscalização.

Art. 44 - Sempre que as obras estiverem em desacordo com os projetos aprovados, ou com as exigências do ato de aprovação, serão embargadas.

Parágrafo Único – Do auto de embargo constarão:

I – Nome do loteamento

II – Nome dos proprietários

III – Nome dos responsáveis técnicos

IV – Razão de embargos

V – Data de embargo

VI – Assinatura do responsável pela implantação das obras



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO PARÁ – MG  
CNPJ – 18.291.369/0001-66

Av. Presidente Tancredo Neves, 100 – CENTRO – CEP 35.516-000.  
TELFAX. (37) 3234-1224 – e-mail: gabinete@saogoncalodopara.mg.gov.br

Art. 45 - Os embargos sempre serão acompanhados de intimação para a regularização das obras, com prazo fixado.

Art. 46 – Verificada, pelo Órgão competente, a remoção da causa do embargo, o mesmo será levantado, por termo.

Art. 47 - Constatando que o responsável pela obra não atendeu ao embargo, serão tomadas as medidas judiciais necessárias ao cumprimento do mesmo.

Art. 48 - A Prefeitura comunicará o embargo ao representante do Ministério Público e ao Cartório de Registro de Imóveis competente e informará a população através de colocação de placas indicativas do embargo, no local do loteamento e por publicação na imprensa local.

## CAPÍTULO XI

### DAS NORMAS TÉCNICAS

Art. 49 - Nos terrenos com declividade igual superior a 30% (trinta por cento), só será permitido o parcelamento do solo quando os lotes resultantes tiverem área não inferior a 2.500m (dois mil e quinhentos metros quadrados) e só poderão ser ocupados por uma única habitação, cuja área construída não deverá ultrapassar o coeficiente de aproveitamento de 0,2.

Art. 50 - Além de atender às exigências fixadas nesta lei e às diretrizes específicas fixadas pela Prefeitura, o loteamento deverá conter, obrigatoriamente a execução das vias de circulação, a demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento de águas pluviais e ainda dos equipamentos urbanos já existentes nas áreas limitrofes à gleba a ser loteada.

Art. 51 - As glebas objeto de parcelamento deverão ter, pelo menos, uma via de acesso com largura capaz de comportar, no mínimo, duas (2)



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO PARÁ – MG  
CNPJ – 18.291.369/0001-66

Av. Presidente Tancredo Neves, 100 – CENTRO – CEP 35.516-000.  
TELFAX. (37) 3234-1224 – e-mail: gabinete@saogoncalodopara.mg.gov.br

faixas de rolamento, construída ou alargada pelo interessado até sua conexão a uma via do sistema viário existente, de características pelo menos semelhantes.

Art. 52 - As vias de circulação de qualquer loteamento deverão:

I – garantir continuidade de traçado com vias de circulação das áreas adjacentes,

II – garantir um percurso de 400 m (quatrocentos metros), no máximo, medidos pelo eixo das vias de circulação de qualquer lote até uma rua com pelo menos três faixas de rolamento.

Art. 53 - As vias de circulação serão compostas por uma parte destinada ao tráfego de veículos e outra destinada aos pedestres, devendo obedecer às seguintes características:

I – A parte destinada ao tráfego de veículos será composta por faixas de rolamento de 3,5m (três metros e cinquenta centímetros) de largura cada uma, nunca podendo ter menos de duas faixas.

II – A parte destinada aos pedestres será composta por faixas de passeios, cujas larguras somadas deverão corresponder a 30% do leito de trânsito, respeitando o mínimo de 3m (três metros) para a soma dos passeios de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para cada um deles.

§ 1º - As vias de circulação com mais de quatro faixas de rolamento deverão, conter canteiros central de, no mínimo 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) de largura.

§ 2º - As vias de circulação, quando destinadas exclusivamente a pedestres, obedecerão às seguintes características:

I – A largura mínima será de 5% (cinco por cento) do comprimento total e nunca inferior a 5m (cinco metros).

