

**LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE**

**PROPOSTA PRELIMINAR DE ANTEPROJETO DE LEI**

**Março / 2023**

## SUMÁRIO

TÍTULO I – DO PARCELAMENTO DO SOLO .....	4
CAPÍTULO I – DAS CONDICIONANTES, DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS E DAS ÁREAS PÚBLICAS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO .....	5
Seção I - Das Condicionantes .....	5
Seção II - Dos Requisitos Urbanísticos .....	6
Seção III - Dos Requisitos Ambientais .....	7
Seção IV – Das Áreas Públicas.....	7
CAPÍTULO II - DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS .....	8
Seção I - Dos Parcelamentos de Interesse Social .....	8
Seção II - Dos Parcelamentos Destinados Exclusivamente ao Uso Econômico de Maior Porte ou Empreendimentos de Impacto .....	9
Seção III – Dos Parcelamentos para Condomínios Imobiliários Horizontais .....	9
Seção IV - Do Desmembramento.....	10
Seção V – Do Parcelamento Localizado em Zona Rural .....	10
Seção VI – Do Controle de Acesso em Loteamentos.....	10
CAPÍTULO III – DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO .....	12
Seção I - Da Definição de Diretrizes .....	12
Seção II – Do Anteprojeto dos Loteamentos e do Controle Ambiental.....	14
Seção III - Do Projeto Executivo dos Loteamentos e Desmembramentos .....	16
CAPÍTULO IV - DA EXECUÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS.....	17
Seção I - Do Registro Dos Empreendimentos.....	17
Seção II – Do Alvará de Urbanização.....	19
Seção III - Das Obras de Urbanização.....	19
Seção IV – Da Entrega das Obras .....	20
Seção V – Da Manutenção do Parcelamento.....	21
CAPÍTULO V – DA COMPENSAÇÃO POR IMPACTOS .....	21
TÍTULO II - DA REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA .....	22
CAPÍTULO I – DAS IRREGULARIDADES.....	22
CAPÍTULO II – DA REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA .....	23
CAPÍTULO III – DAS ETAPAS E PROCEDIMENTOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL EM ZEIS .....	24
TÍTULO III – DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES.....	26
TÍTULO IV – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS .....	27
ANEXO I - TABELA DE ÁREAS E TESTADAS MÍNIMAS DE LOTES POR ZONA (¹).....	29
ANEXO II – PARÂMETROS BÁSICOS PARA NOVAS VIAS.....	30
ANEXO III - ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DO ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO.....	31

ANEXO IV - ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DO PROJETO EXECUTIVO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO .....	32
ANEXO V – GLOSSÁRIO .....	38
ANEXO VI – LEGISLAÇÃO DE REFERENCIA PARA O PARCELAMENTO DO SOLO, CONDOMINIOS IMOBILIÁRIOS E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....	44

## ANTEPROJETO DE LEI N°..., DE ... DE ..... DE .....

*Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano do município de Conselheiro Lafaiete e dá outras providências.*

O povo de Conselheiro Lafaiete, por intermédio de seus representantes aprovou, e eu, em seu nome, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

### TÍTULO I – DO PARCELAMENTO DO SOLO

**Art. 1º** - O parcelamento do solo será feito por meio das modalidades loteamento ou desmembramento, de acordo com a Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, pela Lei Federal n. 9.785, de 29 de janeiro de 1999, pela Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001, assim como por todas aquelas a estas vinculadas e ainda por outras normas legais vigentes relacionadas ao tema.

§ 1º – Considera-se loteamento a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou de prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º – Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º – O remembramento de lotes rege-se pelo Plano Diretor Municipal.

**Art. 2º** - O parcelamento do solo para fins urbanos somente será permitido na Zona Urbana estabelecida pelo Plano Diretor.

**Art. 3º** - Nenhuma obra de instalação de parcelamento do solo será iniciada sem o licenciamento ambiental estadual e municipal, conforme o caso, e sem a aprovação urbanística do projeto urbanístico e dos projetos complementares pelos órgãos municipais competentes.

Parágrafo único - Nenhuma modalidade de parcelamento do solo será executada sem fiscalização das obras de implantação pelo órgão municipal competente.

**Art. 4º** - O parcelamento do solo somente será admitido e aprovado se, de acordo com o planejamento municipal:

- I. subordinar-se às necessidades locais, inclusive quanto à destinação e utilização das áreas, de modo a permitir o desenvolvimento sustentável, conforme as diretrizes do Plano Diretor;
- II. não comprometer a proteção ao patrimônio cultural;
- III. não comprometer a proteção ao patrimônio ambiental;
- IV. não provocar sobrecarga na infraestrutura já instalada, salvo se o empreendedor apresentar os projetos e executar as soluções técnicas adequadas e suficientes para corrigir o impacto.

**Art. 5º** - Não será vendido ou prometido à venda, o lote ou fração ideal oriundo de parcelamento do solo ou condomínio horizontal não registrados em cartório.

§ 1º - Em qualquer material impresso de divulgação de parcelamento do solo constará o número do registro do empreendimento.

§ 2º - É vedado ao empreendedor fazer menção, em material publicitário, de obra ou serviço que não esteja incluído no escopo de seu projeto aprovado e licenciado ambientalmente nos termos da presente lei.

**Art. 6º** - O Cartório de Registro de Imóveis comunicará ao órgão municipal competente os pedidos de registro de parcelamentos do solo, além da necessária publicação na imprensa, não sendo permitido o registro de frações ideais de condomínios não aprovados pelo Município ou o registro de frações ideais de terreno com localização, numeração ou metragem, caracterizando parcelamento do solo.

**Art. 7º** - A Prefeitura Municipal comunicará ao Cartório de Registro de Imóveis os casos de caducidade da aprovação de empreendimentos não executados no prazo constante do cronograma de execução, para que seja cancelada a respectiva matrícula.

## **CAPÍTULO I – DAS CONDICIONANTES, DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS E DAS ÁREAS PÚBLICAS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO**

### **Seção I - Das Condicionantes**

**Art. 8º** - Não será permitido o parcelamento do solo em glebas:

- I. que se insiram em zonas que apresentem qualquer restrição em conformidade com o Plano Diretor e com esta Lei;
- II. que sejam identificadas como de interesse público, visando a promoção do desenvolvimento social e econômico do município, nas quais o poder público poderá desenvolver projetos que garantam à propriedade o cumprimento de sua função social, por meio da aplicação de instrumentos de política urbana;
- III. que sejam necessárias à preservação ambiental, à defesa do interesse histórico-cultural e/ou ambiental e paisagístico ou onde as normas legais pertinentes proibirem este tipo de empreendimento;
- IV. nas quais as condições geológicas não aconselhem a edificação;
- V. cuja declividade natural seja superior a 30% (trinta por cento);
- VI. inseridas em Áreas de Preservação Permanente (APP), notadamente aquelas referentes a recursos hídricos, como áreas alagadiças, inundáveis ou contíguas a mananciais, corpos d'água, nascentes, represas e demais recursos hídricos;
- VII. sujeitas a deslizamento de encosta, abatimento do terreno, processo de erosão linear ou outra situação de risco, antes de tomadas as providências para garantir sua estabilidade;
- VIII. que apresentem problemas de erosão em sulcos e voçorocas, até sua estabilização e recuperação;
- IX. que abarquem terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas e mediante autorização e outorga das autoridades competentes;
- X. nas quais a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- XI. que abranjam terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

- XII. que apresentem áreas total ou parcialmente ocupadas por vegetação nativa, sem prévia autorização do órgão competente;
- XIII. sem condições de acesso pelo sistema viário existente e sem possibilidade de atendimento por infraestrutura sanitária adequada, salvo se o empreendedor apresentar e executar as soluções técnicas adequadas e suficientes para suprir o déficit infraestrutural existente;
- XIV. ao longo das faixas de domínio das rodovias, ferrovias, gasodutos, dutos e linhas de transmissão de energia elétrica, quando é **for** obrigatória a reserva de faixas não edificáveis de 15m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

§ 1º – Nos casos em que é **for** exigida a elaboração de estudos geotécnicos, sanitários e ambientais, estes deverão ser desenvolvidos por profissionais de nível superior habilitados, acompanhados de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), visando a estabilidade, a adequação sanitária e a proteção ambiental do empreendimento.

§ 2º – A autorização para desmatamento do Bioma Mata Atlântica será precedida de anuência do órgão estadual competente, nos casos estabelecidos na Lei Federal nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006, ou outra que venha a substituí-la.

## **Seção II - Dos Requisitos Urbanísticos**

**Art. 9** - Qualquer lote dos parcelamentos atenderá aos seguintes requisitos urbanísticos, de acordo com o zoneamento estabelecido por esta Lei e ainda:

- I. possuir área mínima e testada segundo Anexo I - Tabela de Áreas e Testadas Mínimas de Lotes por Zona;
- II. fazer divisa frontal com via pública, excetuando-se a via de pedestres;
- III. não ter nenhuma divisa coincidente com as faixas de domínio de rodovia, ferrovia, duto, linha de transmissão de energia elétrica ou com margem de canal;
- IV. não pertencer a mais de um loteamento.

§ 1º - Nas ZEIS I constituídas por Núcleos Urbanos Informais, de acordo com o Plano Diretor, o lote mínimo será aquele determinado pelas diretrizes da política habitacional municipal, para fins de regularização

§ 2º - As vias de circulação dos loteamentos serão articuladas com as vias adjacentes, existentes ou projetadas, e atenderão aos parâmetros fixados nesta lei, conforme estabelecido no Anexo II - Parâmetros Básicos para Novas Vias, sendo classificadas de acordo com as funções e características físicas.

§ 3º - Caso as vias existentes, a serem articuladas com as vias dos novos loteamentos, apresentem dimensões menores que a exigida, a articulação será feita por meio de rotatória, praça ou pista dupla com canteiro central.

§ 4º - Os lotes lindeiros às vias arteriais e de ligação regional devem ter área mínima de 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados).

**Art. 10** - As quadras terão extensão máxima de 200m (duzentos metros) somadas as testadas dos lotes, sendo que:

- I. os meios fios serão concordados nas esquinas por um arco circular mínimo de 5m (cinco metros);
- II. a largura dos passeios, inclusive nas esquinas, atenderá às dimensões mínimas previstas nesta lei.

### Seção III - Dos Requisitos Ambientais

**Art. 11** - Exige-se licença ambiental emitida pelo estado para os parcelamentos do solo para fins urbanos localizados:

- I. em áreas:
  - a) maiores ou iguais a 100ha (cem hectares) no caso de parcelamentos para fins predominantemente residenciais;
  - b) maiores ou iguais a 5ha (cinco hectares) no caso de parcelamentos para fins exclusivamente industriais;
  - c) localizadas em área limítrofe de Conselheiro Lafaiete;
  - d) localizadas em área pertencente simultaneamente a Conselheiro Lafaiete e a município vizinho de Conselheiro Lafaiete;
  - e) naturais protegidas, definidas pela legislação federal ou estadual;
- II. cujo impacto ambiental direto ultrapasse os limites territoriais de Conselheiro Lafaiete;
- III. cuja implantação coloque em risco a sobrevivência de espécie da fauna ou da flora silvestre ameaçada de extinção, na forma da legislação em vigor.

Parágrafo único - A licença ambiental estadual prevista no *caput* deste artigo considerará as diretrizes urbanísticas municipais, contempladas no Plano Diretor e nesta lei.

### Seção IV – Das Áreas Públicas

**Art. 12** – Nos parcelamentos do solo urbano destinados ao uso predominantemente residencial, as áreas destinadas a equipamentos públicos urbanos e comunitários, as destinadas a espaços livres de uso público, e as destinadas à circulação de veículos e pedestres somarão, no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, constarão no projeto e no memorial descritivo do parcelamento e serão transferidas ao domínio público no ato do registro em cartório do empreendimento, constando nesse registro.

§ 1º - Para efeito desta lei, ficam assim definidos:

- I. equipamentos urbanos são espaços e instalações públicas destinadas ao abastecimento de água, ao serviço de esgoto, à energia elétrica, à coleta de águas pluviais, à rede telefônica e ao gás canalizado;
- II. equipamentos comunitários são espaços e instalações públicas destinadas à educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares;
- III. sistema de circulação são as vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres, incluindo ciclovias, passeios e vias de pedestres;
- IV. espaços livres públicos são as áreas verdes, praças, parques, áreas esportivas de uso público e similares.

§ 2º – O percentual a ser destinado aos equipamentos comunitários e a aos espaços livres de uso público será de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da gleba a ser parcelada, sendo:

- I. no mínimo 5% (cinco por cento) para instalação de equipamentos públicos comunitários;
- II. no mínimo 10% (dez por cento) de áreas verdes, favorecendo que as áreas providas de vegetação sejam preservadas intactas e permeáveis, e/ou enriquecidas com espécies do bioma predominante.

§ 3º - As características e a localização das áreas destinadas ao domínio público nos novos parcelamentos serão determinadas pelo órgão municipal competente, de forma a atender aos requisitos urbanísticos explicitados na presente lei.

