



# MINUTA DO PARCELAMENTO DO SOLO

**2024**

Praça Presidente Getúlio Vargas, 35, Edifício Jusmar - Salas 1303 a 1305, Centro, Vitória – ES

Tel.: (27) 3207-8793

[www.sqlink.com.br](http://www.sqlink.com.br)

---

**EQUIPE TÉCNICA****COORDENAÇÃO**

Hansley Rampineli Pereira  
Patrícia dos Santos Madeira

Arquiteto Urbanista, CAU A110304-0  
Arquiteta Urbanista, CAU A27545-0

---

## **EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL**

Instituída pelo **Decreto nº 591/2023** de 16 de junho de 2023

### **Secretaria de Finanças e Planejamento**

Andrea Fregini Flores

Rayeverton Rampineli Aprigio

### **Secretaria Obras e Desenvolvimento Urbano**

Gabriel Rodrigues Rocha

Leonardo Catrique Gomes

### **Representante Secretaria de Meio Ambiente**

Claumir Costa Soares

### **Procuradoria Geral Municipal**

Gelson Antônio do Nascimento

### **Controladoria Geral Municipal**

Marcelo Ribeiro Freitas

### **Secretaria Municipal de Trabalho, Habitação e Assistência Social**

Camila Rocha dos Santos

---

## **CONSELHO DO PLANO DIRETOR**

Instituído pelo **Decreto nº 464/2022** de 20 de maio de 2022

### **I - Representantes da Secretaria Municipal de Obras e Desenvolvimento Sustentável - SEMOB;**

Titular: Gabriel Rodrigues Rocha

Suplente: Izadora Lírio Gonçalves

### **II - Representantes da Procuradoria Jurídica Municipal - PROGER;**

Titular: Gleidson Demuner Patuzzo

Suplente: Beatriz Carretta Zuccolotto

### **III - Representantes da Secretaria Municipal de Esporte, Turismo e Cultura – SES-PORT;**

Titular: Fabio Samora

Suplente: Gabriel Tonini

### **IV - Representantes da Subsecretaria de Meio Ambiente - SEMAM;**

Titular: Jefferson Gomes Oliveira

Suplente: Marcos Jhones Silva

### **V - Representantes da Câmara Municipal de Fundão - Poder Legislativo.**

Titular: Marseandro Agostini Lima

Suplente: Vilcimar Correa

### **VI - Representantes do Sindicato dos Servidores Públicos de Fundão – SINSERFU;**

Titular: Leonardo de Lima Oliveira.

Suplente: Luzia Geralda Mendes de Oliveira

### **VII - Representantes da Associação de Pastores e Líderes Evangélicos - APLEFES;**

Titular: Rafael Alexandre Santos.

---

Suplente: Jadiel Santana

**VIII - representantes da Paróquia São José de Fundão - Igreja Católica;**

Titular: Julia Aparecida de Oliveira Estan Graziotti

Suplente: Adriana Yakel de Carli

**IX - Representantes da Câmara de Diretores Lojistas de Fundão - CDL;**

Titular: Marcos Luiz Meireles Palauro

Suplente: Marcos José Amorim Gotardi

**X - Representantes do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA;**

Titular: Ismael Fernandes de Almeida

Suplente: Jullius Cesar Wyatt

**XI – Representante da Associação de Moradores do Distrito de Timbuí – AMOTIM-BUI;**

Titular: Ramon Loutério Rodrigues

Suplente: Devair Fleger

**XII – Representantes de Associação de Moradores do Bairro Residencial Fazenda - AGAZEH;**

Titular: Milton dos Santos Filho.

Suplente: Marcos Antônio da Rocha

**XIII – Representantes da Associação Pestalozzi de Fundão.**

Titular: Marcos Pedro de Souza Junior

Suplente: Rosilene Bertolini Garcia



## SUMÁRIO

<b>TÍTULO I.....</b>	<b>9</b>
<b>DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.....</b>	<b>9</b>
<b>CAPÍTULO I.....</b>	<b>9</b>
<b>DAS DEFINIÇÕES.....</b>	<b>9</b>
<b>CAPÍTULO II.....</b>	<b>11</b>
<b>DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS .....</b>	<b>11</b>
<b>TÍTULO II.....</b>	<b>12</b>
<b>DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS.....</b>	<b>12</b>
<b>CAPÍTULO I.....</b>	<b>12</b>
<b>DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....</b>	<b>12</b>
<b>CAPÍTULO II.....</b>	<b>13</b>
<b>DOS LOTEAMENTOS .....</b>	<b>13</b>
<b>CAPÍTULO III.....</b>	<b>14</b>
<b>DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS DE LOTES .....</b>	<b>14</b>
<b>CAPÍTULO V .....</b>	<b>19</b>
<b>DOS DESMEMBRAMENTOS E UNIFICAÇÕES .....</b>	<b>19</b>
<b>CAPÍTULO VII .....</b>	<b>20</b>
<b>DAS ÁREAS DESTINADAS A PROGRAMAS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL .....</b>	<b>20</b>
<b>CAPÍTULO VIII.....</b>	<b>21</b>
<b>DAS NORMAS TÉCNICAS.....</b>	<b>21</b>
<i>Seção I.....</i>	<i>21</i>
<i>Das Vias de Circulação.....</i>	<i>21</i>
<i>Seção II.....</i>	<i>22</i>
<i>Das Quadras e Lotes.....</i>	<i>22</i>
<i>Seção III.....</i>	<i>23</i>
<i>Das Faixas Non Aedificandi.....</i>	<i>23</i>
<i>Seção IV.....</i>	<i>23</i>
<i>Da Infraestrutura de Saneamento, de Energia e Iluminação Pública.....</i>	<i>23</i>
<b>CAPÍTULO IX .....</b>	<b>25</b>
<b>DAS OBRAS DOS LOTEAMENTOS E DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS DE LOTES E GARANTIAS.....</b>	<b>25</b>
<b>TÍTULO III .....</b>	<b>26</b>
<b>DA DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO .....</b>	<b>26</b>
<b>CAPÍTULO I.....</b>	<b>27</b>
<b>DA COMISSÃO DE PARCELAMENTOS.....</b>	<b>27</b>
<b>CAPÍTULO II.....</b>	<b>27</b>

---

<b>DA CONSULTA PRÉVIA DE ARRUAMENTO</b> .....	27
<b>CAPÍTULO III</b> .....	28
<b>DA CONSULTA PRÉVIA URBANÍSTICA DE LOTEAMENTO</b> .....	29
<b>CAPÍTULO IV</b> .....	30
<b>DA CONSULTA PRÉVIA URBANÍSTICA DE INFRAESTRUTURA DE LOTEAMENTO</b> .....	30
<b>CAPÍTULO V</b> .....	31
<b>DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO</b> .....	31
<b>CAPÍTULO VI</b> .....	34
<b>DO LOTEADOR SOCIAL</b> .....	35
<i>SEÇÃO I</i> .....	35
<i>Da Parceria entre o Município e o Loteador Social</i> .....	35
<i>SEÇÃO II</i> .....	37
<i>Da Tramitação dos Expedientes de Loteamento Social</i> .....	37
<b>CAPÍTULO VII</b> .....	38
<b>DA CONSULTA PRÉVIA DE DESMEMBRAMENTO</b> .....	38
<b>CAPÍTULO VIII</b> .....	38
<b>DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO, UNIFICAÇÃO OU CARACTERIZAÇÃO</b> .....	38
<b>CAPÍTULO IX</b> .....	40
<b>DA FISCALIZAÇÃO, DAS VISTORIAIS E RECEBIMENTO DO LOTEAMENTO</b> .....	40
<b>CAPÍTULO X</b> .....	41
<b>DAS INFRAÇÕES E MULTAS</b> .....	41
<b>CAPÍTULO XI</b> .....	41
<b>DAS DISPOSIÇÕES FINAIS</b> .....	41
<b>ANEXO I</b> .....	<b>43</b>

---

**LEI Nº XX/2024, de xx de janeiro de 2024.**

**Institui o Parcelamento do Solo do Município de Fundão e dá outras providências**

A Câmara Municipal de Fundão, Estado do Espírito Santo, aprovou, e, o Prefeito sanciona a seguinte

**LEI**

**TÍTULO I**

**DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1.** Esta Lei estabelece as Normas e as condições para parcelamento do solo urbano no município, observando as normas definidas na Lei Federal nº 6.766 de 16 de dezembro de 1979, na Lei Federal nº 9.785 de 29 de janeiro de 1999 e na Lei Estadual N. 7.943 de 16 de dezembro de 2004, e que somente será permitido dentro do perímetro urbano estabelecido neste Plano Diretor Municipal.

