



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ – 18.668.376/0001-34

PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 028, DE 23 DE AGOSTO DE 2023

**DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO E
USO DO SOLO PARA FINS URBANOS DO
MUNICÍPIO DE MONTE BELO E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

A Câmara Municipal de Monte Belo, Estado de Minas Gerais, por seus representantes legais aprova e eu, Prefeito, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º O parcelamento e uso do solo para fins urbanos do Município de Monte Belo será regido por essa Lei, observadas as disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito por meio de loteamento, desmembramento ou desdobro.

Art. 3º Para fins do disposto nesta Lei, considera-se:

I - GLEBA é a área de terra que não foi objeto de loteamento ou desmembramento;

II - LOTEAMENTO é a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

III - DESMEMBRAMENTO é a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

IV - DESDOBRO é a subdivisão de gleba ou lote que não implique:

a) a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ – 18.668.376/0001-34

b) a necessidade de execução de obras ou melhoramentos públicos, conforme certidão expedida pelo Município;

V - REMEMBRAMENTO DE GLEBAS OU LOTES é o procedimento destinado a realizar a união de duas ou mais glebas ou lotes, para a formação de nova e maior unidade de gleba ou lote;

VI - LOTE é a área resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação.

VII – EQUIPAMENTO URBANOS são os equipamentos públicos dos sistemas de abastecimento de água, de coleta e tratamento esgotos, de limpeza pública e destinação final de resíduos, de fornecimento de energia elétrica e de gás canalizado, de coleta de águas pluviais, de segurança e transportes públicos e do sistema de telefonia.

VIII – ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO são as áreas destinadas praças, jardins, parques distribuídos no loteamento atendendo a critério de melhor atendimento aos moradores.

Art. 4º Todas as modalidades de parcelamento do solo do Município de Monte Belo serão submetidas, com exclusividade, a análise técnica prévia do Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos.

§1º. O Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos somente emitirá laudo técnico mediante comprovação de licenciamento ambiental.

§2º. A supressão de vegetação nativa em área de preservação permanente somente poderá ser autorizada em caso de utilidade pública ou de interesse social, nos termos da legislação vigente e as resoluções dos órgãos de controle e fiscalização ambiental.

§3º. A supressão de vegetação em área de preservação permanente dependerá de parecer técnico e autorização prévia do órgão competente.

Art. 5º O parcelamento do solo para fins urbanos somente será permitido em zonas urbana, de expansão urbana ou de urbanização específicas assim estabelecidas por lei municipal.

Art. 6º É vedado o parcelamento do solo:

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ – 18.668.376/0001-34

II – em terrenos contíguos a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, sem prévia autorização das autoridades competentes;

III – em terrenos com erosão em sulcos e voçorocas, antes da sua estabilização e recuperação;

IV – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, poluídos e ou que apresentem condições sanitárias inadequadas, sem que sejam previamente saneados;

V - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

VI – em terreno sem acesso ao sistema viário oficial ou sem cobertura de infraestrutura sanitária adequada;

VII – em áreas necessárias à preservação ambiental e na defesa do interesse cultural ou paisagístico;

VIII - em terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas dessa lei;

§1º. Nas hipóteses dos itens I, III, IV e VI as correções do solo para admitir o parcelamento deverão ser comprovadas mediante laudo técnico e atestado por órgão competente definido pela Prefeitura Municipal de Monte Belo, indicando que as restrições foram superadas e que a área oferece plenas condições sanitárias e de segurança para a ocupação urbana.

§2º. O parcelamento de áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) será admitida até o limite de 47% (quarenta e sete por cento), mediante condições especiais de controle ambiental e comprovação da estabilidade do solo por meio de laudo geotécnico emitido por responsável técnico e atestado por órgão competente, devidamente acompanhado da referente anotação de responsabilidade técnica - ART.

§ 3º. Aplicam-se aos loteamentos, desmembramentos, desdobros e remembramentos, as diretrizes gerais da Lei Federal nº 10.257 de 2001, arts. 1º e 2º.

CAPÍTULO II
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS DO LOTEAMENTO

Art. 7º Os loteamentos deverão atender aos requisitos e padrões urbanísticos previstos nesse capítulo, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social conforme as diretrizes estabelecidas por essa Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ – 18.668.376/0001-34

Art. 8º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes, e terá:

I – área mínima de 200m² (duzentos metros quadrados) e frente mínima de 10m (dez metros); salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes; (Lei Federal nº 6766, art. 4º II), caso em que poderá ter área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros.

II – testada voltada para a via pública;

III – comprimento máximo equivalente a 5 (cinco) vezes a sua largura; e

IV - localização que o faça pertencer a um único loteamento.

§ 1º. Todos os lotes deverão necessariamente ter testada confrontando com pelo menos uma via pública, não sendo permitido lotes encravados.