§ 4º – As áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos comunitários:

- I. apresentarão condições topográficas e geológicas favoráveis;
- II. no mínimo 40% da área total apresentarão declividade natural inferior a 15% (quinze por cento);
- III. apresentarão frente mínima de 15 m (quinze metros) e, se fragmentadas, serão, preferencialmente, contíguas ou próximas;
- IV. não serão cortadas por cursos d'água, valas, linhas de transmissão, alta tensão ou outros empecilhos ao uso e ocupação.

§ 5º – Caso a escolha das áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos não atenda ao inciso II do parágrafo anterior, justificando-se por motivos locais que visem à consolidação de uma centralidade, a área proposta pelo loteador poderá ser aceita, desde que o loteador elabore e execute projetos de terraplanagem e de contenção, previamente aprovados pelo órgão municipal competente, que propicie condições para execução de edificação no local em no máximo dois platôs.

§ 6º - Não serão contabilizados como espaços livres de uso público os canteiros centrais ao longo de vias ou dentro das rotatórias de tráfego, as nesgas de terras, partes de lotes, cantos de quadras ou sobras de glebas com área inferior a 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados).

§ 7º - Não serão aceitos no cálculo do percentual de áreas públicas, as áreas não parceláveis e não edificáveis na forma da lei, exceto se lei federal ou estadual determinar de outra maneira.

**Art. 13** – Incluída na parcela destinada a espaços livres de uso público, pelo menos 0,5% (meio por cento) da gleba, desde que nunca inferior a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), serão utilizados para a construção de uma praça pública, compondo uma área contínua, não fragmentada, que:

- I. estará situada em local acessível a pessoas com deficiência e/ou restrição de mobilidade, levando em conta, para tanto, a declividade igual ou menor que 10% das vias de acesso e a largura dos passeios igual ou maior que 2m (dois metros);
- II. manterá suas características naturais relevantes, tais como estoque de recursos ambientais, ventilação, insolação, presença de flora e fauna endógena, presença de patrimônio cultural, presença de corpo d'água e/ou referencial cênico urbano;
- III. poderá ser alocada em área degradada, desde que sua recuperação e tratamento paisagístico estejam inseridos no contexto do projeto e das obras que serão executadas pelo empreendedor;

**Art. 14** - Em todos os parcelamentos do solo deverá ser repassada ao Município a parcela de 5% (cinco por cento) da área líquida loteada, ou seja, **após** descontados o sistema viário, as áreas verdes, as áreas institucionais e a área remanescente da gleba, para constituição de estoque de áreas públicas voltadas exclusivamente para investimentos em programas de habitação de interesse social, por meio do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

## **CAPÍTULO II - DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS**

### **Seção I - Dos Parcelamentos de Interesse Social**

**Art. 15** - Os parcelamentos de interesse social serão disciplinados de acordo com as diretrizes da política habitacional municipal.



§ 1º – Consideram-se parcelamentos de interesse social aqueles destinados à população de baixa renda, definida por esta lei como aquela cuja renda familiar não exceda o limite de três salários mínimos.

§ 2º – Nos parcelamentos de interesse social, sejam eles de exclusiva iniciativa e responsabilidade da Prefeitura Municipal ou executados mediante programas governamentais, serão adotados os seguintes parâmetros:

- I. lote mínimo de 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), com frente mínima de 10m (dez metros), desde que a declividade natural do terreno seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) e as condições geológicas apresentadas garantam a estabilidade das edificações;
- II. vias locais com seção transversal mínima de 11m (onze metros) e faixa de rolamento de 7m (sete metros) e passeios de 2m (dois metros), desde que articuladas por via coletora com seção transversal mínima de 15m (quinze metros).

### **Seção II - Dos Parcelamentos Destinados Exclusivamente ao Uso Econômico de Maior Porte ou Empreendimentos de Impacto**

**Art. 16** - Nos parcelamentos destinados exclusivamente aos usos econômicos de maior porte ou empreendimentos de impacto aplicam-se os seguintes requisitos:

- I. as áreas destinadas ao domínio público somarão, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total da gleba;
- II. das áreas mencionadas no inciso anterior, no mínimo 5% (cinco por cento) da área total da gleba serão destinados aos equipamentos comunitários e a espaços livres de uso público, segundo determinação do planejamento municipal;
- III. os parcelamentos destinados exclusivamente aos usos industriais e/ou econômicos de maior porte serão separados de áreas vizinhas com uso residencial ou misto, por um cinturão verde efetivamente vegetado, medindo, no mínimo, 20m (vinte metros) de largura, o qual será aceito no cálculo do percentual de áreas públicas.

Parágrafo único – É facultado substituir a transferência de áreas destinadas ao domínio público prevista neste artigo, por pagamento em espécie, sendo o seu valor calculado com base na Planta de Valores de Terrenos (PVT), usada para cálculo do Imposto sobre Transmissão Inter-Vivos de Bens Imóveis (ITBI), e destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

### **Seção III – Dos Parcelamentos para Condomínios Imobiliários Horizontais**

**Art. 17** - O parcelamento para condomínios imobiliários horizontais constitui uma variante do parcelamento do solo urbano destinado a produzir lotes para abrigar, em cada um, um conjunto de edificações, uni ou multifamiliares horizontais, dispondo de espaços para uso comum dos condôminos.

§ 1º – O parcelamento para condomínios imobiliários horizontais não poderá ter área superior a 50.000m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados).

§ 2º – Cada parcela ocupada em um condomínio será caracterizada como um bem em condomínio.

§ 3º – No parcelamento para condomínios imobiliários horizontais é permitido concentrar todo o potencial construtivo em parte do terreno, observados os demais parâmetros de ocupação.

§ 4º – Aplicam-se ao parcelamento do solo para condomínios imobiliários horizontais as disposições urbanísticas para loteamentos.

§ 5º – No parcelamento para condomínios imobiliários horizontais serão transferidos para uso e domínio público área equivalente a 15% (quinze por cento) da gleba, em área fora dos limites condominiais, destinados a equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, segundo determinação do planejamento municipal.

§ 6º – No parcelamento para condomínios imobiliários horizontais serão transferidos para uso e domínio público a parcela de 5% (cinco por cento) da área líquida loteada, ou seja, descontados o sistema viário, as áreas verdes, as áreas institucionais e a área remanescente da gleba, para constituição de estoque de áreas públicas voltadas exclusivamente para investimentos em programas de habitação de interesse social, por meio do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

#### **Seção IV - Do Desmembramento**

**Art. 18** - Os desmembramentos estão sujeitos à transferência para o Município de 15% (quinze por cento) da área da gleba.

§ 1º – A transferência não se aplica a glebas com área igual ou inferior a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados).

§ 2º – É facultado substituir a transferência de área prevista no *caput* deste artigo por pagamento em espécie, calculando-se seu valor através da Planta de Valores de Terrenos (PVT), usada para cálculo do Imposto sobre Transmissão Inter-Vivos de Bens Imóveis (ITBI), valores que deverão ser destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

#### **Seção V – Do Parcelamento Localizado em Zona Rural**

**Art. 19** – Na Zona Rural, o módulo de parcelamento mínimo terá área de 2ha (dois hectares), equivalente à Fração Mínima de Parcelamento (FMP), estabelecida no Sistema Nacional de Cadastro Rural do Instituto nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

**Art. 20** – A modificação do uso de propriedade rural para fins urbanos fica condicionada à prévia anuência do INCRA e da Prefeitura Municipal, mediante apresentação de documento comprobatório da anuência municipal, obedecidas as disposições da Outorga Onerosa de Alteração de Uso, conforme dispõe o Plano Diretor.

§1º A alteração de uso do solo de gleba localizada em Zona Rural, de uso rural para uso com fins urbanos, implicará necessariamente na aprovação de lei alterando o perímetro urbano para abranger a referida gleba.

§2º Será celebrado convênio com o INCRA, de modo que as alterações de uso do solo rural para fins urbanos em Zona Rural sejam comunicadas à administração municipal, que é responsável pelas ações e medidas que assegurem o cumprimento das funções sociais da cidade, considerando o território rural e urbano de Conselheiro Lafaiete.

#### **Seção VI – Do Controle de Acesso em Loteamentos**

**Art. 21** - Considerando-se os dispositivos da Lei Federal 13.465, de 11 de julho de 2017, poderá ser solicitado o controle de acesso de um loteamento, pela respectiva Associação de Moradores, que se responsabilizará pela guarda e conservação do patrimônio público entregue ao seu uso, assim como pelas normas de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência nos espaços comuns, cotizando-se para suportar a consecução dos seus objetivos.

§ 1º - O controle de acesso se dará mediante contrato entre a Prefeitura e a Associação de Moradores, por meio de concessão de uso exclusivo de bens públicos ali localizados, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

§ 2º - Só poderá haver controle de acesso quando ~~isto~~ não acarretar prejuízo à articulação viária, ao acesso a bens públicos, à integração da cidade ou ao planejamento urbano, mediante deliberação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano CMDU).

§ 3º - A concessão de uso exclusivo será precedida da desafetação dos bens públicos municipais ali existentes, por meio de lei autorizativa da Câmara Municipal.

§ 4º - O controle de acesso e a concessão de uso exclusivo poderão ser revogados sem qualquer indenização.

§ 5º - Não poderá haver controle de acesso em um loteamento onde existam bens de propriedade estadual ou federal.

§ 6º - A qualquer tempo, o Poder Público terá acesso ao loteamento com controle de acesso.

**Art. 22** - O contrato de uso exclusivo dos bens públicos firmado entre a Prefeitura e a Associação de Moradores estabelecerá os requisitos urbanísticos e administrativos para seu uso, além dos direitos e obrigações das partes.

§ 1º - A outorga será obrigatoriamente remunerada, por tempo determinado e prorrogável, sucessivamente, a cada vencimento, por igual período, desde que cumpridos os encargos atribuídos à Associação de Moradores.

§ 2º - A outorga será obrigatoriamente modificável e revogável unilateralmente, assim que o interesse público o exigir, mediante deliberação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano CCMDU) e aviso prévio de 90 (noventa) dias endereçado à associação de moradores.

§ 3º - Quaisquer danos ocorridos durante o tempo da concessão serão ressarcidos pelos beneficiários.

§ 4º - A Prefeitura Municipal não prestará qualquer serviço de limpeza, manutenção ou conservação nos loteamentos com controle de acesso.

§ 5º - Qualquer modificação ou obra a ser executada em áreas de uso público internas ao loteamento com controle de acesso, concedidas para uso exclusivo dos moradores, será previamente anuída pela Prefeitura.

§ 6º - Com a extinção da outorga, as benfeitorias executadas integrarão o patrimônio do município, sem qualquer indenização.

### CAPÍTULO III – DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO

#### Seção I - Da Definição de Diretrizes

**Art. 23** - Antes da elaboração do anteprojeto de loteamento ou desmembramento, o empreendedor solicitará à Prefeitura, por meio da abertura de processo administrativo, a definição das diretrizes para o empreendimento, apresentando para este fim:

- I. requerimento que informe o tipo de uso a que o empreendimento pretende se destinar, assinado pelo proprietário do terreno;
- II. título de propriedade do imóvel ou certidão atualizada de matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;
- III. histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;
- IV. certidão negativa de impostos municipais;
- V. planta(s) da gleba na escala adequada que permita a perfeita visualização, identificação e compreensão do projeto, contendo:
  - a) as divisas, georreferenciadas no Datum SIRGAS 2000, em coordenadas UTM;
  - b) orientação do norte magnético e verdadeiro;
  - c) a altimetria da gleba, com curvas de nível de metro em metro;
  - d) o estudo de declividade em intervalos de 0 (zero) a 15% (quinze por cento), de 15% (quinze por cento) a 30% (trinta por cento) e acima de 30% (trinta por cento);
  - e) a localização de áreas de risco geológico, se houver;
  - f) as áreas de servidão não urbanizáveis, não edificáveis e/ou com outras restrições à ocupação;
  - g) a localização dos cursos d'água, nascentes, lagoas, áreas alagadiças, inundáveis e vegetação arbórea;
  - h) a localização dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, e a indicação do(s) acesso(s) viário(s) pretendido(s) para o empreendimento;
  - i) as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas;
  - j) os equipamentos urbanos e comunitários e construções existentes dentro da gleba e nas suas adjacências, com as respectivas distâncias da gleba;
  - k) a indicação das rodovias, dutos, linhas de transmissão, áreas livres de uso público,
  - l) as Unidades de Conservação existentes nas adjacências e no interior da gleba, se existirem.

§ 1º - No caso de loteamentos, esses deverão apresentar ainda o Formulário de Caracterização do Empreendimento (FCE), fornecido pela SUPRAM Central Metropolitana, com sede em Belo Horizonte, preenchido.

§2º - Para fins de controle ambiental dos sistemas de esgotamento sanitário e de destinação de resíduos sólidos dos parcelamentos do solo, a Companhia de Saneamento de Minas Gerais (COPASA) expedirá declaração sobre a adequação dos empreendimentos apresentados ao município com as políticas, planos ou programas de saneamento municipais, bem como sua responsabilidade pela gestão destes sistemas a partir da fase de operação dos empreendimentos, relativamente a cada empreendimento a se instalar no território municipal.