**Parágrafo Único:** Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas zonas urbanas e de urbanização específica, definidas pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 2.** O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento, remembramento ou condomínio urbanístico de lotes, observadas as disposições desta Lei.

**CAPÍTULO I**

**DAS DEFINIÇÕES**

**Art. 3.** Para efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

**I - Área do Parcelamento:** refere-se à extensão total da propriedade sujeita a loteamento, desmembramento, remembramento ou condomínio urbanístico;

**II - Área do Domínio Público:** representa a extensão ocupada por vias de circulação, ruas, avenidas, praças, áreas verdes, jardins, parques, bosques e espaços institucionais ou destinados a equipamentos comunitários;

**III - Área não Edificante:** refere-se à porção de terreno na qual não é permitida a realização de qualquer construção;

**IV - Área Total dos Lotes:** consiste na diferença entre a área do parcelamento e a extensão ocupada pelo domínio público;

**V - Áreas Verdes Urbanas:** são espaços, tanto públicos quanto privados, caracterizados pelo predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada. Essas áreas são estipuladas no Plano Diretor e na Lei de Uso e Ocupação do Solo, destinadas a fins como recreação, repouso, lazer, parques urbanos, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou aprimoramento paisagístico, proteção de bens e expressões culturais. São permitidas instalações de mobiliário urbano para apoiar essas atividades, bem como atividades esportivas, desde que sejam espaços abertos e permeáveis;

**VI - Arruamento:** refere-se à ação de criar uma via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública;

**VII - Condomínio urbanístico de lotes:** divisão da gleba ou terreno em unidades autônomas com áreas privativas de solo, destinadas à edificação residencial, comercial, empresarial, industrial, de logística e de serviços, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro.

**VIII - Desmembramento ou Desdobro:** trata-se da subdivisão de áreas/terrenos em lotes destinados à construção, aproveitando o Sistema Viário existente, sem envolver a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

**IX - Equipamentos Comunitários:** referem-se aos equipamentos públicos destinados à educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

**X - Equipamentos Urbanos:** representam os equipamentos públicos responsáveis pelo abastecimento de água, sistema de esgoto, fornecimento de energia elétrica, coleta de água pluvial e infraestrutura de rede telefônica.

**XI - Loteamento:** consiste na divisão de uma gleba em lotes destinados à construção, envolvendo a abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos, bem como o prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes.

**XII - Gleba:** refere-se à área de terra que não passou por subdivisão sob a regulação da Lei Federal nº 6.766/79, ou seja, é uma porção de terra que não foi loteada ou desmembrada durante a vigência dessa legislação.

**XIII - Remembramento ou Unificação:** consiste na fusão de dois ou mais terrenos ou lotes urbanos adjacentes, transformando-os em uma única propriedade.

**XIV - Reserva Legal:** refere-se à porção de território situada dentro de uma propriedade ou posse rural, demarcada com o propósito de garantir o uso econômico sustentável dos recursos naturais da propriedade rural. Sua função inclui auxiliar na conservação e reabilitação dos processos ecológicos, bem como promover a preservação da biodiversidade, servindo também como refúgio e proteção para a fauna silvestre e a flora nativa.

**XV - Via de Circulação:** trata-se da rota designada para o deslocamento de veículos e pedestres.

## **CAPÍTULO II**

### **DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS**

**Art. 4.** O parcelamento do solo para fins urbanos em zona urbana devidamente definida em Lei Municipal de Perímetro Urbano somente será admitido se atender às definições da legislação municipal.

**Art. 5.** Não será permitido o parcelamento do solo em terrenos:

I - Alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de serem tomadas providências que assegurem o escoamento das águas;

II - Que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio saneamento;

III - naturais com declividade superior a 30% (trinta por cento);

IV - Em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - Contíguos a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, sem a prévia manifestação dos órgãos competentes;

VI - Em que a poluição impeça a existência de condições sanitárias suportáveis, até a correção do problema;

VII - situados nas Zonas de Preservação Permanente

§ 1º - No caso de parcelamento de glebas com declividade superior a 30% (trinta por cento) e até 45% (quarenta e cinco por cento), o projeto respectivo deve ser acompanhado de declaração do Responsável Técnico registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, da viabilidade de se edificar no local.

§ 2º - A declaração a que se refere o parágrafo anterior deve estar acompanhada de Anotação de Responsabilidade Técnica feita no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA.

**TÍTULO II**  
**DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS**  
**CAPÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 6.** O parcelamento do solo se subordinará às diretrizes do Plano Diretor, aos parâmetros da Lei de Uso e Ocupação do Solo e demais exigências da legislação municipal quanto ao arruamento e à destinação das áreas, de forma a permitir o desenvolvimento urbano integrado.

**Art. 7.** Em nenhuma circunstância, os arruamentos ou loteamentos podem interferir no fluxo natural das águas nas bacias hidrográficas correspondentes. As obras necessárias devem ser realizadas em vias públicas ou em faixas previamente destinadas para esse fim.

**Parágrafo Único:** Os cursos d'água perenes e intermitentes não poderão ser desconsiderados, retificados ou canalizados, sem a prévia apresentação da justificativa acompanhada de Laudo Técnico, anotação de responsabilidade técnica e licenciamento ambiental emitido pelos órgãos ambientais competentes acerca da

outorga das águas e da proteção da vegetação das áreas de preservação permanente dos respectivos corpos hídricos.

**Art. 8.** Faixas sanitárias ou de servidão podem ser requeridas nos parcelamentos, tanto na modalidade de loteamentos quanto em condomínios urbanísticos de lotes, relacionadas à infraestrutura urbana (como rede de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem e energia elétrica subterrânea). Essas faixas representam uma reserva não edificável de 5 (cinco) metros, devendo ser devidamente registradas na matrícula do imóvel.

**Art. 9.** Os loteamentos deverão atender ao disposto neste capítulo e às exigências da legislação Federal e Estadual pertinentes quanto aos requisitos urbanísticos necessários à sua aprovação.

**Art. 10.** É terminantemente vedada a realização de qualquer forma de parcelamento de terrenos urbanos sem a prévia aprovação do órgão competente da Prefeitura Municipal. Essa aprovação deve estar em conformidade com o Plano Diretor, a Lei de Uso e Ocupação do Solo, a presente Lei de Parcelamento do Solo Urbano e as normas de registros públicos.

## **CAPÍTULO II DOS LOTEAMENTOS**

**Art. 11.** Para efeito de parcelamento sob a forma de loteamento é obrigatória a transferência ao Município de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da gleba parcelável para instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação e espaços livres de uso público, observadas as seguintes proporções:

- a) 5% (cinco por cento) da gleba parcelável para áreas verdes;
- b) 5% (cinco por cento) da gleba parcelável equipamentos comunitários e urbanos;
- c) até 25% (vinte e cinco por cento) da gleba parcelável para vias públicas.

**§ 1º.** No caso em que a área ocupada pelas vias públicas for inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da gleba parcelável a diferença deverá ser adicionada aos espaços livres de uso público.

§ 2º. A Comissão de Parcelamentos apreciará a localização indicada de áreas verdes e de uso institucional, podendo ainda apresentar diretrizes ao proprietário a respeito da sua indicação, e, de forma motivada e técnica, indeferir os projetos que apresentem localizações inconvenientes para áreas verdes e áreas institucionais.

§ 3º. Os lotes reservados para os usos referidos neste artigo não poderão ser caucionados para cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei.

§ 4º. As áreas mencionadas neste artigo deverão ter acesso por via oficial de circulação de veículos, quando não confrontarem com outras áreas públicas.

§ 5º. As áreas a serem doadas para a finalidade institucional devem ter área mínima equivalente ao lote mínimo exigido na zona com o mínimo de testada exigida onde o terreno estiver situado

**Art. 12.** A aprovação das construções nos loteamentos será concedida pelo órgão competente do Município após a emissão do laudo de vistoria do parcelamento e o registro do projeto. Esse processo deve estar em conformidade com os parâmetros e índices construtivos estabelecidos no zoneamento correspondente, conforme descrito na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

### **CAPÍTULO III**

#### **DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS DE LOTES**

**Art. 13.** Com relação à aplicação desta Lei, entende-se o seguinte:

I. Área privativa: refere-se à unidade territorial privativa ou autônoma de uso exclusivo do condômino dentro da gleba condominial;

II. Área de uso comum: corresponde àquela destinada às áreas comuns, incluindo a construção de vias de circulação interna, espaços verdes, equipamentos públicos, clube recreativo, áreas de lazer, portaria e área administrativa.