II – Os seus extremos desembocarão em vias de circulação de veículos.

Art. 54 – Qualquer interrupção ou descontinuidade no traçado de vias, com exceção das exclusivas de pedestres deverá ser resolvida com



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO PARÁ – MG  
CNPJ – 18.291.369/0001-66

Av. Presidente Tancredo Neves, 100 – CENTRO – CEP 35.516-000.  
TELFAX. (37) 3234-1224 – e-mail: gabinete@saogoncalodopara.mg.gov.br

praças de manobra que possam conter um círculo de diâmetro mínimo de 20,00m (vinte metros).

Art. 55 – As servidões de passagem que porventura gravem as áreas a parcelar serão necessariamente garantidas pelas novas vias de circulação.

Art. 56 – O leito de trânsito das vias de circulação deverá apresentar:

I – Declividade Longitudinal máxima de 10% e mínima de 0,5%.

II – Declividade Transversal, contada do eixo das faixas até o meio dia, de 0,5% (meio por cento) a 3% (três por cento).

Parágrafo único – Nas glebas de topografia acidentada com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), poderão ser admitidos trechos de comprimento máximo de 200m (duzentos metros), com declividade longitudinal de até 15% (quinze por cento).

Art. 57 – As vias de circulação de veículos e de pedestres sempre deverão ser providas de sistema de drenagem de águas pluviais, atendidas as normas técnicas brasileiras.

§ 1º - Em nenhum caso os loteamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas, nas respectivas bacias hidrográficas, e as obras necessárias serão feitas, obrigatoriamente, nas vias públicas ou em faixas reservadas para esse fim.

§ 2º - Nos fundos dos vales e talvegues será obrigatórias a reserva de faixas sanitárias, com servidão para o escoamento das águas pluviais e passagem das redes de esgoto. Essa faixa a reservar será proporcional a bacia, hidrográfica contribuinte, respeitada uma largura mínima de 5m (cinco metros) e uma largura máxima de 20m (vinte metros).

§ 3º - Todos os lotes situados a jusante deverão garantir servidão de passagem para a drenagem das águas pluviais e escoamento dos esgotos provenientes dos lotes vizinhos situados a montante.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO PARÁ – MG  
CNPJ – 18.291.369/0001-66

Av. Presidente Tancredo Neves, 100 – CENTRO – CEP 35.516-000.  
TELFAX. (37) 3234-1224 – e-mail: gabinete@saogoncalodopara.mg.gov.br

§ 4º - Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, e viadutos, será obrigatória a reserva de uma faixa “non aedificandi” de 15m (quinze metros), de cada lado.

## CAPÍTULO XII

### DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 58 – A infração a qualquer dispositivo desta lei acarreta, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas na Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, a aplicação das seguintes sanções: multa, embargo, e cassação de licença para parcelar.

Art. 59 – Consideram-se infrações específicas às disposições de Lei, com aplicação das sanções correspondentes:

I – Iniciar a execução de qualquer obra de parcelamento do solo sem projeto aprovado, ou em desacordo com as disposições da legislação e normas Federais e Estaduais, bem como prosseguir com as obras depois de esgotados os eventuais prazos fixados.

Sanção: embargo das obras, intimação para licenciamento de projeto e multa de 10 a 20 vezes a Unidade Padrão do Município.

II – Inobservar projeto aprovado.

Sanção: embargos das obras, e multa de 5 a 10 vezes do UPFMSGP.

III – Faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades, ou de qualquer forma danificar ou acarretar prejuízos a logradouros públicos, ou terceiros, em razão da execução de obras de parcelamento do solo.

Sanção: multa de 5 a 10 vezes a UPFMSGP.

IV – Aterrar, estreitar, obstruir ou desviar curso d'água sem autorização do Poder Público, bem como executar estas obras em desacordo com o projeto licenciado.

Sanção: Embargo das obras e multa de 5 a 10 vezes da UPFMSGP;

V – Desrespeitar embargos, intimações ou prazos emanados das autoridades competentes.