**Art. 24** - A municipalidade encaminhará a documentação do loteamento e/ou do desmembramento para apreciação prévia de sua viabilidade urbanística, sanitária, ambiental e locacional pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) e pelo Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente (CODEMA), em análise conjunta.

§ 1º - Os conselhos levarão em conta, na apreciação prévia da viabilidade urbanística, sanitária, ambiental e locacional de um loteamento ou desmembramento:

- I. as condicionantes histórico-culturais e ambientais da área e do seu entorno;
- II. os impactos do empreendimento sobre o município;
- III. o parecer do INCRA, quando for o caso;
- IV. o sistema viário municipal.

§ 2º - O parecer favorável dos conselhos referente a um loteamento ou desmembramento autoriza a Prefeitura a emitir declaração de que a localização deste empreendimento está de acordo com o Plano Diretor Municipal, para efeito da emissão das diretrizes e da instrução do processo de licenciamento ambiental.

§ 3º - Caso a deliberação dos conselhos seja desfavorável à execução de qualquer dos empreendimentos mencionados no *caput* deste artigo, o requerimento será indeferido e o processo administrativo arquivado.

§ 4º - Com a declaração de conformidade dos empreendimentos mencionados no *caput* deste artigo com o Plano Diretor Municipal e as diretrizes emitidas pelo órgão municipal competente, as propostas de loteamento e/ou de desmembramento serão encaminhadas para processo de aprovação pelo órgão municipal competente e/ou o estado, conforme o caso, instruídos com todos os documentos e informações.

**Art. 25** - O órgão municipal competente expedirá as diretrizes municipais para os referidos empreendimentos no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias.

Parágrafo único - As diretrizes, emitidas pelo órgão municipal competente estarão de acordo com o planejamento municipal urbanístico, histórico-cultural e ambiental, bem como com o resultado da deliberação dos conselhos municipais e com a presente lei.

**Art. 26** - As diretrizes municipais para os loteamentos indicarão ao empreendedor, levando em conta os parâmetros definidos nos anexos desta lei:

- I. área mínima de lotes;
- II. testada mínima de lotes;
- III. diretrizes do sistema viário principal a ser projetado, e sua articulação com o sistema viário municipal existente;
- IV. parâmetros para dimensionamento do novo sistema viário;
- V. áreas de preservação permanente, áreas não edificáveis e com restrições à ocupação;
- VI. localização aproximada das áreas destinadas aos equipamentos comunitários e dos espaços livres públicos;
- VII. prioridade para usos econômicos mistos ao longo de vias arteriais e/ou coletoras;
- VIII. obras de infraestrutura a serem executadas, de acordo com a presente lei;
- IX. obras e medidas necessárias para garantir a estabilidade dos lotes, áreas e vias;
- X. requisitos histórico-culturais e ambientais necessários, de acordo com as determinações do Plano Diretor e desta lei.

**Art. 27** - As diretrizes para o sistema viário dos loteamentos a serem fornecidas pela Prefeitura Municipal estarão em sintonia com os princípios e objetivos, as políticas e critérios gerais e específicos do Plano Diretor e desta lei, assim como com o Plano de Mobilidade Urbana, se existente, com ênfase nos seguintes aspectos:

- I. adequação aos aspectos físicos do sítio urbano;
- II. hierarquização da rede viária proposta;
- III. articulação e continuidade com a malha viária existente;
- IV. ao longo de talvegues ou cursos de água, a largura prevista da via será somada à faixa mínima necessária à obra de macrodrenagem de acordo com os estudos hidrológicos prévios, sendo que, em qualquer hipótese, a largura total mínima será de 20,00 metros, acrescida à faixa de APP, de acordo com a legislação ambiental;
- V. implantação total das vias pelo loteador.

Parágrafo único – Não será aceito o projeto de via sem saída, onde não seja projetada uma rotatória ou *cul-de-sac*, mesmo que ela termine nos limites da gleba ou de uma área pública.

**Art. 28** - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos, contados da data de sua expedição.

Parágrafo único - Se, no decorrer desse período, o projeto de loteamento ou desmembramento ainda não estiver aprovado e sobrevier legislação que necessariamente imponha alteração nas condições fixadas, as diretrizes serão modificadas.

**Art. 29** - Os desmembramentos cumprirão a etapa de definição de diretrizes municipais e não estão obrigados a apresentarem um anteprojeto.

## **Seção II – Do Anteprojeto dos Loteamentos e do Controle Ambiental**

**Art. 30** - De posse das diretrizes municipais e/ou estaduais, o empreendedor apresentará à Prefeitura o anteprojeto de loteamento, elaborado por profissional habilitado, contendo a concepção urbanística, sanitária e ambiental do empreendimento, conforme o Anexo III - Elementos Constitutivos do Anteprojeto de Loteamento da presente lei, acompanhado dos seguintes documentos e informações:

- I. cópia das informações apresentadas para solicitação das diretrizes;
- II. cópia das diretrizes municipais;
- III. certidão de registro do imóvel ou cópia autenticada da mesma;
- IV. certidão negativa de tributos municipais;
- V. certidão negativa de ônus reais sobre o imóvel, atualizada;
- VI. cópia em papel de documento de identidade do proprietário ou representante legal;
- VII. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou similar do(s) profissional(is) responsável(is), pelo anteprojeto de parcelamento;
- VIII. estudos ambientais, de acordo com as determinações desta lei, e histórico-culturais, se for o caso.

§ 1º - Caso o proprietário ou representante legal seja pessoa jurídica, deverá ser anexado ao processo o contrato social ou última alteração do mesmo.

§2º - Caso haja indício da existência de patrimônio histórico, arqueológico e espeleológico na área dos parcelamentos do solo, os órgãos responsáveis deverão se manifestar anteriormente à concessão da autorização ambiental requerida, em especial o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) e o Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico (IEPHA).

**Art. 31** - Os loteamentos classificados pela SUPRAM Central Metropolitana mediante entrega do FCE, como de baixo potencial poluidor/degradador serão encaminhados ao órgão ambiental estadual para

obtenção da Autorização Ambiental de Funcionamento (AAF), munidos da declaração do órgão municipal competente de que a localização do empreendimento está de acordo com o Plano Diretor Municipal.

**Art. 32** - Os loteamentos classificados como de médio potencial poluidor/degradador pela SUPRAM Sul de Minas, mediante entrega do FCE, serão encaminhados ao órgão ambiental estadual, munidos da declaração do órgão municipal competente de que a localização do empreendimento está de acordo com o Plano Diretor Municipal, para obtenção concomitante das Licenças Prévia e de Instalação Ambientais estaduais (LP-LI), por meio da elaboração de Relatório de Controle Ambiental/Plano de Controle Ambiental (RCA/PCA).

**Art. 33** - Caso o loteamento seja classificado como de grande potencial poluidor/degradador pela SUPRAM Central Metropolitana mediante entrega do FCE, e esteja sujeito ao licenciamento ambiental estadual, o empreendedor será encaminhado ao órgão ambiental competente, munido da declaração do órgão municipal competente de que a localização do empreendimento está de acordo com o Plano Diretor Municipal, para obtenção da Licença Ambiental Prévia estadual (LP), por meio da elaboração de Estudo de Impacto Ambiental/Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA).

**Art. 34** - A obtenção da AAF, ou da LP-LI estaduais concedidas concomitantemente e, ainda, da LP estadual, concedida separadamente, precederão a aprovação municipal do anteprojeto do loteamento, de modo a evitar que exigências do órgão ambiental estadual sejam obstadas ou inviabilizadas pela efetivação da aprovação municipal.

**Art. 35** - Concedidas as licenças estaduais, o anteprojeto do loteamento será encaminhado ao órgão municipal competente, que terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para analisar o anteprojeto do loteamento, verificar o atendimento às diretrizes municipais, assim como a viabilidade urbanística, ambiental e locacional do empreendimento.

**Art. 36** - Depois de analisado pelo órgão municipal competente, caso seja necessário, serão comunicadas ao empreendedor as alterações, correções ou complementações, necessárias para adequação do anteprojeto do parcelamento do solo à legislação pertinente.

§ 1º - O empreendedor terá o prazo de 90 (noventa) dias para executar as alterações, correções ou complementações solicitadas pelo órgão municipal competente e reapresentar o anteprojeto, sob pena de caducidade do requerimento.

§ 2º - O anteprojeto de loteamento será reapresentado ao órgão municipal competente apenas duas vezes.

§ 3º - Caso o anteprojeto do loteamento, após a segunda reapresentação, ainda não tenha atendido plenamente às solicitações do órgão municipal competente mencionadas no *caput* deste artigo, o requerimento de aprovação será indeferido e o processo arquivado.

§ 4º - A exigência de complementação de informações, documentos ou estudos interrompe a contagem do prazo de aprovação, durante o período utilizado pelo empreendedor para atender às solicitações.

§ 5º - A contagem do prazo de aprovação é retomada do início, após o atendimento das solicitações mencionadas no *caput* do presente artigo, pelo empreendedor.

**Art. 37** - A articulação do sistema viário do empreendimento com rodovia estadual ou federal, proposta pelo empreendedor, será submetida à aprovação do órgão competente.

**Art. 38** - Depois de terminada a análise do órgão municipal competente, o anteprojeto será encaminhado com parecer técnico para a apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) e do Conselho Municipal de Defesa de Meio Ambiente.

**Art. 39** - Aceita a concepção e comprovada a viabilidade urbanística, sanitária, ambiental e locacional do empreendimento, o empreendedor terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para elaborar o projeto urbanístico executivo do loteamento e projetos complementares, com as alterações, correções ou complementações solicitadas pelo órgão municipal competente, sob pena de caducidade do requerimento.

### **Seção III - Do Projeto Executivo dos Loteamentos e Desmembramentos**

**Art. 40** - No caso dos desmembramentos, como não é obrigatória a execução de um anteprojeto, o empreendedor, de posse das diretrizes municipais, elaborará o projeto executivo, assim como os projetos de obras complementares, eventualmente necessárias, conforme o Anexo IV - Elementos Constitutivos do Projeto Executivo de Loteamento e Desmembramento da presente lei.

**Art. 41** – No caso dos loteamentos, os elementos do projeto final abrangerão todos os elementos necessários à sua implantação e à integração urbana sanitária, urbanística e ambiental, quais sejam:

- I. projeto urbanístico, no caso de loteamentos;
- II. projeto geométrico;
- III. projeto de terraplanagem;
- IV. projeto de pavimentação;
- V. projeto do sistema de drenagem pluvial;
- VI. projeto de iluminação pública;
- VII. projeto do sistema de abastecimento de energia elétrica aos lotes;
- VIII. projeto do sistema de abastecimento de água potável para os lotes;
- IX. projeto do sistema de coleta e tratamento de esgotos sanitários;
- X. projeto de integração do novo loteamento ao sistema municipal de coleta e tratamento de resíduos sólidos;
- XI. projeto de arborização pública;
- XII. projeto paisagístico dos espaços livres de uso público.

**Art. 42** - O projeto final do loteamento, o projeto executivo do desmembramento e projetos complementares, devidamente assinados pelo(s) proprietário(s) e elaborados conforme o Anexo IV da presente lei, serão entregues à Prefeitura no formato padrão, em 04 (quatro) vias, sendo 03 (três) vias plotadas e 01 (uma) via gravada em mídia digital, no formato indicado pela Prefeitura Municipal, acompanhado de:

- I. cópia do título de propriedade do imóvel em que conste a correspondência entre a área real e a mencionada nos documentos;
- II. certidão negativa dos tributos municipais relativos ao imóvel objeto de parcelamento e/ou ocupação.

Parágrafo Único - Todos os projetos serão assinados pelo proprietário e pelo(s) profissional(is) responsável(is) por sua execução, com a cópia de inscrição no respectivo Conselho Profissional, e acompanhados pela respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou similar quitada.

**Art. 43** - Caso o loteamento tenha sido classificado como de grande potencial poluidor/degradador, o empreendedor será encaminhado ao órgão estadual competente para obtenção da Licença de Instalação



ambiental estadual (LI), munido do projeto final do loteamento, pela comprovação de atendimento das condicionantes estipuladas no processo de licenciamento.

**Art. 44** - O procedimento de aprovação do projeto final do loteamento, do desmembramento e projetos complementares será executado pelo órgão municipal competente.

**Art. 45** - Após ter recebido toda a documentação relativa ao projeto executivo do loteamento, do desmembramento e seus projetos complementares, o órgão municipal competente contará com o prazo máximo de 90 (noventa) dias para análise, antes da emissão de parecer técnico favorável ou desfavorável.

§ 1º - Depois de analisado pelo órgão municipal competente, serão comunicadas ao empreendedor as alterações, correções ou complementações, se necessárias para adequação do projeto executivo do loteamento, do desmembramento e seus projetos complementares à legislação pertinente.

