



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 - (32) 3451-1385/1498

CNPJ 17.702.507/0001-90 - CEP 36780-000 - MG

PROJETO DE LEI Nº 27/2024

Institui normas de Parcelamento do solo para o Município de Astolfo Dutra e dá outras providências

O Povo do Município de Astolfo Dutra por intermédio dos seus representantes na Câmara de Vereadores aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

LIVRO DO PARCELAMENTO DO SOLO

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre as normas de parcelamento do solo no Município de Astolfo Dutra, observados a legislação estadual e a legislação federal relativas às matérias por ela tratadas, a Lei Orgânica Municipal, e em atendimento aos seguintes princípios:

- I – A função social da cidade;
- II – A função social da propriedade;
- III – A gestão democrática da cidade;
- IV – O respeito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e à ordem urbanística;
- V – A urbanização compulsória;
- VI – A ocupação prioritária e o adensamento dos vazios urbanos;
- VII – A capacidade de suporte da infraestrutura já existente.

Art. 2º O parcelamento do solo dependerá da anuência prévia do Poder Executivo e estará sujeita à sua fiscalização, no que lhe couber, observada esta lei e a legislação complementar pertinente.

Art. 3º A responsabilidade técnica pelos diferentes projetos, cálculos, memoriais e execução das obras é exclusiva dos profissionais que assinarem os documentos respectivos para esse fim.

Parágrafo único. Os projetos e obras sujeitos às disposições desta Lei deverão estar em conformidade com as Normas, Especificações, Padrões e Métodos aprovados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, sem prejuízo da adoção de alternativas tecnológicas inovadoras, de aplicabilidade comprovada na prática.

Art. 4º O parcelamento do solo no Município, para fins urbanos, será admitido somente dentro do perímetro urbano definido pela lei municipal, mediante os instrumentos próprios estabelecidos por esta lei e pela legislação estadual e federal, tais como loteamento, desmembramento, desdobro e remembramento, bem como a implantação de condomínios.

Art. 5º Não será permitido o parcelamento do solo:

- I – Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de serem tomadas as providências para garantir o escoamento das águas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 - (32) 3451-1385/1498
CNPJ 17.702.507/0001-90 - CEP 36780-000 - MG

- II –Em terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos para saúde pública ou situados em locais onde a poluição ambiental impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneados, sendo obrigatória a apresentação de laudo técnico que ateste este saneamento, bem como a respectiva autorização e/ou licença ambiental;
- III –Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se houver um projeto específico com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Minas Gerais, que ateste a soluções de edificação no local;
- IV –Em terrenos onde as condições geológicas desaconselham a edificação, incluindo-se os locais sujeitos a deslizamentos de terra, erosão e instabilidade geotécnica;
- V –Em áreas de preservação ambiental ecológica ou naquelas onde haja poluição que impeça condições sanitárias adequadas, até que tais condições sejam corrigidas;
- VI –Em áreas que contenham matas ou florestas, sem a prévia manifestação favorável do órgão ambiental competente;
- VII –Em Áreas de Preservação Permanente (APP) ou em reservas naturais que sejam de interesse do Poder Público para sua defesa e proteção;
- VIII –Em áreas de beleza paisagística natural de interesse público;
- IX –Em terrenos que não tenham, pelo menos, uma divisa com frente para uma via de circulação oficial.

Art. 6º Considera-se empreendedor, para fins de parcelamento do solo urbano, a pessoa responsável pela implantação do parcelamento, que, além daqueles indicados no regulamento, poderá ser:

- a)O proprietário do imóvel a ser parcelado;
- b)O compromissário comprador, cessionário, promitente cessionário ou foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e se sub-rogue nas obrigações destes, em caso de extinção do contrato;
- c)O ente da administração pública direta ou indireta habilitado a promover a desapropriação com a finalidade para a implantação de parcelamento habitacional ou para a realização de regularização fundiária de interesse social, desde que tenha ocorrido a devida imissão na posse;
- d)A pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado, ou pelo poder público, para executar o parcelamento ou a regularização fundiária em forma de parceria, sob regime de obrigações solidárias, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente registro de imóveis;
- e)A cooperativa habitacional, associação de moradores (quando autorizada pelo titular do domínio), ou associação de proprietários ou compradores que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento.

Art. 7º Para efeito de aplicação desta Lei, adotamos as seguintes definições:

- I –**Acostamento**: refere-se à parte da área da plataforma adjacente à pista de rolamento;
- II –**Alvará**: documento que autoriza a execução de obras relacionadas a loteamentos, urbanização de áreas, projetos de infraestrutura, edificações, além da localização e funcionamento de atividades;
- III –**Área livre do lote**: é a superfície do lote não ocupada pela projeção da edificação;
- IV –**Área "non aedificandi" (não edificada)**: área localizada ao longo de águas correntes e dormentes, trilhos de ferrovias, rodovias, dutos, bem como ao longo de equipamentos



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 - (32) 3451-1385/1498

CNPJ 17.702.507/0001-90 - CEP 36780-000 - MG

urbanos, conforme definido em leis federais, estaduais ou municipais, onde não é permitida qualquer edificação;

V –Áreas públicas: áreas de parcelamentos destinados à circulação, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como espaços livres de uso público;

VI –Área para uso institucional: área destinada à implantação de equipamentos especiais;

VII –Bicicletário: estacionamento equipado para manter uma bicicleta em posição vertical e acorrentada;

VIII –Calçada ou passeio: parte do logradouro destinada ao trânsito de pedestres e, quando equipada com ciclofaixa, de bicicletas, segregada e em nível diferente da via, e dotada, quando possível, de mobiliário urbano, sinalização e trânsito;

IX –Calçadão: parte do logradouro público destinada ao trânsito de pedestres, equipada de maneira a impedir o estacionamento e o trânsito de veículos, exceto quando dotada de ciclofaixa, tendo por propósito oferecer condições adequadas à circulação e lazer da coletividade;

X –Canteiro central: espaço entre os bordos internos das pistas de rolamento, separando-as fisicamente e esteticamente;

XI –Canteiro lateral: espaço entre os bordos externos das pistas expressas e o bordo interno da pista coletora, separando-as fisicamente e esteticamente;

XII –Ciclofaixa: faixa exclusiva para bicicletas nas calçadas, passeios e calçadões ou adjacentes às vias de circulação;

XIII –Ciclovía: via exclusivamente destinada à circulação de bicicletas ou seus equivalentes não motorizados;

XIV –Densidade bruta: relação entre o número de habitantes e uma determinada área, incluindo ruas, áreas verdes e institucionais;

XV –Densidade líquida na quadra: é a relação entre o número de habitantes e a área total da quadra.

XVI –Divisa: linha limítrofe de um terreno;

XVIII –Eixo da via: linha imaginária que, passando pelo centro da via, é equidistante aos alinhamentos;

XIX –Espaço livre de uso público: percentual da área objeto de parcelamento destinado exclusivamente a praças, parques e jardins para usufruto da população;

XX –Faixa de domínio de vias: área que inclui a largura ou caixa da via acrescida da área “não edificada”;

XXI –Fundo de terreno: divisão oposta à frente do lote;

XXII –Largura de uma via: distância entre os alinhamentos da via;

XXIII –Logradouro público: é o espaço livre, reconhecido pela municipalidade, destinado ao trânsito, tráfego, comunicação ou lazer públicos;

XXIV –Lote: parcela de terreno contida em uma quadra, resultante de processo de parcelamento, com pelo menos uma das divisas lindeira à via pública;

XXV –Meio fio: linha composta de blocos de cantaria ou concreto que separa o passeio da faixa de rolamento ou do acostamento;

XXXIV –Parque Infantil (*Playground*): área destinada a fins recreacionais, não podendo estar localizado no subsolo;

XXXV –Profundidade do lote: distância média entre a frente e o fundo do lote;

XXXVI –Projeto: plano geral de edificações, de parcelamento ou de outras obras quaisquer;

XXXVII –Sistema viário básico: conjunto de vias que, de forma hierarquizada e articuladas com as vias locais, viabilizam a circulação de pessoas, veículos e cargas;

[Handwritten signature]



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 - (32) 3451-1385/1498

CNPJ 17.702.507/0001-90 - CEP 36780-000 - MG

XXXVIII –Terreno irregular: aquele cuja divisas não formam entre si quatro ângulos iguais de 90° graus;

XXXIX –Testada: distância horizontal, medida no alinhamento, entre as divisas laterais do lote;

XL –Via de circulação: espaço organizado para a circulação de veículos, motorizados ou não, pedestres e animais, compreendendo a pista de rolamento, o passeio, o acostamento e o canteiro central;

XLI –Gleba: refere-se a toda área na qual, conforme a legislação vigente, pode-se implementar um loteamento ou desmembramento para fins urbanos, desde que os terrenos possuam área igual ou superior a 20.000 (vinte mil) metros quadrados (m²).

CAPÍTULO I DAS FORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 8º Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos urbanísticos:

I – Os lotes residenciais, comerciais e de atividades de serviços terão área mínima de 200m² (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 8m (oito metros).

II – Os lotes industriais terão área mínima de 1.000m² (mil metros quadrados) e testada mínima de 20m (vintemetros).

III – Os lotes destinados à urbanização específica de área de habitação de interesse social terão suas dimensões determinadas caso a caso, podendo ser menores do que o mínimo exigido no inciso I deste artigo, caso em que deverá ser aprovado pelo Conselho Municipal de Assistência Social e obedecidos os limites de área mínima fixados em lei federal.

IV – A percentagem de áreas públicas nos loteamentos não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba loteada, sendo que, desta percentagem, 10% (dez por cento), no mínimo, para praças, bosques e áreas verdes; 5% (cinco por cento), no mínimo, para áreas destinadas à reserva municipal para equipamento comunitários e urbanos; e o restante para vias decirculação.

V – As vias de circulação deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia do terreno, nunca ultrapassando a declividade maior que 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes.

VI – As vias de circulação obedecerão às seguintes características epadrões:

a) Vias principais – as destinadas ao tráfego preferencial e à circulação de veículos entre áreas distantes;

b) Vias secundárias – as destinadas ao tráfego lento e à circulação de veículos entre áreas próximas;

c) Vias locais – as destinadas ao tráfego lento e ocasional;

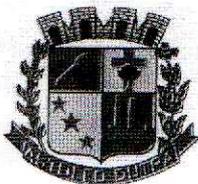
d) Ciclovias – as destinadas ao tráfego exclusivo de bicicletas;

e) Servidões de passagem – destinadas a implantação de equipamentos urbanos, com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinqüentacentímetros);

VI – As vias de pedestres terão largura mínima de 5% (cinco por cento) de seu comprimento e nunca inferior a 1,50m (um metro e meio).

VII – As vias locais, quando não interligadas, poderão terminar em praças de retorno, desde que seu comprimento não exceda a 150m (cento e cinqüentametros);

VIII – As declividades transversais das vias serão de 2% (dois por cento) no sentido do eixo para o meio-fio;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 - (32) 3451-1385/1498

CNPJ 17.702.507/0001-90 - CEP 36780-000 - MG

IX – Ao longo das águas correntes e dormentes, dos eixos das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandide* 15,00m (quinze metros) em cada lado, salvo exigências da legislação específica;

X – Ao longo das águas correntes e dormentes, as áreas de faixas não edificáveis deverão respeitar a lei municipal que aprovar o instrumento de planejamento territorial e que definir e regulamentar a largura das faixas marginais de cursos d'água naturais em área urbana consolidada, nos termos da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, com obrigatoriedade de reserva de uma faixa não edificável para cada trecho de margem, indicada em diagnóstico socioambiental elaborado pelo Município;

XI – As quadras terão comprimento máximo de 360m (trezentos e sessentametros) de testada de lotes contíguos.