**Art. 14.** Nos Condomínios Urbanísticos de Lotes destinados a fins residenciais, seja na sede ou nos distritos, o empreendedor deve disponibilizar ao Município, sem custos adicionais, uma área equivalente a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da

extensão total do empreendimento. Essa área será destinada ao uso público e classificada como institucional.

**§ 1º.** A área mencionada neste artigo deve situar-se fora dos limites da área condominial, sendo sua localização sujeita à prévia aprovação da Comissão de Parcelamentos.

**§ 2º.** Deve ser reservada uma porção equivalente a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área privativa do empreendimento, destinada à criação de áreas comuns de lazer e/ou à construção de edificações de convivência internas ao empreendimento.

**Art. 15.** Quando for necessário promover a continuidade, abertura ou alargamento de vias públicas nas proximidades, os projetos de infraestrutura urbana, devidamente aprovados, devem ser executados e posteriormente doados ao município.

**Parágrafo Único.** Condomínios Urbanísticos de Lotes em terrenos de até 12.000 (doze mil metros quadrados), citado no art. 13 desta Lei, poderão doar ao Município somente o sistema viário externo, caso houver necessidade.

**Art. 16.** A articulação do sistema viário interno do Condomínio Urbanístico deve conectar-se com o sistema viário público já existente ou planejado, em pelo menos um ponto ou local.

**Art. 17.** O Condomínio Urbanístico de Lotes será cercado, garantindo que quaisquer vias de circulação abertas em seu interior permaneçam privativas, com acesso restrito e guarita.

**Parágrafo Único.** O município poderá exigir lotes externos ao Condomínio Urbanístico de Lotes, para a garantia da segurança nas vias públicas externas e evitar extensos muros contínuos.

**Art. 18.** A dimensão das unidades territoriais privativas seguirá as diretrizes estabelecidas na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, sendo proibido subdividi-las quando as frações resultantes não atenderem aos requisitos mínimos para as dimensões dos lotes.

**Art. 19.** As construções e atividades desenvolvidas nas unidades privativas seguirão as regulamentações e critérios estabelecidos pela legislação municipal, incluindo as normas de gabarito, recuos, taxas de ocupação, coeficiente de aproveitamento e outras disposições aplicáveis.

**Art. 20.** O proprietário da gleba destinada ao Condomínio Urbanístico de Lotes é obrigado a realizar as obras especificadas nesta lei, de acordo com as normas técnicas, incluindo as obras internas:

- I. Vias internas deverão ter pista de rolamento de no mínimo 8 m (oito metros) e calçada (s) de 2 m (dois metros) em frente aos lotes;
- II. Deverão assegurar a ligação com o sistema viário existente a cada 250,00m (duzentos e cinquenta metros) de perímetro externo do condomínio;
- III. Sinalização horizontal e vertical das vias internas, conforme disposto no Código de Trânsito Brasileiro - CTB.
- IV. Depósito de lixo com acesso direto à via pública, mas não sobre o logradouro público;
- V. Caixa de correspondências centralizados na entrada do condomínio;
- VI. Passeios das calçadas no entorno do condomínio fechado, conforme normas técnicas.

**§ 1º.** A execução e conclusão das obras mencionadas neste artigo são mandatórias e devem ocorrer no prazo máximo de 2 (dois) anos, com possibilidade de prorrogação por período igual, mediante justificativa a ser avaliada pela Comissão de Parcelamentos. O início de cada fase deve ocorrer dentro do prazo estipulado no cronograma físico, a ser aprovado pelo Município, a partir da data de aprovação do condomínio.

**§ 2º.** A realização das obras mencionadas neste artigo, assim como as obras de edificação das unidades residenciais ou qualquer outra obra relacionada à construção civil, será obrigatoriamente submetida a vistoria pela fiscalização do órgão competente correspondente.

**§ 3º.** Em caso de desconformidade, analisada pela Comissão de Parcelamentos, o Município assumirá as obras de infraestrutura e executará a caução dos lotes.

**Art. 21.** Após a aprovação e estabelecimento jurídico do Condomínio Urbanístico de Lotes, este se tornará indissolúvel, assumindo exclusiva responsabilidade pelos seguintes serviços em suas áreas internas:

**I** - Coleta de lixo;

**II** - Manutenção da rede e sistema para abastecimento de água potável e esgoto sanitário, no caso de o mesmo não ser efetuado pela Concessionária, drenagem pluvial;

**III** - Manutenção infraestrutura de iluminação interna;

**IV** - Manutenção do sistema viário e sinalização das áreas destinadas a uso comum;

**V** - Manutenção dos passeios do perímetro externo do condomínio;

**VI** - Manutenção da arborização urbana nas calçadas do entorno (perímetro externo) do condomínio do condomínio;

**VII** - Manutenção do muro no entorno do condomínio.

**Art. 22.** A responsabilidade dos serviços descritos neste artigo se limita à área do condomínio e não isenta o mesmo e as unidades territoriais privativas das respectivas taxas de manutenção municipal ou de concessionárias.

**Art. 23.** Ao Município é proibido estender qualquer serviço público para o interior de condomínio urbanístico de lotes, sendo essa responsabilidade exclusiva dos condôminos, a menos que haja um contrato firmado entre as partes.

**Art. 24.** As construções a serem erguidas nas áreas privadas do Condomínio serão submetidas à aprovação do órgão competente do Município. Esse processo ocorrerá após a emissão do laudo de vistoria do parcelamento e o registro individual do projeto do Condomínio, seguindo os parâmetros e índices construtivos do zoneamento correspondente, estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 25.** O processo de tramitação dos condomínios nos órgãos municipais seguirá os mesmos procedimentos estabelecidos para os parcelamentos, seja na forma de loteamentos ou desmembramentos, de acordo com a necessidade de arruamento. A diferenciação ocorre no caso dos condomínios, onde o arruamento interno é de natureza particular.

## **CAPÍTULO IV DAS ÁREAS VERDES**

**Art. 26.** As áreas verdes devem ser entregues ao município devidamente preservadas, a menos que o Município conceda dispensa no processo de parcelamento para fins de loteamento ou condomínio urbanístico de lotes, conforme indicado na destinação do projeto do loteamento.

**Art. 27.** A inserção do imóvel rural no perímetro urbano não desobriga o proprietário ou posseiro na manutenção da área de Reserva Legal, que só será extinta concomitantemente ao registro do parcelamento do solo para fins urbanos, devidamente aprovados pelo Município.

**Art. 28.** Os imóveis que ingressaram no perímetro urbano, registrados no Cadastro Ambiental Rural (CAR), com área de Reserva Legal estabelecida conforme a legislação aplicável a imóveis rurais e devidamente averbada, devem garantir a preservação das áreas de reserva legal até que seja realizado o registro do projeto de parcelamento do solo para fins urbanos.

**§ 1º.** A área de Reserva Legal, quando da aprovação do parcelamento do solo, passará inteiramente ao domínio Municipal na forma de áreas verdes, em atendimento à previsão da doação exigida por esta lei, não podendo ser inferior a 5% (cinco por cento) da área do empreendimento.

**§ 2º.** A área de Reserva Legal, quando da aprovação do parcelamento do solo, passará inteiramente ao domínio Municipal na forma de áreas verdes, em atendimento à previsão da doação exigida por esta lei, não podendo ser inferior a 5% (cinco por cento) da área do empreendimento.

**§ 3º.** As áreas de Reserva Legal registradas na matrícula do imóvel, mas que estejam localizadas fora da gleba onde será aprovado e executado o parcelamento do solo,

na modalidade de loteamento ou condomínio urbanístico de lotes, desde que situadas no município, também passarão ao domínio do município, sem isentar o empreendedor de doar as áreas verdes no interior do empreendimento, no percentual mínimo de 5%, exceto nos casos em que a Reserva Legal situar se dentro do perímetro urbano e na mesma bacia, quando a área da reserva legal será contabilizada para integrar o percentual de doação de áreas verdes, mas, caso a reserva legal doada resulte em área inferior a 5% do empreendimento, deverá haver a doação da diferença em áreas verdes no interior do mesmo.