Art. 9º Será exigido para cada loteamento área de domínio público de no mínimo 40% (quarenta por cento) da gleba a ser loteada, sendo:

I - 15% (quinze por cento) destinado para instalação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, que serão indicadas pelo loteador e deverão ter sua localidade aprovadas pelo Município e deverão ser entregues ao município com as calçadas devidamente pavimentadas;

II - 5% (cinco por cento) destinado a área verdes;

§1º Nas áreas destinadas as vias públicas, a equipamento público urbano ou comunitário deverá ser observado declividade natural do terreno menor ou igual a 15% (quinze por cento) em pelo menos 20% (vinte por cento) da superfície, bem como:

I - mínimo 10m (dez metros) de frente, com testada para via pública; e

II - não sejam cortados por curso d'água, valas e linhas de transmissão de alta tensão;

III - vias públicas de circulação articuladas com as vias adjacentes, existentes ou projetadas e aprovadas, formando sistema hierarquizado conforme os parâmetros estabelecidos pelo ente público;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ – 18.668.376/0001-34

IV - articulação nas vias de menor dimensão por meio de rotatória ou praça.

§2º No caso loteamentos e desmembramentos localizados no entorno de quaisquer áreas de preservação permanente, para sua aprovação, além das disposições previstas nesta lei, faixa não edificável de 3m (três metros) de largura mínima, das limitações daquelas áreas, independente da largura de eventual via de circulação;

§3º As áreas destinadas a equipamentos públicos urbanos e comunitários, as destinadas a espaços livres de uso público e as destinadas a circulação devem constar no projeto de loteamento e no memorial descritivo.

§4º É de competência exclusiva da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos da Prefeitura, a determinação das vias principais, das áreas destinadas a espaços livres de uso público, de equipamentos públicos urbanos e comunitários.

§5º Não constitui área pública, para os fins desta lei:

I - área de servidão de linhas de transmissão de energia elétrica e faixa de domínio de rodovias;

II - área não parcelável e não edificável prevista no art. 6º, desta Lei.

§6º Não serão computadas como áreas verdes as nesgas de terras, cantos de quadras e os canteiros centrais ao longo de vias ou dentro das rotatórias de tráfego.

Art. 10 O comprimento máximo permitido por quadra é de 150m (cento e cinquenta metros) e largura máxima de 60m (sessenta metros).

Art. 11 Nos parcelamentos realizados ao longo das faixas de domínio público de rodovias serão implantadas vias marginais e reservada faixa não edificável de 15m (quinze metros) de largura em cada lateral do domínio, observadas as demais exigências da legislação específica.

§1º Nenhuma divisa de lote pode ser lindeira à rodovia.

§2º A articulação do sistema viário entre a área do parcelamento e a rodovia deve ser submetida à aprovação do órgão competente.

§3º A faixa não edificável de 15m (quinze metros) ao longo da faixa de domínio da rodovia será vegetada.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ – 18.668.376/0001-34

Art. 12 Nos loteamentos destinados exclusivamente ao uso industrial além do disposto nesse capítulo, devem conter os seguintes requisitos:

I – lotes com área mínima de 300m² (trezentos metros quadrados) e frente mínima de 10m (dez metros);

II - destinação mínima de 15% (quinze por cento) da área total da área a ser loteada para domínio público, sendo:

a) 10% (dez por cento) destinado a instalação de equipamentos urbanos e comunitários; e

b) 5% (cinco por cento) destinado a áreas verdes.

CAPÍTULO III
DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DOS LOTEAMENTOS

Art. 13 O parcelamento está condicionado ao planejamento municipal e somente será aprovado se:

I - subordinar-se às necessidades locais, inclusive quanto a destinação e utilização das áreas, de modo a permitir desenvolvimento sustentável;

II - não provocar sobrecarga na infraestrutura já instalada.

Art. 14 Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado apresentará no Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos:

I - requerimento que informe o tipo de uso a que o loteamento se destinará;

II - título de propriedade do imóvel ou certidão atualizada de matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

III - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;

IV - certidão negativa de impostos municipais;

V - planta da gleba na escala 1:1.000.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ – 18.668.376/0001-34

Parágrafo único. A planta a que se refere o inciso anterior deverá conter:

- a) divisas da gleba definidas através de coordenadas UTM georreferenciadas;
- b) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;
- c) curvas de nível de metro em metro;
- d) localização de áreas de risco geológico;
- e) localização dos cursos d'água, nascentes, lagoas, áreas alagadiças, vegetação existente e APPs;
- f) localização dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, e indicação dos acessos viários pretendidos para o loteamento;
- g) indicação das rodovias, dutos, linhas de transmissão, áreas livres de uso público e unidades de conservação;
- h) equipamentos urbanos e comunitários e construções existentes dentro da gleba e nas suas adjacências, com as respectivas distâncias da gleba a ser loteada;
- i) características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Art. 15 O Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos indicará as diretrizes municipais no projeto do empreendimento, para cumprimento no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias, contendo:

- I - dimensão mínima adotada por lote;
- II - diretriz e classificação das vias principais de circulação a serem projetadas, com articulação no sistema viário municipal e regional;
- III - indicação das áreas de preservação permanente e das áreas não edificáveis;
- IV - localização aproximada dos terrenos destinados aos equipamentos públicos urbanos e comunitários e áreas livres de uso público;
- V - indicação da infraestrutura a ser executada;
- VI - indicação de obras e medidas necessárias para garantir estabilidade dos lotes, áreas e vias.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ – 18.668.376/0001-34

§1º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos, contados da data de sua expedição.

§2º decorrido o prazo sem aprovação do projeto do loteamento, ocorrendo modificação na legislação que altere condições fixadas na planta do loteamento, as diretrizes serão modificadas.

Art. 16 De posse das diretrizes, o interessado apresentará ao Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos o anteprojeto de loteamento, acompanhado dos seguintes documentos e informações:

- I - informações apresentadas para solicitação das diretrizes;
- II - cópia das diretrizes municipais;
- III - certidão de registro do imóvel ou cópia autenticada da mesma;
- IV - certidão negativa de tributos municipais;
- V - certidão negativa de ônus reais sobre o imóvel ou cópia autenticada da mesma;
- VI - cópia da carteira de identidade do proprietário ou representante legal;
- VII - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do profissional responsável referente ao projeto de parcelamento.

Parágrafo único. Caso o proprietário ou representante legal seja pessoa jurídica, deverá apresentar contrato social, com suas alterações.

Art. 17 Elaborado o anteprojeto, o interessado será encaminhado ao órgão ambiental competente, para verificação da viabilidade ambiental e locacional do parcelamento.

§1º. Caso o parcelamento esteja sujeito ao Licenciamento Estadual, deverá ser obtida a Licença Prévia (LP). *

§2º. Caso o parcelamento esteja sujeito ao controle ambiental municipal, deverá ser obtido o documento correspondente à Licença Prévia (LP) no âmbito do Município. *

Art. 18 Comprovada a viabilidade ambiental e locacional do parcelamento, o Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos se



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ – 18.668.376/0001-34

pronunciará sobre a aceitação da concepção urbanística e sanitária do loteamento no prazo de até 30 (trinta) dias..

Parágrafo Único. Após análise técnica do Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, o anteprojeto será devolvido ao interessado, com a indicação das alterações, correções ou complementações necessárias para a elaboração do projeto final.

Art. 19 Aceita a concepção urbanística e sanitária do loteamento, o interessado terá prazo de até 120 (cento e vinte) dias para elaborar os projetos executivos do parcelamento, com as alterações, correções ou complementações solicitadas pelo Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, sob pena de caducidade do requerimento.

Art. 20 O projeto final de loteamento, composto dos projetos urbanístico e geométrico devidamente assinados pelo proprietário e pelo responsável técnico registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA), será entregue ao Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos no formato padrão, em 04 (quatro) vias, sendo 01 (uma) via original, 02 (duas) cópias impressas e 01(uma) cópia digital, e será composto por:

I - cópia do título de propriedade do imóvel, em que conste a correspondência entre a área real e a mencionada nos documentos;

II - certidão negativa dos tributos municipais.

Parágrafo único. Os projetos de loteamento serão elaborados em conformidade com diretrizes expedidas exclusivamente pelo Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, observadas a legislação vigente.

Art. 21 Obtida a autorização ambiental correspondente à fase de instalação, o Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos expedirá laudo técnico final sobre a aceitação do projeto apresentado, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias.

§1º O interessado terá prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias para executar alterações, correções ou prestar informações solicitadas pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, sob pena de caducidade do requerimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ – 18.668.376/0001-34

§2º Aprovado o projeto final, o Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos emitira duas cópias do laudo de aprovação e duas vias das peças do projeto, uma das quais será encaminhada ao Cartório de Registros de Imóveis.

Art. 22 Aprovado o loteamento, o empreendedor tem prazo de até 180 (cento e oitenta dias) para protocolo no Cartório de Registros de Imóveis.

§1º A aprovação do loteamento depende da caução de lotes, em valor correspondente àquele necessário para execução da infraestrutura, estabelecido o mínimo de 40% (quarenta por cento) dos lotes

§2º A aceitação da caução de que trata o §1º, deste artigo, sob forma de oferta de lote, dependerá de avaliação do setor de engenharia do Município.