§ 1º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esporte, lazer e similares.

§ 2º Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais e rede telefônica.

§ 3º Para fins do disposto no inciso IV deste artigo caso se consiga desenvolver o sistema viário com porcentagem menor que 20% (vinte por cento), a diferença deverá ser destinada à reserva Municipal para equipamentos comunitários urbanos;

§ 4º Às vias de circulação, quando não forem pavimentadas imediatamente, deverão receber recobrimento provisório de pó de pedra ou similar no seu leito e proteção dos cortes e aterros provocados pelo movimento de terra com cobertura vegetal adequada.

§ 5º As vias de circulação de que trata o inciso VI, deste artigo, obedecerão aos padrões mínimos que seguem:

I – Vias Principais:

- a) Pista: 10,00 (dez metros);
- b) Passeios: 1,50m (um metro e meio);
- c) Declividade menor igual a 10% (dez por cento).

II – Vias Secundárias:

- a) Pista: 8m (oitometros);
- b) Passeios: 1,50m (um metro e meio);

III – Vias Locais:

- a) Pista: 8m (oitometros);
- b) Passeios: 1,5m (um metro e meio).

§ 6º Para fins do disposto no inciso XI deste artigo, poderão ser admitidos quadras com extensão superior, nos casos em que a natureza do empreendimento demande grandes áreas contínuas e desde que suas vias circundantes se articulem com as adjacentes.

Art. 9º Aplica-se o disposto no inciso V do art. 9º ao prolongamento ou extensão de via existente, mantendo-se inclusive a classificação.

§ 1º A harmonização do prolongamento e da extensão de via existente, na forma do inciso V



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 - (32) 3451-1385/1498

CNPJ 17.702.507/0001-90 - CEP 36780-000 - MG

do art. 9º e deste artigo, implica a manutenção dos mesmos requisitos urbanísticos de largura mínima nos padrões de pista, passeios e recuos das construções.

§ 2º Aplica-se o disposto neste artigo quando o trecho do prolongamento ou extensão já existir sob a forma de estrada rural ou vicinal, na continuidade de via urbana.

Art. 10. O Poder Executivo Municipal fica autorizado a outorgar aos concessionários de serviços públicos, por instrumento próprio, concessão de uso das áreas públicas nos loteamentos necessários à implantação de equipamentos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e telecomunicações.

Art. 11. Os loteamentos só receberão o certificado de aceitação das obras, emitido pela Prefeitura Municipal, quando executadas as seguintes obras mínimas e equipamentos urbanos, de acordo com os projetos aprovados no processo administrativo protocolado junto à municipalidade:

I – Movimento de terra, abertura das vias de circulação e os respectivos trabalhos de terraplenagem;

II – Assentamento de meio-fio e sarjetas;

III – Captação pluvial subterrânea e superficial com as devidas obras de arte (bueiros);

IV – Delimitação e identificação das praças e lotes através de marcos;

V – Arborização nas ruas com espécies adequadas com no mínimo 1,50 (um metro e meio) metros de altura, sendo feita no lado oposto da rede elétrica e preferencialmente coincidindo com as divisas dos lotes, além do replantio dos fundos de vale, conforme especificado em projeto;

VI – Abastecimento de água potável;

VII – Rede de esgotamento sanitário, com as respectivas elevatórias para atender o empreendimento e adjacências, neste caso partilhando o custo de implantação com demais empreendedores, se houver;

VIII – Rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública em todos os postes;

IX – Pavimentação das pistas de rolamento e das vias de acesso, se asfáltica realizada em CBUQ (Concreto Betuminoso Usinado a Quente);

X – Obras de consolidação e arrimo necessários, para a boa conservação das vias de circulação, pontes, pontilhões e bueiros, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis, à vista das condições viárias, sanitárias e ambientais do imóvel a parcelar;

XI – Sinalização viária, vertical e horizontal, bem como das áreas de fragilidade ambiental e preservação permanente, e, por fim, das vias indicando nomes de vias e logradouros públicos, conforme legislação vigente;

XII – Execução de infraestrutura nas em áreas verdes e institucionais.

§ 1º A implantação do sistema de abastecimento de água e de esgotamento sanitário deverá ser feita ligando todos os lotes à rede principal.

§ 2º Às vias de circulação, poderão ser pavimentadas com pedras poliédricas, pisos de concreto ou asfaltadas.

CAPÍTULO II



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 - (32) 3451-1385/1498

CNPJ 17.702.507/0001-90 - CEP 36780-000 - MG

DO LOTEAMENTO

Art. 12. Considera-se loteamento, para os efeitos desta lei, a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, e, poderão ser implantados segundo as seguintes tipologias:

I – Loteamento residencial;

II – Loteamento misto (comercial, de serviços, residencial, institucional e/ou industrial);

III – Loteamento residencial de interesse social;

IV – Loteamento industrial;

V – Loteamento fechado/loteamento de acesso controlado.

Parágrafo Único. Entende-se por loteamentos mistos aqueles que absorvem lotes para fins residenciais, comerciais, de serviços, institucionais e/ou industriais.

Art. 13. Sem prejuízo do disposto na legislação federal, estadual e municipal pertinentes, o loteamento deverá atender às seguintes regras:

I – Aprovado o projeto de loteamento, o proprietário deverá submetê-lo ao registro no competente Oficial de Registro de Imóveis no prazo estipulado pela legislação vigente;

II – Registrado o loteamento, o proprietário deverá encaminhar cópia da certidão de registro à Secretaria de Finanças, para procedimento de alteração cadastral do imóvel e posterior lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU;

III – A concessão de alvará para construção em um loteamento está condicionada à apresentação da matrícula ou transcrição do imóvel, devidamente individualizada no Registro de Imóveis competente.

§ 1º A partir da data de registro do loteamento, o Município providenciará a atualização do cadastro imobiliário da gleba que serviu de base para a aprovação do loteamento e das áreas que passaram a integrar o seu domínio.

§ 2º Somente a partir da emissão do Termo de Verificação e Execução de Obras (TVEO), o Município promoverá a individualização dos lotes no cadastro imobiliário municipal em nome do adquirente ou compromissário comprador no caso dos lotes comercializados e, em nome do proprietário da gleba, no caso dos lotes não comercializados.

Art. 14. Em se tratando de loteamentos, a dimensão dos lotes, os parâmetros técnicos e a respectiva taxa de permeabilidade, deverão atender às disposições desta lei e demais legislações em vigor.

Seção I

Dos Loteamentos Residenciais de Interesse Social

Art. 15. Os loteamentos de interesse social poderão ser integrados ou não à edificação.

§ 1º Os loteamentos residenciais de interesse social, integrados ou não à edificação, são permitidos em todo o território do Município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 - (32) 3451-1385/1498

CNPJ 17.702.507/0001-90 - CEP 36780-000 - MG

§ 2º Considera-se loteamento residencial de interesse social integrados ou não à edificação aquele onde pelo menos ao equivalente a 70% (setenta por cento) das áreas construídas totais do loteamento sejam compostas por imóveis destinados a atender à população com renda de baixa renda, desde que o empreendimento esteja vinculado a programas de habitação de interesse social promovidos por órgãos do governo federal, estadual e/ou municipal.

§ 3º No pedido de Certidão de Diretrizes Urbanísticas do loteamento residencial de interesse social, o empreendedor deverá informar, por escrito, o percentual de lotes que pretende destinar para a faixa de baixa renda, bem como o número total de lotes.

§ 4º A edificação das unidades residenciais poderá ser efetuada concomitantemente às obras de infraestrutura do loteamento.

§ 5º A liberação da Certidão de Conclusão de Obra – CCO, referente às obras de edificação das unidades residenciais, ficará vinculada ao recebimento definitivo das obras de infraestrutura do loteamento.

§ 6º Será concedida isenção total de taxas de licenciamento, alvarás e outros custos municipais relacionados ao loteamento e desenvolvimento de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS), e haverá isenção do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) do local durante a execução da obra, contanto que o cronograma de obras seja respeitado.

§ 7º Este benefício será estendido por mais 05 (cinco) anos para as unidades imobiliárias, desde que a obra seja concluída dentro do prazo estabelecido.

Art. 16. Os empreendimentos de interesse social, executados através de Programa Habitacional Municipal ou da Caixa Econômica Federal e com recursos do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), ficarão isentos das garantias previstas na presente lei. Ocorrendo o descredenciamento do empreendimento no Programa Habitacional, o empreendedor deverá apresentar as garantias previstas nesta lei.

Art. 17. Os lotes destinados à urbanização específica de área de habitação de interesse social terão suas dimensões determinadas caso a caso, podendo ser menores do que o mínimo da área mínima de 200m² (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 8m (oito metros), caso em que deverá ser aprovado pelo Conselho Municipal de Assistência Social e obedecidos os limites de área mínima fixados em lei federal.

Seção II Dos Loteamentos Industriais

Art. 18. Os loteamentos destinados ao uso industrial deverão estar localizados em zonas reservadas à instalação de indústrias, em áreas para indução à ocupação de áreas industriais, compatibilizando as atividades industriais com o entorno e a proteção ambiental.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 - (32) 3451-1385/1498

CNPJ 17.702.507/0001-90 - CEP 36780-000 - MG

§ 1º Para a implantação de loteamentos industriais deverão ser observados os parâmetros técnicos, a taxa de permeabilidade e a dimensão dos lotes.

§ 2º Nos termos do projeto, poderá ficar proibida a implantação de vias locais para loteamentos industriais.

Seção III

Do Loteamento Fechado/Loteamento de Acesso Controlado

Subseção I

Das Disposições Gerais

Art. 19. Fica instituída no Município a forma do loteamento fechado ou loteamento de acesso controlado, realizado pela iniciativa, com autorização para a instalação de guarita, portaria e a concessão de uso das áreas públicas à associação de moradores, ou loteador, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Parágrafo Único. O loteamento deve ser completamente cercado para controlar o tráfego de veículos não autorizados, devendo haver no máximo duas vias públicas de acesso, e após a autorização obrigatória da Municipalidade, o controle de tráfego será implementado pelo empreendedor ou pela associação dos proprietários, que serão responsáveis por todas as despesas e custos associados.

Art. 20. O Poder Executivo está autorizado a conceder, por meio de decreto e a pedido do interessado, após a conclusão das obras de construção da portaria, dos muros e demais elementos de fechamento do loteamento, a lavratura de escritura para o uso das vias de circulação internas e das áreas públicas integrantes do projeto, ao empreendedor ou seu sucessor.

Art. 21. As despesas do fechamento do loteamento, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade do empreendedor e/ou da associação dos proprietários.

Art. 22. Os proprietários do loteamento fechado, nos termos desta lei, deverão afixar em lugar visível na(s) entrada(s) do loteamento fechado placa(s) com os seguintes dizeres:

**- DENOMINAÇÃO DO LOTEAMENTO -
REGULAMENTADA PELO DECRETO MUNICIPAL (número e data) NOS
TERMOS DA LEI MUNICIPAL (número e ano)**

Art. 23. No ato da solicitação do pedido de certidão de diretrizes urbanísticas deverá ser especificada a intenção de implantação da modalidade de loteamento fechado.

Art. 24. A portaria deverá ser implantada em terreno de propriedade do responsável pelo empreendimento, devendo ser respeitados os parâmetros urbanísticos das disposições desta



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 - (32) 3451-1385/1498

CNPJ 17.702.507/0001-90 - CEP 36780-000 - MG

lei e demais legislações em vigor.