## **CAPÍTULO V**

### **DOS DESMEMBRAMENTOS E UNIFICAÇÕES**

**Art. 29.** O pedido de desmembramento (ou desdobro) e unificação poderá ser aprovado, desde que sejam observadas as seguintes condições e situações:

**I -** A possibilidade de desmembramento (ou desdobro) e unificação será viável apenas em áreas que possuam acesso direto a vias públicas, onde essas vias sejam oficialmente designadas e estejam devidamente estabelecidas de acordo com o sistema viário municipal. Exceções incluem as servidões públicas de passagens, estradas rurais e rodovias estaduais ou federais.

**II -** Os lotes resultantes de desmembramentos ou unificações devem atender às dimensões mínimas, incluindo a área mínima e a testada para a via pública, estabelecidas para a zona correspondente conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo. A única exceção é quando a área inferior for imediatamente anexada a um terreno contíguo, em um processo de unificação aprovado pelo município.

**III -** Quando os terrenos ou lotes estiverem localizados em vias e arruamentos públicos oficiais já consolidados e urbanizados, que não tenham passado por processo de loteamento, é possível aprovar, mediante autorização do Município, com a declaração de que se trata de imóvel urbanizado. Nesse caso, o parcelador fica dispensado da obrigação de realizar quaisquer melhoramentos públicos.

**§1º.** Havendo necessidade de implantação de qualquer uma das infraestruturas citadas no §2º, deverá realizar o procedimento de aprovação de loteamento.

**§2º.** A infraestrutura mínima considerada para os terrenos ainda não loteados nas áreas consolidadas/urbanizadas, será:

- a) pavimentação asfáltica;
- b) sistema de drenagem;
- c) iluminação pública;
- d) rede de abastecimento de água;
- e) esgotamento sanitário.

**Art. 30.** O processo de desmembramento e unificação seguirá os demais procedimentos previstos na presente lei.

§ 1º. Os desmembramentos e unificações de lotes em loteamentos existentes atenderão, no que couber, às exigências contidas no presente capítulo.

§ 2º. Não será permitido o desmembramento e a unificação de lotes urbanos em dimensões inferiores às previstas na lei de Uso do Solo, com exceção de zonas especiais de interesse social (ZEIS) e de áreas declaradas de utilidade pública, quando de comprovada necessidade do município.

§ 3º. Projetos especiais de desmembramentos e unificações serão admitidos para casos especiais (com problemas de medição de loteamentos antigos), indicando o que poderá ser flexibilizado e quais parâmetros deverão obrigatoriamente ser respeitados, a serem analisados pelo Grupo Técnico Permanente e aprovação por Decreto Municipal.

§ 4º. Os casos especiais de terrenos especificados no parágrafo anterior são aqueles que, comprovadamente, tiveram problemas de medição no lote e na quadra quando da demarcação dos terrenos dos loteamentos ou invasão pelos vizinhos.

§ 5º. Projetos especiais de desmembramentos e unificações serão admitidos para situações de interesse público e/ou parcerias público-privadas, a serem analisados pelo e aprovados pelos Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE).

## CAPÍTULO VII

### DAS ÁREAS DESTINADAS A PROGRAMAS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

**Art. 31.** Nos loteamentos destinados a conjuntos habitacionais populares promovidos pelo setor público ou localizados em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), é

necessário que tais empreendimentos busquem se adequar à capacidade financeira da população alvo, seguindo as disposições estabelecidas neste capítulo.

**CAPÍTULO VIII**  
**DAS NORMAS TÉCNICAS**  
**Seção I**  
**Das Vias de Circulação**

**Art. 32.** A abertura de novas vias é de responsabilidade do empreendedor e deverá respeitar os dimensionamentos mencionados na Lei de Uso e Ocupação do Solo e mediante aprovação pela comissão de Parcelamentos.

**Art. 33.** O loteador é obrigado a dar continuidade às vias contíguas a gleba a ser loteada.

§ 1º. As vias do loteamento deverão articular-se a vias adjacentes oficiais em harmonia com a topografia do local.

§ 2º. Em situações especiais em que desvios são necessários, o traçado será analisado e aprovado pela Comissão de Parcelamentos.

**Art. 34.** Todas as vias de circulação dos novos loteamentos, deverão receber pavimentação asfáltica ou de concreto, de acordo com as normas técnicas cabíveis.

**Art. 35.** Todas as vias a serem projetadas e construídas devem atender a esta lei e as dispostas em leis complementares.

§ 1º. Em movimentos de terra ocasionados pela implantação das vias, deverão ser previstas obras e tratamentos de superfície para conter a erosão.

§ 2º. Os projetos deverão ser aprovados pela Comissão de Parcelamentos.

§ 3º. Os custos para execução das obras exigidas serão de responsabilidade de empreendedor.

**Art. 36.** Todo o projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos que a Prefeitura Municipal indicar, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade.

**Parágrafo Único.** A aprovação do loteamento está condicionada a apresentação do Projeto de Sinalização viária, conforme as normas técnicas pertinentes.

**Art. 37.** Os loteamentos que possuam testada para rodovias estaduais ou federais deverão obter licença e acessos previamente concedidos e aprovados pelo órgão competente, sob o risco de terem seus pedidos indeferidos.

**Art. 38.** A denominação dos logradouros públicos deverá ser feita pelo empreendedor quando da aprovação do loteamento, conforme projeto geométrico aprovado.

**Parágrafo Único.** A implantação das placas de denominação dos logradouros públicos deverá ser executada pelo empreendedor quando da implantação do loteamento, conforme projeto de sinalização aprovado, de acordo com o modelo padrão de placas do município.

**Art. 39.** A definição da numeração predial das edificações é de atribuição da Municipalidade.

## Seção II

### Das Quadras e Lotes

**Art. 40.** Fica o empreendedor obrigado a executar os serviços de demarcação das quadras e lotes, por meio de pintura no meio-fio.

**Art. 41.** O comprimento máximo das quadras não poderá ser superior a 250,00 m (duzentos e cinquenta metros).

**Art. 42.** As áreas mínimas dos lotes, assim como as dimensões válidas para testadas em novos loteamentos, desmembramentos e remembramentos, seguem as especificações estabelecidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 43.** Os lotes terão obrigatoriamente, testada voltada para a via de circulação ou logradouro público.

**Art. 44.** Os lotes de esquina nos novos loteamentos terão suas áreas mínimas aumentadas em 30% (trinta por cento) em comparação ao mínimo exigido para sua respectiva zona.

**Parágrafo Único.** Os lotes de esquina devem possuir dimensões maiores que garantam o cumprimento dos afastamentos mínimos estabelecidos, sem comprometer a taxa de ocupação máxima permitida para a zona em que estão situados.

**Art. 45.** Não serão computadas na área mínima do lote as faixas *non aedificandi* definidas por legislações municipais, estaduais ou federais.

### **Seção III**

#### **Das Faixas *Non Aedificandi***

**Art. 46.** Áreas *non aedificandi* referem-se às porções dentro de terrenos de propriedade privada sujeitas a restrições ao direito de construção devido a considerações de interesse urbanístico.

**Art. 47.** Para efeito desta Lei, consideram-se como faixas *non aedificandi* o que segue:

I - Faixa paralela à faixa de domínio nas rodovias e ferrovias de 15 metros (quinze metros) para cada lado), conforme definido em legislação específica;

II - Faixa de alta tensão da concessionária local de energia elétrica;

III - faixas sanitárias ou servidão para implantação de infraestrutura urbana (abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem, energia elétrica subterrânea), de 5 (cinco) metros, devidamente registrada na matrícula do imóvel.

**Art. 48.** As faixas *non aedificandi* são de posse do proprietário do terreno, podendo este utilizá-las desde que não com edificação.

**Parágrafo Único.** Na faixa *non aedificandi* é vedada qualquer edificação, sendo permitida apenas ocupação de caráter reversível e provisório.

### **Seção IV**

#### **Da Infraestrutura de Saneamento, de Energia e Iluminação Pública**

**Art. 49.** O empreendedor será requerido a apresentar projetos e realizar a implementação da infraestrutura de saneamento, assegurando o abastecimento de água potável, a coleta de esgoto sanitário, a drenagem das águas pluviais do empreendimento, bem como os sistemas de iluminação e projeto elétrico, independentemente do número de unidades planejadas.