§3º A efetivação da garantia precederá o registro do loteamento no Cartório

§4º A liberação do depósito da caução somente poderá ocorrer quando todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento forem concluídos, após vistoriados e aceitos pelo Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos e pelas concessionárias dos serviços instalados.

§5º. No registro do parcelamento passam ao domínio público as áreas do sistema de circulação, equipamentos públicos urbanos e comunitários e áreas verdes.

Art. 23 A modificação de loteamento aprovado e registrado que altere áreas públicas depende de autorização legislativa, e deverá observar as diretrizes da legislação municipal, estadual e federal.

CAPÍTULO IV
DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Art. 24 A execução das obras de infraestrutura do loteamento aprovado pelo Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos constitui obrigação do empreendedor, e compreende:

I - construção de vias de circulação interna e de articulação com a rede viária existente;

II - pavimentação de todo o sistema viário;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ – 18.668.376/0001-34

III – construção de calçadas de no mínimo 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) de largura, inclusive nas áreas entregues ao domínio público e áreas verde;

IV - demarcação no local de todos os lotes, logradouros, áreas públicas e comunitárias;

V - sistema de abastecimento de água, de acordo com as normas e padrões técnicos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e pela empresa concessionária dos serviços;

VI - sistema de coleta e tratamento de esgotos sanitários, de acordo com as normas e padrões técnicos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e pela empresa concessionária dos serviços, nos termos do artigo 9º da Deliberação normativa COPAM N° 58, de 28 de novembro de 2002, ou outra deliberação que a esta altere ou revogue;

VII - infraestrutura para fornecimento de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com as normas legais;

VIII - arborização das vias, assim como instalação de placas indicativas de sua respectiva denominação, provisória ou definitiva, e tratamento paisagístico das praças públicas;

Parágrafo único. Ficam sob a inteira responsabilidade do Loteador a manutenção e operação das estações elevatórias que se fizerem necessárias no empreendimento, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a liberação do loteamento pelo Setor de Engenharia do Município.

Art. 25 As obras de execução de um loteamento só serão iniciadas após a emissão do respectivo alvará pelo Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos.

§1º A execução das obras de instalação de um loteamento será fiscalizada pelo Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, devendo o interessado, obrigatoriamente, comunicar seu início ao setor competente.

§2º O prazo para execução das obras para infraestrutura será de 2 anos, contados a partir da data da emissão do alvará, prorrogáveis por mais 2 anos, mediante a solicitação e justificativa do não-cumprimento do prazo inicial.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ – 18.668.376/0001-34

§3º Concluídas as obras, conforme esta Lei e em sendo o projeto aprovado, a Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos expedirá Termo de Verificação de Execução de Obra, no prazo de até 30 (trinta) dias.

Art. 26 A responsabilidade civil e criminal do loteador pela segurança e solidez das obras de infraestrutura do empreendimento vigorará durante o prazo regido pelo Código Civil Brasileiro e no Código de Defesa do Consumidor.

Parágrafo único. O loteador empreendedor é responsável civil por danos causados aos órgãos públicos ou pessoa física por irregularidades no empreendimento, independente da fiscalização feita nas obras pelo Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos.

CAPÍTULO V
DO DESMEMBRAMENTO

Art. 27 Aplicam-se ao desmembramento os requisitos urbanísticos aplicáveis aos loteamentos previstos nos artigos 7º e 10 desta Lei, sem prejuízo do que consta nesse capítulo.

Parágrafo único. Os imóveis resultantes de desmembramentos deverão ter área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

Art. 28 O pedido de aprovação de desmembramento será apresentado ao Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos com seguintes documentos:

- I - requerimento assinado pelo proprietário da gleba, informando a que tipo de uso o desmembramento se destinará;
- II - título de propriedade do imóvel ou certidão atualizada de matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- III - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;
- IV - certidão negativa de débitos municipais;
- V - comprovante da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) relativa aos projetos.
- VI - memorial descritivo contendo as descrições das dimensões dos lotes e suas confrontações.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ – 18.668.376/0001-34

VII - proposta de desmembramento, assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico na escala 1:1000, no formato padrão, em 04 (quatro) vias, sendo 01 (uma) original, 02 (duas) cópias impressas e 01 (uma) cópia digital, contendo a situação atual da gleba e a subdivisão pretendida para a gleba.

Parágrafo único. A proposta deverá conter:

- a) indicação de cursos d'água, nascentes, mananciais, áreas de servidão e não edificáveis, confrontações e divisas da área loteada e orientação;
- b) lotes, com numeração e dimensões;
- c) vias limdeiras com as respectivas seções transversais cotadas;
- d) projeção das edificações existentes, se for o caso;
- e) áreas a serem transferidas para o município, se for o caso;

Art. 29 No prazo de até 30 (trinta) dias após o protocolo, o Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, emitirá laudo técnico do projeto, de todos os requisitos não atendidos, interrompendo-se o prazo para adequação do projeto às obrigações do loteador.