§ 1º É vedada a construção de portarias nas áreas públicas, com exceção das coberturas adjacentes à mesma que poderão ser implantadas sobre as vias de circulação de acesso ao loteamento fechado.

§ 2º Excepcionalmente poderão ser admitidas construções de portarias nas áreas públicas quando se tratar de loteamentos, aprovados ou anuídos pela Municipalidade antes da entrada em vigor desta Lei, nos quais não foram reservados pelo empreendedor lotes particulares para implantação da portaria.

§ 3º Nos loteamentos que admitirem construção de portaria nas áreas públicas, conforme previsto no § 2º, a portaria terá um tamanho máximo de 30,00m² (trinta metros quadrados) de edificação, descontadas as áreas cobertas adjacentes à mesma e deverá estar localizada com frente para uma via pública oficial, a critério da análise e aceite do órgão competente da Municipalidade.

§ 4º Nos locais onde for realizado o controle de tráfego de veículos, se construídos pórticos ou similares, esses deverão ser implantados de maneira a permitir o acesso de veículos de grande porte.

Art. 25. Os loteamentos existentes no Município poderão requerer sua adequação para loteamento fechado, observados os requisitos contidos nesta lei.

Art. 26. Os loteamentos já existentes aprovados e registrados junto ao Oficial de Registro de Imóveis, após a data de publicação desta lei, poderão ser fechados, a critério do órgão competente do Poder Executivo responsável pelos licenciamentos urbanísticos, desde que seu fechamento seja viável, não prejudique o direito de terceiros, não crie desarmonia e desarticulação com as principais vias de circulação pública, impedindo ou dificultando o acesso às áreas institucionais do loteamento, a outros loteamentos ou locais adjacentes e atenda, no que couber, o disposto nesta legislação e na legislação federal, estadual e municipal pertinentes.

Parágrafo Único. Os loteamentos aprovados após a data de publicação desta lei, que são essencialmente fechados, mas que não foram aprovados como tais, terão que obedecer às disposições para os novos loteamentos fechados constantes desta lei.

Art. 27. Em loteamentos já existentes, poderá ser solicitada desde que:

I – Haja a anuência da totalidade dos proprietários dos lotes inseridos na porção objeto do fechamento;

II – O fechamento não venha a interromper o sistema viário da região;

III – As áreas institucionais para a implantação de equipamentos públicos comunitários não sejam objeto do fechamento do loteamento.

Art. 28. As ruas internas deverão chegar até o limite do fechamento, sendo garantida, no seu exterior, a viabilidade de abertura de via, possibilitando a futura integração do loteamento à malha viária externa ao fechamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 - (32) 3451-1385/1498

CNPJ 17.702.507/0001-90 - CEP 36780-000 - MG

Art. 29. Os requisitos urbanísticos relativos à edificação nos lotes, em loteamento fechado, deverão obedecer às disposições da legislação em vigor, sem prejuízo das disposições constantes nesta lei, inclusive as edificações de uso comum da associação dos moradores.

Art. 30. Os loteamentos que foram fechados sem a devida autorização, que se encontrem em situação irregular, deverão enquadrar-se nas exigências constantes da presente lei.

CAPÍTULO III DO DESMEMBRAMENTO

Art. 31. Considera-se desmembramento, para os efeitos desta lei, a divisão da gleba em lotes, sendo que todos os lotes devem ter frente para um sistema viário público já existente, e desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Parágrafo Único. Para a análise do pedido de licenciamento, é necessário apresentar uma petição ao órgão municipal de licenciamento urbanístico, assinada pelo proprietário ou seu procurador e que devem acompanhar da certidão de registro de imóvel, da planta e memorial descritivo do retalhamento assinados pelo engenheiro responsável, certidão de regularidade fiscal imobiliária municipal (negativa de débitos ou positiva com efeitos de negativa), além de quaisquer taxas ou preços públicos aplicáveis.

Art.32. Os desmembramentos em área rural que resultem em terrenos com área igual ou superior a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados) serão considerados divisão em glebas e terão que seguir o estabelecido pela legislação em vigor, sem necessidade de oferecimento de áreas públicas, cabendo ao proprietário solicitar aos órgãos oficiais da União a manifestação e anuência sobre a possibilidade de parcelamento da área.

Art.33. Os desmembramentos acima de 10 (dez) lotes deverão utilizar as disposições para os novos loteamentos definidos nesta lei, no que couber e, em especial, no que diz respeito às percentagens de oferecimento de áreas públicas.

Art. 34. Os lotes resultantes de desmembramento deverão ter frente para via de circulação oficial existente e observar as dimensões mínimas de lote previstas nesta lei.

§ 1º A área objeto do desmembramento deverá ser servida de infraestrutura básica, comprovados por documento emitido por órgão público ou Concessionário de Serviços Públicos, podendo as exigências para infraestrutura serem reduzidas, nos casos de parcelamentos em estradas municipais sem pavimentação e em bairros de características rurais, condicionada a análise e aceite dos órgãos competentes do Poder Executivo.

§ 2º Consideram-se infraestrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, redes de abastecimento de água, redes de coleta de esgotos domiciliares ou equipamentos similares, vias de circulação pavimentadas, no mínimo, em cascalho e rede de energia elétrica pública e domiciliar.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 - (32) 3451-1385/1498

CNPJ 17.702.507/0001-90 - CEP 36780-000 - MG

§ 3º No caso da não existência da infraestrutura básica, no todo ou em parte, dos equipamentos urbanos, o proprietário/empreendedor será responsável por executá-las antes da execução de edificações nos lotes.

Art. 35. Sem prejuízo do disposto na legislação federal, estadual e municipal pertinentes, o desmembramento deverá atender aos seguintes requisitos:

I – Aprovado o projeto de desmembramento, o proprietário deverá submetê-lo ao registro no competente Oficial de Registro de Imóveis no prazo estipulado pela legislação vigente;

II – Registrado o desmembramento, o proprietário deverá encaminhar cópia da certidão de registro à Secretaria de Finanças, para procedimento de alteração cadastral do imóvel e posterior lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU;

III – A concessão de alvará para construção de imóvel objeto de desmembramento fica condicionada à apresentação da matrícula ou transcrição do imóvel, devidamente individualizada junto ao Registro de Imóveis competente.

IV – Fica sob a responsabilidade do proprietário do lote resultante de desmembramento qualquer ônus relativo à relocação de equipamentos existentes na via pública, inclusive no passeio.

Art. 36. Aos desmembramentos na zona urbana com área superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) aplicam-se as disposições urbanísticas exigidas para loteamentos, em especial a destinação de áreas institucionais e áreas de lazer, nos percentuais e características previstas nesta lei.

Parágrafo único. Os imóveis que já destinaram áreas institucionais e de lazer ao Município estão dispensados das obrigações previstas no *caput* deste artigo.

Art. 37. Glebas e ou áreas localizadas em loteamentos implantados antes da aprovação desta lei, e que não possuam todos os melhoramentos relativos à infraestrutura básica, que não eram exigidos à época, poderão ser desmembrados, desde que o proprietário se responsabilize pela implantação da infraestrutura básica.

CAPÍTULO IV DO DESDOBRO

Art. 38. Considera-se desdobro, ou fracionamento, a hipótese de divisão de lote em que não se configure o parcelamento do solo previstos na Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo Único. Para a análise do pedido de licenciamento, é necessário apresentar uma petição ao órgão municipal de licenciamento urbanístico, assinada pelo proprietário ou seu procurador e que devem acompanhar da certidão de registro de imóvel, da planta e memorial descritivo do retalhamento assinados pelo engenheiro responsável, certidão de regularidade fiscal imobiliária municipal (negativa de débitos ou positiva com efeitos de negativa), além de quaisquer taxas ou preços públicos aplicáveis.

Art. 39. Os lotes resultantes do desdobro deverão observar as dimensões mínimas previstas



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 - (32) 3451-1385/1498

CNPJ 17.702.507/0001-90 - CEP 36780-000 - MG

desta lei e demais legislações em vigor, e qualquer ônus relativo à relocação de equipamentos existentes na via pública, inclusive no passeio.

Art. 40. Aos desdobros na zona urbana com área superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) aplicam-se as disposições urbanísticas exigidas para loteamentos, em especial a destinação de áreas institucionais e áreas de lazer, nos percentuais e características previstas nesta lei.

Parágrafo único. Ficam dispensados da destinação de áreas institucionais e áreas de lazer ao Município, a que alude o *caput* deste artigo, os imóveis resultantes de parcelamento do solo onde já foram destinadas áreas institucionais e áreas de lazer ao Município.

Art. 41. Aprovado o projeto de desdobro, o proprietário deverá submetê-lo ao registro no competente Oficial de Registro de Imóveis no prazo estipulado pela legislação vigente.

§ 1º Registrado o desdobro, o proprietário deverá encaminhar cópia da certidão de registro ao Setor de Cadastro Imobiliário, para procedimento de alteração cadastral do imóvel e posterior lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU.

§ 2º A concessão de alvará para construção de imóvel objeto de desdobro fica condicionada à apresentação da matrícula ou transcrição do imóvel, devidamente individualizada junto ao Registro de Imóveis competente.

CAPÍTULO V DO REMEMBRAMENTO

Art. 42. Considera-se remembramento de glebas ou lotes a soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas glebas ou lotes.

Parágrafo Único. Para a análise do pedido de licenciamento, é necessário apresentar uma petição ao órgão municipal de licenciamento urbanístico, assinada pelo proprietário ou seu procurador e que devem acompanhar da certidão de registro de imóvel, da planta e memorial descritivo do retalhamento assinados pelo engenheiro responsável, certidão de regularidade fiscal imobiliária municipal (negativa de débitos ou positiva com efeitos de negativa), além de quaisquer taxas ou preços públicos aplicáveis.

Art. 43. Aprovado o projeto de remembramento, o proprietário deverá submetê-lo ao registro no competente Oficial de Registro de Imóveis no prazo estipulado pela legislação vigente.

Parágrafo único. Registrado o remembramento, o proprietário deverá encaminhar cópia da certidão de registro ao Setor de Cadastro Imobiliário, para procedimento de alteração cadastral do imóvel e posterior lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU.

Art. 44. A concessão de alvará para construção de imóvel objeto de remembramento fica condicionada à apresentação da matrícula ou transcrição do imóvel, devidamente individualizada junto ao Registro de Imóveis competente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 - (32) 3451-1385/1498

CNPJ 17.702.507/0001-90 - CEP 36780-000 - MG

TÍTULO II DO CONDOMÍNIO

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 45. Considera-se condomínio edilício as edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos (horizontal ou vertical), construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, e constituindo-se, cada unidade, por propriedade autônoma.

§1º Os condomínios somente receberão o certificado de aceitação das obras, emitido pela Prefeitura Municipal, após a execução das obras mínimas e dos equipamentos urbanos especificados nos projetos aprovados no processo administrativo protocolado junto à municipalidade.

§2º Quando se tratar de condomínio vertical, devem ser respeitados todos os requisitos estabelecidos para o loteamento.

Art. 46. Considera-se condomínio de casas, previstos no art. 8º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, os quais caracterizam-se pela comercialização de lotes com casas construídas ou com promessa de construção, e com um sistema viário interno composto de ruas de propriedade comum dos condôminos.

Art. 47. O condomínio de lotes é um tipo de condomínio no qual cada lote, seja para uso residencial ou não, é uma unidade imobiliária autônoma, onde os lotes são comercializados através de incorporação imobiliária, e as futuras edificações serão construídas pelos próprios adquirentes, dentro de um sistema viário interno, que é propriedade comum dos condôminos.