**Art. 50.** Quanto ao sistema de drenagem será exigida a apresentação de projetos e execução, contemplando:

**I** - Galerias de águas pluviais com bocas de lobo, grelhas para contenção de resíduos sólidos e poço de visitação de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;

**II** - Memoriais de cálculo, de dimensionamento das galerias;

**III** - Memorial descritivo de execução dos serviços de drenagem;

**IV** - Quando a canalização pública de drenagem for insuficiente ou não existir na via onde o loteamento desaguar suas águas pluviais, deverá ser apresentada solução técnica, a qual será avaliada pela Comissão de Parcelamentos e executada pelo empreendedor.

**V** - Será obrigatória a apresentação de projeto de mecanismos de contenção de cheias, bacias ou reservatórios de retenção, sob a responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado pelo Conselho Profissional.

**VI** - O dimensionamento do volume necessário para o reservatório de detenção deverá ser calculado mediante a aplicação da fórmula obtida a partir da aplicação simultânea dos coeficientes, intensidade pluviométrica e tempo de retorno conforme Plano Municipal de Saneamento Básico;

**Art. 51.** No que diz respeito ao sistema de distribuição de energia elétrica, abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos, esses devem receber aprovação das respectivas concessionárias e ser executados pelo empreendedor, incluindo:

**I** - Projeto da rede de distribuição de energia elétrica, aprovado pela Concessionária;

**II** - Projeto de iluminação pública em conformidade com os padrões definidos pela Secretaria Municipal de Obras;

**III** - Projeto da rede de distribuição abastecimento de água potável, aprovado pela Concessionária;

**IV** - Projeto do sistema de esgotamento sanitário, aprovado pela Concessionária.

**§ 1º.** Caso não haja rede pública num raio de até 250 metros, ou se a conexão for inviável devido a declividade, é permitido o uso de uma estação de tratamento individual, do empreendimento, ou uma estação elevatória, seguindo as exigências estipuladas no licenciamento ambiental.

**§ 2º.** Se o tratamento de efluentes for realizado através de um sistema individual ou do empreendimento, a responsabilidade por essa obrigação recairá sobre o adquirente do imóvel no momento da aprovação do projeto da edificação. Ele será encarregado pela instalação, operação e manutenção do sistema individual.

**§ 3º.** Se o sistema individual de tratamento de efluentes for realizado por meio de uma rede seca, na falta de outras opções de tratamento, um teste de percolação, conforme a norma NBR 7229 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), determinará se o local é adequado para receber uma fossa séptica e sumidouro.

## **CAPÍTULO IX**

### **DAS OBRAS DOS LOTEAMENTOS E DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS DE LOTES E GARANTIAS**

**Art. 52.** A aprovação de qualquer loteamento, condomínio urbanístico de lotes e habitações em série está condicionada à execução das seguintes obras e melhorias pelo interessado, proprietário ou loteador, após a aprovação do projeto correspondente:

**I** - Demarcação dos lotes com marcos conforme padrão estabelecido pela Comissão de Parcelamentos;

**II** - Abertura, terraplenagem e pavimentação com meio-fio, vias de circulação de veículos, conforme especificações fornecidas pela Comissão de Parcelamentos, com os respectivos alinhamentos e nivelamentos;

**III** - Sinalização viária (horizontal e vertical);

- IV** - Placas de identificação dos logradouros públicos;
- V** - Rede de coleta de águas pluviais, compreendendo aterros, arrimos, pontes, pontilhões, bueiros e bocas de lobo que se fizerem necessários, com grelhas fechadas para contenção de resíduos, conforme diretrizes do Plano de Drenagem e padrões definidos pela Comissão de Parcelamentos;
- VI** - Sistema de abastecimento de água;
- VII** - Sistema/rede de esgotamento sanitário, respeitadas as exigências do Art. 51;
- VIII** - rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública em LED, conforme padrão estabelecido em legislação específica;
- IX** - entregar as áreas públicas cercadas;
- X** - quaisquer outras obras oriundas de atendimento dos dispositivos da presente Lei.

**Art. 53.** Com o objetivo de assegurar a realização das obras e serviços de infraestrutura urbana requeridos por esta lei, será estabelecido um percentual da área total de lotes do projeto, a ser caucionado no momento da sua aprovação. O valor desta caução será equivalente ao custo dos serviços e obras, acrescido de 10% (dez por cento) para cobrir despesas administrativas da obra. O cálculo do valor dos imóveis caucionados será baseado no valor venal da gleba, conforme estabelecido na base de cálculo do IPTU.

§ 1º. Os lotes a serem utilizados como garantia devem estar situados conforme as orientações estabelecidas pela Comissão de Parcelamentos.

§ 2º. O montante dos serviços e obras a serem realizados no loteamento deve ser determinado por meio da apresentação de orçamentos que levem em consideração os valores praticados nas tabelas referenciais.

§ 3º. O registro do instrumento de caução dos lotes do empreendimento deve ser efetuado na matrícula, sendo as despesas correspondentes de responsabilidade do empreendedor.

§ 4º. Os lotes caucionados permanecerão inalienáveis até que seja emitido um parecer favorável no laudo de vistoria final do empreendimento.

### TÍTULO III

#### DA DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO

## CAPÍTULO I

### DA COMISSÃO DE PARCELAMENTOS

**Art. 54.** Fica criada a Comissão de Parcelamentos, a ser regulamentada por decreto municipal, com finalidade de aprovação de projetos de parcelamento do solo no município de Fundão.

**Parágrafo Único.** A Comissão de Parcelamentos será composta por equipe multidisciplinar do corpo técnico da Prefeitura Municipal.

## CAPÍTULO II

### DA CONSULTA PRÉVIA DE ARRUAMENTO

**Art. 55.** O interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes para o Uso e Ocupação do Solo, apresentando os seguintes elementos:

**I** – Requerimento tendo como anexo a matrícula do registro de Imóveis atualizada (comprovação da propriedade) e contendo os elementos discriminados no anexo desta Lei;

**II** – Levantamento planialtimétrico do terreno a ser loteado, na escala de 1:1000 (um por mil), assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante legal, indicando:

- a) Divisas da propriedade perfeitamente definidas;
- b) Medidas reais, azimutes, projeção das vias contíguas e cursos d'água a 30 metros de distância e 50 metros de distância de nascentes, áreas sujeitas a inundações, bosques, árvores de grande porte e construções existentes;
- c) Arruamento contíguo a todo o perímetro, a localização de vias de comunicação, das vias livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de 1.000 m (um mil metros) com as respectivas distâncias da área a ser loteadas;

d) Croqui do desenho geométrico desejado para análise, onde deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e quadras.

**III** – Especificação da finalidade do loteamento;

**IV** – Planta de situação da área a ser loteada em escala de 1:5000 com indicação do norte magnético, da área total com dimensões do terreno e seus principais pontos de referência.

**Art. 56.** Havendo viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e demais Legislações Superiores, após reunião técnica e administrativa, indicará na Consulta Prévia:

**I** - As vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o Sistema Viário da cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;

**II** - A fixação da zona ou zonas de uso predominante de acordo com a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

**III** - Localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários das áreas livres de uso público e áreas verdes, podendo tal localização ser descontínua, a critério da Comissão de Parcelamentos;

**IV** - As faixas sanitárias do terreno necessárias para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não- edificáveis;

**V** - Relação de equipamentos urbanos que deverão ser projetadas e executadas pelo interessado.

**§ 1º.** O prazo máximo para análise e fornecimento das diretrizes será de 30 (trinta) dias úteis, neles não sendo computado o tempo dispendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada;

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

**§ 3º.** A aceitação da consulta prévia não implica no aceite da proposta do loteamento.

### CAPÍTULO III

---

## DA CONSULTA PRÉVIA URBANÍSTICA DE LOTEAMENTO

**Art. 57.** Após a conclusão das fases do capítulo anterior e a confirmação da viabilidade para a implementação do loteamento, o interessado elaborará o projeto geométrico do loteamento, seguindo as orientações estabelecidas pela Prefeitura Municipal. Este projeto será composto por:

**§ 1º.** Planta de situação da área a ser loteada, na escala de 1:5.000 (um por cinco mil) a 1:10.000 (um por dez mil), em 02 (duas) vias, com as seguintes informações:

- I - Localização no perímetro urbano do terreno que está sendo loteado;
- II - Orientação magnética e verdadeira;
- III - Dimensões reais das divisas, azimutes, indicação dos terrenos confrontantes.