Parágrafo único. Os desmembramentos com área acima de 6.000,00 m² (seis mil metros quadrados) propostos para áreas de interesse cultural, paisagístico e ou ambiental sujeitam-se ao controle ambiental por parte dos órgãos municipais competentes.

Art. 30 Licenciado e aprovado, o projeto de desmembramento deverá ser protocolado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, pelo interessado, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data da licença de aprovação, sob pena de caducidade.

CAPÍTULO VI
DO DESDOBRO

Art. 31 Aplicam-se ao desdobro os requisitos urbanísticos aplicáveis ao loteamento previstos nos artigos 7º e 10 desta Lei, sem prejuízo do que consta nesse capítulo.

Parágrafo único. Os imóveis resultantes de desdobro deverão ter área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ – 18.668.376/0001-34

Art. 32 O desdobro do lote deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura, a pedido do interessado, devendo ser apresentado ao Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, instruído com os seguintes documentos:

I - Requerimento assinado pelo proprietário, solicitando o desdobro;

II - Título de propriedade do lote, registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

III - anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do profissional responsável referente ao projeto de desdobro;

IV - memorial descritivo contendo as descrições das dimensões dos lotes e suas confrontações;

V - Certidão negativa de débitos municipais.

VI - 04 (quatro) vias de cópias do projeto do desdobro em escala 1:100, contendo:

a) as eventuais construções existentes no lote, com indicação da área construída e ocupada, e do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação utilizados;

b) o lote a ser desdobrado e seu dimensionamento;

c) os lotes resultantes do desdobro, indicando o seu dimensionamento e sua vinculação com o lote objeto do desdobro;

d) a situação do lote, indicando a sua localização com a distância medida ao alinhamento do logradouro público mais próximo;

Art. 33 No prazo de até 30 (trinta) dias após o protocolo, o Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, emitirá laudo técnico do projeto, de todos os requisitos não atendidos, interrompendo-se o prazo para adequação do projeto às obrigações do requerente.

Art. 34 Licenciado e aprovado, o projeto de desdobro deverá ser protocolado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, pelo interessado, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data da licença de aprovação, sob pena de caducidade.

Art. 35 A Taxa de Licença para Análise e execução do desdobro será cobrada do requerente, no valor a ser regulamentado através de Decreto.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ – 18.668.376/0001-34

CAPÍTULO VII
DO REMEMBRAMENTO

Art. 36 Aplicam-se ao remembramento os requisitos urbanísticos aplicáveis ao loteamento previstos nos artigos 7º e 10 desta Lei, sem prejuízo do que consta nesse capítulo.

Parágrafo único. Os imóveis resultantes de remembramento deverão ter área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

Art. 37 O remembramento de glebas ou lotes deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura a pedido do interessado, devendo ser apresentado ao Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, instruído com os seguintes documentos:

- I - Requerimento assinado pelo proprietário, solicitando o remembramento;
- II - Título de propriedade dos lotes ou glebas, registrados no Cartório de Registro de Imóveis;
- III - anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do profissional responsável referente ao projeto de remembramento;
- IV - memorial descritivo contendo as descrições das dimensões dos lotes ou das glebas e suas confrontações.
- V - Certidão negativa de débitos municipais.
- VI - 4 (quatro) vias de cópias do projeto do remembramento em escala 1:100, contendo:
 - a) as eventuais construções existentes nos lotes ou glebas, com indicação da área construída e ocupada, e do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação utilizados;
 - b) os lotes ou glebas a serem lembrados e seus dimensionamentos;
 - c) o lote resultante do remembramento, indicando o seu dimensionamento e sua vinculação com os lotes ou glebas objeto do remembramento;
 - d) a situação do lote, indicando a sua localização com a distância medida ao alinhamento do logradouro público mais próximo;

Art. 38 No prazo de até 30 (trinta) dias após o protocolo, o Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, emitirá laudo técnico do projeto, de todos



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ – 18.668.376/0001-34

os requisitos não atendidos, interrompendo-se o prazo para adequação do projeto às obrigações do requerente.

Art. 39 Licenciado e aprovado, o projeto de rememoração deverá ser protocolado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, pelo interessado, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data da licença de aprovação, sob pena de caducidade.

CAPÍTULO V
DOS LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 40 Os loteamentos de interesse social deverão observar sempre que possível os requisitos urbanísticos aplicáveis ao loteamento previstos nos artigos 7º e 10 desta Lei, bem como a Lei Federal nº 6766/1979, arts. 2º § 6º e 4º, inciso II, cujas diretrizes serão fixadas em lei específica para cada empreendimento, qual consistirá com infraestrutura básica, no mínimo, com:

I - vias de circulação;

II - escoamento das águas pluviais;

III - rede para o abastecimento de água potável; e

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, consideram-se de interesse social os parcelamentos destinados à população carente, cuja renda familiar não exceda o limite estabelecido pelos programas municipais de habitação popular.