Art. 48. A fração ideal de um condomínio é formada pela soma de uma parte privativa e uma parte das áreas comuns, refletindo a porcentagem da propriedade que cada condômino possui em conjunto com os demais.

Art. 49. Os empreendimentos habitacionais, comerciais, de prestação de serviços e industriais organizados sob o regime jurídico previsto na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e suas alterações, definidos nesta lei como condomínios vinculados à edificação, só poderão ser implantados nas zonas urbanas.

Art. 50. Os condomínios de lote só poderão ser implantados nas zonas urbanas.

Art. 51. A implantação de condomínio fica condicionada à observância dos seguintes requisitos:

I – A natureza do condomínio deverá observar as disposições desta lei e demais legislações em vigor;

II – Os acessos ao condomínio deverão ser junto à via pública de circulação e deverão ser controlados;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 - (32) 3451-1385/1498

CNPJ 17.702.507/0001-90 - CEP 36780-000 - MG

III – Os custos, a execução e a manutenção das obras de infraestrutura, dos equipamentos, bem como das edificações serão de exclusiva responsabilidade do condomínio, sendo vedada a participação do Poder Público na sua execução, instalação, manutenção e custeio;

IV – As obras de infraestrutura, necessárias à implantação do condomínio, serão de responsabilidade do empreendedor;

V – A implantação do condomínio não poderá abrigar vias do sistema viário do Município, quer estejam implantadas ou definidas em diretrizes;

VI – Os recuos para as vias de circulação lindeiras à área do empreendimento deverão ser respeitados;

VII – O imóvel, objeto de implantação do condomínio, deverá ter, no mínimo, uma face fazendo limite com uma via pública de circulação;

VIII – À exceção de medidores de consumo, não se admitirá a implantação, execução e manutenção de serviços públicos na área interna ao condomínio;

IX – Para aprovação e viabilização do empreendimento poderá o órgão competente do Poder Executivo exigir medidas mitigatórias de modo a impedir ou diminuir o impacto de qualquer natureza com a sua implantação;

X – Os requisitos urbanísticos relativos à edificação do condomínio deverão obedecer às disposições da legislação vigente, sem prejuízo das disposições constantes desta lei.

XI – Comprovação da regularidade do imóvel mediante a apresentação da matrícula válida, com a perfeita descrição do lote e compatível com as medidas do local.

Art. 52. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como lotes, apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelotas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários.

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

Art. 53. Aprovado o condomínio, o empreendedor deverá promover a sua incorporação por meio da inscrição no Oficial de Registro de Imóveis.

Art. 54. Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

Art. 55. O Alvará de Licença para Construção, Reforma, Demolição e Conservação, para alteração do condomínio, inclusive áreas comuns e fachadas, será expedida desde que haja anuência dos condôminos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 - (32) 3451-1385/1498

CNPJ 17.702.507/0001-90 - CEP 36780-000 - MG

Parágrafo único. A licença para reforma de unidades privativas pode ser expedida sem a necessidade de anuência dos demais condôminos.

Art. 56. Os requisitos para aprovação de condomínio devem seguir o disposto nesta lei, em especial as regras para de aceitação das obras para loteamento.

CAPÍTULO II DAS FORMAS DE CONDOMÍNIO

Seção I Da Classificação dos Condomínios

Art. 57. Os Condomínios para fins desta lei são classificados quanto a sua edificação e quanto a sua natureza:

I – Quanto à edificação eles poderão ser horizontais e verticais;

II – Quanto à sua natureza poderão ser:

a) Multirresidencial;

b) Misto (residencial e de atividades econômicas);

c) Habitacional de interesse social;

d) De atividades econômicas (comercial e serviços);

e) Industrial;

f) De lotes.

Art. 58. Nos condomínios deverão ser observados os seguintes requisitos:

I – Sistema de abastecimento de água;

II – Sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos domiciliares;

III – Sistema de escoamento de águas pluviais;

IV – Sistema de energia elétrica;

V – Sistema de segurança da edificação e de sinistros contra incêndios;

VI – Pavimentação adequada das vias internas e assentamento de meios-fios, quando couber no projeto do condomínio.

Subseção I Do Empreendimento Habitacional de Interesse Social

Art. 59. Empreendimento Habitacionais de Interesse Social (EHIS) são empreendimento projetados, desenvolvidos e executados vinculados a programas habitacionais de iniciativa da Prefeitura Municipal, ou órgãos e instituições de âmbito estadual ou federal, sendo destinados a atender a população de baixa renda, conforme estabelece o Plano Diretor do Município e o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social.

Parágrafo único. Também poderão ser implantados Empreendimentos Habitacionais de interesse social, de iniciativa de entidades sem fins lucrativos, que atuem nesta área de habitação popular.

Art. 60. No pedido de Certidão de Diretrizes Urbanísticas do condomínio residencial de interesse social, o empreendedor deverá informar o número de unidades habitacionais que



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 - (32) 3451-1385/1498

CNPJ 17.702.507/0001-90 - CEP 36780-000 - MG

pretende implantar, bem como à qual programa habitacional, quer seja de instituições de âmbito municipal, estadual ou federal, o empreendimento deverá estar vinculado.

Art. 61. Para a implantação de Empreendimentos Habitacionais de interesse social no Município, cada unidade habitacional deverá atender às disposições contidas no Código de Obras e Edificações – COE do Município.

Art. 62. Será concedida isenção total de taxas de licenciamento, alvarás e outros custos municipais relacionados à construção e desenvolvimento de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS), e haverá isenção do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) do local durante a execução da obra, contanto que o cronograma de obras seja respeitado.

Parágrafo único. Este benefício será estendido por mais 05 (cinco) anos para as unidades imobiliárias, desde que a obra seja concluída dentro do prazo estabelecido.

Subseção II Do Condomínio de Lotes

Art. 63. Condomínios de lotes são empreendimento projetados, desenvolvidos e executados pelo empreendedor, nos quais cada lote é estabelecido como uma unidade imobiliária autônoma.

Art. 64. Nos condomínios de lotes deverão ser observados os seguintes requisitos:

I – Quanto à edificação serão estritamente horizontais;

II – Os lotes deverão observar as dimensões mínimas previstas nesta lei e demais legislações em vigor;

III – As edificações a serem implantadas nos lotes serão objeto de novos Projetos Individuais e deverão atender os parâmetros técnicos previstos desta lei e demais legislações em vigor;

IV – Os novos Projetos Individuais de edificações nos lotes serão submetidos à aprovação da Municipalidade somente após a expedição do certificado de conclusão de obras para o condomínio de lotes;

V – Às glebas com área superior a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados) aplicam-se as disposições urbanísticas exigidas para loteamentos, em especial a destinação de áreas institucionais e áreas de lazer, nos percentuais e características previstas nesta lei, as quais deverão estar situadas integralmente externas ao condomínio;

VI – A área máxima da gleba para implantação do condomínio de lotes residenciais será de 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados);

VII – A área máxima da gleba para implantação do condomínio de lotes não residenciais será de 500.000,00m² (quinhentos mil metros quadrados).

Art. 65. No ato da solicitação do pedido de certidão de diretrizes urbanísticas deverá ser especificada a intenção de implantação da modalidade de condomínio fechado.

Art. 66. Quando as diretrizes viárias, definidas pelo órgão competente do Poder Executivo, seccionam a gleba objeto de projeto de condomínio de lotes, essas vias deverão estar liberadas para o tráfego, sendo que as porções remanescentes poderão ser fechadas, caracterizando dois ou mais loteamentos fechados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 - (32) 3451-1385/1498

CNPJ 17.702.507/0001-90 - CEP 36780-000 - MG

Art. 67. As vias internas de um condomínio fechado devem ser projetadas de maneira a permitir sua futura integração ao sistema de vias públicas existente ou planejado da cidade, em caso de alteração na condição de condomínio fechado, nos termos das mesmas regras de dimensionamento de vias e quadras que se aplicam aos loteamentos abertos, e as ruas internas devem se estender até o limite do fechamento do condomínio, assegurando, externamente, a possibilidade de abertura de vias para uma futura conexão com a malha viária externa.

Art. 68. É vedada a anexação de um lote externo com um lote interno ao perímetro de fechamento do condomínio.

Art. 69. A portaria deverá ser implantada em terreno de propriedade do responsável pelo empreendimento ou da Associação de Moradores, devendo ser respeitados os parâmetros urbanísticos das disposições desta lei e demais legislações em vigor.

§ 1º É vedada a construção de portarias nas áreas públicas objeto da concessão, com exceção das coberturas adjacentes à mesma que poderão ser implantadas sobre as vias de circulação de acesso ao loteamento fechado.

§ 2º Excepcionalmente poderão ser admitidas construções de portarias nas áreas públicas objeto da concessão quando se tratar de loteamentos, aprovados ou anuídos pela Municipalidade antes da entrada em vigor desta Lei, nos quais não foram reservados pelo empreendedor lotes particulares para implantação da portaria.

§ 3º Nos loteamentos que admitirem construção de portaria nas áreas públicas objeto da concessão, conforme previsto no § 2º, a portaria terá um tamanho máximo de 30,00m² (trinta metros quadrados) de edificação, descontadas as áreas cobertas adjacentes à mesma e deverá estar localizada com frente para uma via pública oficial, a critério da análise e aceite do órgão competente da Municipalidade.

Art. 70. A área institucional para a implantação de equipamentos públicos comunitários, sobre a qual não incidirá Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos, deverá estar situada integralmente externa ao loteamento e ser mantida sob a responsabilidade da associação dos proprietários, que exercerá, supletivamente, a defesa da utilização prevista no projeto, até que a Poder Executivo exerça plenamente esta função.

Art. 71. Os requisitos urbanísticos relativos à edificação nos lotes, em loteamento fechado, deverão obedecer às disposições da legislação em vigor, sem prejuízo das disposições constantes nesta lei, inclusive as edificações de uso comum da associação dos moradores.

Art. 72. No pedido de aprovação de condomínio de lotes, o interessado deverá apresentar ao órgão competente do Poder Executivo, além dos documentos pertinentes à aprovação de loteamento, a minuta de Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos das vias de circulação internas e para as áreas públicas previstas no projeto do loteamento, conforme disposto nesta lei, acompanhado pelos seguintes documentos:

I – Minuta do estatuto da futura associação de proprietários que deverá ser constituída pelos



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 - (32) 3451-1385/1498

CNPJ 17.702.507/0001-90 - CEP 36780-000 - MG

adquirentes/proprietários dos lotes;

II – Identificação dos bens públicos (vias e áreas públicas) a que se solicita a Concessão de Direito Real de Uso (denominação, área, características específicas, memoriais, planta do fechamento etc.).

§ 1º O prazo máximo da permissão será de 20 (vinte) anos, contados da data de emissão da Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos, podendo ser renovado, sempre em prazos máximos de 20 (vinte) anos, de comum acordo entre o Poder Executivo e a associação de proprietários.

§ 2º A Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos mencionada nesta lei será formalizada através de atos administrativos próprios, após a inscrição do loteamento no Oficial de Registro de Imóveis.

§ 3º A outorga da Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos deverá constar do registro do loteamento no Oficial de Registro de Imóveis, bem como nos compromissos de compra e venda e nas escrituras definitivas dos lotes, acrescida de uma cláusula de rescisão automática da Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos em caso de necessidade comprovada, sem implicar ressarcimento pelo Poder Executivo.

Art. 73. Fica o Poder Executivo autorizado a conceder, por decreto, mediante solicitação do interessado, ao final da implantação do empreendimento, da execução das obras de construção da portaria e da execução dos muros e elementos de fechamento do loteamento, a lavratura de escritura para o uso das vias de circulação internas e para as áreas públicas previstas no projeto do loteamento, ao empreendedor e/ou sucessor.