§ 2º - O empreendedor terá o prazo de 120 (cento e vinte) dias para executar as alterações, correções ou complementações solicitadas pelo órgão municipal competente e reapresentar o projeto executivo do loteamento, do desmembramento e seus projetos complementares, sob pena de caducidade do requerimento.

§ 3º - O projeto executivo do loteamento ou do desmembramento e seus projetos complementares serão reapresentados à municipalidade apenas duas vezes.

§ 4º - Caso o projeto executivo do loteamento, do desmembramento e seus projetos complementares, após a segunda reapresentação ainda não tenham atendido plenamente às solicitações da municipalidade mencionadas no *caput* deste artigo, o requerimento de aprovação será indeferido e o processo arquivado.

§ 5º - A exigência de complementação de informações, documentos ou estudos interrompe a contagem do prazo de aprovação, durante o período utilizado pelo empreendedor para atender às solicitações.

§ 6º - A contagem do prazo de aprovação é retomada do início, após o atendimento das solicitações mencionadas no *caput* do presente artigo, pelo empreendedor.

**Art. 46** - Obtido o parecer favorável do órgão municipal responsável pela análise dos projetos, o projeto executivo do loteamento ou do desmembramento e seus projetos complementares, serão apreciados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) e pelo Conselho Municipal de Defesa de Meio Ambiente e, caso sejam aceitos pelos conselhos, seu processo de aprovação será finalizado.

**Art. 47** – Em relação aos loteamentos, caso seja detectada qualquer discrepância entre o anteprojeto aprovado e o projeto executivo, este último será indeferido de ofício, sendo o processo administrativo arquivado.

## **CAPÍTULO IV - DA EXECUÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS**

### **Seção I - Do Registro Dos Empreendimentos**

**Art. 48** – Aprovado o projeto executivo do parcelamento, seja loteamento ou desmembramento, e seus projetos complementares, serão fornecidas ao empreendedor duas cópias do decreto de aprovação e duas vias das peças do projeto, uma das quais será encaminhada ao Cartório de Registros de Imóveis.

**Art. 49** – No prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data do ato de aprovação do parcelamento, o empreendedor o protocolará no Cartório de Registros de Imóveis da Comarca, sob pena de caducidade da aprovação, apresentando os seguintes documentos:

- I. uma via do ato de aprovação municipal e uma cópia completa dos projetos aprovados, inclusive memorial descritivo e cronograma de obras e serviços;
- II. a Licença de Instalação do Conselho de Política Ambiental estadual (COPAM), quando for o caso;
- III. o instrumento de garantia de execução das obras e dos serviços de responsabilidade do empreendedor, aceito pelo órgão municipal competente, nos termos definidos nesta Lei.

§ 1º - O prazo previsto no *caput* deste artigo será contado a partir da obtenção da licença que for expedida mais tardiamente.

§ 2º - No registro do loteamento e do desmembramento serão abertas as matrículas correspondentes a cada um dos lotes, com sua descrição completa.

§ 3º - As áreas destinadas ao sistema de circulação, equipamentos públicos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público passam ao domínio público no ato do registro do parcelamento.

§ 4º - Se o empreendimento estiver situado em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro do empreendimento será requerido simultaneamente em todas elas.

§ 5º - Enquanto não forem efetuados os registros em todas as circunscrições, o empreendimento é considerado como não registrado para os efeitos desta lei.

**Art. 50** – A execução das obras de urbanização será garantida pelo depósito, confiado ao município, do valor a elas correspondente, em forma de fiança bancária, espécie ou hipoteca de lotes, cujo valor será avaliado, segundo técnica pericial, a partir do preço de lotes na mesma região, no momento da aprovação do empreendimento.

§ 1º - A efetivação da garantia, prevista no *caput* deste artigo, precederá o registro do empreendimento, no Cartório de Registros de Imóveis, bem como o início das respectivas obras de urbanização.

§ 2º - Na hipótese de a garantia das obras ser realizada por hipoteca de lotes, estes serão eleitos entre os primeiros a estarem disponíveis e o valor dos mesmos será obtido por técnica de avaliação adequada, a partir do preço de mercado de lotes da mesma região no momento da aprovação do empreendimento, sendo o trabalho conduzido, preferencialmente, por técnicos do quadro efetivo da municipalidade.

§ 3º - Se o instrumento de garantia for a hipoteca de lotes, esta será registrada na matrícula dos referidos lotes.

**Art. 51** – A modificação de empreendimento corresponde à aprovação de um novo empreendimento, nos termos estabelecidos por esta lei.

§ 1º - A modificação de empreendimento já aprovado e registrado, que implique em alteração de áreas públicas, depende de lei autorizativa da Câmara Municipal.

§ 2º - Não será permitida a modificação de empreendimento que resulte em desconformidade com os parâmetros urbanísticos determinados pela legislação municipal.

## Seção II – Do Alvará de Urbanização

**Art. 52** – As obras de execução de um empreendimento só serão iniciadas após a emissão do Alvará de Urbanização pela Prefeitura.

§ 1º - O empreendedor comunicará o início das obras à municipalidade.

§ 2º - A execução das obras de instalação de um empreendimento será fiscalizada pelo órgão municipal competente, visando a garantir o fiel atendimento dos projetos aprovados.

## Seção III - Das Obras de Urbanização

**Art. 53** – Nos loteamentos é obrigatória a execução, pelo empreendedor e às suas expensas, das seguintes obras de urbanização, de acordo com os projetos aprovados pela Prefeitura, dentro do prazo máximo de 2 (dois) anos, respeitada a prioridade abaixo:

- I. construção das redes ou sistemas de abastecimento de água, de fornecimento de energia elétrica, de iluminação pública e de coleta e tratamento dos esgotos sanitários, de acordo com os projetos, elaborados conforme as leis, normas e padrões técnicos pertinentes, estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e pela Companhia de Saneamento de Minas Gerais (COPASA) demarcação de todos os lotes, logradouros, áreas públicas e comunitárias e limites das áreas de preservação permanente, com marcos de concreto armado que estarão, pelo menos, 0,30m (trinta centímetros) enterrados e 0,30m (trinta centímetros) acima do solo;
- II. abertura das vias de circulação interna, bem como dos espaços destinados à passagem de uso comum dos condôminos, e a articulação com a rede viária existente, incluindo as obras de terraplenagem visando a perfeita definição do greide conforme projeto aprovado;
- III. implantação de meio fio;
- IV. o sistema de coleta e manejo de águas pluviais, de acordo com o projeto e com as normas e padrões técnicos pertinentes, estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e pela Prefeitura Municipal;
- V. a pavimentação de todo o sistema viário, bem como dos espaços destinados a passagem de uso comum dos condôminos reservados a veículos motorizados, desde as etapas de reforço de subleito, sub-base, base e capeamento que serão do tipo asfáltico, poliédrico ou intertravado;
- VI. a arborização das vias e tratamento paisagístico dos espaços livres de uso público, observadas as exigências da legislação pertinente;
- VII. execução das condicionantes previstas no licenciamento ambiental estadual, quando for o caso.

§ 1º - Os arruamentos, aprovados na vigência desta lei, serão iniciados no prazo máximo de 6 (seis) meses, a contar da aprovação dos respectivos projetos de loteamento e concluídos dentro do período de 2 (dois) anos.

§ 2º - A municipalidade poderá exigir do empreendedor a execução de outras obras que sejam consideradas necessárias à segurança do empreendimento, tais como a recuperação de áreas degradadas ou obras de contenção, devidamente comprovadas por laudo técnico específico.

§ 3º - Após a conclusão das obras, o empreendedor deverá promover a recomposição da cobertura vegetal nos lotes e áreas de domínio público, de forma a corrigir a exposição de solos e prevenir a erosão laminar e a formação de sulcos erosivos, evitando o carreamento de material e o assoreamento dos córregos e danos eventuais aos equipamentos urbanos de drenagem pluvial.

**Art. 54** – No desmembramento é obrigatória a execução, pelo empreendedor e às suas expensas, da demarcação dos lotes e das áreas de preservação permanente, se houver, com marcos de concreto armado que estarão, pelo menos, 0,30m (trinta centímetros) enterrados e 0,30m (trinta centímetros) acima do solo, bem como as eventuais obras complementares julgadas necessárias para estabilidade dos lotes.

**Art. 55** – A não execução do(s) projeto(s) aprovado(s) no prazo constante do cronograma de execução implicará a caducidade da aprovação.

**Art. 56** – A responsabilidade do empreendedor pela segurança e solidez das obras de urbanização persistirá pelo prazo definido no Código Civil Brasileiro e no Código de Defesa do Consumidor.

§ 1º - A fiscalização e o acompanhamento da execução das obras pela Prefeitura são exercidos no interesse público, não excluindo nem reduzindo a responsabilidade do empreendedor, perante qualquer pessoa por qualquer irregularidade.

§ 2º - Correrão por conta exclusiva do loteador todas as despesas decorrentes da implantação do empreendimento, bem como o emplacamento toponímico da via pública, padronizado por meio de ato normativo municipal.

#### **Seção IV – Da Entrega das Obras**

**Art. 57** – Assim que as obras estiverem finalizadas, o empreendedor preparará o *as built* dos projetos e notificará a Prefeitura, por meio de requerimento ao órgão municipal competente, para execução de vistoria final visando à emissão do Termo Final de Recebimento das Obras (TRO).

§ 1º - A vistoria será executada dentro de até 30 (trinta) dias, a contar da data do protocolo do requerimento para sua realização.

§ 2º - A comunicação, pelo órgão municipal competente, da existência de vícios ou de irregularidades a serem sanados ou corrigidos pelo empreendedor interrompe a contagem do prazo estabelecido no § 1º deste artigo.

§ 3º - O prazo a que se refere o § 1º deste artigo volta a ser contado, do início, a partir do momento em que, em face do atendimento das exigências devidas, for solicitada nova vistoria para emissão de Termo Final de Recebimento das Obras (TRO).

**Art. 58** – A emissão do Termo Final de Recebimento das Obras (TRO) será efetivada após a realização da última vistoria em que não se verifique a existência de vícios ou de irregularidades a serem sanados ou corrigidos e seja comprovado o atendimento de todas as exigências feitas pelos órgãos municipal e estadual, se for o caso, ao empreendedor.

§ 1º – Após a emissão do Termo Final de Recebimento das Obras (TRO), o empreendimento inicialmente localizado em Zona de Expansão Urbana (ZEU) será reclassificado conforme disposições desta lei e do Plano Diretor.

§ 2º - Nos casos de aprovação e licenciamento estadual, o interessado será encaminhado, juntamente com o *as built* dos projetos e com o Termo Final de Recebimento das Obras (TRO), bem como com a comprovação do atendimento das condicionantes da LP e LI estadual, para obtenção da Licença de Operação (LO) estadual, o que permite o início do funcionamento do empreendimento.

§ 3º - Os prazos para concessão da Licença de Operação estadual (LO) serão os determinados pela legislação estadual específica.

§ 4º - Nos casos de aprovação e licenciamento municipal, o Termo Final de Recebimento das Obras (TRO) será encaminhado ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) e ao Conselho Municipal de Defesa de Meio Ambiente, para emissão da Licença de Operação (LO) municipal.

**Art. 59** – Obtido o Termo Final de Recebimento das Obras (TRO), serão restituídos 70% (setenta por cento) do valor da garantia conforme estabelecida nesta lei.

Parágrafo Único - O restante da garantia será restituída 01 (um) ano após a emissão do Termo Final de Recebimento das Obras (TRO).

**Art. 60** – O adquirente de lote ou fração ideal só poderá aprovar projeto de construção na autoridade municipal competente e receber o Habite-se após a emissão do Termo Final de Recebimento das Obras (TRO) do empreendimento pelo órgão municipal competente.

Parágrafo Único - A Prefeitura não concederá Habite-se para construções em empreendimentos que tenham infringido quaisquer dispositivos desta lei.

**Art. 61** – A Prefeitura não assumirá responsabilidade alguma pelas diferenças acaso verificadas nas áreas dos lotes ou dos quarteirões, em relação às áreas indicadas nas plantas aprovadas.

#### **Seção V – Da Manutenção do Parcelamento**

**Art. 62** – Cabe ao empreendedor a manutenção das áreas destinadas a uso público e da infraestrutura básica e complementar até a expedição, pela municipalidade, do Termo Final de Recebimento das Obras (TRO).