**§ 2º.** O projeto geométrico do loteamento, na escala 1:1000 (um por mil) a 1:2500 (um por dois mil e quinhentos), em 02 (duas) vias, com as seguintes informações:

- I - Orientação magnética;
- II - Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, áreas e numeração;
- III - Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas do projeto;
- IV - Sistema de vias com respectivas larguras (caixa de rolamento, faixa de rolamento, canteiros e passeios);
- V - Curvas de nível, atuais e projetadas, se houver alteração, com equidistância de 1,00 m (um metro) e indicação da porcentagem de declividade do terreno;
- VI - Coordenadas do terreno do loteamento;
- VII - A indicação das áreas que passarão ao domínio do Município (áreas públicas, áreas de preservação ambiental se houver) e da área total loteada e outras informações, em resumo, sendo:
  - a) Área total do parcelamento;
  - b) Área total dos lotes,
  - c) Área pública, a saber:
    - Área destinada para sistema viário;

- Áreas verdes, praças e jardins;
- Áreas de preservação ambiental;
- Áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários.

**VIII** - Proposta de denominação do loteamento, assim como das novas vias;

**IX** - Memorial descritivo com a descrição sucinta do loteamento e suas características.

§ 3º. Planta com a numeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados.

§ 4º. Plantas e desenhos exigidos nesta Lei, acompanhadas dos respectivos memoriais descritivos em 03 (três) vias.

**Art. 58.** O prazo máximo para análise será de 30 (trinta) dias úteis, neles não sendo computado o tempo dispendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada;

#### **CAPÍTULO IV**

### **DA CONSULTA PRÉVIA URBANÍSTICA DE INFRAESTRUTURA DE LOTEAMENTO**

**Art. 59.** Após a conclusão das etapas do capítulo anterior, o interessado preparará as seguintes representações gráficas relacionadas às obras de infraestrutura exigidas, as quais devem receber aprovação prévia dos órgãos competentes:

- I** - Projeto da rede de distribuição de abastecimento de água;
- II** - Projeto das galerias de águas pluviais com bocas de lobo e poço de visita de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;
- III** - Projeto da rede de energia elétrica;
- IV** - Projeto da pavimentação/meio-fio;
- V** - Projeto de rede de esgoto ligada à Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) ou projeto de esgotamento sanitário conforme liberação do órgão ambiental estadual;
- VI** - Projeto de sinalização viária vertical e sinalização indicativa do nome das vias;

**VII** - Projeto de outras infraestruturas que a Prefeitura julgue necessário;

**VIII** - Os projetos citados neste artigo deverão ser acompanhados de:

a) Orçamento;

b) Cronograma físico-financeiro da execução da obra.

**Art. 60.** O prazo máximo para análise será de 15 (quinze) dias úteis, neles não sendo computado o tempo dispendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada;

## **CAPÍTULO V**

### **DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO**

**Art. 61.** Após a avaliação na Consulta Prévia e o cumprimento dos requisitos estabelecidos por esta Lei, o interessado deve submeter o projeto definitivo para aprovação, incluindo todas as representações gráficas, em um mínimo de quatro cópias.

**§ 1º.** Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico devendo o último mencionar o número de seu registro no conselho de classe e estar com seu Alvará na Prefeitura regularizado.

**§ 2º.** Deverá ainda apresentar modelo de Contrato de Compra e Venda, a ser utilizado de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:

**I** - O compromisso do loteador quanto a execução das obras de infraestrutura, enumerando-as;

**II** - O prazo da execução da infraestrutura, constante nesta Lei;

**III** - A condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas nesta Lei;

**IV** - A possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las em juízo, mensalmente, de acordo com a Lei Federal;

**V** - O enquadramento do lote no Mapa de Uso e Ocupação do Solo Urbano, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

**§ 3º.** Documentos relativos à área em parcelamento:

**I** - Título de Propriedade / Matrícula atualizada do imóvel;

**II** - Licença de Instalação de Loteamento expedida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

**§ 4º.** O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências da Prefeitura Municipal, será de 30 (trinta) dias úteis.

**Art. 62.** Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá:

**I** - Exame de exatidão da planta definitiva conforme consulta prévia e normas vigentes;

**II** - Exame de todos os elementos apresentados, conforme exigência dos capítulos anteriores.

**Parágrafo Único.** A Prefeitura poderá exigir modificações que se façam necessários.

**Art. 63.** Aprovado o projeto de loteamento e deferido processo, a Prefeitura baixará Decreto de Aprovação de Loteamento e expedirá o Alvará de Loteamento.

**§ 1º.** No Decreto de Aprovação de Loteamento deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado e as obras a serem realizadas, o prazo de execução, bem como a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato do Registro.

**2º.** No prazo de 15 (quinze) dias após baixado o Decreto de Aprovação do Loteamento, o Prefeito Municipal deverá encaminhar à Câmara Municipal cópia física e na íntegra do Projeto de Loteamento e seus anexos.

**Art. 64.** Ao receber o Alvará de Loteamento e a cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado deverá firmar um Termo de Compromisso no qual se comprometerá a:

**I** - Executar as obras de infraestrutura referidas nesta Lei, conforme cronograma observando o prazo máximo de 2 (dois) anos;

**II** - Executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis à vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno a arruar;

**III** - Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

**IV** - Não efetuar venda de lotes antes da apresentação dos projetos definitivos da infraestrutura e da assinatura da caução a que se refere esta lei para garantia da execução das obras;

**V** - Utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigência do parágrafo 2º do artigo 61 desta Lei.

**§ 1º.** As obras que constam no presente artigo deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes.

**§ 2º.** Deverá ser efetuada a demarcação das quadras e lotes.

**§ 3º.** O loteador deverá cercar as áreas públicas destinadas para áreas verdes, de preservação ambiental e/ou área institucional com alambrado de altura mínima de 2,00 metros, com palanques de concreto, quando houver.

**Art. 65.** No Termo de Compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

**I** - As despesas decorrentes da infraestrutura serão de responsabilidade do proprietário do Loteamento;

**II** - O Loteador deverá apresentar a(s) empresa(s) e/ou profissional(is) responsável(is) pelas obras de infraestrutura do Loteamento com devido registro no Conselho de classe, CREA e/ou CAU.

**Art. 66.** O loteamento antes da sua aprovação, ficará caucionado um percentual da área total do loteamento, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras.

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

**§ 2º.** Uma vez definidos os lotes caução conforme Termo assinado, estes não poderão ser alterados por outros lotes, apenas liberados após executadas as obras de infraestrutura;

**§ 3º.** A Prefeitura poderá liberar proporcionalmente a garantia da execução, à medida que os serviços e obras forem concluídos;

**§ 4º.** Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidas para o loteamento, a Prefeitura liberará as garantias de sua execução.

**Art. 67.** Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento para averbação no Registro de Imóveis.

**§ 1º.** No ato do registro do Projeto de Loteamento, o loteador transferirá ao Município, sem qualquer ônus ou encargos para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas, com abertura da matrícula no Registro de Imóveis.

**§ 2º.** O prazo máximo para que o loteamento seja submetido ao Registro de Imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo.

**Art. 68.** Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal requererá à Prefeitura, através do requerimento protocolado, que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

**Parágrafo Único.** Após a vistoria, a Prefeitura expedirá o Laudo de Vistoria do Loteamento.

**Art. 69.** Esgotados os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos para o loteamento, a Prefeitura Municipal executá-los-á e adotará as providências para a incorporação ao patrimônio municipal dos lotes caucionados na forma desta lei que se constituirão em bem público do Município.

**Art. 70.** Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá da aprovação da Prefeitura Municipal, devendo ser averbado no registro de Imóveis, em complemento ao projeto original.

**§ 1º.** Em se tratando de simples alteração, o interessado apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto na Lei, para que seja feita a anotação de modificação no Alvará de Loteamento pela Prefeitura Municipal.

**§ 2º.** Quando houver mudança substancial do plano, o projeto será examinado no todo ou na parte alterada observando as disposições desta Lei e aquelas constantes no Alvará ou do Decreto de Aprovação expedindo-se então o novo Alvará e baixando-se novo Decreto.

**§ 3º.** O cancelamento não poderá incidir sobre imóveis vendidos.

## CAPÍTULO VI

---

## DO LOTEADOR SOCIAL

**Art. 71.** Na produção e implantação de parcelamento do solo ou edificações destinadas a suprir a demanda habitacional prioritária de interesse social, ou ainda na regularização de parcelamentos do solo nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), será admitido o loteador social para o empreendimento, com as mesmas responsabilidades previamente definidas em lei e em projeto específico.

**Parágrafo Único** – A regulamentação de parcelamento do solo de que trata o caput deste artigo, não poderá ocorrer nos casos de loteamentos irregularmente instalados sobre Áreas de Preservação Permanente, nos termos definidos pela legislação em vigor.