§ 1º As obras da portaria, administração, clube, academia e demais obras comuns a serem efetuadas pelo próprio empreendedor, poderão obter a sua aprovação municipal e iniciar a edificação concomitantemente às obras de implantação da infraestrutura do loteamento.

§ 2º O empreendedor e/ou sucessor deverá instituir pessoa jurídica para gerenciar o funcionamento da Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos a que alude este artigo, cabendo-lhe a administração do loteamento até que a futura associação de proprietários possa assumir a administração do loteamento fechado, devendo:

I – Cumprir as obrigações constantes desta lei;

II – Manter a portaria nos acessos principais;

III – Desempenhar os serviços de: conservação e manutenção das vias públicas internas, conservação e manutenção das áreas públicas, conservação e manutenção dos sistemas de drenagem de águas pluviais e outros que lhes sejam delegados pela Prefeitura Municipal, pelo Serviço Municipal de Águas e Esgotos ou por outra concessionária de serviços públicos;

Art. 74. Será de inteira responsabilidade do empreendedor e/ou da associação dos proprietários a obrigação de desempenhar:

I – Os serviços de conservação e manutenção das áreas de lazer, áreas verdes e das árvores e sua respectiva poda, quando necessário, sendo que qualquer supressão de vegetação deverá ter anuência prévia do órgão competente do Poder Executivo;

II – A manutenção e conservação das vias de circulação interna, do calçamento e da



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 - (32) 3451-1385/1498

CNPJ 17.702.507/0001-90 - CEP 36780-000 - MG

sinalização de trânsito;

III – Os serviços de manutenção e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais;

IV – A limpeza das vias e passeios públicos;

V – A prevenção de sinistros;

VI – A execução, manutenção e conservação de outros serviços que lhes sejam delegados pela Prefeitura Municipal, pelo Serviço Municipal de Águas e Esgotos ou outra concessionária de serviços públicos;

VII – A garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem-estar da população;

VIII – Nos locais onde for realizado o controle de tráfego de veículos, se construídos pórticos ou similares, esses deverão ser implantados de maneira a permitir o acesso de veículos de grande porte.

Parágrafo único. A associação de proprietários poderá, a fim de dar cumprimento às disposições da lei e sob sua responsabilidade, firmar convênios ou contratar com órgãos públicos ou entidades privadas.

Art. 75. Será permitido ao empreendedor e/ou à associação dos proprietários controlar o acesso à área fechada do condomínio.

Art. 76. As despesas do fechamento do condomínio, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade do empreendedor e/ou da associação dos proprietários.

Art. 77. A associação dos proprietários, nos termos desta lei, afixará em lugar visível na(s) entrada(s) do loteamento fechado placa(s) com os seguintes dizeres:

- DENOMINAÇÃO DO LOTEAMENTO -
CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO REGULAMENTADA PELO DECRETO MUNICIPAL (nº e data) NOS TERMOS DA LEI MUNICIPAL (nº e ano) OUTORGADA À (razão social da associação de proprietários, nº do CNPJ e/ou Inscrição Municipal).

Art. 78. Quando da descaracterização de condomínio fechado com a abertura ao uso público das áreas objeto da Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos, as mesmas passarão a reintegrar normalmente o sistema viário, áreas de lazer e de áreas verdes do Município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus, sendo que a responsabilidade pela retirada do muro de fechamento, integração do loteamento às áreas externas ao loteamento fechado e pelos encargos decorrentes será da associação dos proprietários.

Parágrafo único. Se por razões técnicas e/ou urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos, segundo esta proposta, não caberá à associação dos proprietários qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

Art. 79. Os loteamentos já existentes aprovados e registrados junto ao Oficial de Registro de



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 - (32) 3451-1385/1498

CNPJ 17.702.507/0001-90 - CEP 36780-000 - MG

Imóveis, após a data de publicação desta lei, poderão ser fechados como condomínio fechado, a critério do órgão competente do Poder Executivo responsável pelos licenciamentos urbanísticos, desde que seu fechamento seja viável, não prejudique o direito de terceiros, não crie desarmonia e desarticulação com as principais vias de circulação pública, impedindo ou dificultando o acesso às áreas institucionais do loteamento, a outros loteamentos ou locais adjacentes e atenda, no que couber, o disposto nesta legislação e na legislação federal, estadual e municipal pertinentes.

Parágrafo Único. Poderá ser concedida uma única outorga de Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos para o fechamento de dois ou mais loteamentos contidos dentro de um mesmo perímetro em comum.

Art. 80. Em loteamentos já existentes, a Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos poderá ser solicitada desde que:

I – Haja a anuência da totalidade dos proprietários dos lotes inseridos na porção objeto do fechamento;

II – O fechamento não venha a interromper o sistema viário da região;

III – As áreas institucionais para a implantação de equipamentos públicos comunitários não sejam objeto do fechamento do condomínio;

IV – Sejam obedecidas, no que couber, as exigências constantes da legislação federal, estadual e municipal.

Art. 81. Nos loteamentos existentes, as áreas públicas deverão obedecer às seguintes disposições:

I – A área institucional para a implantação de equipamentos públicos comunitários, sobre a qual não incidirá Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos, deverá estar situada integralmente interna ao loteamento e ser mantida sob a responsabilidade da associação dos proprietários, que exercerá, supletivamente, a defesa da utilização prevista no projeto, até que a Prefeitura Municipal exerça plenamente esta função;

II – As áreas de lazer, as áreas verdes e as áreas institucionais para a implantação de equipamentos públicos urbanos poderão ser internas ou externas ao fechamento do loteamento.

Art. 82. No caso de existência de áreas institucionais para a implantação de equipamentos públicos comunitários no perímetro interno de fechamento do condomínio, será facultada à associação de proprietários a permuta dessas áreas por outras equivalentes no entorno, de, no mínimo, mesma área e que esteja nas mesmas condições de infraestrutura, equipamentos e edificações, condicionada a análise e aceite do órgão competente do Poder Executivo.

Art. 83. Os condomínios que foram fechados sem a devida Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos para as áreas públicas, que se encontrem em situação irregular, deverão enquadrar-se nas exigências constantes da presente lei.

TÍTULO III DAS SITUAÇÕES NÃO CONFORMES – URBANIZAÇÕES IRREGULARES DE BAIXA RENDA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 - (32) 3451-1385/1498

CNPJ 17.702.507/0001-90 - CEP 36780-000 - MG

CAPÍTULO I DO PARCELAMENTO NÃO CONFORME

Art. 84. As situações de não conformidade com a presente lei poderão ser regularizadas em áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais, conforme previsão legal na Lei Federal nº 10.257, de 2001, que dispõe sobre o Estatuto da Cidade.

Art. 85. Identificada a irregularidade do loteamento, fica o Poder Executivo autorizado a estabelecer medidas compensatórias para o ressarcimento da não observância da destinação de áreas públicas e execução de obras de infraestrutura podendo serem estabelecidas da seguinte forma:

- I** – Mediante compensação da destinação de áreas públicas em outros locais a critério da Prefeitura Municipal, em função da carência e necessidade de espaços públicos no Município;
- II** – Mediante construção de equipamentos comunitários em locais a serem definidos pela Prefeitura Municipal.

Art. 86. Serão admitidos o uso e a ocupação dos lotes com dimensões inferiores às exigidas por esta lei, em uma das seguintes situações:

- I** – Quando em decorrência da legislação aplicável à época do parcelamento que o resultou, o lote possa ser considerado regular;
- II** – O lote seja remanescente de área maior, atingido por desapropriação ou melhoramento público.

TÍTULO IV DOS DOCUMENTOS PARA O LICENCIAMENTO

CAPÍTULO I DO LICENCIAMENTO DO LOTEAMENTO E DO DESMEMBRAMENTO

Seção I Das Diretrizes

Art. 87. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para uso do solo e as dimensões dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres, das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, e demais exigências urbanísticas inerentes à área, apresentando, para este fim requerimento acompanhado de 03 (três) cópias da planta na escala 1/1000 contendo, pelo menos:

- I** – As divisas da gleba a ser loteada, conforme descrição em escritura do imóvel;
- II** – As curvas de nível, de metro em metro, amarradas a uma ou mais referências de nível (RN) oficial;
- III** – A localização de cursos d'água, bosques, árvores isoladas, construções e demais elementos físicos existentes no terreno;
- IV** – A indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, bem como dos



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 - (32) 3451-1385/1498
CNPJ 17.702.507/0001-90 - CEP 36780-000 - MG

equipamentos urbanos e comunitários existentes no local e suas adjacências;

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

VI – O sentido do norte magnético e coordenadas geográficas do ponto central da área loteada;

VII – A delimitação da gleba a ser parcelada, perfeitamente definida, com indicação de todos os seus confrontantes;

VIII – Certidão atualizada de ônus reais sobre o imóvel.

Art. 88. A Prefeitura Municipal, no prazo de 90 (noventa dias) dias, analisará as plantas apresentadas junto com o requerimento:

I – Das ruas ou estradas existentes ou projetadas que compõem o sistema viário da cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem por esterespeitadas;

II – Do traçado básico do sistema viário principal do futuro loteamento;

III – Da localização aproximada da área destinada aos equipamentos de uso comunitário, considerando-se para a definição da mesma a cota média do loteamento em termos de localização e valorização.

IV – Das faixas de domínio de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia, dutos, cursos d'água, servidões administrativas e sanitárias, áreas *non aedificandis* e outras restrições impostas pelas legislações;

V – Das demais indicações de caráter técnico ou urbanístico.

§ 1º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo de 02 (dois) anos, findo o qual estarão sujeitas a novo exame por parte da Prefeitura Municipal, a fim de atender a possíveis modificações que se fizerem oportunas e necessárias.

§ 2º Para os fins do inciso III do *caput*, a Prefeitura Municipal poderá receber áreas que não estejam necessariamente localizadas na gleba loteada.

Art. 89. O proprietário ou seu representante legal deverá elaborar o projeto de parcelamento do solo, bem como os projetos específicos de infraestrutura, em conformidade com as diretrizes fornecidas pelos órgãos competentes do Poder Executivo.

Art. 90. A expedição da certidão que defina as diretrizes será efetuada mediante pagamento de preço público, definido em ato do Poder Executivo.

Seção II

Da Aprovação do Anteprojeto de Parcelamento do Solo para Anuência Prévia

Art. 91. Orientado pelas diretrizes oficiais, o interessado executará o projeto e o apresentará à Prefeitura Municipal contendo, nos termos do art. 6º ao 9º da Lei 6.766 de 1979:

I – Documentação comprobatória da propriedade, do domínio ou da posse a qualquer título, do imóvel;

II – Certidão negativa de tributos municipais e certidão de ônus reais do imóvel;

III – Projetos aprovados pelos órgãos competentes de captação pluvial, esgotamento sanitário, de abastecimento de água e energia elétrica;

IV – Planta geral do loteamento em 03 (três) cópias impressas e em arquivo digital, na escala 1:1000, com indicação da topografia, arruamento, divisão dos quarteirões em lotes, praças,



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 - (32) 3451-1385/1498

CNPJ 17.702.507/0001-90 - CEP 36780-000 - MG

áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e demais elementos necessários à perfeita representação gráfica do projeto;

V – Memorial descritivo contendo a descrição sucinta do loteamento, com suas características, bem como a indicação das áreas públicas e quadro de áreas de lotes;

VI – A subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, sendo as quadras nominadas por letras e os lotes numerados por quadra;

VII – O sistema de vias com a respectiva hierarquia;

VIII – A indicação do relevo do solo, por meio de curvas de nível com altitudes equidistantes de 1m (um metro);

IX – O perfil transversal e longitudinal de todas as vias de circulação;

X – Planta de situação na escala 1/5000;

IX – Memorial descritivo assinado pelos proprietários e pelo responsável técnico, legalmente habilitado pelo CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) ou CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil) e inscrito na Prefeitura do Município do imóvel.