#### **CAPITULO V – DA COMPENSAÇÃO POR IMPACTOS**

**Art. 63** – Considerando que a instalação de parcelamentos provoca impactos sobre a dinâmica urbana, preço da terra, sistema viário, de transportes e trânsito municipais, geração de efluentes sanitários e de resíduos sólidos, além das necessárias medidas mitigadoras e compensatórias a serem oferecidas à cidade e sua população, será necessariamente incluída no seu processo de aprovação uma compensação financeira (Cf) oferecida na forma de execução de alguma(s) das seguintes obras, ou seu equivalente em espécie:

- I. obras de implementação de programas de regularização fundiária sustentável;
- II. obras de urbanização nas ZEIS ocupadas;
- III. obras de implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- IV. criação e implantação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- V. obras e ações de programas de recuperação de matas ciliares;
- VI. obras e ações de melhoria ambiental aprovadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) e pelo Conselho Municipal de Defesa de Meio Ambiente

§1º - A compensação a que se refere o caput do presente artigo será devida por todo empreendimento imobiliário, seja loteamento ou desmembramento em gleba cuja área total seja igual ou superior a 20ha (vinte hectares) e seu valor será equivalente ao dobro do valor do ITBI devido por todos os lotes e/ou frações ideais produzidos pelo empreendimento;

§2º - A área total a que se refere o §1º deste artigo é a dimensão total da gleba de origem do parcelamento do solo, cujo tamanho será comprovado pelo histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, conforme inciso II do artigo 18 da Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§3º - O cálculo da Cf será executado pela Secretaria Municipal de Obras que prestará contas ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), sendo que os valores serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§4º - A compensação financeira (Cf) a que se refere o *caput* deste artigo será definida e terá seu cronograma de execução estabelecido antes da concessão do Termo Final de Recebimento das Obras (TRO).

## **TÍTULO II - DA REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA**

### **CAPÍTULO I – DAS IRREGULARIDADES**

**Art. 64** – São irregulares os empreendimentos:

- I. não aprovados;
- II. aprovados e não registrados no prazo legal;
- III. registrados e não executados no prazo legal;
- IV. registrados e não executados de acordo com o(s) projeto(s) aprovado(s).

§ 1º - A comprovação de irregularidade exige, no mínimo, três elementos probatórios dos quatro citados no inciso anterior.

§ 2º - Serão admitidos como meios de provas o cadastro multifinalitário municipal, o banco de dados de concessionárias públicas, fotos de satélite, o banco de dados do cartório registral, o banco de dados da previdência social, o banco de dados do Ministério do Trabalho e Emprego (MTE), o banco de dados da Junta Comercial e similares.

**Art. 65** – O empreendedor responsável por parcelamento irregular é obrigado a regularizá-lo.

**Art. 66** – Além do empreendedor responsável pela implantação do empreendimento irregular, a regularização pode ser promovida:

- I. pela Prefeitura Municipal, nos termos da política municipal de habitação e do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (PLHIS), se houver;
- II. por seus beneficiários, individual ou coletivamente;
- III. por cooperativas habitacionais, associações de moradores ou a outras associações civis, regularmente constituídas.

§ 1º - Em caso de interesse social, a Prefeitura Municipal prestará assistência técnica à regularização de parcelamento localizado em ZEIS, promovida por Associação de Moradores.

§ 2º - São critérios de prioridade para prestação do auxílio mencionado no parágrafo anterior:

- I. a prevenção de riscos;
- II. a eliminação ou redução de prejuízos ao meio ambiente e ao desenvolvimento urbano;
- III. a facilidade e/ou simplicidade de procedimentos para regularizar.

§ 3º - A regularização jurídica da situação dominial de área ocupada irregularmente ocorrerá posteriormente à elaboração ou à implantação do projeto de regularização urbanística e ambiental.

**Art. 67** – A regularização urbanística de empreendimento obedecerá aos padrões de desenvolvimento municipal, aos critérios e aos procedimentos definidos para a elaboração e a execução dos planos de regularização fundiária sustentável, seja urbanística, ambiental e/ou de domínio, em parcelamentos do solo, condomínios horizontais, urbanizações específicas e assentamentos informais, na Zona Urbana existente à data de publicação desta lei, conforme Cadastro Imobiliário Municipal.

**Art. 68** – A regularização sustentável, qual seja, urbanística e ambiental de empreendimento, atenderá a todos os requisitos urbanísticos e ambientais expressos na presente lei, no que for pertinente à especificidade do empreendimento.

§ 1º - Nos casos de assentamentos irregulares de população de baixa renda localizados em ZEIS, serão admitidos parâmetros urbanísticos inferiores aos estabelecidos, a serem determinados em lei específica para cada caso.

§ 2º - Nos parcelamentos irregulares executados até a publicação desta lei, é facultado substituir até 1/3 (um terço) do percentual de área destinada ao domínio público por pagamento em espécie, calculando-se este valor através da Planta de Valores de Terrenos (PVT), usada para cálculo do Imposto sobre Transmissão Inter-Vivos de Bens Imóveis (ITBI).

§ 3º – Os parcelamentos do solo instalados irregularmente em áreas rurais serão submetidos a processo de regularização perante a legislação pertinente, com submissão aos Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) e Conselho Municipal de Defesa de Meio Ambiente.

## **CAPÍTULO II – DA REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA**

**Art. 69** – A regularização urbanística de parcelamentos do solo, urbanizações específicas e Núcleos Urbanos Informais situados em ZEIS constará, no mínimo, das seguintes etapas:

- I. comprovação da sua condição de aplicabilidade desta Lei;
- II. execução do levantamento planialtimétrico da área de intervenção;
- III. execução do cadastro da situação fundiária atual;
- IV. execução de cadastro socioeconômico dos moradores beneficiários;
- V. execução do levantamento das características e condições urbanísticas e ambientais do empreendimento;
- VI. execução da planta cadastral, a partir do levantamento feito *in loco*, identificando as irregularidades urbanísticas e ambientais;
- VII. execução da planta urbanística do parcelamento do solo, a partir da planta cadastral, assim como dos projetos executivos complementares cabíveis com seus respectivos memoriais, corrigindo as irregularidades e adequando o empreendimento às normas vigentes ou às normas específicas, aprovadas em lei específica para cada caso;
- VIII. aprovação da planta urbanística do parcelamento do solo e dos projetos executivos complementares;
- IX. confecção de orçamentos e cronograma físico-financeiro;
- X. execução do registro da planta urbanística do parcelamento do solo no Cartório de Registro de Imóveis, juntamente com o cronograma de execução de obras e memorial descritivo;
- XI. execução ou complementação das obras, se necessário;

- XII. titulação dos beneficiários com lançamento no cadastro imobiliário municipal e no Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 70** – A regularização fundiária não obsta a aplicação das devidas sanções penais que se imponham na forma da lei, bem como a responsabilização na esfera civil.

### **CAPÍTULO III – DAS ETAPAS E PROCEDIMENTOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL EM ZEIS**

**Art. 71** – A regularização urbanística sustentável de parcelamentos do solo, urbanizações específicas e Núcleos Urbanos Informais situados em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) constará, no mínimo, das seguintes etapas:

- I. comprovação da sua condição de aplicabilidade desta Lei;
- II. execução do levantamento planialtimétrico da área de intervenção;
- III. execução do cadastro da situação fundiária atual;
- IV. execução de cadastro socioeconômico dos moradores beneficiários;
- V. execução do levantamento das características e condições urbanísticas e ambientais do empreendimento;
- VI. execução da planta cadastral, a partir do levantamento feito in loco, identificando as irregularidades urbanísticas e ambientais;
- VII. execução da planta urbanística do parcelamento do solo a partir da planta cadastral, assim como dos projetos executivos complementares cabíveis com seus respectivos memoriais, corrigindo as irregularidades e adequando o empreendimento às normas vigentes ou às normas específicas, aprovadas em lei específica para cada caso;
- VIII. aprovação da planta urbanística do parcelamento do solo e dos projetos executivos complementares;
- IX. confecção de orçamentos e cronograma físico-financeiro;
- X. execução do registro da planta urbanística do parcelamento do solo, no Cartório de Registro de Imóveis, juntamente com o cronograma de execução de obras e memorial descritivo;
- XI. execução ou complementação das obras, se necessário;
- XII. titulação dos beneficiários com lançamento no cadastro imobiliário municipal e no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único – O Poder Público Municipal poderá, conforme estabelecido no Plano Diretor, com a anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), estabelecer parâmetros específicos a serem adotados na regularização fundiária de assentamentos já consolidados.

**Art. 72** – Os programas, projetos e ações de regularização fundiária sustentável de assentamentos precários e ocupações irregulares isoladas serão abordados na forma de planejamento integrado, considerando de forma simultânea todos os aspectos de ordenamento territorial, socioeconômicos e culturais, infraestruturais, de eliminação e redução de riscos.

1º – A primeira etapa da regularização fundiária sustentável deve ser precedida pela identificação dos imóveis pelo órgão municipal responsável pela política de assistência social e pelo órgão municipal responsável pela política habitacional, no contexto de um Trabalho Técnico Social prévio para garantir a transparência do processo e abrangerá a realização de um diagnóstico que contemple e avalie:

- I. os aspectos urbanísticos:
  - a) caracterização do entorno;



- b) traçado/tecido urbano do assentamento;
- c) equipamentos urbanos existentes:
  - 1. sistema viário e articulações;
  - 2. abastecimento de água e de energia elétrica, coleta de esgotos e lixo e rede de drenagem pluvial e de telefonia pública e celular;
  - 3. transportes públicos;
  - 4. equipamentos de saúde, educação, cultura, esportes, lazer;
- d) sistema de espaços livres privados e públicos;
- II. aspectos ambientais;
- III. aspectos geológicos-geotécnicos, condições topográficas, áreas de risco;
- IV. aspectos jurídicos-legais:
  - a) legislação vigente;
  - b) pesquisa cartorial;
  - c) situação fundiária;
  - d) cadastro dos imóveis;
  - e) cadastro socioeconômico dos moradores.

§ 2º – A segunda etapa da regularização fundiária sustentável abrange a preparação de um plano de atuação que identifique quais as intervenções que serão necessárias, considerando:

- I. análise das irregularidades urbanísticas;
- II. análise das irregularidades fundiárias constatadas;
- III. definição dos instrumentos a serem adotados;
- IV. definição dos projetos urbanísticos e infraestruturais necessários;
- V. definição dos instrumentos para a solução da irregularidade fundiária;
- VI. definição do escopo do Trabalho Técnico Social que acompanhará todo o processo;
- VII. definição das remoções, se necessárias;
- VIII. elaboração de projeto de lei autorizando a desafetação das áreas públicas, se necessário.

§ 3º – A terceira etapa da regularização fundiária sustentável é constituída pela elaboração dos projetos necessários à regularização, que podem compreender:

- I. demarcação urbanística;
- II. projetos urbanísticos e infraestruturais necessários, bem como o memorial descritivo de lotes e lei com parâmetros especiais, quando for o caso;
- III. planos de remoção quando necessário;
- IV. busca de recursos visando a execução da regularização fundiária sustentável em questão.

§ 4º – Obtidos os recursos, serão executadas as obras e ações previstas, bem como o registro do assentamento ou ocupação regularizado no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 5º – Finalizada a regularização urbanística sustentável, serão executadas as ações administrativas e jurídicas pertinentes para regularização da posse ou do domínio com o objetivo de titular cada posseiro ou proprietário.

§ 6º – Os títulos de posse ou de domínio serão registrados no Cartório de Registro de Imóveis Municipal.

§ 7º – A regularização fundiária sustentável deverá ser monitorada pelo órgão municipal responsável pela política municipal de habitação social e pelo conselho municipal correspondente, se houver, com a participação da comunidade envolvida no processo de regularização fundiária, a qual deverá ocorrer em todas as etapas do processo.

**Art. 73** – Será priorizada a solução das irregularidades no próprio local onde as populações estejam assentadas.

**Art. 74** – Todas as ações de regularização fundiária devem levar ao registro os instrumentos contratuais, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, fazendo uso do dispositivo da Lei Federal nº 10.931/2004 que garante a gratuidade do primeiro registro da regularização promovida pelo Poder Público.

**Art. 75** – A regularização fundiária não obsta a aplicação das devidas sanções penais que se imponham na forma da lei, bem como a responsabilização na esfera civil.

**Art. 76** – A Prefeitura Municipal promoverá ação conjunta com Ministério Público, Cartório de Registro de Imóveis, Procuradoria Jurídica Municipal, Cadastro Municipal, secretarias municipais envolvidas e articulará os diversos agentes envolvidos no processo de urbanização e regularização dos assentamentos precários, visando a equacionar e agilizar os processos de regularização fundiária sustentável executados de acordo com a política habitacional municipal.

### TÍTULO III – DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

**Art. 77** – A Unidade Fiscal do Município de Conselheiro Lafaiete (UFM) é utilizada como referência para o cálculo das multas decorrentes das infrações, sendo seu valor aquele vigente na data em que a multa for aplicada.

**Art. 78** – As multas não pagas dentro do prazo legal serão inscritas em dívida ativa, sendo que os infratores que estiverem em débito de multa não receberão quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a Prefeitura Municipal, nem estarão aptos a participar de licitações, celebrar contratos de qualquer natureza, ou transacionar, a qualquer título, com a administração municipal.

§1º – Os débitos decorrentes de multas não pagas no prazo previsto terão os seus valores atualizados com base na variação da UFM.

§2º – Quando o infrator incorrer simultaneamente em mais de uma penalidade constante de diferentes disposições legais, aplicar-se-á a pena maior, acrescida de  $\frac{2}{3}$  (dois terços) de seu valor.