CAPÍTULO VIII
DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

Art. 41 O loteamento pode ser de acesso controlado a pedido da respectiva associação de moradores, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

§1º O loteamento de acesso controlado não pode acarretar prejuízo à articulação viária, ao acesso a bens públicos, à integração da cidade ou ao planejamento urbano e está sujeito ao interesse público.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ – 18.668.376/0001-34

§2º Desaparecendo o interesse público, a concessão de uso dos bens públicos localizados no loteamento, será revogada sem qualquer indenização.

Art. 42 Os proprietários dos lotes, organizados em associação de moradores, deverão protocolar o requerimento no Departamento de Engenharia da Prefeitura Municipal, onde será submetido a avaliação técnica, que deverá conter no mínimo:

I - projeto urbanístico ou As Built, conforme o caso;

II - parecer do CODEMA sobre o impacto ambiental e de vizinhança;

III - parecer da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos referente a viabilidade do Trânsito Municipal;

IV - parecer do Conselho do Patrimônio Histórico e Cultural de Monte Belo (COMPAHC), conforme o caso.

Art. 43 Em loteamento onde existam bens de propriedades do Estado ou União será necessária a anuência prévia.

§1º Os proprietários de loteamento de acesso controlado são responsáveis pela guarda e conservação do patrimônio público entregue ao seu uso.

§2º Quaisquer danos ocorridos durante o tempo da concessão deverão ser ressarcidos pelos beneficiários.

Art. 44 O Poder Executivo elaborará Decreto autorizando essa modalidade de loteamento, onde deverá constar os direitos e obrigações das partes, o qual deverá ser enviado ao Poder Legislativo Municipal, tão logo for editado, para conhecimento.

§1º A outorga fica adstrita a regularidade da associação de moradores, caso essa seja extinta, a outorga também será.

§2º Fica o Município isento de prestar serviço de limpeza, manutenção ou conservação de todos os bens públicos nessa modalidade de loteamento.

§3º Qualquer modificação ou obra a ser executada em áreas de uso público internas do loteamento de acesso controlado, concedidas legalmente, será previamente autorizada mediante lei específica.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ – 18.668.376/0001-34

§4º Com a extinção da outorga, as benfeitorias executadas integrarão o patrimônio do município, sem qualquer indenização.

CAPÍTULO X
DO CHACREAMENTO DE RECREAÇÃO

Art. 45 Considera-se chacreamento para fins dessa Lei, o parcelamento do solo para fins urbanos em lotes, na forma de loteamento, destinados a recreação e residência localizado em zona de urbanização específica assim definida pela legislação municipal, com dimensões e requisitos urbanísticos específicos.

Art. 46 Cada chácara terá área superficial mínima de 500m² (quinhentos metros quadrados), com frente mínima de 15,00 (quinze metros) e suas vias de circulação terão gabarito mínimo de 10,00 (dez metros), sendo 7,00 (sete metros) de pista de rolamento e 1,5 (um metro e meio) para cada calçada lateral.

§1º As vias de circulação deverão ser pavimentadas com bloco de concreto vazado e as respectivas calçadas laterais deverão ter pavimento compatível com o entorno paisagístico.

§2º O chacreamento deverá ainda contemplar por conta do empreendedor:

I - fossa asséptica ou outro meio de destinação de esgoto tratado;

II - rede pluvial;

III - coleta de lixo; e

IV - meio-fio e sarjeta.

Art. 47 Os empreendimentos imobiliários desta natureza, implantados anteriormente à edição desta lei, que foram realizados de forma irregular e/ou clandestina, terão o prazo de 02 (dois) anos para se adequarem às estipulações contidas nesta Lei, sob pena de, ao final deste prazo, incorrerem nas sanções administrativas aqui previstas, além das sanções civis e penais aplicáveis ao caso.

CAPÍTULO XI
DOS PARCELAMENTOS IRREGULARES

Art. 48 São irregulares os parcelamentos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ – 18.668.376/0001-34

I - não aprovados;

II - aprovados e não registrados;

III - registrados e não executados no prazo legal;

IV - registrados e não executados de acordo com o projeto aprovado.

Parágrafo único. A não execução do projeto aprovado no prazo constante do cronograma de execução implicará na caducidade da aprovação.

Art. 49 O proprietário de parcelamento irregular é obrigado a regularizá-lo.

Art. 50 A regularização urbanística de loteamentos irregulares constará de:

I - execução da planta urbanística do parcelamento, a partir do levantamento executado;

II - aprovação da planta urbanística e dos projetos de infraestrutura a serem executados;

III - registro da planta urbanística do parcelamento, acompanhada de memorial descritivo e cronograma de execução de obras, se for o caso;

IV - execução ou complementação das obras de infraestrutura.