Parágrafo único. Toda a documentação constante desse artigo deverá também ser entregue em formato digital.

Art. 92. A expedição da certidão de aprovação de projeto será efetuada mediante pagamento de preço público, definido em ato do Poder Executivo ou Taxa de Fiscalização, nos termos do Código Tributário Municipal.

Art. 93. Apresentados os projetos completos de loteamento, desmembramento ou remembramento e afins, conforme as exigências da Lei, a Prefeitura Municipal comunicará ao interessado, em um prazo de até 90 (noventa) dias, a sua aprovação ou rejeição.

§ 1º O ato de aprovação dos projetos de loteamento constituirá a licença, para execução das obras, que terá prazo máximo de validade de 4 (quatro) anos, sob pena de caducidade do ato de aprovação, exceto se já estiverem concluídos mais de 50% das obras de infraestrutura, caso em que o prazo aqui fixado poderá ser prorrogado por mais 4 (quatro) anos.

§ 2º O ato de aprovação dos projetos de desmembramento, remembramento e afins, promovem automaticamente a divisão ou reunião de lotes pretendida.

§ 3º Aprovado o parcelamento (leia-se, expedida a licença administrativa final que autoriza a execução das obras), o loteador deve deflagrar os procedimentos para registrá-lo no registro imobiliário, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de extinção da condição resolutiva ou termo final.

§ 4º Após as publicações oficiais, o Oficial de Registro deverá lançar o registro do parcelamento na matrícula do imóvel, indicado as unidades imobiliárias derivadas e em conformidade com a planta e demais documentos apresentados, e abrirá uma matrícula específica para cada lote com menção na matrícula de origem do parcelamento e as matrículas dos lotes, com a exceção das vias de circulação, que não demandam a transcrição em matrícula individualizada (mas a mera indicação nas plantas), as demais áreas institucionais e áreas verdadeiras também deverão ser individualizadas em matrículas próprias e registradas diretamente em nome do Município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 - (32) 3451-1385/1498

CNPJ 17.702.507/0001-90 - CEP 36780-000 - MG

§ 5º Após a inscrição no Registro de Imóveis nos termos do parágrafo anterior, a Loteadora obriga-se a encaminhar aos órgãos competentes da Prefeitura Municipal cópia autenticada da Certidão de Registro de Imóveis, sem o que não serão expedidos os Alvarás para as edificações.

Art. 94. No ato de ciência da aprovação do projeto de loteamento, o empreendedor/loteador assinará termo de compromisso, considerado título executivo extrajudicial, assinado pela Advocacia Pública, se obrigando a cumprir as seguintes exigências:

I – Executar as obras no prazo previsto no alvará de licença;

II – Declarar na escritura de venda de lotes que a implantação dos sistemas de rede de energia elétrica, águas pluviais, abastecimento de água, esgotamento sanitário e pavimentação é de inteira responsabilidade do loteador;

III – Caucionar, mediante escritura pública, área de lotes cuja localização e valor comercial a juízo da Prefeitura Municipal correspondam, à época da aprovação do projeto, ao custo das obras previstas;

IV – Não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes do registro do loteamento, bem como da escritura pública de caução dos lotes como garantia da execução das obras e dos serviços de infraestruturas urbanas do loteamento, cuja conclusão será atestada mediante vistoria técnica da Secretaria de Obras Municipal;

V – Deverá, ainda, mencionar, nos instrumentos de compra e venda de lotes, a condição de que eles só poderão receber construções depois de executadas todas as obras exigidas na Lei Municipal, Estadual e Federal;

VI – Deverá constar das escrituras ou dos contratos de compra e venda a obrigação pela execução dos serviços e obras a cargo do vendedor, com a responsabilidade solidária dos compradores ou compromissários, na proporção das áreas de cada lote, ao pagamento do custo das obras e serviços, se executados pelo Município, sob pena de inscrição do débito em dívida ativa e correspondente execução fiscal.

Art. 95. A aprovação e a execução das obras, por etapas, somente ocorrerão quando puder ser assegurado aos compradores dos lotes o pleno uso dos equipamentos implantados em cada etapa

Parágrafo único. Fica proibida a abertura de ruas em setores de loteamento onde não for programada pelo loteador a implantação das obras mínimas exigidas por esta Lei, salvo por análise técnica que justifique, emitida pela Secretaria de Obra.

Art. 96. Para o início das obras até o recebimento final das mesmas pela Prefeitura Municipal, o loteador deverá manter às suas expensas uma placa contendo:

I – Nome do loteamento, tal como constante do projeto aprovado;

II – Número do expediente correspondente à sua aprovação na Prefeitura Municipal;

III – Nome e endereço do proprietário do loteamento;

IV – Nome e endereço do profissional responsável pela elaboração e marcação do projeto com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao Conselho e Classe;

V – Constar ainda que a implantação dos sistemas de rede de energia elétrica, águas pluviais, abastecimento de água, esgotamento sanitário e pavimentação é de responsabilidade do loteador e que o prazo de implantação dos mesmos é de 04 (quatro) anos, podendo ser



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 - (32) 3451-1385/1498

CNPJ 17.702.507/0001-90 - CEP 36780-000 - MG

prorrogado por igual período caso 50% (cinquenta por cento) das obras estiverem concluídas nos quatro primeiros anos;

VI – As dimensões mínimas das placas deverão ser de 2,00m (dois metros) x 3,00m (três metros).

CAPÍTULO II DO SISTEMA DE GARANTIA

Art. 97. A execução das obras de infraestrutura e urbanização decorrentes da implantação de projetos de parcelamento de solo será objeto de garantia, por parte do proprietário ou seu representante legal, dentre uma das seguintes modalidades:

I – Caução em dinheiro ou em lotes, mediante escritura pública;

II – Fiança bancária;

III – Seguro garantia.

§1º O valor da garantia nunca poderá ser inferior ao valor das obras de infraestrutura do projeto de parcelamento de solo, apresentadas no orçamento e cronograma físico-financeiro aprovados.

§ 2º Só serão admitidos, para o fim previsto neste artigo, imóveis situados no Município, livres de quaisquer ônus e que não estejam inseridos em Área de Proteção Ambiental - APA, Área de Preservação Permanente - APP, em área de Proteção aos Mananciais e ainda que não possuam características que, comprovadamente, dificultem a sua comercialização.

§ 3º A Prefeitura Municipal deverá efetivar a aprovação do projeto de parcelamento do solo, mediante a comprovação da efetivação da garantia especificada.

Art. 98. Esta lei autoriza o sistema de execução das garantias nas modalidades previstas nesta lei possa ser executado ou liquidado, inclusive alienados os lotes caucionados através de leilão pelo Poder Público Municipal, após prévia avaliação pelo órgão municipal competente.

Parágrafo único. Os valores arrecadados serão obrigatoriamente revertidos para a satisfação dos custos com as obras de infraestrutura e/ou urbanização não realizadas e/ou não concluídas pelo proprietário ou seu representante legal, do parcelamento do solo correspondente.

Art. 99. A pedido do proprietário ou seu representante legal, durante a execução das obras de infraestrutura, dentro do prazo determinado pelo cronograma físico-financeiro, o Poder Executivo poderá aceitar a substituição da garantia, condicionada à análise dos órgãos técnicos competentes da Municipalidade.

Parágrafo único. Para a substituição da garantia apresentada pelo proprietário, deverão ser respeitados os demais requisitos previstos nesta lei.

Art. 100. O proprietário ou seu representante legal não poderá alienar, no todo ou em parte, os lotes ofertados em garantia, nem sobre eles edificar ou mesmo instituir qualquer tipo de



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 - (32) 3451-1385/1498

CNPJ 17.702.507/0001-90 - CEP 36780-000 - MG

ônus.

CAPÍTULO III DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS E FISCAIS

Art. 101. Os processos protocolizados no Município até a data de início de vigência desta lei serão analisados com base na legislação anterior, desde que mantido o pedido original.

Parágrafo único. As disposições desta lei poderão ser aplicadas aos processos em trâmite na data de início de sua vigência, mediante pedido do proprietário ou seu representante legal.

Art. 102. Qualquer modalidade de parcelamento do solo, ainda que de uso condominial, bem como suas eventuais modificações, parcial ou total, ficam sujeitas à aprovação prévia do Poder Executivo, nos termos das disposições desta lei, bem como da legislação federal, estadual e municipal pertinente e aplicável.

§1º O disposto no caput deste artigo aplica-se também aos casos de parcelamentos de solo decorrentes de quaisquer partilhas e negócios jurídicos relativos a imóveis, salvo por determinação judicial.

§ 2º Para a aprovação de qualquer alteração ou cancelamento de parcelamento do solo para fins urbanos registrado em cartório, deverão ser atendidas as disposições contidas nesta lei e demais legislações vigentes.

Art. 103. Nos contratos de compra e venda de lotes e nas escrituras definitivas, deverão constar as obrigações e restrições a que estão sujeitos pelas prescrições desta lei, com a responsabilidade técnica solidária dos adquirentes ou compromissários compradores.

Art. 104. Não caberá à Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade sobre eventuais diferenças encontradas entre as dimensões dos lotes, das quadras e/ou das unidades, com relação às dimensões aprovadas no projeto do empreendimento e/ou do parcelamento do solo, sendo o empreendedor, proprietário ou seu representante legal os responsáveis.

Art. 105. O empreendedor, proprietário ou seu representante legal somente poderá determinar e registrar em cartório usos, requisitos urbanísticos e/ou densidades específicas para os lotes resultantes do parcelamento do solo, quando estes estiverem em consonância com as disposições previstas nesta lei.

Art. 106. O parcelamento do solo para fins urbanos nas modalidades referidas nesta lei somente será permitido na zona urbana e na zona de expansão urbana do Município, conforme previsto na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. Será admitida a utilização concomitante de mais de uma modalidade de parcelamento do solo, no mesmo imóvel ou em parte dele, desde que sejam atendidos todos os requisitos desta lei.

Art. 107. Para a aprovação das modalidades de parcelamento do solo deverão ser atendidos



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 - (32) 3451-1385/1498

CNPJ 17.702.507/0001-90 - CEP 36780-000 - MG

os critérios gerais estabelecidos nesta lei, bem como os critérios específicos para cada modalidade.

CAPÍTULO IV DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 108. É obrigação do proprietário ou seu representante legal a execução das obras de infraestrutura previstas nesta lei, sendo de sua responsabilidade direta e indireta os seus custos.

§ 1º O prazo máximo para o início das obras de infraestrutura é de 6 (seis) meses, após a emissão do decreto de aprovação do loteamento, desmembramento, remembramento e desdobro, caracterizando-se o seu início pela abertura e nivelamento das vias de circulação pública.

§ 2º As obras de infraestrutura deverão ser executadas diretamente pelo proprietário ou seu representante legal, podendo ser transferidas para terceiros por ele contratados, mediante o acompanhamento e fiscalização do Poder Executivo.

§ 3º O proprietário ou seu representante legal ainda se obriga na conservação e manutenção das obras e demais equipamentos de infraestrutura executadas sob sua responsabilidade, até a data da entrega definitiva ao Poder Executivo.

§ 4º A implantação dos sistemas de rede de energia elétrica, águas pluviais, abastecimento de água, esgotamento sanitário e pavimentação é de responsabilidade do loteador.