**Art. 79** - Os prazos previstos nesta lei contar-se-ão por dias corridos, não sendo computados o dia inicial e prorrogando-se para o primeiro dia útil o vencimento de prazo que incidir em sábado, domingo ou feriado.

**Art. 80** – A execução de parcelamento do solo sem aprovação do Executivo enseja a notificação de seu empreendedor para paralisar imediatamente as vendas e as obras, ficando o empreendedor obrigado a dar início ao processo de regularização do empreendimento nos próximos 15 (quinze) dias úteis após ser notificado.

§ 1º – Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações previstas no *caput* do presente artigo, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

- I. pagamento de multa, no valor equivalente a 0,5 (zero vírgula cinco) UFM por metro quadrado do parcelamento do solo irregular;
- II. embargo da obra, caso a mesma continue após a aplicação da multa, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras;

III. multa diária no valor equivalente a 10 (dez) UFM, em caso de descumprimento do embargo.

§ 2º – Caso o parcelamento do solo esteja concluído e não seja cumprida a obrigação prevista no *caput* deste artigo, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

- I. pagamento de multa no valor equivalente a 1 (uma) UFM por metro quadrado do parcelamento irregular;
- II. interdição do local;
- III. multa diária no valor equivalente a 20 (vinte) UFM, em caso de descumprimento da interdição.

§ 3º – A falta de registro do parcelamento do solo enseja a notificação do empreendedor para que dê entrada ao processo junto ao Cartório de Registro de Imóveis nos 10 (dez) dias úteis subsequentes à notificação.

§ 4º – Em caso de descumprimento da obrigação prevista no *caput* deste artigo, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

- I. pagamento de multa, no valor equivalente a 0,5 (zero vírgula cinco) UFM por metro quadrado do parcelamento do solo irregular;
- II. embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária equivalente a 10 (dez) UFM.

§ 5º – A não conclusão da urbanização de parcelamento do solo no prazo de validade fixado para o Alvará de Urbanização sujeita o empreendedor do parcelamento ao pagamento de multa no valor equivalente a 50 (cinquenta) UFM por mês, ou fração, de atraso.

**Art. 81** – Pelo descumprimento de outros preceitos desta Lei não especificados anteriormente, o infrator será punido com multa no valor equivalente a 20 (vinte) UFM.

**Art. 82** – Responderá solidariamente pela infração o proprietário do terreno ou possuidor a qualquer título, o responsável pelo empreendimento e quem, por si ou preposto, por qualquer modo, cometer, concorrer para sua prática ou dela se beneficiar.

#### TÍTULO IV – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 83** – Os processos protocolados em data anterior à da publicação desta lei e que não se enquadrem nas disposições ora estabelecidas poderão ser analisados e decididos de acordo com a legislação vigente até aquela data.

Parágrafo único – O prazo admitido para início de obra abrangida pelo disposto neste artigo é de 6 (seis) meses, a contar da data de expedição do respectivo alvará, podendo ser prorrogado por mais 6 (seis) meses no máximo.

**Art. 84** – As atividades não licenciadas até a data de publicação desta lei deverão, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, efetuar seu cadastramento na Prefeitura Municipal, para efeito de licenciamento.

Parágrafo único – As atividades impossibilitadas de obter licença de funcionamento por se caracterizarem por usos não conformes em virtude da localização terão um prazo concedido pela Prefeitura Municipal para efetivarem sua transferência para locais adequados.

**Art. 85** – O Executivo expedirá os decretos, portarias, e demais atos administrativos próprios que se fizerem necessários à fiel observância das disposições desta lei.

**Art. 86** - As normas estabelecidas pela presente lei não isentam do atendimento a legislações complementares e a aplicação das sanções previstas ocorre sem prejuízo da obrigação de reparar e indenizar os danos causados à ordem urbanística, ao meio ambiente, aos consumidores, ao patrimônio natural ou cultural, e a terceiros.

**Art.87** – São partes integrantes desta lei os seguintes anexos:

- I. Anexo I – Tabela de Áreas e Testadas Mínimas de Lotes por Zona;
- II. Anexo II – Parâmetros Básicos para Novas Vias;
- III. Anexo III – Elementos Constitutivos do Anteprojeto de Loteamento;
- IV. Anexo IV – Elementos Constitutivos do Projeto Executivo de Loteamento e Desmembramento;
- V. Anexo V – Glossário;
- VI. Anexo VI – Legislação de Referência para o Parcelamento do Solo, Condomínios Imobiliários e Regularização Fundiária.

**Art.88** - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Conselheiro Lafaiete, de de

---

**Prefeito Municipal**

**ANEXO I - TABELA DE ÁREAS E TESTADAS MÍNIMAS DE LOTES POR ZONA (¹)**

<b>ZONAS</b>	<b>ÁREA MÍNIMA (m²)</b>	<b>TESTADA MÍNIMA (m)</b>
<b>Zona Central (ZCE)</b>	300	10
<b>AIC 1</b>	300	10
<b>Centralidade Regional (CentR)</b>	300	10
<b>Zona de Ocupação Moderada (ZOM 1)</b>	300	10
<b>Zona de Ocupação Moderada (ZOM 2)</b>	300	10
<b>Zona de Ocupação Moderada (ZOM 3)</b>	300	10
<b>Zona de Ocupação Preferencial (ZOP)</b>	300	10
<b>Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2)(¹)</b>	200	10
<b>Zona de Diversificação Econômica (ZDE)</b>	360	12
<b>Zona de Empreendimentos de Porte (ZEP)</b>	2.000	25
<b>Zona de Expansão Urbana (ZEU)</b>	300	10
<b>Zona Urbana Especial (ZUE)</b>	250	10
<b>Zona de Conexão Ambiental (ConexAmb)</b>	Definição de parâmetros a partir de projetos especiais visando a preservação ambiental e a implantação de espaços públicos	
<b>Zona de Proteção Ambiental (ZPA)</b>	Não passível de ocupação, destinada à preservação ambiental e a implantação de espaços públicos	

(¹) Dimensões mínimas para novos empreendimentos e/ou desmembramentos, sendo que situações existentes (ZEIS 1) deverão ser objeto de programas e projetos de regularização caso a caso, com leis específicas aprovando parâmetros especiais, conforme estabelecido no Plano Diretor.

**ANEXO II – PARÂMETROS BÁSICOS PARA NOVAS VIAS**

<b>CARACTERÍSTICAS</b>	<b>REFERÊNCIA</b>	<b>VIA ARTERIAL</b>	<b>VIA COLETORA</b>	<b>VIA LOCAL</b>	<b>VIA DE PEDESTRE</b>	<b>CICLOVIA</b>
<b>Velocidade diretriz (km/h)</b>	(máximo)	60	50	40	-	-
<b>Velocidade operacional (km/h)</b>	(máximo)	54	36	36	-	-
<b>Distância de visibilidade e parada (m)</b>	(mínimo)	70	40	40	-	-
<b>Rampa (%)</b>	(máximo)	8	10	20	15	10
<b>Rampa tolerável (%) (*)</b>	(máximo)	10	12	25	-	15
<b>Comprimento crítico de rampa (m)</b>	(máximo)	200	200	200	-	-
<b>Faixa de rolamento (m)</b>	(mínimo)	3,5	3,5	3,5	-	1,5
<b>Canteiro central (m)</b>	(mínimo)	1	-	-	-	-
<b>Passeio (m)</b>	(mínimo)	3	2,5	2,0	-	-
<b>Faixa de estacionamento (m)</b>	(mínimo)	-	2,5	2,5	-	-
<b>Número de faixa de rolamento (n)</b>	(mínimo)	4	2	2	-	2
<b>Gabarito total das vias - caixa total (m)</b>	(mínimo)	21	17	16	4	3

(\*) Valores para área com fatores limitantes, com justificativa técnica obrigatória.

### **ANEXO III - ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DO ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO**

#### **I - Concepção do Anteprojeto Urbanístico:**

Proposta de parcelamento da área, desenhada sobre planta planialtimétrica, na escala adequada que permita a perfeita visualização, identificação e compreensão do projeto, nos formatos padrões, em duas vias, assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico, com curvas de nível de metro em metro, apresentando os seguintes elementos:

- I. lançamento do sistema viário;
- II. indicação das áreas de preservação permanente, não edificáveis e com restrições de uso e ocupação;
- III. indicação das áreas públicas;
- IV. divisão das quadras em lotes;
- V. quadro quantificado e determinando os percentuais de:
  - a) número e área total dos lotes;
  - b) extensão e área das vias;
  - c) área de preservação permanente;
  - d) área dos equipamentos públicos;
  - e) área verde;
  - f) área total do terreno.

II – Concepção e termo de anuência da Prefeitura ao sistema de drenagem pluvial.

III – Concepção e termo de anuência da Companhia de Saneamento de Minas Gerais – COPASA ao projeto de abastecimento de água.

IV – Concepção e termo de anuência da Companhia de Saneamento de Minas Gerais – COPASA ao projeto de abastecimento de água sistema de coleta e tratamento dos esgotos sanitários.

V - Concepção e termo de anuência da Prefeitura ao projeto de tratamento dos resíduos sólidos.

VI – Termo de anuência da CEMIG ao projeto de fornecimento de energia elétrica.

VII - Estudos geológico-geotécnicos da área, visando à caracterização do solo e subsolo quanto ao grau de susceptibilidade a processos erosivos.

## ANEXO IV - ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DO PROJETO EXECUTIVO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

### LOTEAMENTO

#### 1 - Projeto Urbanístico e Geométrico

Projeto executivo na escala 1: 1.000 ou 1: 2.000, nos formatos padrões, em 05 (seis) vias, sendo 1 (uma) original e 3 (três) cópias - destinadas ao empreendedor, Cartório de Registros e Prefeitura Municipal - e 01 (uma) via digital para a Prefeitura Municipal, assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico, contendo:

- I. altimetria da gleba, por meio de curvas de nível de metro em metro com confrontações e divisas da área loteada e orientação;
- II. indicação de cursos d'água, nascentes, mananciais, das áreas revestidas com vegetação nativa, das áreas de servidão e não edificáveis;
- III. demarcação das áreas de preservação permanente com todas as dimensões cotadas;
- IV. subdivisão da quadra em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- V. sistema viário com a respectiva hierarquia;
- VI. planta de locação topográfica na escala 1:1000, contendo o traçado do sistema viário, o eixo de locação das vias (estaqueado de 20 (vinte) em 20 (vinte) metros), com respectivos greides as dimensões lineares e angulares do projeto; raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;
- VII. indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- VIII. quadro-resumo dos elementos topográficos;
- IX. dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- X. perfis longitudinais das vias e logradouros tirados nos eixos de cada via pública, sendo uma via em papel milimetrado, na escala 1:1000 vertical;
- XI. seções transversais de todas as vias de circulação e praças, em número suficiente para cada uma delas, na escala 1:2000;
- XII. indicações dos marcos topográficos que delimitam os lotes, citando as características dos mesmos e sua amarração a elementos característicos do local;
- XIII. indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município;
- XIV. denominação e a destinação de áreas remanescentes, se for o caso;
- XV. legenda e o quadro-resumo das áreas, com a discriminação da área em metros quadrados e percentual em relação à área total parcelada;
- XVI. quadro estatístico contendo:
  - a) área dos lotes;
  - b) área de preservação permanente;
  - c) área dos equipamentos;
  - d) área verde;
  - e) extensão e área das vias;
  - f) número de lotes;
  - g) área total do terreno.
- XVII. memorial descritivo, contendo:
  - a) a descrição de todos os lotes, com suas dimensões e confrontações;
  - b) as limitações que eventualmente gravem áreas de terrenos;
  - c) a indicação e quantificação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do parcelamento;



- d) descrição sucinta do loteamento, com suas características e a fixação das zonas de uso predominante, observadas as diretrizes da Prefeitura Municipal.

## 2 - Projeto de Terraplanagem

- I. seções transversais do terreno indicando a plataforma, offset, etc., com espaçamento máximo de 20 (vinte) metros;
- II. indicação das áreas onde ocorrerão cortes e aterros;
- III. indicação dos locais de empréstimo de bota-foras;
- IV. cálculo dos volumes;
- V. distribuição dos materiais;
- VI. obras e medidas de proteção contra erosão;
- VII. memória justificativa, contendo a descrição e justificativa da(s) metodologia(s) utilizada(s), parâmetros assumidos, cálculos elaborados, resultados obtidos e conclusões.