Art. 51 A regularização urbanística do parcelamento obedecerá aos padrões de desenvolvimento urbano municipal, atendendo aos requisitos desta lei, excetuando-se os casos de assentamentos irregulares de população de baixa renda, onde poderão ser adotados parâmetros urbanísticos inferiores aos estabelecidos nos incisos I, II, III, V, VII e VIII, do artigo 8º, desta lei, a serem determinados em lei específica para cada caso.

Art. 52 De acordo com o interesse público, o Município poderá optar pela execução de regularização, nos termos da legislação aplicável, promovendo a adequação a esta Lei dos loteamentos inacabados ou clandestinos a esta Lei.

§1º A aferição de interesse público levará em conta os seguintes aspectos:

I - desvio dos padrões de desenvolvimento urbano do Município decorrentes da não conclusão das obras de infraestrutura, de sua execução com descumprimento das normas da legislação aplicável ou das exigências específicas do Município;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ – 18.668.376/0001-34

II - custo da conservação anual das vias e dos logradouros inclusos;

III - condições sanitárias negativas decorrentes de obras não concluídas;

IV - defesa dos direitos dos adquirentes dos lotes;

V - impossibilidade de citação ou da execução do loteador empreendedor inadimplente, comprovada em procedimento judicial promovido pelo Município ou pelo interessado.

§2º Para fins de ressarcimento dos custos com as obras de conclusão de loteamento inacabado, o Município promoverá a imediata execução das garantias oferecidas pelo loteador por ocasião da concessão do alvará de aprovação do projeto, com a imediata incorporação dos lotes vinculados ao patrimônio municipal.

§3º Se a execução das garantias não for suficiente para o ressarcimento integral dos custos de urbanização o Município, os lotes gravados como caução serão incorporados pelo município mediante processo de desapropriação administrativa.

§4º Em casos especiais, o Poder Executivo local poderá celebrar acordos mediante transação com o proprietário responsável por loteamento inacabado, para ressarcimento integral dos custos da conclusão das obras de infraestrutura, inclusive através de dação em pagamento de imóveis no próprio loteamento.

CAPÍTULO XII
DAS PENALIDADES

Art. 53 A execução de parcelamento sem aprovação do Poder Executivo ensejará notificação do empreendedor para imediata suspensão das obras de infraestrutura, obrigando a regularização do empreendimento no prazo de até 15 (quinze) dias.

§1º O não cumprimento das obrigações de regularização acarretará as seguintes penalidades:

I - multa, no valor equivalente a 250 (duzentos e cinquenta) UFPMB (Unidade Fiscal da Prefeitura de Monte Belo) por metro quadrado do parcelamento irregular;

II - embargo da obra, caso continue após a aplicação da multa, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ – 18.668.376/0001-34

III - multa diária no valor equivalente a 300 (trezentas) UFPMB, em caso de descumprimento do embargo.

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

I - multa no valor equivalente a 250 (duzentos e cinquenta) UFPMB por metro quadrado do parcelamento irregular;

II - interdição do local;

III - multa diária no valor equivalente a 300 (trezentas) UFPMB, em caso de descumprimento da interdição.

Art. 54 A falta de registro do parcelamento do solo enseja notificação do proprietário para regularização junto ao Cartório de Registro de Imóveis nos 5 (cinco) dias úteis seguintes após a notificação.

Parágrafo único. Em caso de descumprimento da obrigação prevista no "caput", o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I - multa, no valor equivalente a 150 (cento e cinquenta) UFPMB por metro quadrado do parcelamento irregular;

II - embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação de multa.

Art. 55 A não conclusão da urbanização no prazo de validade fixado para o Alvará de Urbanização, sujeita o proprietário do empreendimento ao pagamento de multa no valor equivalente a 5.000 (cinco mil) UFPMB por mês, ou fração, de atraso, salvo motivo de força maior, devidamente comprovado e aceito.

Art. 56 Pelo descumprimento de outros preceitos desta Lei não especificados anteriormente, o infrator será punido com multa no valor equivalente a 100 (cem) UFPMB.

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, a UFPMB é aquela vigente na data em que a multa for paga.

Art. 57 A multa não paga dentro do prazo legal será inscrita em dívida, sendo que os infratores que estiverem em débito de multa não receberão quaisquer quantias ou créditos que



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ – 18.668.376/0001-34

tiverem com a Prefeitura Municipal, nem estarão aptos a participar de licitações, celebrar contratos de qualquer natureza, ou transacionar, a qualquer título, com a administração municipal.

Art. 58 Os débitos decorrentes de multas não pagas no prazo previsto terão os seus valores atualizados com base na variação da Unidade Fiscal da Prefeitura de Monte Belo (UFPMB).