Sanção: multa de 10 a 20 vezes da UPFMSGP sem prejuízo da responsabilidade criminal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO PARÁ – MG  
CNPJ – 18.291.369/0001-66

Av. Presidente Tancredo Neves, 100 – CENTRO – CEP 35.516-000.  
TELFAX. (37) 3234-1224 – e-mail: gabinete@saogoncalodopara.mg.gov.br

VI – Anunciar por qualquer meio a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis, com pagamento de forma parcelada ou não, sem que haja projeto licenciado ou após o término de prazos concedidos e em qualquer caso quando os efeitos formais ou materiais contrariarem as disposições de Legislação Municipal vigente.

Sanção: Apreensão de material, equipamento ou máquinas utilizadas na propaganda e multa de 10 a 50 vezes da UPFMSGP.

Art. 60 – A multa pelo embargos da obra será de 10 UPFMSGP.

Parágrafo único: Nas reincidências, a multa será aplicada em dobro sucessivamente, até o atendimento às disposições desta Lei e de suas normas regulamentares, bem como não desobriga o infrator a ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma lei.

### **CAPÍTULO XIII**

#### **DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA**

Art. 61 – Para efeitos desta Lei somente profissionais habilitados e devidamente inscritos na Prefeitura poderão assinar, como responsáveis técnicos, qualquer documento, projeto ou especificação a ser submetido à Prefeitura.

§ 1º - A responsabilidade civil pelos serviços de projeto, cálculo e especificação cabe aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais que as construírem.

§ 2º - A Municipalidade não assumirá qualquer responsabilidade em razão da aprovação do projeto ou da emissão da licença para a sua execução.

Art. 62 - Só poderão ser inscritos na Prefeitura profissionais que apresentem a Certidão de Registro Profissional, do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA.

### **CAPÍTULO XIV**



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO PARÁ – MG  
CNPJ – 18.291.369/0001-66

Av. Presidente Tancredo Neves, 100 – CENTRO – CEP 35.516-000.  
TELFAX. (37) 3234-1224 – e-mail: gabinete@saogoncalodopara.mg.gov.br

## DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS.

Art. 63 – Os prazos previstos e as providências estabelecidas no § 2º do art. 8º, no parágrafo único do art. 9º e nos arts. 19 e 41, todos da Lei nº 1.445, de 19 de novembro de 2010, ficam prorrogados, para que sejam cumpridos até o dia 31 de dezembro de 2012.

Art. 64 – O § 1º do art. 57 da Lei nº 1.445, de 19 de novembro de 2010, fica retificado e passa a ter a seguinte redação:

“§ 1º - Os alvarás de funcionamento só serão emitidos mediante comprovação do cumprimento das obrigações estabelecidas no Termo de Ajustamento de Conduta previsto no § 1º do art. 56”.

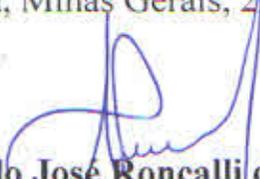
## CAPÍTULO XV

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 65 – Revogadas as disposições em contrário, especialmente a lei nº 650, de 05 de julho de 1982, esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Mando portanto, a todas as autoridades a quem o conhecimento desta Lei pertencer, que a cumpram e façam cumprir tão inteiramente como nela se contém.

São Gonçalo do Pará, Minas Gerais, 28 de fevereiro de 2012.

  
**Ângelo José Roncalli de Freitas**  
**Prefeito Municipal**

**CERTIDÃO**  
Constitui-se para fins de cumprimento da legislação municipal em vigor  
conforme determinações da Lei nº 1468/2012 nº 2409  
(a) Lei nº 1468/2012  
tal aférrida (a) nº 2409  
compreendidos em: 28.02.12 19.03.12  
Jiriclei de Souza Magre Campos  
Secretária Municipal  
Planejamento Adm. e Finanças 28.02.12  
  
Nome do servidor responsável e cargo