## 3 - Projetos dos Sistemas de Saneamento Básico

### A - Drenagem Pluvial

Justificar a alternativa escolhida e os parâmetros de projeto, sob os aspectos técnico e ambiental e, na hipótese de adoção de sistema próprio, apresentar também:

- I. a localização do projeto, em escala adequada, indicando na área de influência direta:
  - a) a) os corpos d'água, detalhando aqueles que serão objeto de intervenção;
  - b) b) os assentamentos populacionais, os equipamentos urbanos e de lazer.
- II. o Memorial Descritivo do sistema contendo, no mínimo, as seguintes informações:
  - a) concepção, dimensionamento preliminar e características técnicas dos elementos do sistema;
  - b) vazões de projeto, vazão de estiagem, declividades, velocidades críticas de escoamento;
  - c) descrição detalhada das etapas de implantação;
  - d) descrição dos sistemas operacionais e de manutenção, identificando as entidades responsáveis pelos mesmos;
  - e) previsão de ampliação do sistema;
  - f) nos casos de dragagem, informar ainda o volume e a caracterização do material dragado, os locais de sua disposição final e os perfis iniciais e finais dos locais dragados.
- III. as seguintes representações gráficas do sistema, em escala adequada:
  - a) traçado básico proposto, indicando a faixa de servidão, as vias marginais e as possíveis interferências com sistemas viários, cursos d'água e com outros sistemas ou equipamentos urbanos;
  - b) seções-tipo ao longo dos canais;
  - c) localização dos pontos de lançamento e indicação das estruturas hidráulicas especiais.
- IV. as seguintes informações sobre a etapa de operação/utilização do sistema:
  - a) procedimentos operacionais e programas de manutenção;
  - b) qualificação e estimativa da mão-de-obra.

### B - Abastecimento de Água

Apresentação das alternativas de uso de mananciais (inclusive os subterrâneos), de concepção, de localização e as tecnologias e métodos construtivos estudados, justificando as alternativas escolhidas e os parâmetros de projeto adotados, sob o aspecto técnico, econômico e ambiental, bem como sua compatibilização com os sistemas de abastecimento de água existentes e planejados.

No caso de utilização do sistema público de abastecimento de água, apresentar termo de anuência da Companhia de Saneamento de Minas Gerais (COPASA)

Na hipótese de adoção de sistema próprio, em qualquer área não atendida pela COPASA, apresentar ainda:

- I. a caracterização e justificativa da escolha do manancial selecionado, em relação aos seguintes aspectos:
  - a) condições de proteção do manancial, especialmente quanto à cobertura vegetal e pressão de ocupação urbana;
  - b) características físico-químicas e bacteriológicas do manancial;
  - c) vazão máxima, média e mínima, obtida a partir de série histórica, sempre que possível, nos casos de mananciais superficiais;
  - d) nos casos de mananciais subterrâneos, apresentar vazões de exploração e características hidrodinâmicas dos aquíferos, indicando a zona de influência dos poços e a profundidade do nível dinâmico do aquífero e das câmaras de bombeamento.
  
- II. o Memorial Descritivo do sistema contendo, no mínimo, as seguintes informações:
  - a) concepção, dimensionamento preliminar e características técnicas dos elementos do sistema;
  - b) período de alcance do empreendimento;
  - c) descrição detalhadas das etapas de implantação;
  - d) previsão de ampliação do sistema;
  - e) descrição dos sistemas operacionais, identificando as entidades responsáveis pela operação e manutenção do sistema;
  - f) nos casos de barragens para a captação apresentar ainda: área de inundação; cotas máximas e mínimas; vazão estimada do vertedouro e vazão remanescente no curso d'água a jusante da barragem; programa de remoção da vegetação na área a ser inundada; estimativa de vida útil do reservatório;
  - g) nos casos de ETAs apresentar ainda: localização, dimensionamento do sistema de tratamento e disposição final dos resíduos da ETA; especificação, quantidade e local de armazenamento dos produtos químicos utilizados para tratamento de água.
  
- III. as seguintes representações gráficas do sistema, em escala adequada:
  - a) layout das unidades e componentes do sistema, indicando a distribuição das áreas a eles destinadas, inclusive, pátios de serviços e manobras, faixas de proteção, pontos de geração, armazenamento e destinação final de resíduos, etc;
  - b) localização das áreas previstas para ampliação ou implantação de unidades complementares ao sistema, etc;
  - c) traçado dos sistemas de adução indicando a faixa de domínio e as possíveis interferências com sistemas viários, cursos d'água e com outros sistemas ou equipamentos urbanos.
  
- IV. as seguintes informações sobre a etapa de operação:
  - a) vazão, frequência e duração estimada das descargas de fundo dos reservatórios de barragens;
  - b) procedimentos e frequência das operações de descargas das adutoras;

- c) procedimentos operacionais da unidade de destinação final dos resíduos gerados na ETA;
- d) procedimentos operacionais e programas de manutenção;
- e) qualificação e estimativa de mão-de-obra.

### C - Esgotos Sanitários

Descrição do sistema coletor, destinação final e ponto(s) de lançamento dos efluentes, assim como suas alternativas; compatibilização com os sistemas de esgotos sanitários existentes e planejados; estimativas de vazões; área disponível para tratamento; alternativas de concepção, de localização (ou traçado), tecnológicas e construtivas; justificativas quanto à alternativa escolhida e os parâmetros de projeto adotados, sob os aspectos técnicos e ambientais.

No caso de utilização do sistema público de esgotamento sanitário, apresentar termo de anuência da Companhia de Saneamento de Minas Gerais (COPASA)

Na hipótese de adoção de sistema próprio, em área não atendida pela COPASA, apresentar também:

- I. o Memorial Descritivo do sistema contendo, no mínimo, as seguintes informações:
  - a) concepção, dimensionamento preliminar e características técnicas dos elementos do sistema;
  - b) período de alcance do empreendimento;
  - c) descrição detalhada das etapas de implantação;
  - d) previsão de ampliação do sistema;
  - e) descrição dos sistemas operacionais, identificando as entidades responsáveis pela operação e manutenção do sistema;
  - f) nos casos de ETE, apresentar ainda: caracterização dos efluentes quanto à vazão e aos seguintes parâmetros: pH, temperatura, DBO, sólidos em suspensão e óleos e graxas; dimensionamento preliminar, caracterização, armazenamento, transporte e disposição final de lodo e demais resíduos gerados nas unidades de tratamento; especificação, quantidade e local de armazenamento dos produtos químicos utilizados para tratamento de esgotos;
  - g) local de lançamento do efluente de origem doméstica, mesmo que tratados. Em caso de lançamento em corpos d'água, apresentar a caracterização do mesmo quanto à sua capacidade de autodepuração. Em caso de utilização do sistema público existente, apresentar termo de anuência do órgão responsável por sua administração, atestando a sua capacidade de recebimento e tratamento do efluente;
  - h) autorização para intervenção em área de preservação permanente e outorga para uso da água.
- II. as seguintes representações gráficas do sistema, em escala adequada:
  - a) layout das unidades indicando a distribuição das áreas destinadas às diferentes unidades e componentes do sistema, inclusive pátios de serviços e manobras, faixas de proteção, pontos de geração, armazenamento e disposição final de resíduos, etc;
  - b) localização das áreas previstas para ampliação e implantação de unidades complementares ao sistema;
  - c) nos casos de lançamento em corpos d'água apresentar o traçado básico dos emissários indicando a(s) faixa(s) de domínio e as possíveis interferências com sistemas viários e cursos d'água.
- III. as seguintes informações sobre a operação do sistema:
  - a) período de pré-operação(partida);
  - b) procedimentos operacionais da unidade de destinação final do lodo e resíduos gerados;

- c) procedimentos operacionais, regime de funcionamento e programas de manutenção;
- d) qualificação e estimativa de mão-de-obra.

#### 4 - Cronograma

Cronograma de cada projeto, com a indicação de todas as obras e serviços a serem executados pelo empreendedor.

#### 5 - Documento Autorizativo para Intervenção Ambiental (DAIA)

Autorização para intervenção em APP e supressão de vegetação, emitida pelo órgão ambiental competente, se necessário.

#### 6 - Outorga

Outorga para uso da água, emitida pelo órgão ambiental competente, se necessário.

### **DESMEMBRAMENTO**

- I. Planta da situação atual da gleba:
  - a) a indicação de cursos d'água, nascentes, mananciais, áreas de servidão e não edificáveis, confrontações e divisas da área loteada e orientação;
  - b) os lotes com numeração e dimensões;
  - c) as vias lindeiras com as respectivas seções transversais cotadas;
  - d) a projeção das edificações existentes, se for o caso;
  - e) as áreas a serem transferidas para o município, se for o caso.
  
- II. Planta da subdivisão pretendida para a gleba, contendo:
  - a) quadras e lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
  - b) demarcação das áreas de preservação permanente com todas as dimensões cotadas;
  - c) quadro-resumo dos elementos topográficos;
  - d) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município, se for o caso;;
  - e) denominação e a destinação de áreas remanescentes, se for o caso;
  - f) legenda e o quadro-resumo das áreas, com a discriminação da área em metros quadrados e percentual em relação à área total parcelada;
  - g) quadro estatístico contendo:
    - i) área dos lotes;
    - ii) área de preservação permanente;
    - iii) área dos equipamentos, área verde;
    - iv) número de lotes;
    - v) área total do terreno.
  
- III. Memorial descritivo, contendo:
  - a) descrição de todos os lotes, com suas dimensões e confrontações;
  - b) as limitações que eventualmente gravem áreas de terrenos;
  - c) a indicação e quantificação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do parcelamento, se for o caso;
  - d) descrição sucinta do loteamento, com suas características e a fixação das zonas de uso predominante, observadas as diretrizes da Prefeitura Municipal.

- IV. Cronograma, como especificado para o loteamento.
- V. DAIA, como especificado para o LOTEAMENTO, se necessário.
- VI. Outorga, como especificado para o LOTEAMENTO, se necessário.
- VII. Comprovante da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou similar relativa ao projeto.
- VIII. Estudos Ambientais.

## ANEXO V – GLOSSÁRIO

**Alvará** - documento expedido pela municipalidade autorizando a licença, localização e/ou funcionamento de atividades ou a execução de uma obra no município.

**Aprovação de projeto** - ato administrativo, notadamente um decreto, que o Poder Executivo Municipal publica deferindo um projeto e concedendo licença e prazo para início e término de obra.

**Área de Preservação Permanente (APP)** - área onde a vegetação natural, por seu valor intrínseco ou por sua função ambiental, será protegida e/ou reconstituída.

**Área institucional** - área de uso público destinada à instalação de equipamentos públicos comunitários, tais como escolas, postos de saúde, postos de polícia e similares.

**Área não edificável** - aquela onde não se podem executar construções; também chamada *non ædificandi*.

**Área urbana** - parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica.

**Áreas destinadas ao uso comum dos condôminos** - aquelas cujo plano de uso e ocupação do condomínio reserva para circulação viária e de pedestres e demais áreas internas de condomínios urbanísticos que não sejam unidades autônomas.

**Área verde** - espaço de domínio público, vegetado ou destinado a ser (re)vegetado, com taxa de permeabilidade mínima de 75% (setenta e cinco por cento), cujos possíveis usos - atividades sociais, cívicas, esportivas, pedagógicas, culturais e contemplativas da população, tais como: praças, parques, bosques e jardins - estará subordinado às suas características específicas.

**Áreas reservadas para uso público** - aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público e demais espaços e logradouros públicos.

**As built** - denominação da revisão final nos desenhos de projeto, incorporando todas as adaptações feitas no canteiro de obras, para espelharem fielmente o que foi efetivamente construído; o mesmo que COMO CONSTRUÍDO.

**Associação de compradores** - colegiado formado pelos compradores de lotes ou de unidades autônomas para fiscalizar a implantação do parcelamento do solo ou condomínio horizontal.

**AT (ha)** - área total, expressa em hectares, utilizada pelo empreendimento, compreendendo as áreas loteadas, as demais áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, à composição paisagística, a espaços livres de uso público, etc e as áreas remanescentes.

**Autoridade licenciadora** - órgão federal, estadual ou municipal competente para concessão da aprovação do parcelamento do solo e de plano de uso e ocupação do solo de condomínio horizontal.

**Autorização Ambiental de Funcionamento (AAF)** - Documento fornecido pela autoridade ambiental estadual para empreendimentos ou atividades considerados de impacto ambiental não significativo; fornecida mediante Termo de Responsabilidade e da **Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)** ou similar, que o empreendedor e o responsável técnico declaram ao órgão ambiental que foram instalados e estão em operação os equipamentos e/ou sistemas de controle capazes de atender às exigências da legislação vigente.

**Ciclovia** – via destinada ao tráfego exclusivo de veículos de duas rodas, não motorizados.

**Cinturão verde** - faixa de terra no entorno de áreas urbanas, preservada como espaço aberto, com o objetivo de separar áreas de atividades incômodas das demais áreas urbanas, prevenindo processos indesejáveis de conurbação e mantendo impactos atmosféricos, sonoros e semelhantes longe dos moradores das cidades.

**Declividade** - inclinação de uma superfície dada pela relação percentual entre a diferença de duas cotas altimétricas e a distância entre elas.

**Desmembramento** - subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

**Documento Autorizativo para Intervenção Ambiental (DAIA)** - autorização emitida pelo órgão estadual competente para acobertar intervenções ambientais tais como: supressão de cobertura vegetal com destoca ou sem destoca; remoção de tocos e raízes remanescentes de supressão de vegetação nativa; intervenção em áreas de preservação permanente; limpeza de área de pastagem ou de cultivo agrícola com aproveitamento econômico de material lenhoso; corte ou poda de árvores.