**Art. 72.** O loteador Social é função pública relevante que será desempenhada pelo empreendedor privado em parceria com o Poder Executivo Municipal.

**Art. 73.** O loteador Social é todo agente imobiliário interessado em realizar empreendimentos de interesse social em áreas identificadas pelo Poder Público e desenvolver parceria visando produção de habitação.

**Parágrafo Único** - As cooperativas habitacionais serão equiparadas a loteadores sociais para todos os efeitos, desde que tenham responsável técnico registrado no Conselho Regional de Engenharia ou de Arquitetura – CREA ou CAU, e comprovadamente produzam habitação de interesse social e que a gleba objeto do projeto de parcelamento do solo tenha situação dominial regular.

## SEÇÃO I

### Da Parceria entre o Município e o Loteador Social

**Art. 74.** A parceria entre o Poder Público e os empreendedores se submete aos termos desta Lei e ficará explicitada em Termo de Compromisso a ser firmado entre as partes, o qual se constituirá no ato administrativo decorrente da concertação administrativa realizada entre as partes.

**Art. 75.** Para realização da parceria o município compromete-se a:

a) Vistoriar a gleba para verificar se é passível de realização da parceria com vistas à urbanização social.

- b) Analisar e emitir parecer sobre o interesse do município no empreendimento;
- c) Analisar as planilhas de custos e o perfil socioeconômico dos futuros adquirentes, a fim de avaliar se a finalidade da parceria será cumprida;
- d) Priorizar a tramitação administrativa visando agilização da aprovação do empreendimento;
- e) Gravar a gleba como Zona Especial de Interesse Social, bem como propor a alteração do regime urbanístico, quando possível e necessário.

**Art. 76.** O PDM no Mapa de Zoneamento Urbanístico, indica as áreas aptas a receber empreendimentos de urbanização social como Zonas Especiais de Interesse Social.

**Parágrafo Único** - O Município publicará edital de chamamento público dos proprietários de glebas atingidas pela indicação de áreas referida no caput, a fim de estruturar um cadastro das propriedades prioritárias para fins de intervenção pela via do loteador social.

**Art. 77.** Para a realização da parceria o empreendedor, denominado Loteador Social, compromete-se a:

- a) Realizar a urbanização progressiva, na forma acordada no Termo de Compromisso.
- b) Apresentar planilha do custo do empreendimento demonstrando a relação entre o valor investido no mesmo e o custo para os adquirentes;
- c) Apresentar planilha com o perfil social e econômico dos adquirentes;
- d) Produzir lotes ou unidades habitacionais a preço compatível com a urbanização social, conforme acordado no termo de compromisso;
- e) Destinar uma contrapartida ao Município, em valor previamente acordado pelos parceiros, na forma constante do Termo de Compromisso.

**§ 1º.** Para efetivação do previsto na alínea “d” do caput deste artigo serão admitidas, alternativamente, as seguintes contrapartidas:

- a) Repasse ao Poder Público de um percentual dos lotes;
- b) Comercialização direta de parte dos lotes para adquirentes indicados pelo Poder Público;
- c) Doação de terreno a ser destinado a outras finalidades públicas;
- d) Construção de equipamentos públicos urbanos ou comunitários;

e) Conversão do valor da contrapartida em abatimento no preço final dos lotes de tal forma que o mesmo seja compatível com a renda familiar das famílias que compõem a demanda habitacional prioritária.

## SEÇÃO II

### Da Tramitação dos Expedientes de Loteamento Social

**Art. 78.** Nos projetos de parcelamento do solo protocolados como da categoria “*loteamento social*”, a Administração, considerando a função pública subsidiária atendida nestes empreendimentos realizados em parceria público-privado, poderá admitir a urbanização parcial e/ou padrões urbanísticos diferenciados.

§ 1º. A fim de viabilizar os projetos de parcelamento do solo protocolados pelos loteadores sociais, a análise dos expedientes se dará caso a caso, a fim de verificar as especificidades topológicas, geográficas, jurídicas, técnicas, econômicas e sociais de cada projeto de parcelamento.

§ 2º. Em qualquer hipótese, as condições da implantação de projetos do loteador social deverão ser apreciadas e aprovadas pelo Conselho da Cidade – CONCIDADE.

§ 3º. Compete ao Conselho da Cidade – CONCIDADE avaliar e emitir parecer sobre a implantação dos empreendimentos decorrentes do loteador social, visando garantir a finalidade para a qual a parceria foi instituída, a saber, a produção de habitação de interesse social.

§ 4º. A implantação de parcelamentos do solo pela modalidade loteador social será feito na forma de decreto regulamentador.

**Art. 79.** Os compromissos das partes serão fixados, caso a caso, consultado o Conselho da Cidade - CONCIDADE, conforme procedimentos a serem definidos no Decreto regulamentador, considerando:

I – Comprometimento com as condicionantes ambientais do terreno.

II – Regime Urbanístico vigente e eventual necessidade de mudança.

III – Necessidades de equipamentos públicos e /ou comunitários como escolas, praças e postos de saúde.

IV - O déficit da demanda habitacional.

**Art. 80.** Na produção de lotes, o empreendedor poderá oferecer aos adquirentes alternativas de projetos de edificação aprovados pelo município.

**Parágrafo Único.** Para atender ao disposto no caput, a partir da aprovação do projeto urbanístico, o Loteador Social poderá requerer a aprovação de edificação, mediante vinculação a uma, ou mais, tipologias.

## **CAPÍTULO VII DA CONSULTA PRÉVIA DE DESMEMBRAMENTO**

**Art. 81.** A pessoa interessada em um projeto de desmembramento deve requerer à Prefeitura Municipal, por meio de consulta prévia, a viabilidade do mesmo, bem como as orientações para o Uso do Solo Urbano. Para este propósito, deve apresentar os seguintes elementos:

**I -** Requerimento no protocolo da Prefeitura assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal, acompanhado de cópia da matrícula do Registro de Imóveis atualizada (comprovação da propriedade);

**II -** 01 cópia A4 do desmembramento e/ou unificação pretendidos; Cópia da matrícula do Registro de Imóveis atualizada (comprovação da propriedade);

**III -** 01 cópia A4 da implantação de edificações, caso existirem sobre o terreno (com medidas, recuos, áreas, desmembramento pretendido e estatística).

**Parágrafo Único.** A documentação necessária para instruir o requerimento, encontra-se discriminada no Anexo da presente lei.

## **CAPÍTULO VIII DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO, UNIFICAÇÃO OU CARACTERIZAÇÃO**

**Art. 82.** O requerimento para desmembramento e unificação será formalizado por meio de um pedido em nome do proprietário legal, dirigido à Prefeitura Municipal. O pedido deve ser acompanhado do título de propriedade e de uma planta do imóvel a ser desmembrado ou unificado, na escala de 1:500 (um para quinhentos), contendo as seguintes indicações:

- I - Situação do imóvel, com as vias existentes e loteamento próxima;
- II - Áreas e testadas mínimas, determinadas por esta Lei, válidas para a(s) zona(s) a qual esta afeta o imóvel;
- III - Divisão ou agrupamento de lotes pretendidos com respectivas áreas;
- IV - Dimensões lineares;
- V - Indicações de edificações existentes.

§ 1º. Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a(s) assinatura(s) do(s) responsável(is) e deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 2º. Além das indicações acima, deverão constar do processo:

- a) 03 vias dos mapas e memoriais descritivos com CPF ou CNPJ do proprietário (para cada parcelamento, unificação ou caracterização realizados);
- b) ART do profissional responsável;
- c) Cópia(s) da(s) matrícula(s) do Registro de Imóveis atualizada (comprovação da propriedade);
- d) 01 cópia A4 da implantação de edificações caso existirem sobre o terreno (com verificação em consulta prévia; de acordo com as normas vigentes; e devidamente aprovado na Prefeitura);
- e) Anexar todo procedimento da Consulta Prévia caso tenha sido realizado.

§ 3º. A documentação necessária para instruir o requerimento, encontra-se discriminada no Anexo da presente lei.

**Art. 83.** Após examinada e aceita a documentação, será concedida Licença de Desmembramento, Unificação ou Caracterização, para averbação no Registro de Imóveis.

**Art. 84.** A aprovação do Projeto a que se refere o artigo anterior só poderá ser permitida quando:

- I - Os lotes desmembrados e/ou unificados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

**II** - A parte restante do lote ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas, previstas em Lei.

**Art. 85.** No caso de desmembramento, se houver edificações, estas não deverão comprometer os índices urbanísticos previstos para a zona.