Art. 109. Não sendo executadas as obras de infraestrutura do projeto de parcelamento do solo, no todo ou em parte, ficará a garantia oferecida liberada em favor do Município, para ressarcimento das despesas despendidas com a realização das obras pelo Poder Executivo, ficando o proprietário ou seu representante legal, bem como o responsável técnico pela execução das obras, impedidos de realizar outro empreendimento imobiliário no Município, até que seja completada a implantação das obras de infraestrutura no empreendimento e executada a garantia para ressarcimento dos cofres públicos em sua totalidade.

CAPÍTULO V DO RECEBIMENTO

Art. 110. O proprietário ou seu representante legal deverá solicitar ao órgão competente do Poder Executivo a vistoria final e o aceite das obras de infraestrutura e serviços executados.

Parágrafo único. O recebimento final do parcelamento do solo está vinculado a sua implantação total e à execução completa das obras de infraestrutura, serviços e dos demais encargos assumidos pelo proprietário ou seu representante legal, de acordo com as normas dos órgãos competentes do Poder Executivo e ao cumprimento das exigências dos demais órgãos de licenciamento estadual e federal.

Art. 111. O Poder Executivo promoverá, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 - (32) 3451-1385/1498

CNPJ 17.702.507/0001-90 - CEP 36780-000 - MG

protocolização do pedido por parte do proprietário ou seu representante legal, a vistoria das obras de infraestrutura e demais equipamentos executados, expedindo o competente termo de recebimento definitivo das obras de infraestrutura do parcelamento do solo.

Art. 112. Serão admitidos recebimentos parciais, no caso de logradouros que apresentem continuidade com a rede viária oficial do Município e que as quadras estejam dotadas de todas as obras de infraestrutura.

Parágrafo único. Deverá ser anexada ao requerimento de recebimento parcial a planta indicativa do trecho do projeto de parcelamento do solo objeto da solicitação.

Art. 113. Findo o prazo legal e, não tendo sido executadas as obras e os serviços exigidos, o Poder Executivo poderá, sem prejuízo de outras medidas cabíveis, executar a garantia e realizar as obras e serviços de infraestrutura, nos termos da legislação vigente.

TÍTULO V DA FISCALIZAÇÃO E PENALIDADES

Art. 114. Os infratores das disposições desta lei ficam sujeitos à aplicação das multas e sanções previstas na legislação federal, estadual e municipal.

§ 1º As multas serão aplicadas em moeda corrente nacional e seus valores serão atualizados anualmente pela UFM (Unidade Fiscal do Município).

§ 2º O auto de infração será precedido de notificação preliminar.

§ 3º Consideram-se infratores por seus atos: possuidor;proprietário;alienante;promitente;responsável pelo parcelamento;responsável pelo plano de administração de propriedade em comum;incorporador;corretor;responsável técnico;projetista; eonstrutor.

Art. 115. Os infratores das disposições desta lei ficam sujeitos às seguintes penalidades, sem prejuízo de outras eventualmente cabíveis:

I – Notificação (advertência), determinando a regularização da situação em prazo fixado pelo órgão competente do Poder Executivo;

II – Embargo sumário do parcelamento do solo, obra ou edificação iniciada sem aprovação prévia do órgão competente do Poder Executivo ou em desacordo com os termos do projeto aprovado ou com as disposições nesta lei;

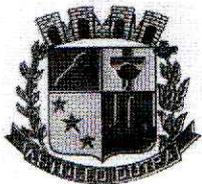
III –Interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada irreversibilidade iminente da ocupação, que possa provocar danos ou ameaças ao meio ambiente, à saúde ou à segurança de terceiros;

III –Multa, na forma de penalidade pecuniária, graduável de acordo com a gravidade da infração;

IV – Demolição de obra ou construção que contrarie os preceitos desta lei;

V – Revogação do ato autorizativo para parcelar;

VI – Restituição do imóvel na situação original.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 - (32) 3451-1385/1498

CNPJ 17.702.507/0001-90 - CEP 36780-000 - MG

§ 1º Será aplicada a simples advertência quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida imediatamente.

§ 2º A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da imposição de embargo e da interdição, ou da revogação do ato autorizativo para parcelar.

§ 3º O embargo ou a interdição serão comunicados aos interessados mediante notificação emitida pelo órgão competente.

§ 4º A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após término das obras.

§ 5º O Poder Executivo Municipal aplicará solidariamente ao proprietário, ao responsável técnico e a pessoa jurídica ou física responsável pelo empreendimento, as seguintes multas:

I - 25 (vinte e cinco) UFM's (Unidade Fiscal do Município) por inexistência, no local da obra de execução do parcelamento, de cópia do projeto na forma como foi aprovado;

II - 50 (cinquenta) UFM's (Unidade Fiscal do Município) pelo não cumprimento de intimação em virtude de vistoria ou de determinações fixadas no laudo de vistoria;

III - 120 (cento e vinte) UFM's (Unidade Fiscal do Município) por modificação feita no projeto de parcelamento aprovado, sem a prévia aprovação do Poder Executivo Municipal;

V - 300 (trezentas) UFM's (Unidade Fiscal do Município) pelo não cumprimento do cronograma de execução das obras de infraestrutura especificadas na presente lei.

VI - 1000 (mil) UFM's (Unidade Fiscal do Município) por iniciar ou executar obras de qualquer tipo no parcelamento, antes da aprovação ou em desacordo com o projeto aprovado.

VII - 1000 (mil) UFM's (Unidade Fiscal do Município) pelo não cumprimento da ordem de paralisação das obras de execução de projeto de parcelamento embargado;

§ 6º Aplicada a multa, não fica o infrator desobrigado do cumprimento das exigências que a houver determinado e nem estará isento das obrigações de reparar o dano resultante da infração.

Art. 116. Reincidente é o infrator ou responsável que cometer nova infração da mesma natureza da que já cometera anteriormente.

Parágrafo único. Na reincidência as multas serão aplicadas em dobro, sem prejuízo do embargo das obras, além da suspensão de sua licença para parcelar no município, pelo prazo de 5 (cinco) anos.

Art. 117. Responderá o infrator pelos custos, despesas e prejuízos decorrentes da infração.

Art. 118. O desrespeito às disposições contidas nesta lei configura infração contra a ordem urbanística e seus infratores estarão sujeitos às penalidades impostas pelo Poder Executivo, sem prejuízo da aplicação de outras sanções cabíveis, bem como a obrigação de reparar os danos causados à ordem urbanística e a terceiros.

Art. 119. Constituem-se infrações aos dispositivos desta lei, sob pena de notificação, embargo da obra ou serviço e aplicação de auto de infração ao empreendedor, proprietário ou seu representante legal e, se for o caso, ao responsável técnico pelo projeto e pela execução



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 - (32) 3451-1385/1498

CNPJ 17.702.507/0001-90 - CEP 36780-000 - MG

das obras, sem prejuízo das demais penalidades previstas nas legislações estadual e federal:

- I – Ausência do respectivo Alvará de Licença para Loteamento, Desmembramento, Remembramento e Desdobro e/ou do Alvará de Licença para a Construção, Reforma, Conservação e Demolição;
- II – Execução em desacordo com o projeto aprovado;
- III – Ausência de responsável técnico pela autoria do projeto e do responsável técnico pela execução da obra;
- IV – Infração a qualquer outro dispositivo desta lei.

Art. 120. O embargo somente será suspenso na ocorrência de:

- I – Apresentação do Alvará de Licença para Loteamento, Desmembramento, Remembramento e Desdobro e/ou do Alvará de Licença para a Construção, Reforma, Conservação e Demolição;
- II – Eliminação das infrações que o motivaram.

§ 1º No caso de não eliminação da irregularidade ou de indeferimento do pedido de licença ou substituição de projeto, as multas previstas poderão ser aplicadas enquanto não regularizada a situação do empreendimento.

§ 2º Durante o embargo, a obra ou serviço deve permanecer paralisado, sendo permitida somente a execução dos trabalhos necessários à eliminação da infração constatada, ou de obra emergencial.

§ 3º Caso os serviços que visem sanar a situação de risco não sejam iniciados imediatamente, o empreendedor, proprietário ou seu representante legal, bem como o responsável técnico pela autoria do projeto e pela execução da obra, se for o caso, poderão ser autuados.

Art. 121. Deverá ser objeto de comunicado ao Oficial de Registro de Imóveis a situação irregular do empreendimento.

Art. 122. Se houver constatação de precariedade das condições de segurança e estabilidade da obra ou serviço licenciado pela Prefeitura do Município, o empreendedor, proprietário ou seu representante legal, bem como o responsável técnico pela autoria do projeto e pela execução da obra, se for o caso, serão notificados a:

- I – Iniciar, de imediato, as medidas necessárias à solução do problema;
- II – Apresentar, no final dos trabalhos, relatório de inspeção elaborado por profissional habilitado, comprovando as condições de segurança e estabilidade da obra ou serviço.

Parágrafo único. O não atendimento à notificação implicará no embargo da obra ou serviço e na aplicação de sanções ao empreendedor, proprietário ou seu representante legal, bem como ao responsável técnico pela autoria do projeto e pela execução da obra, se for o caso.

Art. 123. O não atendimento à notificação para eliminar situação de precariedade de segurança ou estabilidade da obra ou serviço implicará na responsabilização exclusiva do empreendedor, proprietário ou seu representante legal, bem como do responsável técnico pela autoria do projeto e pela execução da obra, eximindo-se o Poder Executivo da responsabilidade pelos danos decorrentes de eventual sinistro.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 - (32) 3451-1385/1498

CNPJ 17.702.507/0001-90 - CEP 36780-000 - MG

Parágrafo único. É facultado ao Poder Executivo executar as obras e serviços necessários, inclusive aqueles referentes à correção de danos e obstrução de equipamentos públicos, os quais serão cobrados do empreendedor, proprietário ou seu representante legal, sem prejuízo das demais medidas cabíveis.

Art. 124. Constatada a ocorrência de dano ou obstrução de curso d'água, galeria, via, passeio ou outro equipamento público, durante ou após a conclusão de obra de terra, o empreendedor, proprietário ou seu representante legal, bem como o responsável técnico pela autoria do projeto e pela execução da obra serão notificados a:

I – Promover, de imediato, as medidas necessárias à solução do problema mediante acompanhamento do órgão competente do Poder Executivo;

II – Apresentar, no prazo de 15 (quinze) dias após a emissão da notificação, relatório de inspeção, elaborado por profissional habilitado, comprovando a correção do dano ou a eliminação da obstrução.

§ 1º O não atendimento à notificação implicará no embargo da obra ou serviço e na aplicação de sanções ao empreendedor, proprietário ou seu representante legal, bem como ao responsável técnico pela autoria do projeto e pela execução da obra, enquanto não forem atendidas as exigências.

§ 2º O embargo somente será suspenso a pedido do empreendedor, proprietário ou seu representante legal após a apresentação do relatório de inspeção.

§ 3º Durante o embargo, a obra ou serviço deverá permanecer paralisado, sob pena de aplicação de sanções ao empreendedor, proprietário ou seu representante legal, bem como ao responsável técnico pela autoria do projeto e pela execução da obra, sendo somente permitida a execução de obra emergencial.

Art. 125. Os loteamentos fechados em situação irregular terão 180 (cento e oitenta) dias de prazo para sua regularização, sob pena de aplicação das sanções previstas nesta lei.

Art. 126. Quando a associação dos proprietários de condomínios fechados se omitirem na prestação dos serviços previstos na Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos, ou houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, a Prefeitura do Município deverá assumi-los, determinando o pagamento de multa correspondente a 05 UFM/m² (Cinco Unidades Fiscais do Município) por metro quadrado de terreno, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao condomínio fechado.