Art. 59 Quando o infrator incorrer simultaneamente em mais de uma penalidade constante de diferentes disposições legais, aplicar-se-á a pena maior, acrescida de 2/3 (dois terços) de seu valor.

Parágrafo único. Nos casos de reincidência, a multa será aplicada no valor correspondente ao dobro do anterior, sem prejuízo da aplicação cumulativa de outras sanções cabíveis.

Art. 60 Responderá solidariamente pela infração o proprietário do terreno, o responsável pelo empreendimento e quem, por si ou preposto, por qualquer modo, a cometer, concorrer para sua prática ou dela se beneficiar.

CAPÍTULO XIII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 61 Não poderá ser vendido ou prometido à venda o lote oriundo de parcelamento não registrado em cartório.

Art. 62 A Secretaria de Obras do Município de Monte Belo comunicará ao Cartório de Registro de Imóveis os casos de caducidade da aprovação de parcelamentos não executados no prazo constante do cronograma de execução, para que seja cancelada a respectiva matrícula.

Art. 63 Os prazos previstos nesta Lei contar-se-ão em dias úteis, não sendo computados o dia inicial e prorrogando-se para o primeiro dia útil o vencimento de prazo que incidir em sábado, domingo ou feriado.

Art. 64 Permanecem vigentes todos os atos regulatórios e de aprovação de loteamentos e desmembramento até a data da publicação dessa Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ – 18.668.376/0001-34

Art. 65 Esta lei entra em vigor na data da sua publicação, ficando revogada a Lei Municipal nº 1.740, de 23 de janeiro de 1996.

Monte Belo, 23 de agosto de 2023.

KLEBER ANTONIO FERREIRA BONELI

Prefeito Municipal

FELIPE AUGUSTO MARTINS TRANCHES

Chefe de Gabinete



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ – 18.668.376/0001-34

JUSTIFICATIVA

Excelentíssimo Senhor
Silvano de Paula Ferreira
Presidente da Câmara Municipal de Monte Belo – MG.

Exmo. Senhor Presidente,
Nobres Vereadores,

Submetemos apreciação de Vossas Excelências o presente projeto de Lei 028/2023, que dispõe sobre o parcelamento e uso do solo para fins urbanos do Município de Monte Belo e dá outras providências

O projeto de lei ora enviado à apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa tem o objetivo de atualizar e aperfeiçoar o procedimento de parcelamento de solo de modo geral. Especificamente, o projeto atualiza, melhora e torna o processo de aprovação de loteamentos e desmembramentos, pelo Município, mais célere, eficaz e compatível com o texto da Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Diante deste novo contexto da legislação apresentada para apreciação observa-se que o novo teor do comando legal traz melhorias realmente impactantes, como a criação de chácaras de recreio e loteamentos de acesso controlado, além do endurecimento relativo ao caucionamento de lotes para garantia de infraestrutura do empreendimento.

A proposta, portanto, visa a modernização de alguns parâmetros objetivando a melhoria da aplicabilidade da legislação, sempre tendo como o objetivo o desenvolvimento regional e local com sustentabilidade.

A urgência e a relevância desta proposta estão relacionadas com os seus efeitos sobre o processo de recuperação da atividade econômica já em vigor, pois favorecerá o desenvolvimento de novos investimentos, contribuindo para a preservação do setor produtivo e de empregos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ – 18.668.376/0001-34

Sendo estas são as razões que justificam a presente proposição.

Atenciosamente,

Monte Belo, 23 de agosto de 2023.

KLEBER ANTONIO FERREIRA BONELI

Prefeito Municipal

FELIPE AUGUSTO MARTINS TRANCHES

Chefe de Gabinete



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ – 18.668.376/0001-34

REQUERIMENTO DE URGÊNCIA

Excelentíssimo Senhor
Silvano de Paula Ferreira
Presidente da Câmara Municipal de Monte Belo – MG.

Venho, através do presente, requerer a Vossa Excelência que o projeto a seguir especificado seja analisado e aprovado em **Regime de Urgência, nos moldes do art. 127 do Regimento Interno da Câmara Municipal:**

PROJETO DE LEI Nº 028/2023 – DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO E USO DO SOLO PARA FINS URBANOS DO MUNICÍPIO DE MONTE BELO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Justificativa:

O trâmite em regime especial se dá pela necessidade de instituir as modificações do Projeto de Lei 028/2023 no município de Monte Belo.

Esperamos contar com a compreensão dos Edis dessa Casa, pedimos que o mesmo seja analisado e votado em regime de urgência.

Atenciosamente,

Monte Belo, 23 de agosto de 2023.

KLEBER ANTONIO FERREIRA BONELI

Prefeito Municipal