**EIA/RIMA** - Estudo de Impacto Ambiental (EIA) é um documentos técnico onde se avaliam as consequências para o ambiente decorrentes de um determinado projeto; nele encontram-se identificados e avaliados de forma imparcial e meramente técnica os impactos que um determinado projeto poderá causar no ambiente, assim como apresentar medidas mitigadoras; o Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) deve ser apresentado de forma objetiva e de fácil compreensão, refletindo as conclusões do EIA. As informações devem ser apresentadas em linguagem acessível, acompanhadas de mapas, tabelas e gráficos de modo a que as vantagens e desvantagens do projeto, bem como todas as consequências ambientais de sua implantação, fiquem evidenciadas.

**Embargo** - ato administrativo determinando a paralisação de uma obra.

**Empreendedor** - responsável pela implantação do empreendimento, que pode ser:

- a) o proprietário do imóvel a ser parcelado ou vendido na forma de frações ideais;
- b) o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;
- c) o ente da Administração Pública direta ou indireta habilitado a promover a desapropriação com a finalidade de implantação de parcelamento habitacional e condomínio horizontal, ou de realização de regularização fundiária de interesse social, desde que tenha ocorrido a regular imissão na posse;
- d) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou vendido na forma de frações ideais, ou pelo Poder Público, para executar o parcelamento habitacional, condomínio horizontal ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente Registro de Imóveis;
- e) a cooperativa habitacional ou associação de moradores, quando autorizadas pelo titular do domínio, ou a associação de proprietários ou compradores que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento do solo ou condomínio horizontal.

**Equipamentos públicos comunitários** - áreas e/ou edificações destinadas ao atendimento dos serviços públicos de educação, cultura, saúde, lazer, esportes, segurança e similares.

**Equipamentos públicos urbanos** - áreas e/ou edificações destinadas ao atendimento dos serviços públicos de transporte coletivo, abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagem de águas pluviais, disposição de resíduos sólidos, rede telefônica e gás canalizado.

**Espaço livre público** - área verde, praça, parque urbano e similar;

**Faixa de domínio** - faixa de terreno legalmente delimitada, de propriedade ou sob domínio do poder municipal, estadual ou federal, compreendendo um equipamento de infraestrutura e suas instalação, destinada a sua manutenção e/ou ampliação.

**Faixa de servidão** - faixa de terra sob servidão administrativa.

**Formulário Integrado de Caracterização do Empreendimento (FCE)** – documento a ser preenchido pelo empreendedor e levado à SUPRAM-Central, por meio do qual será avaliada em que classe o empreendimento se enquadra.

**Formulário Integrado de Orientação Básica (FOBI)** – documento onde são detalhados os documentos que deverão ser apresentados, assim como todos os procedimentos, para o licenciamento ambiental do estado.

**Fração ideal** – índice da participação de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual.

**Gleba** - a porção de terra que ainda não foi objeto de parcelamento.

**Greide** – do inglês “grade”, série de cotas que caracterizam o perfil de uma via, definindo as altitudes de seus diversos trechos, perfil longitudinal de uma via.

**Impacto urbanístico** - Impacto socioeconômico-cultural na paisagem urbana, causado por um empreendimento ou uma intervenção urbana.

**Infraestrutura complementar** – rede de telefonia, rede de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica.

**Infraestrutura urbana** - sistema viário pavimentado e arborizado destinado a atender à circulação de pessoas e veículos com conforto e segurança, equipamentos do sistema de distribuição de água potável e de energia elétrica, de coleta e tratamento de esgotos sanitários, de manejo da drenagem pluvial, de coleta e disposição final adequada de resíduos sólidos.

**Licença ambiental** – ato administrativo pelo qual são estabelecidas as condições, restrições e medidas de controle ambiental para localizar, instalar, ampliar e operar empreendimentos ou atividades utilizadoras dos recursos ambientais consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras ou aquelas que, sob qualquer forma, possam causar degradação ambiental.

**Licença Ambiental de Instalação (LI)** – licença ambiental que autoriza a instalação do empreendimento de acordo com as especificações dos planos, programas e projetos aprovados, incluindo as medidas de controle ambiental e demais condicionantes.



**Licença de Operação (LO)** – licença ambiental concedida após a implantação do empreendimento, após a verificação do efetivo cumprimento do que consta das licenças anteriores, com as medidas de controle ambiental e condicionantes determinados para a operação.

**Licença Prévia (LP)** – licença ambiental concedida na fase preliminar do planejamento do empreendimento, aprovando sua localização e concepção, atestando a viabilidade ambiental e estabelecendo os requisitos básicos e condicionantes a serem atendidos nas próximas fases de sua implementação.

**Licenciamento** – o mesmo que processo de aprovação de projeto.

**Licenciamento ambiental** – obrigação legal prévia à instalação de qualquer empreendimento ou atividade potencialmente poluidora ou degradadora do meio ambiente.

**Lindeiro** – limítrofe, que faz divisa com.

**Logradouro público** - as ruas, formadas pelos passeios e pista de rolamento e, se existentes, pelo acostamento, faixas de estacionamento, ilha e canteiro central, bem como as praças, jardins, largos e espaços semelhantes, de domínio e uso público; espaço destinado ao uso e trânsito públicos.

**Lote** - unidade imobiliária resultante de parcelamento do solo, nas modalidades de loteamento ou desmembramento, com frente para via pública e destinado a receber edificação e servido por infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei de Parcelamento.

**Loteamento** – subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

**Memorial descritivo** – conjunto de informações relativas a um projeto, descrevendo as características e medidas de seus elementos constitutivos.

**Núcleo Urbano Informal** - aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização (Lei Federal 13.465/2017).

**Offset** – ponto marcado na interseção da crista do corte ou do pé do aterro com o terreno natural. A marcação de vários pontos resulta nas chamadas linhas de offsets, as quais delimitam a área de intervenção no terreno, ou seja, o local de execução da obra.

**Passeio** - parte destacada da via ou do logradouro público destinada ao trânsito de pedestres; o mesmo que CALÇADA.

**PCA** – Plano de Controle Ambiental (PCA) é o documento por meio do qual o empreendedor apresenta os planos e projetos capazes de prevenir e/ou controlar os impactos ambientais decorrentes da instalação e da operação do empreendimento para o qual está sendo requerida a licença, bem como para corrigir as não conformidades identificadas; o PCA é sempre necessário, independente da exigência ou não de EIA/RIMA, sendo solicitado durante a Licença de Instalação.

**Permeabilidade** - porção do terreno que deve permanecer sem qualquer tipo de cobertura, para permitir o escoamento e/ou percolação das águas.

**Praça** – espaço livre de uso público destinado à recreação pública, convívio, evento coletivo, ao ornamento e à cultura.

**RCA** – Relatório de Controle Ambiental (RCA) é o documento exigido em caso de dispensa do EIA/RIMA ou durante a Licença de Instalação, por meio do qual o empreendedor identifica as não conformidades efetivas ou potenciais decorrentes da instalação e da operação do empreendimento para o qual está sendo requerida a licença.

**Regularização fundiária** - processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, físico e social, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei para fins de habitação, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.

**Regularização fundiária sustentável** - articulação da regularização urbanística e ambiental (instalação e/ou complementação da infraestrutura urbana, viária e sanitária, serviços públicos e correção de inadequações ambientais) com a regularização jurídica (legalização da posse de área, lote, casa e/ou atividade).

**Residencial multifamiliar** - edificação, ou parte dele, destinada a habitações permanentes multifamiliares.

**Residencial unifamiliar** – edificação destinada a uma única habitação.

**Rotatória** – é uma praça ou largo, de forma circular, onde desembocam várias vias e o trânsito de veículos se processa em sentido giratório. Forma apropriada de interseção a fim de que o tráfego que se interage tenha uma circulação segura e com menores tempos de espera.

**Serviço de uso coletivo** - espaço e instalações destinadas à administração pública e às atividades de educação, cultura, saúde, assistência social, religião e lazer.

**Servidão administrativa** – instituição de um direito real de natureza pública, de caráter perpétuo, impondo ao proprietário a obrigação de suportar um ônus parcial sobre o imóvel de sua propriedade, em benefício de um serviço público ou de um bem afetado a um serviço público.

**Sistema de abastecimento de água** – conjunto de canalizações, instalações e equipamentos para a captação, adução, tratamento, reservação e distribuição de água, desde o manancial até o consumidor.

**Sistema de drenagem pluvial** – conjunto de dispositivos destinados a coletar e encaminhar a um destino final conveniente as águas pluviais.

**Sistema de esgotos sanitários** – conjunto de dispositivos destinados a coletar, transportar, tratar e dar o destino final adequado aos esgotos sanitários.

**Sistema viário** – conjunto de logradouros públicos e vias, destinado a proporcionar acesso aos lotes e terrenos urbanos e a atender à circulação de pessoas e veículos.

**Susceptibilidade do solo e subsolo** – fragilidade ou vulnerabilidade de um determinado tipo de solo e subsolo a processos erosivos, constatados por estudos geológico-geotécnicos.

**Tamanho do lote** - é definido pela testada e área mínima e regula o parcelamento do solo.

**Taxa de permeabilidade** - é a relação percentual entre a parte mantida em seu estado natural, permeável, que permita infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação e qualquer tipo de pavimentação, e a área do lote.

**Testada** - lado do lote voltado para via ou logradouro público.

**Unidade autônoma** – unidade imobiliária de uso privativo resultante de condomínio urbanístico; moradia.

**Vias arteriais** - vias preferenciais, destinadas à circulação de veículos entre as áreas distantes, com acesso às áreas lindeiras.

**Vias coletoras** – vias secundárias, que possibilitam a circulação de veículos entre vias arteriais e o acesso às vias locais.

**Vias de pedestres** – vias destinadas ao tráfego exclusivo de pedestres, sendo permitido o tráfego eventual de veículos para serviços públicos e privados e para segurança pública.

**Vias especiais** – vias de pedestres e ciclovias.

**Vias expressas** – vias de trânsito rápido, projetadas para circulação de grandes volumes de veículos entre áreas distantes sem acesso às áreas lindeiras.

**Vias locais** – vias destinadas ao acesso direto aos lotes e à movimentação do trânsito local.

**Vistoria de obra** – exame efetuado por técnicos do serviço público, para verificar as condições de uma obra.

## **ANEXO VI – LEGISLAÇÃO DE REFERENCIA PARA O PARCELAMENTO DO SOLO, CONDOMINIOS IMOBILIÁRIOS E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

### **Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979**

Rege o parcelamento do solo urbano, dispendo sobre o loteamento urbano, os requisitos urbanísticos para o loteamento, os projetos de loteamento e desmembramento, a aprovação e o registro dos projetos de loteamento e desmembramento, dentre outros.

### **Lei Federal nº 6.938, de 31 de agosto de 1981**

Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente: seus objetivos, sistema nacional, conselho nacional e os instrumentos da política.

### **Lei Federal n. 9.605, de 12 de fevereiro de 1998**

Dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências.

### **Lei nº Federal 9.785, de 29 de janeiro de 1999**

Modifica aspectos da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano) e altera o Decreto-Lei 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e a Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos).

### **Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001**

Conhecida como Estatuto da Cidade, regulamenta os artigos que dispõem sobre a política urbana da Constituição Federal de 1988, dispõe sobre o plano diretor e sobre os instrumentos de política urbana, dentre outros.

### **Lei Federal nº 10.931, de 02 de agosto de 2004**

Dispõe sobre o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, dentre outros garante a gratuidade do primeiro registro da regularização promovida pelo Poder Público.

### **Lei Federal nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006**

Dispõe sobre a utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica, dentre outros.

### **Decreto Estadual nº 44.646, de 31 de outubro de 2007**

Disciplina o exame e anuência prévia pelo Estado, para aprovação de projetos de loteamentos e desmembramentos de áreas para fins urbanos pelos municípios.

### **Lei Federal no 11.977/2009**

Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas.

### **Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012**

Código Florestal Nacional: dispõe sobre a delimitação das áreas de preservação permanente, do regime de proteção dessas áreas, sobre as áreas de uso restrito, do uso ecologicamente sustentável dos apicuns e salgados, da delimitação da área de reserva legal e do regime de proteção desta área e da proteção das áreas verdes urbanas. Também dispõe sobre a supressão da vegetação para uso do solo, o cadastro ambiental rural, a exploração florestal, o controle da origem dos produtos florestais, a proibição do uso do fogo e de incêndios, o programa de apoio e incentivo à preservação e recuperação do meio ambiente, o controle do desmatamento e a agricultura familiar.

**Lei Estadual nº 20.922, de 16 de outubro de 2013**

Código Florestal Estadual: Dispõe sobre as políticas florestal e de proteção à biodiversidade no estado.

**Lei Federal 13.465, de 11 de julho de 2017**

Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, trata do Condomínio de Lotes, institui para fins de Regularização Fundiária Urbana (Reurb) o condomínio urbano simples, e nas Disposições Finais e Transitórias, trata do loteamento de acesso controlado em modificação da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

**Decreto Federal no. 9.310/2018**

Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União.