Art. 127. O cumprimento do auto de infração não exime o infrator das demais sanções e medidas administrativas e judiciais cabíveis, inclusive a apuração de sua responsabilidade pelos crimes praticados por particular contra a Administração Pública previstos na legislação penal, entre outras normas pertinentes em vigor.

Art. 128. Constatada irregularidade em relação aos dispositivos desta lei, quanto às questões de segurança, estabilidade ou meio ambiente, o responsável técnico pela autoria do projeto e pela execução da obra poderá ser suspenso, até a regularização da situação, ficando



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 - (32) 3451-1385/1498

CNPJ 17.702.507/0001-90 - CEP 36780-000 - MG

impedido, temporariamente, de protocolar novo projeto na Administração Municipal.

Art. 129. A aplicação de penalidades referidas nesta proposta não isenta o infrator das demais penalidades que forem aplicáveis pela legislação em vigor.

TÍTULO VI DAS ISENÇÕES TRIBUTÁRIAS

Art. 130. Os loteamentos com mais de 10 (dez) unidades que respeitam as normas de parcelamento de solo, qualificados como ativos imobiliários passíveis de venda, e que permaneçam sob a propriedade e posse do empreendedor sem qualquer utilização, ficam isentos do pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), por um período de isenção é de até 04 (quatro) anos, iniciando-se a partir da aprovação prévia do empreendimento.

§ 1º A isenção será aplicada exclusivamente aos lotes que permaneçam não comercializados pelo loteador ou seu sucessor e que estejam sem utilização, bem como àqueles lotes que, mesmo prometidos à venda, tenham retornado ao patrimônio do loteador por qualquer motivo.

§ 2º O incentivo de isenção previsto nesta lei aplica-se exclusivamente a terrenos provenientes de projetos de loteamentos que tenham sido aprovados pelo setor competente do Município, de acordo com a legislação urbanística municipal, e que estejam devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º O incentivo fiscal para cada lote ou imóvel termina imediatamente após a transferência de domínio ou posse do loteador ou empreendedor para o comprador ou compromissário comprador, passando incidir o tributo municipal automaticamente sobre os lotes comercializados.

§ 4º O loteador ou empreendedor deve informar ao setor de tributos do Poder Público Municipal sobre a venda de lotes, a qualquer título, dentro de 30 (trinta) dias após a conclusão do negócio jurídico, indicando os dados relevantes, sob pena de perder a isenção prevista no caput para todos os imóveis ainda existentes em sua propriedade no empreendimento:

I – Cópia reprográfica da escritura de compra e venda ou do compromisso particular de compra e venda, com o apontamento do nome completo e qualificação do comprador ou promitente comprador, inclusive CPF, com as respectivas cópias dos documentos de identificação;

II – Endereço residencial e comercial, com CEP e telefone, e, quando disponível, e-mail (endereço eletrônico);

III – Identificação do lote e metragem.

§ 5º Na hipótese de a transação dos lotes ser formalizada por meio de compromisso particular de compra e venda, o Setor de Tributos deverá inscrever o compromissário-comprador no cadastro municipal como corresponsável pelo IPTU, juntamente com o loteador ou empreendedor.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 - (32) 3451-1385/1498

CNPJ 17.702.507/0001-90 - CEP 36780-000 - MG

Art. 131. O Poder Executivo Municipal fica autorizado a:

I – Fiscalizar o bom andamento e regular execução das obras e serviços, a qualquer tempo;

II – Cancelar unilateralmente o benefício de isenção concedido, no caso de o loteador não cumprir regularmente as obrigações ali definidas.

Art. 132. Com base nas informações fornecidas pelo loteador, seu sucessor ou terceiros, o Poder Executivo Municipal passará a cobrar os tributos dos lotes vendidos a partir do próximo exercício fiscal.

Art. 133. A isenção será revogada e os tributos serão cobrados retroativamente, incluindo correções, multas e juros de mora conforme o Código Tributário Municipal, caso os loteamentos ou condomínios não executem as obras de infraestrutura dentro do prazo estabelecido no Termo de Compromisso. Isso será feito sem prejuízo das demais medidas administrativas e/ou judiciais cabíveis.

Parágrafo Único. O benefício será cancelado retroativamente se o loteador ou empreendedor desistir do empreendimento.

Art. 134. A isenção nos tributos municipais não se estende às taxas de lixo e à contribuição de iluminação pública, cuja cobrança continuará a ser efetuada conforme o fato gerador respectivo.

Art. 135. O loteador ou empreendedor deve solicitar o benefício desta lei no prazo de até 30 dias após o registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis, apresentando cópias dos seguintes documentos:

I– Documento de Identificação civil;

II– Registro no Cartório de Registro de Imóveis e Matrículas individualizadas das unidades;

III – Memorial descritivo de todos os lotes com cópia da planta aprovada pelo Município e as respectivas inscrições municipais.

Art. 136. O benefício desta lei é estendido aos projetos que estão em processo de regularização, tanto de loteamentos regulares quanto irregulares, desde que os lotes ou imóveis permaneçam registrados em nome do empreendedor e as disposições acima mencionadas sejam observadas.

Art. 137. O local do empreendimento imobiliário terá direito a este benefício apenas uma única vez.

Art. 138. Para a concessão do benefício, é necessário que tanto o local do empreendimento imobiliário quanto o loteador ou empreendedor estejam em dia com suas obrigações tributárias federal, estadual e municipal, tanto na data de concessão quanto durante a execução do empreendimento.

TÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 - (32) 3451-1385/1498

CNPJ 17.702.507/0001-90 - CEP 36780-000 - MG

Art. 139. Se o empreendedor ou proprietário fizer parte de um grupo econômico ou financeiro, todas as pessoas físicas ou jurídicas desse grupo que se beneficiarem do parcelamento irregular serão solidariamente responsáveis pelos prejuízos causados aos compradores de lotes ou unidades autônomas e ao Poder Executivo.

Art. 140. Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Município poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio.

Art. 141. Os parcelamentos aprovados, antes da vigência da presente lei e ainda não totalmente implantados, poderão obter a respectiva prorrogação de prazo para sua conclusão.

Art. 141. Caso seja constatada a venda, reserva ou compromisso de venda de imóvel resultante de parcelamento ou urbanização que não esteja conforme as disposições desta lei, o Poder Executivo deve notificar o Ministério Público para que adote as medidas necessárias ao cumprimento da legislação vigente.

Art. 142. Pessoas físicas ou jurídicas, de direito público ou privado, envolvidas em atividades de parcelamento do solo são obrigadas a se registrar no Cadastro Econômico do Município, e o não cumprimento resultará na revogação do ato autorizativo para parcelamento e na aplicação de uma multa de 300 (trezentos) Unidades Fiscais do Município (UFMs).

Art. 143. Ficam revogadas todas as disposições em contrário.

Art. 144. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, e todas as regras de isenções tributárias estabelecidas nesta lei terão vigência a partir do exercício financeiro seguinte à sua entrada em vigor.

Astolfo Dutra – MG, 25 de outubro de 2024.


Bruno Ribeiro
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 - (32) 3451-1385/1498

CNPJ 17.702.507/0001-90 - CEP 36780-000 - MG

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,

Com grande consideração, encaminho para apreciação e deliberação desta respeitável casa legislativa o Projeto de Lei que visa instituir normas de Parcelamento do Solo em nosso município. Este projeto é fruto de extensos estudos, visando assegurar uma abordagem mais eficaz e equitativa na gestão do nosso território.

A regularização do parcelamento do solo é uma medida imperativa para o futuro sustentável de nossa cidade. Ela promove uma melhor organização territorial, evitando o crescimento desordenado que pode levar à degradação ambiental e à ineficiência infraestrutural. Além disso, a clara definição de diretrizes para o parcelamento do solo é fundamental para garantir a segurança jurídica necessária para atrair novos investimentos e fomentar o desenvolvimento econômico local.

Este projeto representa um passo significativo na direção certa para o planejamento urbano e controle do uso do solo, essenciais para a qualidade de vida de todos os cidadãos. Por isso, solicito o apoio dos nobres vereadores para a rápida revisão e aprovação desta legislação, assegurando que possamos proceder com as medidas necessárias para um desenvolvimento ordenado e próspero.

O presente projeto foi desenvolvido considerando a Lei Federal nº 6766/79 e foi adequado, nas flexibilizações permitidas, aos interesses locais.

Agradeço antecipadamente pelo comprometimento de todos com o progresso de nossa cidade e permaneço à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários durante o processo de revisão deste projeto.

Atenciosamente,


Bruno Ribeiro
Prefeito Municipal



CÂMARA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 – Centro – Telefax (32) 3451-1577
CNPJ: 26.115.212/0001-08 – email: camaraastolfodutra@yahoo.com
Astolfo Dutra – Minas Gerais – CEP 36.780-000

PROJETO DE LEI N.º 27 /2024

COMISSÃO DE OBRAS, URBANISMO, INDÚSTRIA, AGROPECUÁRIA E MEIO AMBIENTE

O Vereador João Carlos Ferreira Batista, Presidente da Comissão de Obras, Urbanismo, Indústria, Agropecuária e Meio Ambiente, nos termos Artigo 28, parágrafo primeiro do Regimento Interno, designa como Relator, para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, prorrogáveis por uma única vez por igual período, desde que devidamente fundamentado e aprovado pela comissão, apresentar Parecer ao Projeto encaminhado a esta Comissão, o(a) vereador(a):

<input checked="" type="checkbox"/>	Vereador Adilson Venâncio
<input type="checkbox"/>	Vereador Marino de Souza Braga

Astolfo Dutra, 25 de outubro de 2024.

João Carlos Ferreira Batista
Presidente



CÂMARA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 – Centro – Telefax (32) 3451-1577
CNPJ: 26.115.212/0001-08 – email: camaraastolfodutra@yahoo.com
Astolfo Dutra – Minas Gerais – CEP 36.780-000

PROJETO DE LEI N.º 27 /2024

COMISSÃO DE FINANÇAS, ORÇAMENTO E TOMADA DE CONTAS

O Vereador Antônio Carlos de Souza Oliveira, Presidente da Comissão de Finanças, Orçamento e Tomada De Contas, nos termos Artigo 28, parágrafo primeiro do Regimento Interno, designa como Relator, para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, prorrogáveis por uma única vez por igual período, desde que devidamente fundamentado e aprovado pela comissão, apresentar Parecer ao Projeto encaminhado a esta Comissão, o(a) vereador(a):

	Vereador Luiz Carlos Marcelo
X	Vereador Clemilson Alves Neiva

Astolfo Dutra, 25 de outubro de 2024.



Antônio Carlos de Souza Oliveira
Presidente



CÂMARA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 – Centro – Telefax (32) 3451-1577
CNPJ: 26.115.212/0001-08 – email: camaraastolfodutra@yahoo.com
Astolfo Dutra – Minas Gerais – CEP 36.780-000

PROJETO DE LEI N.º 27 /2024

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL

O Vereador Clemilson Alves Neiva, Presidente da Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final, nos termos Artigo 28, parágrafo primeiro do Regimento Interno, designa como Relator, para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, prorrogáveis por uma única vez por igual período, desde que devidamente fundamentado e aprovado pela comissão, apresentar Parecer ao Projeto encaminhado a esta Comissão, o(a) vereador(a):

<input checked="" type="checkbox"/>	Vereador João Carlos Ferreira Batista
<input type="checkbox"/>	Vereador Marino de Souza Braga

Astolfo Dutra, 25 de outubro de 2024.



Clemilson Alves Neiva
Presidente