**Art. 86.** O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo depois de cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 07 (sete) dias úteis.

## CAPÍTULO IX

### DA FISCALIZAÇÃO, DAS VISTORIAIS E RECEBIMENTO DO LOTEAMENTO

**Art. 87.** Após a conclusão das obras mencionadas no artigo 52 desta Lei, a Comissão de Parcelamentos, mediante solicitação do interessado e após as devidas vistorias, procederá à liberação das áreas caucionadas.

**Art. 88.** Com base em um laudo de vistoria favorável, elaborado pelo responsável técnico encarregado da fiscalização das obras e serviços, o Poder Executivo Municipal emitirá o Termo de Recebimento do Loteamento e procederá à liberação das áreas caucionadas.

**Art. 89.** Na imposição de penalidade durante a execução das obras, a fiscalização municipal observará o que dispõe a legislação municipal referente ao assunto.

**Art. 90.** O loteador será responsável pela solidez e durabilidade das obras pelo período mínimo de 60 meses, a contar da data de emissão do termo de recebimento do loteamento.

**Art. 91.** Se as obras mencionadas no artigo 58 desta Lei não forem concluídas dentro do prazo estipulado após a aprovação do loteamento, a Municipalidade executará essas obras e iniciará uma ação adequada para incorporar ao seu patrimônio as áreas caucionadas.

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

## **CAPÍTULO X DAS INFRAÇÕES E MULTAS**

**Art. 92.** Está sujeito a uma multa equivalente a 800 (oitocentas) UFIMF - Unidades Fiscais do Município de Fundão, todo proprietário que, a partir da data de publicação da presente Lei, realizar parcelamento do solo sem a prévia autorização da Comissão de Parcelamentos. Em caso de reincidência, a multa será aplicada em dobro.

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

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

**Art. 93.** O parcelamento realizado sem a devida autorização municipal resultará em notificação para o pagamento da multa conforme estabelecido nesta Lei. O proprietário terá o prazo de 90 (noventa) dias para regularizar a situação do imóvel, ficando vedada a continuidade dos trabalhos de forma irregular.

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

## **CAPÍTULO XI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 94.** A aprovação do projeto de parcelamento não atribui qualquer responsabilidade à Comissão de Parcelamentos em relação a possíveis divergências nas dimensões de quadras ou lotes, ao direito de terceiros sobre a área parcelada, ou a qualquer indenização decorrente de traçados que não estejam em conformidade com os arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou com as disposições legais aplicáveis.

**Art. 95.** O Município poderá emitir e aprovar diversos documentos, como a caracterização de lote/terreno, retificação administrativa de lote/terreno, declarações, e outros que se mostrarem necessários.

**Art. 96.** Nenhum benefício do Poder Municipal será concedido a terrenos parcelados sem a prévia aprovação da Comissão de Parcelamentos, especialmente no que se refere a revestimento, pavimentação ou melhoria das vias públicas, canalização de rios, córregos ou valetamentos, limpeza urbana, serviços de coleta de lixo, iluminação, serviços de transporte coletivo, emplacamento de logradouros ou numeração predial.

**Art. 97.** O empreendedor em processo de parcelamento, deverá informar aos compradores de lotes, sobre as restrições e obrigações a que os mesmos estejam sujeitos, pelos dispositivos desta Lei.

**Parágrafo Único.** O Município poderá exigir, a qualquer tempo, a comprovação do cumprimento do disposto neste artigo, aplicando as sanções cabíveis, quando for o caso.

**Art. 98.** Aos projetos de loteamento ou desmembramento que já estiverem protocolados ou aprovados pelo Município na data da publicação da presente Lei, será aplicada a legislação anterior, salvo se o empreendedor optar pela aplicação integral da presente lei, ou no caso de caducidade do protocolo anterior, de acordo com as normas da legislação aplicável à época do protocolo.

**Art. 99.** O Poder Executivo poderá baixar normas complementares à execução da presente Lei, com parecer favorável do CONCIDADE.

**Art. 100.** Integra a presente lei, os seguintes anexos:

**Art. 101.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

## ANEXO I

<b>Documentação Mínima para parcelamento do Solo</b>	
<b>1- Consulta Prévia para Arruamento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protocolo;</li> <li>- Levantamento Planialtimétrico do terreno a ser parcelado;</li> <li>- Especificação da finalidade do parcelamento a que se destina;</li> <li>- Planta de Situação da área a ser parcelada;</li> </ul>
<b>2 – Consulta Prévia urbanística de Loteamentos e Condomínios Urbanísticos de Lotes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planta de situação da área a ser parcelada (escala 1:5.000 a 1:10.000);</li> <li>- Projeto geométrico do parcelamento (escala 1:1000);</li> <li>- Planta com a numeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no parcelamento e adjacências, e dos que serão implantados</li> <li>- Plantas e desenhos exigidos nesta Lei, acompanhadas dos respectivos memoriais descritivos</li> <li>- Planta de arborização urbana</li> <li>- Projeto de sinalização viária</li> </ul>
<b>3. Consulta prévia de Infraestrutura de Loteamentos e Condomínio Urbanístico de Lotes</b>	<p><b>SISTEMA DE DRENAGEM: apresentação de projetos e execução contemplando:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>I. galerias de águas pluviais com bocas de lobo, grelhas para contenção de resíduos sólidos e poço de visitação de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;</li> <li>II. memoriais de cálculo, de dimensionamento das galerias;</li> <li>III. memorial descritivo de execução dos serviços pavimentação e drenagem;</li> </ul>

	<p>IV. quando a canalização pública de drenagem for insuficiente ou não existir na via onde o loteamento desaguar suas águas pluviais, deverá ser apresentada solução técnica, a qual será avaliada pela Comissão de Parcelamentos e executada pelo loteador.</p> <p>V. para o dimensionamento deverá ser considerada a área destinada ao sistema viário (vias de circulação de veículos, pedestres e passeios).</p> <p>VI. o dimensionamento do volume necessário para o reservatório de detenção deverá ser calculado mediante a aplicação da seguinte fórmula obtida a partir da aplicação simultânea dos coeficientes, intensidade pluviométrica e tempo de retorno conforme Plano Municipal de Saneamento Básico.</p> <p><b>SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA: apresentação de projeto, aprovação pela Concessionária e execução pelo empreendedor contemplando:</b></p> <p>I. projeto da rede de distribuição de energia elétrica, aprovado pela Concessionária;</p> <p>II. projeto de iluminação pública em conformidade com os padrões definidos pela Secretaria Municipal de Obras.</p> <p><b>SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA: apresentação de projeto, aprovação pela Concessionária e execução pelo empreendedor contemplando:</b></p> <p>I. projeto da rede de distribuição abastecimento de água potável, aprovado pela Concessionária.</p> <p><b>SISTEMA DE COLETA E TRATAMENTO DE ESGOTO: apresentação de projeto, aprovação pela Concessionária e execução pelo empreendedor contemplando:</b></p> <p>I. Projeto do sistema de esgotamento sanitário, aprovado pela Concessionária.</p>
<p><b>4. Aprovação de Loteamentos e Condomínio Urbanístico de Lotes</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Projeto definitivo para aprovação com todas as peças gráficas assinadas pelo requerente e responsável técnico;</li> <li>- Apresentar modelo de Contrato de Compra e Venda, a ser utilizado de acordo com a Lei Federal;</li> <li>- Documentos relativos à área em parcelamento (Título de Propriedade/ Matrícula atualizada, certidão negativa, declaração das concessionárias de serviço público, Licença Prévia expedida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.</li> </ul>
<p><b>5. Aprovação de Desmembramentos, Unificações ou Caracterizações</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Requerimento no protocolo da Prefeitura em nome do proprietário legítimo título de propriedade</li> <li>- Planta do imóvel a ser desmembrado ou unificado na escala de 1:500</li> <li>- Mapas e memoriais descritivos com CPF ou CNPJ do proprietário (para cada parcelamento, desmembramento, unificação ou caracterização realizados)</li> <li>- ART/RRT do profissional responsável</li> <li>- 01 cópia A4 da implantação em formato A4 das edificações caso que existirem sobre o terreno (com verificação em consulta prévia; de acordo com as normas vigentes; e (devidamente aprovadas na Prefeitura);</li> <li>- Anexar todo procedimento no Protocolo, de acordo com as exigências deste Anexo.</li> </ul>